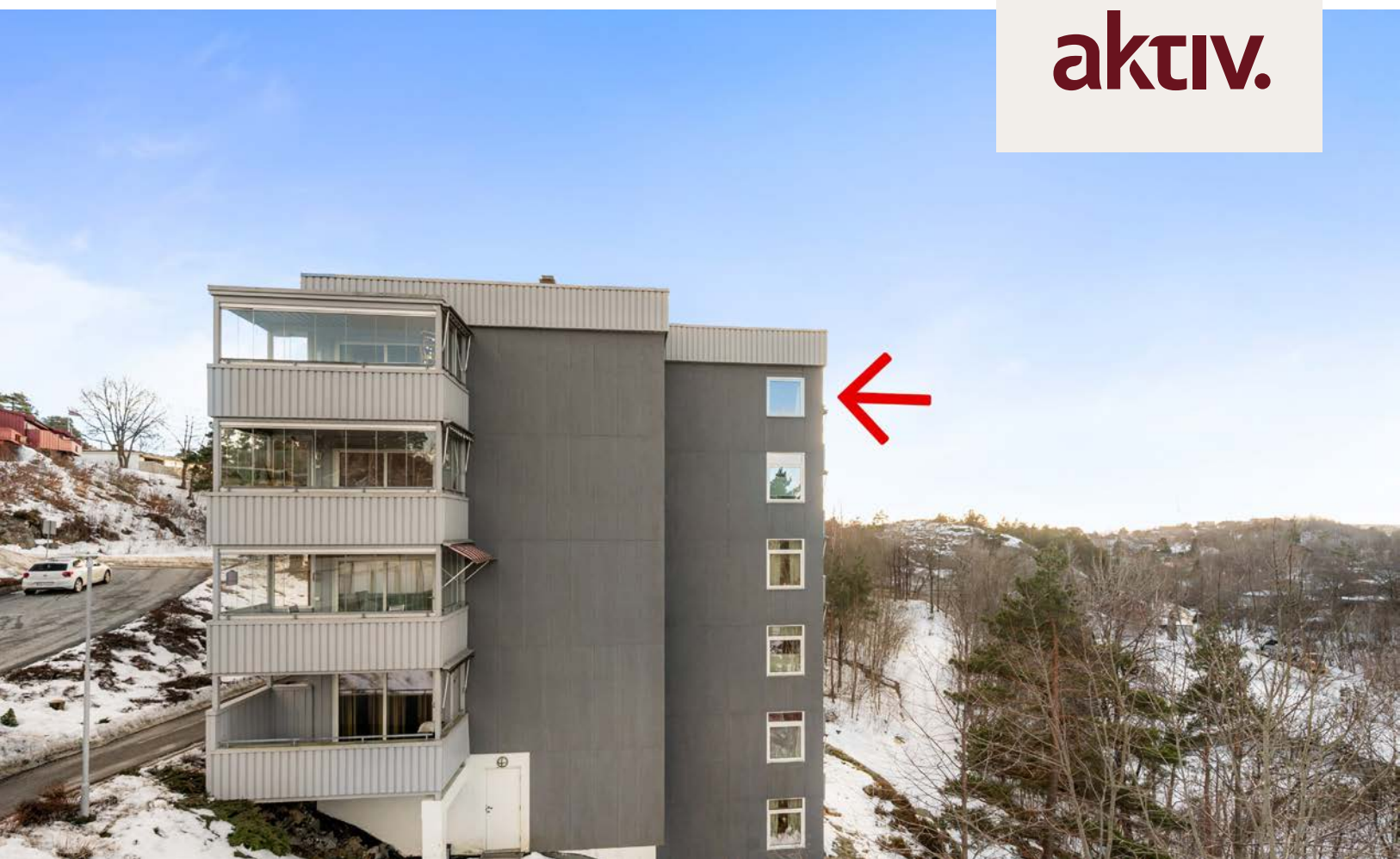


aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

Gina Jørgensen

Mobil 472 01 275

E-post gina.jorgensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 298 007,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 089 397,-
Felleskostn.: Kr 5 125,-
Selger: Advokat J.K. Bosvik

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 60/90 kvm
Tomtstr.: 9750 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 507, bnr. 1796
Andelsnr.: 24
Oppdragsnr.: 1409260028

Solsiden 7 - Toppleilighet, hjørne i 6. etasje, vestvendt, heis, garasje m.m.

Leiligheten har en flott beliggenhet i toppetasjen med en vestvendt og solrik balkong hvor man kan nyte den siste kveldssolen! Herfra har man flott utsikt til naturen og områdene rundt. Hjørneleilighet med gode lysforhold! Inngangspartiet er i 3. etasje hvor det er heis eller trapp opp til ønsket etasje. I tillegg medfølger 2 boder, en i 1. etasje og en i 2. etasje. Garasje i rekke, nr. 21 tilhører denne leiligheten.

Solsiden har en sentral, solrik og hyggelig beliggenhet ca. 3 km fra Arendal sentrum. God bussforbindelse til Arendal sentrum med alt av fasiliteter. Det er også en hyggelig spasertur om man velger å gå. Flotte turområder i umiddelbar nærhet med lysløype og tilgang til Bymarka med oppkjørte skiløyper på vinterstid.

Dagligvarebutikk med postfilial på Birkenlund.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	48
Nabolagsprofil	51
Andre vedlegg	54
Budskjema	101

Solsiden 7

Areal

BRA - i: 60 kvm

BRA - e: 21 kvm

BRA - b: 9 kvm

BRA totalt: 90 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod

BRA-e: 16 kvm Garasje i rekke

6. etasje

BRA-i: 60 kvm Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og gang

BRA-b: 9 kvm Innglasset balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9750 kvm

Tomtebeskrivelse

Leiligheten ligger i 6. etasje med solrik og vestvendt balkong! Her har man flott utsyn til område rundt, og kan nyte den siste kveldssolen. For øvrig felles eiertomt bestående av asfalterte parkeringsplasser og uteområde.

Beliggenhet

Her ligger man høyt og solrikt til i øverste etasje (6. etasje) med sen kveldssol og flott utsyn mot naturen og områdene rundt. Inngangspartiet i gateplan er 3. etasje med heis eller trapp opp til ønsket etasje. Bod i både 1. og 2. etasje. Garasjeplass i rekke, nr. 21.

Solsiden har en sentral, solrik og hyggelig beliggenhet ca. 3 km fra Arendal sentrum. God bussforbindelse til Arendal sentrum med alt av fasiliteter. Det er også en hyggelig spasertur om man velger å gå, og her har man flere veier å velge imellom. Flotte turområder i umiddelbar nærhet med lysløype og tilgang til Bymarka med oppkjørte skiløyper på vinterstid. Birkenlund skole 1-10 trinn (inntil videre) og barnehager (Stjerneglimt steinerbarnehage og Gullfakse) er innen gangavstand. Dagligvarebutikk med postfilial på Birkenlund.

Adkomst

Se vedlagte kart.

Bebyggelsen

Boligblokk

Barnehage/Skole/Fritid

Birkenlund skole 1-19 samt flere barnehager i gangavstand.

Offentlig kommunikasjon

Jevnlig bussforbindelse like ved til og fra Arendal sentrum.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det henvises til vedlagte tilstandsrapport for ytterligere beskrivelse av byggemåte.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som et dødsbo etter fullmakt. Selger har ingen kjennskap til eiendommen.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Innhold

6. etasje: Entre med skyvedørsgarderobe, bad/vaskerom med servant i innredning, toalett, dusj og opplegg til vaskemaskin, lys og fin stue med gode lysforhold og utgang til balkong med sen kveldssol og fin utsikt til naturen og områdene rundt.

Kjøkkeninnredning i hvit utførelse med komfyr og kjøleskap som medfølger. God plass til spisebord ved kjøkkenet. Soverom med skyvedørsgarderobe.

Standard

Overflatene i leiligheten har generelt normal slitasje i henhold til alder. Bad/vaskerom må renoveres. Det utvendige vedlikeholdet er borettslagets ansvar. Det henvises forøvrig til vedlagte tilstandsrapport som avdekker at følgende punkter har TG2 og TG3:

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser), TG 2

Innglasset balkong med trelemmer på gulvet.

Vegger og innside av rekke er kledd med stående kledning.

Innglassingen er med skyvefelter.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Underliggende tekking er ikke innsisert grunnet manglende tilgang.

Det er registrert flassing i nedre del på enkelte kledningsbord i nordvest, på innsiden av rekkverket.

Skyvefeltene trenger noe smøring da de går trått.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Sannsynligvis dårlig heft på kledningen og fuktpåvirkning fra tidvis åpent vindu. Manglende vedlikehold av skyvefeltene. Konsekvens: Skadene vurderes i utgangspunktet som estetiske, ettersom området ligger på innsiden av en innglasset balkong. Ved gjentatt fuktbelastning fra åpne vinduer i kombinasjon med manglende overflatebehandling kan det imidlertid utvikles råte, noe som kan redusere kledningens levetid. Manglende vedlikehold av skyvefeltene kan føre til økt belastning på mekaniske deler og redusert levetid.

Bad, /vaskerom

Samlet vurdering av bad/vaskrom, TG 3

Våtrommet er av eldre årgang.

Belegget på en av veggene i dusjonen har løsnet i overgangen til gulvbelegget og er ikke tett.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i både betongvegg og gulv i dusjonen.

Ved dørterskelen er oppkanten på gulvbelegget sprukket, og deler av oppkanten mangler.

Dette medfører at oppkanten ved døren ikke er tett.

Det må forventes en full oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran, for å oppnå et våtrom som tåler normal bruk etter dagens standarder.

Rommet er gitt samlet tilstandsgrad TG 3 basert på alder og manglende tetthet i våtsoner.

Estimert kostnad:

110 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Kostnadsestimatet gjelder nytt belegget på gulv og i våtsoner på vegg.

Resterende vegger utføres med tapet.

Montering av nytt baderomsutstyr.

Utskifting av vannrør og avløp/sluk er ikke

medberegnet og må vurderes.

Våtrommet må renoveres før det tas i bruk.

Utskifting av vannrør og avløp/sluk må vurderes da over halvparten av brukstid er passert.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Alder og utett tettesjikt. Konsekvens: Manglende tetthet medfører risiko for fuktinntrengning i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, med fare for skader som oppfukning, materialnedbrytning og biologisk aktivitet. Våtrommet oppfyller ikke krav til funksjonell fuktsikring, og totalrenovering er nødvendig for å sikre tilfredsstillende fuktsikkerhet og normal bruk.

Kommentar til estimert kostnad:Kostnadsestimatet gjelder nytt belegg på gulv og i våtsoner på vegg. Resterende vegger utføres med tapet. Montering av nytt baderomsutstyr. Utskifting av vannrør og avløp/sluk er ikke medberegnet og må vurderes.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

Tilstandsrapport/fellesareal.,TG 2

Ingen tilstandsrapport fremlagt for fellesarealer.

For å lukke avviket iht. NS-3600 må det fremskaffes tilstandsrapport for fellesarealer.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Tilstandsrapport for fellesarealer er ikke utarbeidet eller fremskaffet.

Konsekvens: Kjøper får ikke tilstrekkelig informasjon om den tekniske tilstanden i fellesarealene, noe som kan medføre økt risiko for uforutsette kostnader.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran),TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran er montert i kjøkkenskap under vask.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannrør.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Alder Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer og vannskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. Dette kan medføre kostnader og potensielle vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom),TG 2

Avløpsrør er i plast.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsrør.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Alder. Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. Dette kan medføre kostnader og risiko for følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Varmtvannsbereder,TG 2

VVS bereder à 2003 modell, ca. 120liter, montert i kjøkkenskap.

TG er pga. alder på bereder iht. NS-3600.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Alder Konsekvens: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg),TG 2

Det er kun ventilasjon gjennom en vindusventil på soverom, og avtrekk på kjøkken og bad.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Manglende montering av ventiler i vegg og ettermontering av nye vinduer uten ventiler i toppen. Konsekvens: Begrenset ventilering kan medføre oppfuktning av inneluft, økt risiko for kondens og skader på overflater, samt redusert luftkvalitet. Langvarig utilstrekkelig luftutskifting kan gi økt risiko for muggdannelse, dårligere inneklima og påvirkning på bygningsdeler som krever tilstrekkelig luftgjennomstrømning for å fungere som forutsatt.

Innbo og løsøre

Leiligheten selges som et dødsbo og overleveres som fremvist uten ytterligere nedvask. Mulighet for rask overtagelse.

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

Dette er inkludert i fellesutgiftene.

Parkering

Garasje i rekke nr. 21

Solforhold

Vestvendt beliggenhet med gode solforhold.

Forsikringselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP0002019781

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk med mulighet for vedovn.

Energimerke

G

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 790 000

Omkostninger kjøper

1 790 000 (Prisantydning)

298 007 (Andel av fellesgjeld)

2 088 007 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 089 397 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 098 297 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 101 097 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt ikke opplyst om i informasjonen fra Arendal Kommune. Alt er inkludert i fellesutgiftene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 485 104

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 940 415

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 485 104

Som sekundærbolig: kr 1 940 415

Tilbud om 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

Renter og avdrag på fellesgjeld.

Fellesutgifter Kr. 3704,-. Dette inkluderer kommunale avgifter, renovasjon, TV og internett, forsikring av bygget, vaktmestertjenester, vedlikehold, strøm i fellesarealer, forretningsførerhonorar

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 125

Andel Fellesgjeld

Kr 298 007

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: 9495752767, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.02.2026: 2.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 93.6

Saldo per 24.02.2026: 13 363 226

Andel av saldo: 298 034

Første termin/første avdrag: 30.09.2019 (siste termin 30.04.2049)

Fastrente til 02.09.29

Avdrag Fellesgjeld

Kr 784

Rentekost. fellesgjeld

Kr 637

Andel fellesformue

Kr 46 377

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nygårdslia Borettslag 1 A & 1 B

Organisasjonsnummer

954363090

Andelsnummer

24

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 9495752767, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.02.2026: 2.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 93.6

Saldo per 24.02.2026: 13 363 226

Andel av saldo: 298 034

Første termin/første avdrag: 30.09.2019 (siste termin 30.04.2049)

Fastrente til 02.09.29

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Vedtekter/husordensregler

Se vedlagte vedtekter.

Dyrehold

Det er ikke tillat med husdyr i borettslagets leiligheter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 507, bruksnummer 1796 i Arendal kommune. Andelsnr. 24 i Nygårdslia

Borettslag 1 A & 1 B med orgnr. 954363090

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen gnr. 507, Bnr. 1796 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1983 Bestemmelse om bebyggelse. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

2004 Erklæring/avtale. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av jordkabler for strøm, telefon, kabelnett m.m.

2024 Bestemmelse om veg

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 07.08.85. Følgende anmerkninger på midlertidig brukstillatelse: Befaring den 06.08.85 gjensto en del avslutningsarbeider. Arendal Kommune er kontaktet med forespørsel om ferdigattest, men de finner ikke dette i kommunens byggesaksarkiv.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.08.1985.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål: Eksisterende blokkbebyggelse

Friluftsområde/annet friluftsområde

Kjørevei

Reguleringsplan: Solåsen

Se vedlagte arealplanstatus og reguleringsbestemmelser.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Det er avtalt minimumsprovisjon på Kr. 45.000,-. I tillegg kommer kr. 44.789,- til dekning av tilrettelegging, garantipremie, oppgjørsgebyr, grunnpakke markedsføring, digital markedsføring samt grunnboksutskrift. Dersom eiendommen ikke blir solgt, så skal selger betale kr. 15.000,- pluss utlegg.

Ansvarlig megler

Gina Jørgensen
Eiendomsmegler/Partner
gina.jorgensen@aktiv.no
Tlf: 472 01 275

Ansvarlig megler bistås av

Gina Jørgensen
Eiendomsmegler/Partner
gina.jorgensen@aktiv.no
Tlf: 472 01 275

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

16.03.2026









Solsiden 7















Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Solsiden 7

4843 Arendal

Gnr: 507 Bnr: 1796 Lnr: H0403 Aksje/Andelsnr: 24



Bygningssakkyndig

Asle Risholt

Rapport kode: 880861

Opprettet: 03.03.2026

Utskrift: 12.03.2026



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (golv, 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, takteking 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 undersøkelser. 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 konsekvens 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
- mangelfull 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 - Asle Risholt

Bygningssakkyndig

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



Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:

Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Kun leiligheten er undersøkt.

Utvendige arealer og fellesarealer er ikke kontrollert og omtales ikke, grunnet her går vedlikehold på sameiet.

Samtlige rom var tomme ved befaringen.

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra PropCloud.

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 bygningsselementer 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.

Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

Veggen der hovedytterdøren i 6 etasje er montert, er definert som østvendt i denne rapporten.

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
2 stk

Geologiske forhold

Skredfare
Flomfare

TG 1
8 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Innvendige overflater

Kjøkken

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

TG 2
6 stk

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

Tilstandsrapport/fellesareal.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Varmtvannsbereder
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 3
1 stk

Bad - /vaskerom

Samlet vurdering av bad/vaskrom

110 000,-

Estimerte kostnader på TG3

110 000,-

Solsiden 7

4843 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1796 Lnr.: H0403 Aksje/Andelsnr.: 24

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 03.03.2026

Utskrift: 12.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leiligheten er beliggende i et sentralt område.
Overflatene i leiligheten har generelt normal slitasje i henhold til alder.
Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik og mangler ved befaringen.
Bad/vaskerom må renoveres.
Det utvendige vedlikeholdet er sameiets ansvar.

Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Gina Jørgensen

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Bygningssakkyndig Asle Risholt

Besiktigelsesdato: 02.03.2026

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Solsiden 7, 4843 Arendal

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr	Bnr	Lnr	Aksje/ Andelsnr
507	1796	H0403	24

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Dødsbo



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 bygnings sakkyndige 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.	12.03.2026	

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

Areal skjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b
1 etasje		5	
6 etasje	60		9
Sum:	60	5	9
Sum BRA:	74		

Romfordeling

Etasje	Romtype
1 etasje	BRA-e: Bod
6 etasje	BRA-i: Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Gang BRA-b: Balkong

Garasje i rekke

Areal skjema

Etasje	BRA-e
1 etasje	16
Sum BRA:	16

Romfordeling

Etasje	Romtype
1 etasje	BRA-e: Garasje



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Vinduer er fra 2013

Balkongdør er i tre fra 2019
Hovedytterdør er i fra byggeår.

Dører og vinduer har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Innglasset balkong med trelemmer på gulvet.
Vegger og innside av rekke er kledd med stående kledning.
Innglassingen er med skyvefelt.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Underliggende tekking er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

Det er registrert flassing i nedre del på enkelte kledningsbord i nordvest, på innsiden av rekkverket.
Skyvefeltene trenger noe smøring da de går trått.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Sannsynligvis dårlig heft på kledningen og fuktpåvirkning fra tidvis åpent vindu.

Manglende vedlikehold av skyvefeltene.

Konsekvens:

Skadene vurderes i utgangspunktet som estetiske, ettersom området ligger på innsiden av en innglasset balkong.
Ved gjentatt fuktbelastning fra åpne vinduer i kombinasjon med manglende overflatebehandling kan det imidlertid utvikles råte, noe som kan redusere kledningens levetid.

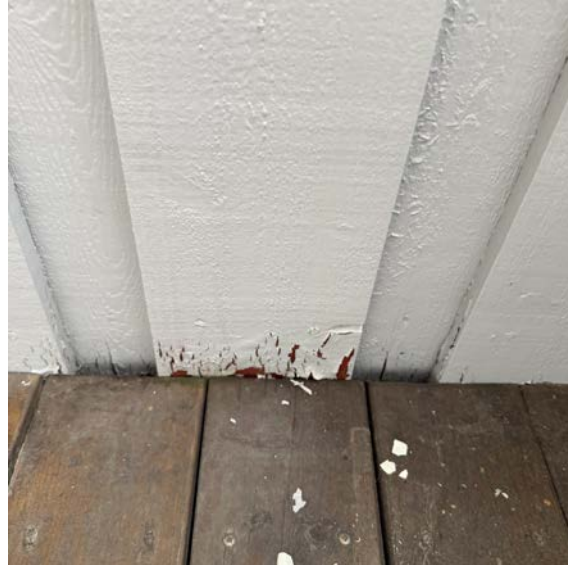


Manglende vedlikehold av skyvefeltene kan føre til økt belastning på mekaniske deler og redusert levetid.

Bilder



Innglasset balkong



Flassing på innside av rekke.

Bad /vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad av eldre dato

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg med oppkant og fall til sluk.

Overflater - Vegger

Veggene i dusjsonen er kledd med belegg, og øvrige vegger er utført med tapet.

Overflater - Himling

Himling er malt betong med struktur.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettsjikt og går ned i sluk.

Sluk er i plast fra byggeår.

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventil i vegg, skal være mekanisk iht. NS3600.

Det er ingen luftespalte i dør.

**TG 3****Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Innredning består av servant med underskap, klosett, dusjhjørne, kum og opplegg for vaskemaskin.

Servantinnredning har fuktskade i dører og avskalling på servanten.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll er utført i tilliggende konstruksjoner og i selve rommet.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i både betongvegg og gulv i dusjsonen.

Hulltaking ble utført i gangen rett ved siden av døren inn til bad/vaskerom.

Det var ikke mulig å utføre hulltaking i våtsoner fordi veggene er av betong.

Oppbygningen viser gipsplate, reisverk og gipsplate.

Det ble ikke målt fukt i svill ved hulltaking.

Samlet vurdering av bad/vaskrom

Våtrommet er av eldre årgang.

Belegget på en av veggene i dusjsonen har løsnet i overgangen til gulvbelegget og er ikke tett.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i både betongvegg og gulv i dusjsonen.

Ved dørterskelen er oppkanten på gulvbelegget sprukket, og deler av oppkanten mangler.

Dette medfører at oppkanten ved døren ikke er tett.

Det må forventes en full oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran, for å oppnå et våtrom som tåler normal bruk etter dagens standarder.

Rommet er gitt samlet tilstandsgrad TG 3 basert på alder og manglende tetthet i våtsoner.

Våtrommet må renoveres før det tas i bruk.

Utskifting av vannrør og avløp/sluk må vurderes da over halvparten av brukstid er passert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder og utett tettesjikt.

Konsekvens:

Manglende tetthet medfører risiko for fuktinntrengning i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, med fare for skader som oppfukning, materialnedbrytning og biologisk aktivitet.

Våtrommet oppfyller ikke krav til funksjonell fuktsikring, og totalrenovering er nødvendig for å sikre tilfredsstillende fuktsikkerhet og normal bruk.

Estimert kostnad:

110 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Kostnadsestimatet gjelder nytt belegget på gulv og i våtsoner på vegg.

Resterende vegger utføres med tapet.

Montering av nytt baderomsutstyr.

Utskifting av vannrør og avløp/sluk er ikke medberegnert og må vurderes.



Bilder



Bad/vaskerom



Hulltaking



Belegg i dusj



Sluk i dusj

Solsiden 7

4843 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1796 Lnr.: H0403 Aksje/Andelsnr.: 24

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 03.03.2026

Utskrift: 12.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 1

De innvendige gulvene er belagt med belegg. Veggene er utført med malte plater med strie og himlingen består av malt betong med struktur.

Overflatene fremstår med normal slitasje iht. alder.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling

Himlingen er med malt betong med struktur.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert, har liten effekt.

TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med profilerte fronter og laminat benkeplate.

**Bilder**

Kjøkken

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik**Radon**

Radonmåling er ikke aktuelt, da leilighet ligger i 6. etasje.

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.



Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik

TG 2

Tilstandsrapport/fellesareal.

Ingen tilstandsrapport fremlagt for fellesarealer.

For å lukke avviket iht. NS-3600 må det fremskaffes tilstandsrapport for fellesarealer.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Tilstandsrapport for fellesarealer er ikke utarbeidet eller fremskaffet.

Konsekvens:

Kjøper får ikke tilstrekkelig informasjon om den tekniske tilstanden i fellesarealene, noe som kan medføre økt risiko for uforutsette kostnader.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran er montert i kjøkkenskap under vask.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannrør.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold.

Dette kan medføre kostnader og potensielle vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2

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

Avløpsrør er i plast.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsrør.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold.

Dette kan medføre kostnader og risiko for følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

**TG 2****Varmtvannsbereder**

VVS bereder à 2003 modell, ca. 120liter, montert i kjøkkenskap.
TG er pga. alder på bereder iht. NS-3600.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder

Konsekvens:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Det er kun ventilasjon gjennom en vindusventil på soverom, og avtrekk på kjøkken og bad.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende montering av ventiler i vegg og ettermontering av nye vinduer uten ventiler i toppen.

Konsekvens:

Begrenset ventilering kan medføre oppfuktning av inneluft, økt risiko for kondens og skader på overflater, samt redusert luftkvalitet.

Langvarig utilstrekkelig luftutskifting kan gi økt risiko for muggdannelse, dårligere inneklima og påvirkning på bygningsdeler som krever tilstrekkelig luftgjennomstrømning for å fungere som forutsatt.

Bilder

Bereder og stoppekran i kjøkkenskap.



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i felles gang ved hoveddør til leiligheten.
Hovedsikring 40 ampere, 7 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 installert eller siste gang totalrehabilitert?	1986	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Ny el-tavle 2025 Samsvarserklæring foreligger.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2025	Bytte lysarmatur og stråleovn på bad. Samsvarserklæring foreligger.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
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	

Solsiden 7

4843 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1796 Lnr.: H0403 Aksje/Andelsnr.: 24

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 03.03.2026

Utskrift: 12.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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.	Nei	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Bilder



El-skap

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	

Solsiden 7

4843 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1796 Lnr.: H0403 Aksje/Andelsnr.: 24

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 03.03.2026

Utskrift: 12.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		Er ikke kontrollert pga. krever inngrep i konstruksjonen.

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ja	
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 ?		Ikke fremvist.

Signatur

Signatur

Rykene - 12.03.2026

Sted - Dato

Asle Risholt

BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jon Kristen Bosvik

Boligen

Solsiden 7

4843 ARENDAL

4203-507/1796/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggscommentar

Har ingen kjennskap til eiendommen.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Solsiden 7 - Nabolaget Solåsen - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Eldre
- Etablerere
- Familier med barn



Offentlig transport

Solsiden Linje N110, 111	2 min 0.1 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	16 min 1.4 km
Kristiansand Kjevik	54 min

Skoler

Birkenlund skole (1-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Moltemyr skole (1-10 kl.) 341 elever, 21 klasser	23 min 2 km
Arendal vgs - Mølleheia	19 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	8 min 2.8 km

Ladepunkt for el-bil

Solhaug Eldresenter - Arendal komm...	11 min
Birkenlund Skole - Arendal kommune	17 min

«Veldig stille. Kort veg til det aller meste.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

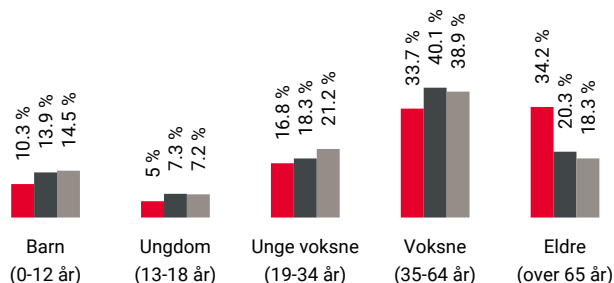
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solåsen	794	439
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 år) 32 barn	4 min 0.3 km
Nyli barnehage (1-5 år) 43 barn	7 min 0.6 km
Gullfakse barnehage (0-5 år) 63 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Havstad Post i butikk, PostNord	12 min 1.1 km
Kiwi Nyli PostNord	13 min 1.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



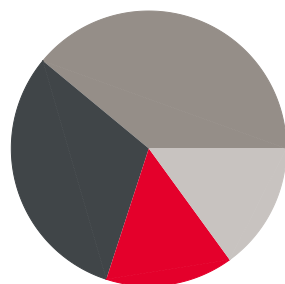
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

	Solåsen/neptunvn Ballspill	7 min	0.6 km
	Ribberåsen balløkke Ballspill	7 min	0.6 km
	MOVA Arendal Sentrum	8 min	
	Arendal Sport og Fitnessenter	7 min	

Boligmasse



15% enebolig
31% rekkehus
39% blokk
15% annet

Varer/Tjenester



ALTI Arena

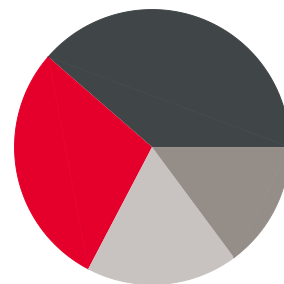
8 min



Boots apotek Arendal

22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
39% 6-12 år
15% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



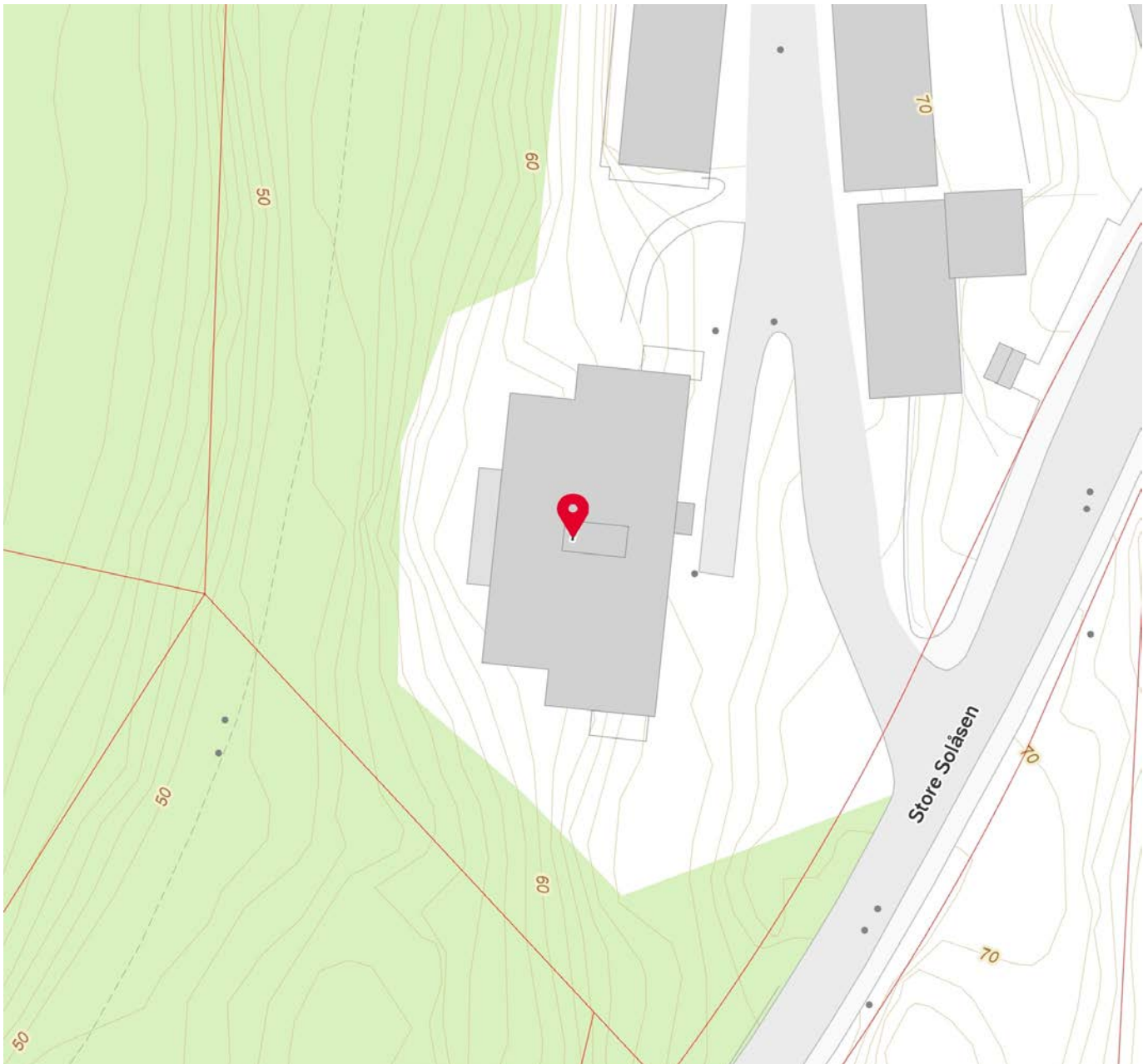
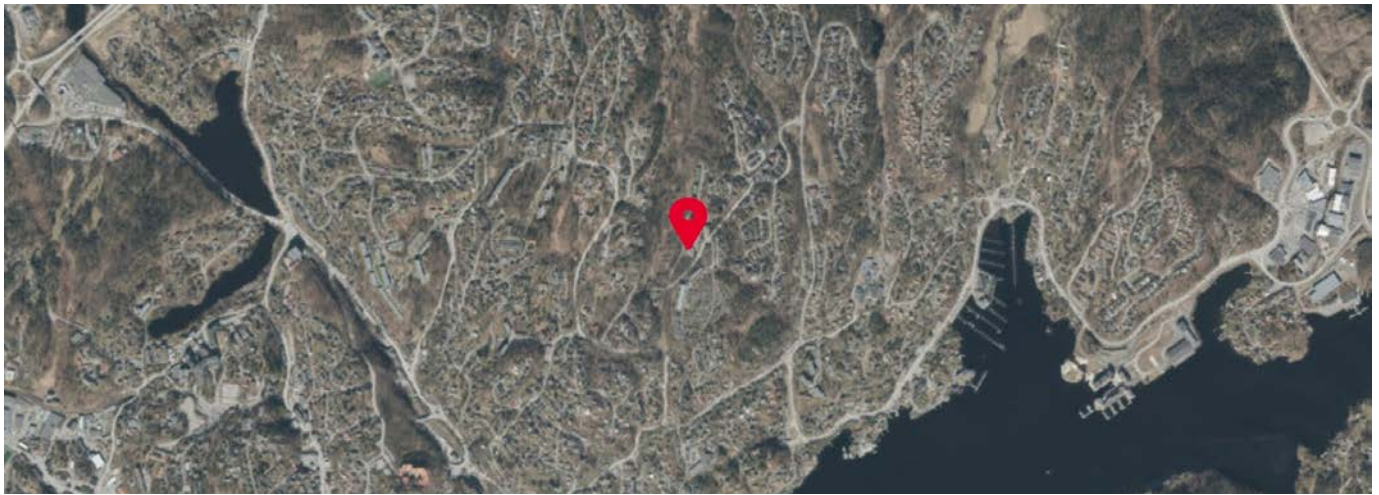
0%

52%

Solåsen
 Arendal
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 24.02.26 Side 1 av 2

Nyg ³ rdslia Borettslag 1 A og 1 B	V ³ r ref.: 1017/24	Fjdselsdato eier: 10.10.1953
Solsiden 7	Type: Borettslag	
4843 ARENDAL	Eiere: Aud-Karin Christoffersen	
Organisasjonsnr: 954 363 090	Andelsnr: 24	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 125

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Avdrag andel fellesgjeld	784
FELLESUTGIFTER	3 704
Rentekostnader andel fellesgjeld	637

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n): 298 033	Gjeld siste ³ rsoppg.: 298 007
Klient ajourf. l ³ n: 13 363 226	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 13 363 225

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 9495752767, Handelsbanken EiendomskredittAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 24.02.2026: 2.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 93.6

Saldo per 24.02.2026: 13 363 226

Andel av saldo: 298 034

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.09.2019 (siste termin 30.04.2049)

Fastrente til 02.09.29

4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: d yvind Pedersen

Adresse: SOLSIDEN 9

Postnr/-sted: 4843 ARENDAL

Telefon: Mob.: 90471411

E-post: solsiden@boligpost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.02.2026

Utest ³ ende saldo: 5 125			
Felleskostnader: 5 125	Restanse: 5 125		
Gebyr: 0	Forskudd: 0		
Rente: 0	Overdekning: 0		

6: Ligning - 2025

Annen formue: 46 377	Gjeld: 298 007	Andre inntekter: 1 801
	Utgifter: 7 895	

7: P³ lydende

P ³ lydende: 100	Opprinnelig innskudd: 78 000
Andelsnr: 24	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 507/1796

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 24.02.26 Side 2 av 2

Nyg³ rdslia Borettslag 1 A og 1 B

V³ r ref.: 1017/24

Fjdselsdato eier: 10.10.1953

Solsiden 7

Type: Borettslag

4843 ARENDAL

Eiere: Aud-Karin Christoffersen

Organisasjonsnr: 954 363 090

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Polisenr: SP0002019781

Innkalling til ekstraordinært møte i Nygårdslia Borettslag 1 A og 1 B

**Med dette innkalles det til ekstraordinær generalforsamling i Nygårdslia
Borettslag 1 A og 1 B.
Møtet foregår digitalt via Min Side, med stemmefrist torsdag 20.11.2025, kl.
12:00**

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges Kamilla Smådal v/Bosør

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Kamilla Smådal v/Bosør fører protokollen etter stemmefristen er utløpt .

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges styreleder Øyvind Pedersen

1.4 Opptelling av avgitte stemmer

Forslag til vedtak: Telles opp etter stemmefristen er utløpt.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes.

2. Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for Arendal Boligbyggelag. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.

Arendal Boligbyggelag/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.

Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Forslag til vedtak: Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

Viktig informasjon til styret:

Bytte av revisor

Veiledning om prosessen og anbefaling om ny revisor for ditt borettslag eller sameie

Bakgrunn for bytte av revisor

Til alle styrer i borettslag og sameier:

PricewaterhouseCoopers AS (PwC), som mange av dere bruker som revisor, har besluttet å ikke lenger satse på vårt kundeområde. De ønsker derfor å overføre kundene til Tell AS, et nytt revisjonsselskap etablert av tidligere PwC-medarbeidere.

Bosørs anbudsrunde gir lavere priser

For å sikre dere best mulig revisor til best mulig pris, har Bosør gjennomført en anbudsrunde. Vi mottok tilbud fra tre anerkjente selskaper:

- KPMG AS
- Tell (PwC) AS
- Deloitte Spinco AS

Etter grundig vurdering har vi valgt Deloitte Spinco som ny hovedleverandør. Deloitte sitt tilbud er 18 % rimeligere enn nest beste tilbud, og gir ellers svært gode betingelser. For dere betyr det at revisjonshonoraret kan bli 30–40 % lavere enn i dag.

For å oppnå denne fordelene må alle boligselskapene bytte til Deloitte Spinco. Det gir også en mer effektiv arbeidshverdag for oss som forretningsfører, og hindrer økning i honorarer fremover.

Hva må styret gjøre nå?

1. Valg av ny revisor må behandles på generalforsamling (borettslag) eller årsmøte (sameie).
2. Vi hjelper dere med alle nødvendige dokumenter for dette.
3. Styret må innkalle til et møte, for eksempel på et fellesområde, der eneste sak er valg av ny revisor. Det er ikke krav til et bestemt oppmøte, men alle må få beskjed om møtet.
4. Styret bør på forhånd innstille på Deloitte Spinco som ny revisor.

Tidsfrist og kontaktinformasjon

Vi forstår at dette kommer på kort varsel, men årsaken er at PwC ikke vil tilby revisjonstjenester for 2025. Derfor må dette behandles på et ekstraordinært møte innen utgangen av november.

Har dere spørsmål om anbudet eller prosessen, kan dere kontakte økonomisjef i Bosør, Stig Meberg, på telefon 48 99 93 95.

For øvrige spørsmål, eller om dere ønsker hjelp med dokumenter og gjennomføring, kontakt meg som deres rådgiver. Vi hjelper dere gjennom hele prosessen, slik at alt går så smidig som mulig.

Informasjon om ny revisor (Deloitte Spinco AS, som bytter navn til Cedra Norge 01.12.2025):

- Høsten 2025 etableres Cedra Norge av tidligere partnere fra Deloitte Norge og KPMG Norge. Virksomheten vil ha 23 kontorlokasjoner over hele landet, over 500 mennesker og en omsetning på ca. 850 millioner norske kroner. Målsettingen er å bli markedslederen for revisjon og rådgivningstjenester til mid-market- og SMB-kunder i Norge.
- Deloitte på **Sørlandet** med sine 65 revisorer, advokater og konsulenter, fordelt på kontorene Kristiansand, Lyngdal og Grimstad, blir en del av Cedra Norge høsten 2025. Juridisk ligger denne virksomheten i dag i Deloitte SpinCo AS, som vil inngå i Cedra Norge. Selskapet har autorisasjon fra Finanstilsynet som revisjons- og regnskapsførerforetak. Cedra vil med dette sikre nærhet, kapasitet og kompetanse til kunder av BOSØR.
- Cedras ambisjon er å ta vare på styrkene i lokalt entreprenørskap – engasjement, pågangsmot og nærhet til kunden – og kombinere dette med store felles ressurser til å investere i teknologi, kompetanse og mennesker. Målet er å lede utviklingen i bransjen og sikre at kunder i hele landet får tilgang til relevant rådgivning av høyeste kvalitet. Derfor er Cedras utgangspunkt alltid lokalt. Vår ambisjon er å ha lokal tilstedeværelse og dermed være nære kunden slik at vi forstår deres behov. Ved å bygge et selskap som premierer entreprenørskap og vekst skaper vi en plattform for å tiltrekke, beholde og utvikle talent. Cedra støttes av Adelis Equity Partners som vekstpartner og minoritetseier.
- Cedra Sverige ble grunnlagt tidlig i 2025 og har på kort tid etablert en sterk posisjon på det svenske markedet med 30 kontorer, over 600 mennesker og en omsetning på cirka en milliard svenske kroner. Nylig ble også Cedra Danmark etablert. Cedra Norge blir et frittstående søsterkonsern til Cedra Sverige og Cedra Danmark. Disse virksomhetene deler verdier, strategi, arbeidsmetoder og teknologi.

Se også cedra.no

Vedtekter

For **Nygårdslia Borettslag 1A & 1B** nr **954 363 090**

tilknyttet

Arendal Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den **17. august 1983**, sist endret den **15. mars 2006 / 21. mars 2007 / 10. mars 2008**. Sist endret den **04.09.23**.

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nygårdslia Borettslag 1A og 1B er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i **Arendal Kommune** og har forretningskontor i **Arendal Kommune**.

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

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(5) Andelseierne skal ~~l~~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, j f vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem over 18 år andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstands fellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

Kjøkkenhettene er andelseiers ansvar.

Varmtvannsbereder: Andelseier betaler 50 % av ny bereder+ arbeidspenger. Dette gjelder 1 gangs utskifting etter original montering. Deretter er det den enkelte andelseiers ansvar.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

Kjøkkenhettene : Tilhørende vifter på taket inkl. kanalene.

Varmtvannsbereder: Borettslaget betaler 50 % av ny bereder. Dette gjelder 1 gangs utskifting etter original montering. Deretter er det den enkelte andelseiers ansvar.

Markisene : Borettslaget bekoster ny markiseduk+ arbeidspenger når økonomien i Borettslaget tillater det. (Dersom noen likevel ønsker å bytte ut tidligere, må dette bekostes av den enkelte andelseier. Fargenr. på duken kan du få ved henvendelse til Styret).

Persienner : Utvendige persienner vil ikke bli erstattet av borettslaget når de er utslitte. Persiennene skal demonteres og tas ned på en forsvarlig måte. Nye innvendige skal bekostes av den enkelte andelseier.

Altan-døren samt døren inn til leiligheten fra fellesgangen:

Det er Borettslagets ansvar å dekke utgiftene til for eksempel utskifting av lås etc. Dersom en enkelt dør er stygt behandlet er det den enkelte andelseiers ansvar.

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

(I) 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

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(I) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 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

(I) 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 forretningsfører 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, j f borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

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

9 Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ø 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.

Ø 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

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

9.5 Møteledelse og protokoll

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

9.6 Stemmerett og fullmakt

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

9.7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslutes 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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nygårdslia Borettslag 1 A og 1 B mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Solsiden 9.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Kirsti Gundersen fra Arendal Boligbyggelag.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Kirsti Gundersen fra Arendal Boligbyggelag.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Solfrid Bråtlund Mortensen

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

22 andelseiere møtte og 1 fullmakt 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 overskudd overføres til annen egenkapital.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styreleder honoreres med kr. 63.000,-
Styremedlemmer honoreres med kr. 9.500
Møtegodtgjørelser kr. 480,- pr. møte
(Sum avrundet til nærmeste hundre).

5. Valg til styret

5.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:

Som styreleder for to år velges: Øyvind Pedersen

5.2 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:

Som styremedlem for to år velges: Mats Tveit Myhren
Som styremedlem for to år velges: Linda Aaneby

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:

Som varamedlem for ett år velges: Jan Magne Bø
Som varamedlem for ett år velges: Inger Bjørndal Hjellset

5.4 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Vedtak:

Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling velges: Øyvind Pedersen

6. Fremdrift ABRA og orientering om Dører/Låssystem

Styret vil orientere om fremdriftsplan for ABRA (Brannvarslere og vannstopp)

Styret vil også informere om arbeid gjort i forhold til nye dører og eventuelt nytt låssystem for hoveddører.

Sak presenteres på Generalforsamlingen.

Vedtak:

Til orientering

7. Beredskap for Nygårdslia Borettslag 1A og 1B

Sak presenteres på Generalforsamlingen.

Vedtak:

Til orientering.

Protokoll for Nygårdslia Borettslag 1 A og 1 B

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kirsti Marie Løkstad Gundersen (sign.)	08.04.2025
Sekretær	Kirsti Marie Løkstad Gundersen (sign.)	08.04.2025
Protokollvitne	Kirsti Marie Løkstad Gundersen (sign.)	08.04.2025
Protokollvitne	Solfrid Bråtlund Mortensen (sign.)	09.04.2025

Nygårdslia Borettslag 1 A og 1 B

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

Tidspunkt: Mandag 07.04.2025 kl. 18:00
Sted: Solsiden 9

Hilsen styret i
Nygårdslia Borettslag 1 A og 1 B.



FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Nygårdslia
Borettslag 1 A og 1 B mandag 07.04.2025

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 overskudd overføres til annen egenkapital.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr. 63.000,-
Styremedlemmer honoreres med kr. 9.500
Møtegodtgjørelser kr. 480,- pr. møte
(Sum avrundet til nærmeste hundre).

5. Valg til styret

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

Styreleder, Randi Elisabeth Andreassen
Styremedlem, Bjarne Arnesen
Styremedlem, Øyvind Pedersen
Varamedlem, Oddrun Tveide
Varamedlem, Solfrid Bråtlund Mortensen

Randi Elisabeth Andreassen, Bjarne Arnesen, Solfrid Bråtlund Mortensen og Oddrun Tveide er på valg.

5.1 Valg av styreleder for to år

5.2 Valg av styremedlem for to år

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

5.4 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

6. Fremdrift ABRA og orientering om Dører/Låssystem

Styret vil orientere om fremdriftsplan for ABRA (Brannvarslere og vannstopp)

Styret vil også informere om arbeid gjort i forhold til nye dører og eventuelt nytt låssystem for hoveddører.

Sak presenteres på Generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Til orientering

7. Beredskap for Nygårdslia Borettslag 1A og 1B

Sak presenteres på Generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Til orientering.

Årsmelding for Nygårdslia Borettslag 1 A og 1 B for året 2024

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Randi Elisabeth Andreassen, SOLSIDEN 9
Styremedlem, Bjarne Arnesen, Solsiden 7
Styremedlem, Øyvind Pedersen, SOLSIDEN 9
Varamedlem, Oddrun Tveide, Solsiden 7
Varamedlem, Solfrid Bråtlund Mortensen, Solsiden 9

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Revisjon: PWC

Årsregnskapet:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 676 015,- i 2023 til kr 374 667,- i 2024
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 2 055762,- som fremgår av note 1 til årsregnskapet

Styret i Nygårdslia Borettslag 1 A og 1 B

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		2 757 240	2 631 156	2 757 219
Andre driftsinntekter		12 778	11 669	16 000
Sum inntekter		2 770 018	2 642 825	2 773 219
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	98 491	63 440	63 440
Revisjonshonorar	3	11 875	11 250	12 500
Årskontigent boligbyggelag		15 960	12 600	12 600
Forretningsførerhonorar bbl		157 524	154 434	157 523
Kommunale avgifter		661 684	561 566	626 500
TV og Internett		261 324	252 119	277 000
Forsikring		95 233	87 167	93 163
Vaktmestertjenester abbl		28 481	4 020	5 000
Vedlikehold	4	451 109	313 949	585 000
Elektrisk energi		73 389	77 654	85 000
Andre driftskostnader	5	260 557	121 291	141 647
Sum driftskostnader		2 115 628	1 659 489	2 059 373
Driftsresultat		654 389	983 335	713 846
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		85 097	67 233	50 000
Rentekostnad		364 819	374 553	763 846
Resultat av finansinntekt- og kostnad		279 722	307 320	713 846
Årsresultat		374 667	676 015	0
Overført opptjent egenkapital		374 667	676 015	0
Sum disponert		374 667	676 015	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	500 000	500 000
Bygninger	6	19 187 856	19 187 856
Garasjer	6	7 172 808	7 172 808
Sum anleggsmidler		26 860 664	26 860 664
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 649	0
Andre fordringer		272 338	234 743
Innestående på driftskonto		1 932 257	1 974 513
Sum omløpsmidler		2 212 244	2 209 256
SUM EIENDELER		29 072 908	29 069 920

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	4 200	4 200
Opptjent egenkapital	8	10 692 516	10 317 849
Sum egenkapital		10 696 716	10 322 049
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	13 770 910	14 168 133
Borettsinnskudd	10	4 448 800	4 448 800
Sum langsiktig gjeld		18 219 710	18 616 933
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		140 514	107 549
Annen kortsiktig gjeld		15 968	23 389
Sum kortsiktig gjeld		156 482	130 938
Sum gjeld		18 376 192	18 747 871
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 072 908	29 069 920
Pantestillelser	11	18 219 710	18 616 933

Nygårdslia Borettslag 1 A og 1 B

Arendal, 07.03.25

Randi Elisabeth Andreassen
Styreleder

Øyvind Pedersen
Styremedlem

Bjarne Arnesen
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 fratrasket 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	2 078 318	1 789 389
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	374 667	676 015
Avdrag langsiktig gjeld	-397 223	-387 086
B. Periodens endringer disponible midler	-22 556	1 275 829
C. Disponible midler	2 055 762	2 078 318
Omløpsmidler	2 212 244	2 209 256
- Kortsiktig gjeld	156 482	130 938
Disponible midler	2 055 762	2 078 318

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5300 Styrehonorar	86 320	55 600
5400 Arbeidsgiveravgift	12 171	7 840
Sum	98 491	63 440

Borettslaget har ingen faste ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	11 875	11 250
Sum	11 875	11 250

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Forsikringsskader	20 000	0
6601 Vedlikehold Bygg	17 142	61 852
6602 Vedlikehold Elektro	23 387	906
6603 Vedlikehold Rør	5 520	0
6604 Vedlikehold Utvendig	114 071	167 072
6605 Vedlikehold Heis	105 122	84 120
6611 Prosjekt Vinduer	83 421	0
6631 Service Brannalarm	74 947	0
6650 Lovpålagt HMS	7 500	0
Sum	451 109	313 949

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	63 398	56 301
6390 Anticimex, Container	17 269	8 716
6619 Andre driftskostnader	203	3 681
6620 Snørydding	175 650	47 188
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	1 326
7720 Generalforsamling	354	226
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 323	3 493
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	360	360
Sum	260 557	121 291

Note 6 - Tomt / bygninger

Kostpris bygg	17 457 168
Kostpris tomt	500 000
Kostpris garasje	7 172 808
Kostpris søppelbod	193 838
Påkostn. bygg 2020	1 536 851
Bokført verdi 31.12	26 860 664

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 42 andeler à kr. 100,-.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	10 317 849	9 641 834
Grunnkapital	4 200	4 200
Årets resultat	374 667	676 015
Sum egenkapital 31.12	10 696 716	10 322 049

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken Eiendomskreditt 9495752767
Lånenummer:	
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	2.60 %
Betingelser:	2,6 % fastrente
Beregnet innfridd:	30.06.2049
Opprinnelig lånebeløp:	19 455 000
Lånesaldo 01.01:	14 168 133
Avdrag i perioden:	397 223
Lånesaldo 31.12:	13 770 910

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 9495752767	14	361 536	5 061 504
	2	345 353	690 706
	2	323 834	647 668
	24	307 126	7 371 024

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 18 219 710,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 26 860 664,-.

Resultat og balanse med noter for Nygårdslia Borettslag 1 A og 1 B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nygårdslia Borettslag 1 A og 1 B

Styreleder	Randi Elisabeth Andreassen (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Bjarne Arnesen (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Øyvind Pedersen (sign.)	10.03.2025



Til generalforsamlingen i Nygårdslia Borettslag 1 A & 1 B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nygårdslia Borettslag 1 A & 1 B 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 rettviseende 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 uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

Arendal, 7. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
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.



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.:	1796	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Solsiden 7, 4843 Arendal Anel 24					Dato:	03.03.2026 EM
Beregnet areal:	9750m ²						
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer						
Tatt i bruk:	1984						
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

☒	Situasjonskart
☒	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
☒	Vegstatus-kart
☒	Kommunale eiendomsgebyrer
☒	Bygningstegninger
☒	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	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler	☒	☐

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 avløpsnett, 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 ledningsnett 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	☐	☒

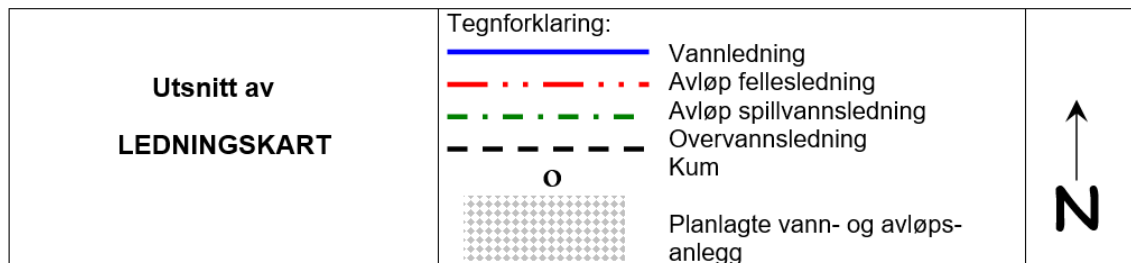
Kommunale eiendomsgebyr

Faktureres i sin helhet til Nygårdslia Borettslag 1A og 1B

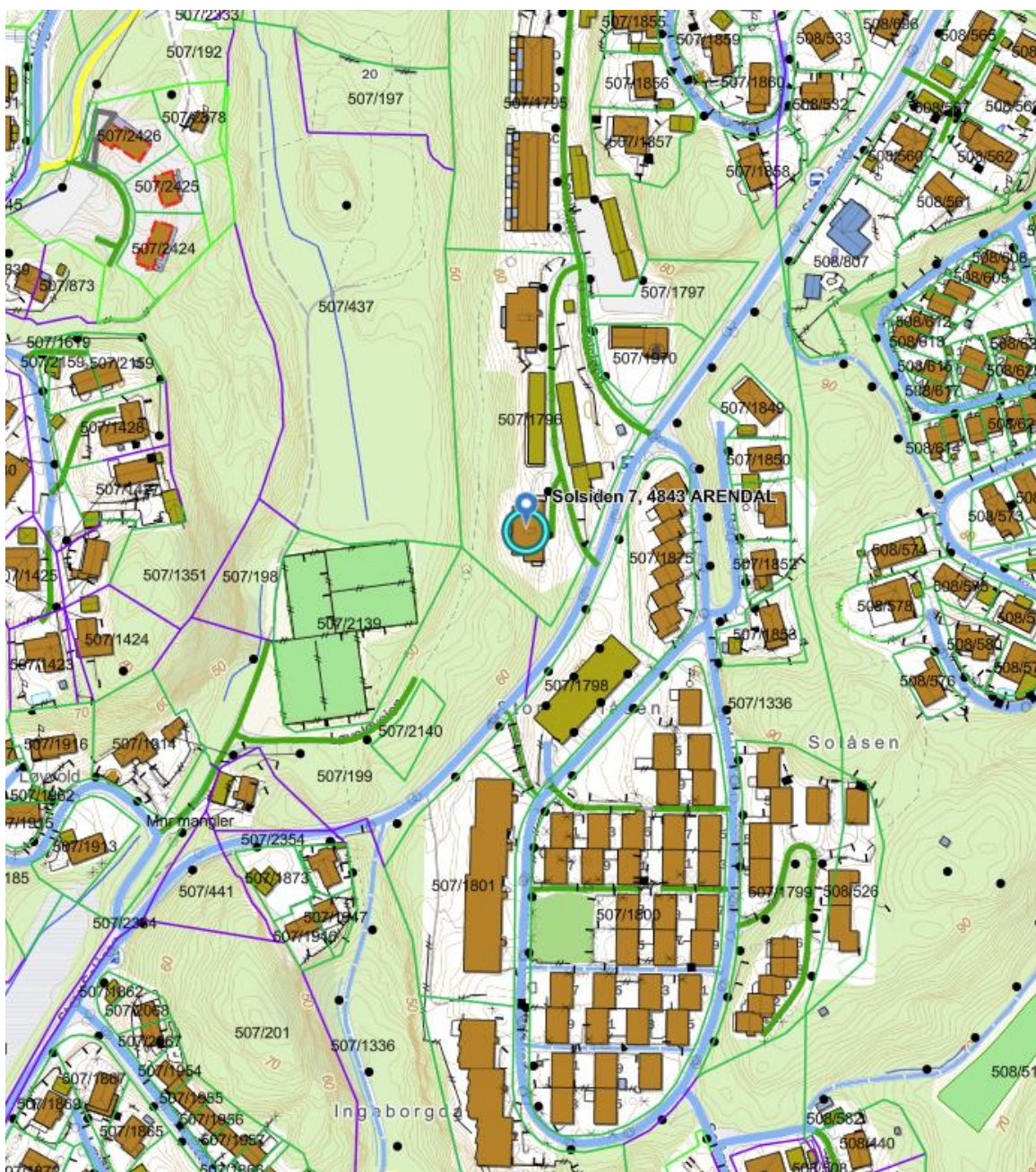
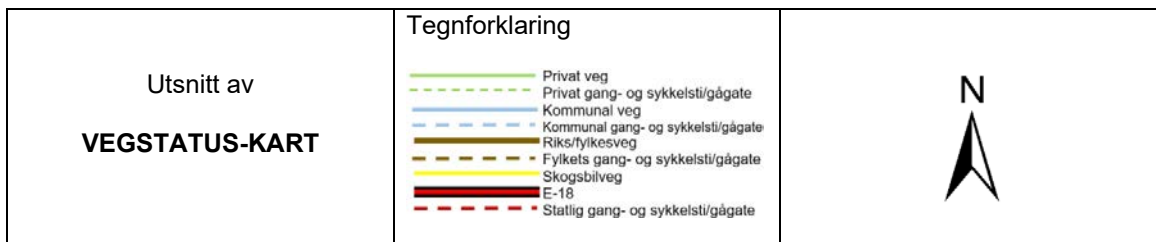
For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år. Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen. Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

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 985,- pr år.



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig





ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	507	Bnr.:	1796	Fnr.:		Seksj. nr.:	24
Adresse:	Solsiden 7, 4843 Arendal					Dato:	25.02.2026 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse
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:
2216r2	Solåsen <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	24.11.1976

Formål:
Blokkbebyggelse Friluftsområde/annet friluftsområde Kjørevei
Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:	☒ x	NEI	☐ JA
-----------------------------	---------------------------------------	-----	-----------------------------

Merknader:

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033	
---	---

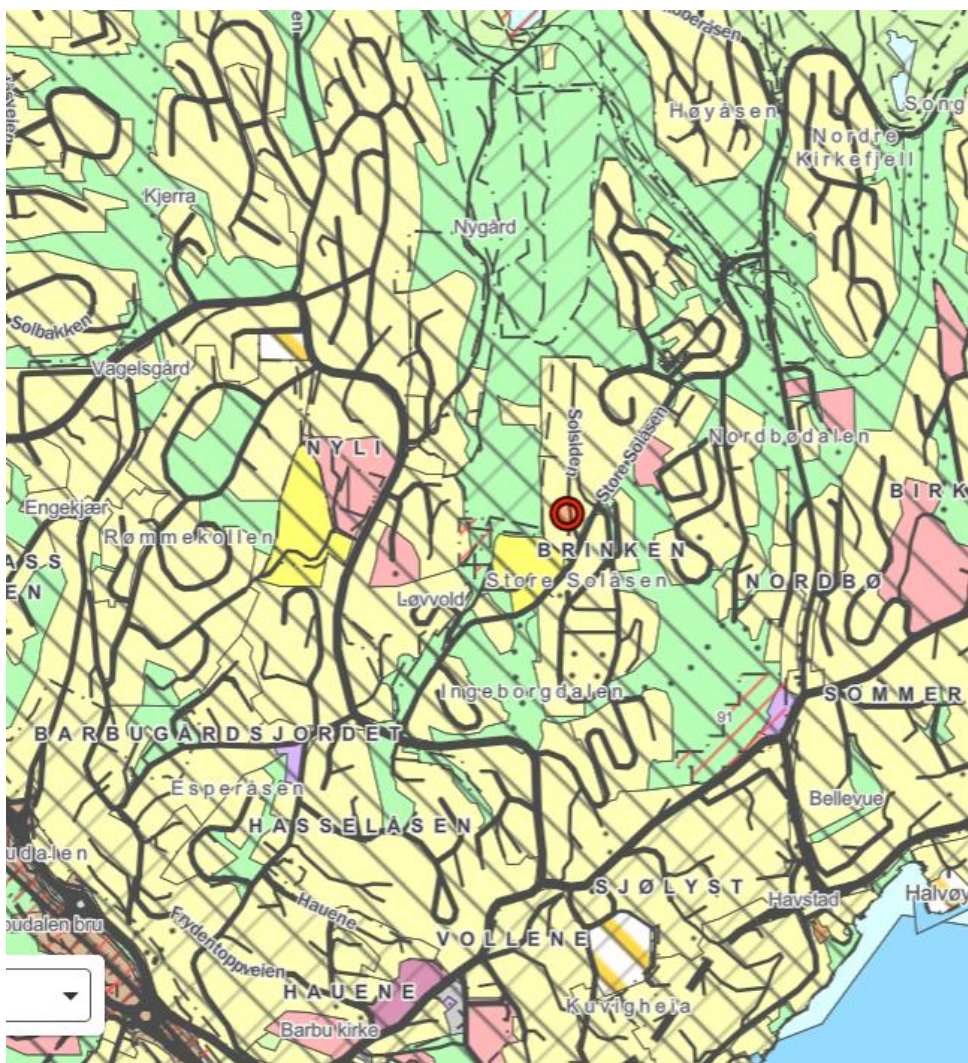


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)



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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLANEN FOR SOLÅSEN, ARENDAL KOMMUNE

Planen vedtatt: 24.11.1976

Mindre endring, Bygningsrådet i Arendal : 11.01.1979

Mindre endring, Driftsstyret i Arendal: 14.11.02

Mindre endring, Driftsstyret i Arendal: 20.11.2003

FELLESBESTEMMELSER

§ 1

Områdene på reguleringsplanen er flateregulert innenfor den viste reguleringsgrense, d.v.s. at alle arealer er disponert til sitt spesielle formål. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggeområdene. Før behandling av søknad om byggetillatelse, skal det utarbeides detaljert bebyggelsesplan for de enkelte byggeområder med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer og parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.m. Denne planen skal forelegges bygningsrådet og illustreres slik at bebyggelsens plassering og karakter klart fremgår. Likeledes skal eksisterende, bevaringsverdig vegetasjon vises på planen. Det må tas sterkt hensyn til at denne vegetasjonen kan bevares. Trær utenfor veier og byggegrunn må ikke fjernes uten at bygartnerens skriftlige samtykke foreligger.

De enkelte byggeområder skal fysisk avgrenses før byggearbeidene igangsettes, slik at arealene utenfor disse kan bevares.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkler og materialer. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

Eventuelle gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan bli sjenerende for naboer og den offentlige ferdsel.

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende husgruppe godkjent av bygningsrådet.

§ 2

Blokker, rekkehus og konsentrert bebyggelse for øvrig skal ha felles radio- og fjernsynsantenne, godkjent av bygningsrådet.

BYGGEOMRÅDER:

§ 3

Område for blokkbebyggelse – feltene N. O. V. W. – utnyttelse = $U = 0,27 - 0,38$

Blokkene føres opp med det etasjetall som er vist på planen. Garasje/parkeringsanlegg – feltene P og R – utføres som fellesanlegg for blokkbebyggelsen og områdene U og T.

§ 4

Områder for småhusbebyggelse – feltene A-K, S, T, U, X, Y, Z, U = 0,12 – 0,25

Områdene kan utbygges med eneboliger, rekkehus eller annen konsentrert småhusbebyggelse. Etasjetall og utnyttelse er påført områdene.

Underetasjen kan, hvor terrenget ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsforskriftene. For hver enkelt bolig i alle felt unntatt U og T skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasje skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Områdene U og T skal ha felles garasje/parkeringsanlegg med blokkbebyggelsen, feltene N og O. V. og W. Innenfor de enkelte byggefelter skal det opparbeides lekeplasser for små barn – sandlekeplasser, S.L. Antall plasser og størrelse er påført planen.

KJØREVEI, GANGVEI, TURVEG (STI)

§ 5

Det vil bli innført parkeringsforbud på veiene 1-2-3-4-5-6-7-8- Vei 6 ved punkt ”i” vil bli stengt for gjennomkjørsel, (brøytebiler unntatt). Hovedveien over Solåsen fra punkt ”g” ved parkeringshuset ned til punkt ”e” ved boligfelt Y, vil bli stengt for vanlig kjøretrafikk så snart veien over Solåsen og ned Nordbødalen er ferdig utbygget. Det er en forutsetning for planen at all fremtidig kjøretrafikk frem til Solåsen ledes opp Nordbødalen og tilbake samme vei. Bare offentlige busser vil få lov til å kjøre over Solåsen. Gangveier og stier som er ført gjennom enkelte byggeområder kan omlegges. Eventuell gang/kjørevei frem til boligene kan benyttes, men en må unngå at gangveien vesentlig forlenges.

§ 6

Lekeplasser for større barn er vist på planen, LEK. Den flate del av lekeplassen mellom ”Store og Lille Solåsen” opparbeides som ballplass (gresslette).

§ 7

I friluftsområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friluftsinteresser, når dette ikke hindrer bruken av områdene. De viste turstier gjennom områdene skal ryddes og gruses for vanlig turgåing.

§ 8

Unntak for disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Arendal kommune.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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**

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.

For eiendommen:

Adresse: Solsiden 7
4843 ARENDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gina Jørgensen**Telefon:** 472 01 275
E-post: gina.jorgensen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

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 viderefremidlet 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