PRIVATMEGLEREN

# SIRIS VEI 13

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunal informasjon

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

etakst®

29.01.2026 Ref **hmenq**

**OPPDRAGSGIVER**
Fredrik Haugen
haugenmaskin@hotmail.com
+47 466 33 449

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 29.01.2026

# SIRIS VEI 13, 4950 RISØR

Borettslagsleilighet på festetomt

ORG.NR. 990878854 ANDEL 15 KOMMUNE 4201 RISØR GRUNNKRETS FRYDENDAL

Meglers verdivurdering

**500 000**

Ekskl. fellesgjeld

**579 226** Fellesgjeld

**1 079 226** Totalt

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 66 m² | - | - | - | - | - |

Tomt - ifølge offentlige registre 3288,9 m²

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1977 |
| Soverom | 2 |
| Etasje(r) | 4 |
| Fellesutgifter/mnd | 10750 |

Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

| | ADRESSE | SALGSDATO | PRIS | F.GJELD | TOTALT | BYGGEÅR | M² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Heiveien 8B, 4956 Risør | 12.06.2023 | 750 000 | 156 780 | 906 780 | 1973 | 41 m² |
| 2 | Heiveien 10A, 4956 Risør | 03.08.2023 | 915 000 | 21 762 | 936 762 | 1974 | 39 m² |
| 3 | Siris Vei 13, 4950 Risør | 15.08.2023 | 485 000 | 469 618 | 954 618 | 1977 | 49 m² |

Flott leilighet som har blitt oppgradert betraktelig i 2025. Leiligheten er innflytningsklar og fremstår i meget god stand. Det er biloppstillingsplass utenfor bygget og flott utsikt mot sjøen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Håkon Haugland
PrivatMegleren Kragerø
hakon.haugland@privatmegleren.no
+47 979 58 996

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Siris vei 13, 4950 RISØR
RISØR kommune
gnr. 14, bnr. 216
Andelsnummer 15

## Markedsverdi

**500 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 66 m²**



**Befaringsdato:** 23.01.2026 **Rapportdato:** 27.01.2026 **Oppdragsnr.:** 15711-2080 **Referansenummer:** VQ8019

**Autorisert foretak:** SørTakst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

# Sørtakst AS

**Rapportansvarlig**

Thomas Kildahl
Uavhengig Takstingeniør
post@sortakst.no
410 46 178

SørTakst AS
Gamle Kranveien 10
4950 RISØR

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

SørTakst AS
Gamle Kranveien 10
4950 RISØR

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

SørTakst AS
Gamle Kranveien 10
4950 RISØR

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i blokk, oppført i 1977, med bærende konstruksjoner av betong. Siden 2025 er leiligheten oppusset og oppgradert med nye innvendige overflater, nytt røropplegg, nytt bad og vaskerom, samt nytt el-anlegg.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Det er vinduer med isolerglass.
Inngangsdør til leiligheten er branndør fra byggeår.
Det er serielåser i hele blokka.

INNVENDIG Gå til side

Det er nye, oppussede overflater.
Det er etasjeskiller av betong.
Det er profilerte trefyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med våtromsplater på veggene og malt himling.
Det er vinylbelegg på gulv.
Det er plastsluk og synlig belegg som membran.
Bad med servant, toalett og dusjkabinett.
Det er avtrekk via felles ventilasjonsanlegg.
Det anses at hulltaking er unødvendig i og med at gulv og vegger ikke har blitt fuktbelastet.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med våtromsplater på veggene og malt himling.
Det er vinylbelegg på gulv .
Det er plastsluk og synlig belegg som membran.
Det er vaskekum av stål og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk via felles ventilasjonsanlegg.
Det anses at hulltaking er unødvendig i og med at gulv og vegger ikke har blitt fuktbelastet .

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør av plast (pex).
Det er avløpsrør av plast.
Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via åpningsvinduer.
Det er felles varmtvann som betjener alle leilighetene.
Det er sikringsskap med automatsikringer.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 66 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 66 m² |
| Totalpris | 1 050 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 2 400 000 |

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

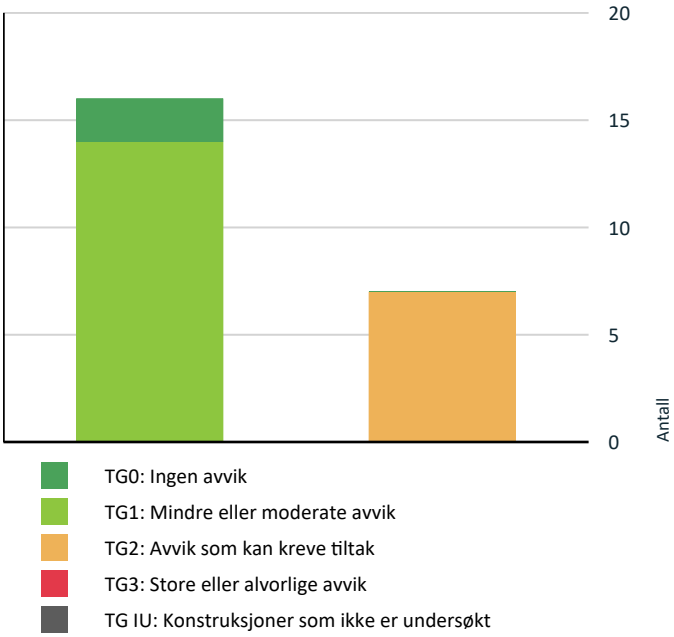
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, slik at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

SørTakst AS
Gamle Kranveien 10
4950 RISØR

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet**

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Gå til side

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent.

Alle undersøkelser er gjort i form av stikkprøver. Det vil si at for eksempel ikke alle vinduer og dører er åpnet/lukket eller at skjevheter på gulv er kontrollert i alle rom etc.

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.
Takstmannen har ikke flyttet på møbler/ inventar, slik at skader/ feil som er skjult av dette ikke vil komme med i rapporten.
Eventuelle tekniske rapporter for fellesdelene er ikke fremvist.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

**Boligbygg med flere boenheter**

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1977

**Kommentar**
Byggeåret er hentet fra tidligere takst/prospekt, og er ikke videre kontrollert.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2025 | Modernisering | Leiligheten er ombygd og oppgradert siden 2025. |

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Karmer og rammer er værslitte. Eldre isolerglass har begrenset gjenværende levetid. Minst ett glass er punktert. Det er stedvis noe råte i karmer/rammer.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Eier opplyser at vinduene vil bli skiftet i regi av borettslaget.



### TG 2 Dører

Inngangsdør til leiligheten er branndør fra byggeår.
Det er serielåser i hele blokka.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Dør med alders- og bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales at inngangsdøren på sikt skiftes ut med en brann- og lyddør.

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

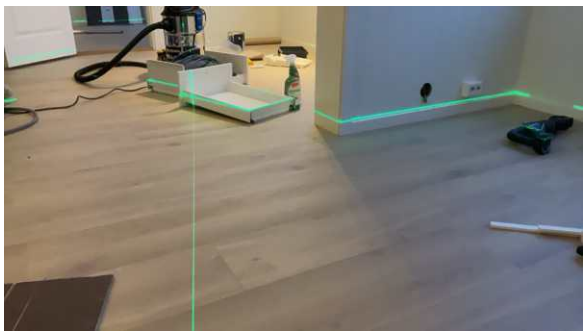
### TG 1 Overflater

Det er nye, oppussede overflater.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

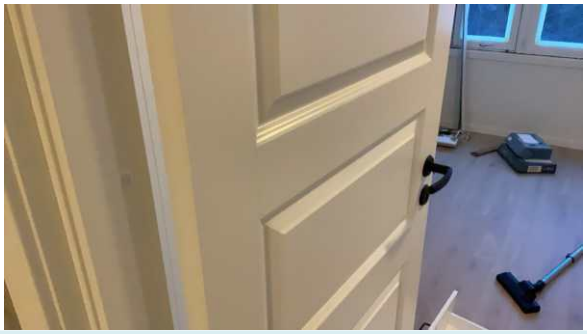
Det er etasjeskiller av betong.



### TG 1 Innvendige dører

Det er profilerte trefyllingsdører.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

**Generell**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



### 3. ETASJE > BAD

**TG 1 Overflater vegger og himling**

Bad med våtromsplater på veggene og malt himling.

### 3. ETASJE > BAD

**TG 2 Overflater Gulv**

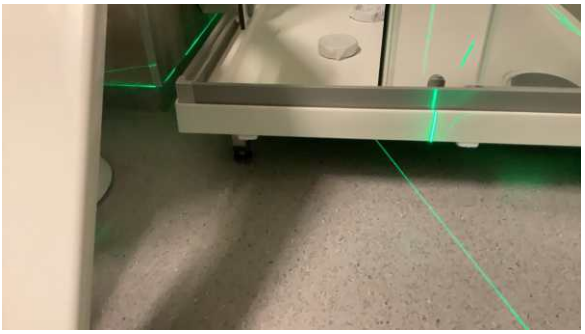
Det er vinylbelegg på gulv.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall til sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

# Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig belegg som membran.

**Vurdering av avvik:**
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

**Konsekvens/tiltak**
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



3. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett og dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via felles ventilasjonsanlegg.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventilering fra badet er to ganger i døgnet, via felles avtrekksanlegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

For å oppfylle dagens krav til ventilasjon må ventilasjonsanlegget gå kontinuerlig.

3. ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Det anses at hulltaking er unødvendig  i og med at gulv og vegger ikke har blitt fuktbelastet.

## 3. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



## 3. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med våtromsplater på veggene og malt himling.

## 3. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulv .

## 3. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig belegg som membran.



## 3. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Det er vaskekum av stål og opplegg for vaskemaskin.

### 3. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via felles ventilasjonsanlegg.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventilering fra vaskerommet er to ganger i døgnet, via felles avtrekksanlegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

For å oppfylle dagens krav til ventilasjon må ventilasjonsanlegget gå kontinuerlig.

### 3. ETASJE > VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det anses at hulltaking er unødvendig  i og med at gulv og vegger ikke har blitt fuktbelastet .

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

#### TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.



### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Det er vannrør av plast (pex).

Det er ikke egen stoppekran til hele leiligheten, men hver kurs i vannskapet kan skrus av.

# Tilstandsrapport

Stoppekran er i kjelleren.





## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via åpningsvinduer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilering fra badet er to ganger i døgnet, via felles avtrekksanlegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

For å oppfylle dagens krav til ventilasjon må ventilasjonsanlegget gå kontinuerlig.

## TG 1 Varmtvannstank

Det er felles varmtvann som betjener alle leilighetene.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Det er sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2026**

# Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **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?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Nei**

**Generell kommentar**

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ **Helse, miljø og sikkerhet**

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

**Vurdering av avvik:**
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det er ikke branncellinndelt i henhold til dagens forskrifter (TEK 17)

**Konsekvens/tiltak**
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

SørTakst AS
Gamle Kranveien 10
4950 RISØR

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

66 m²/66 m²

*Boligbygg med flere boenheter :* Entré, Bad, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Vaskerom, Garderobe

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

| | | |
|---|---|---|
| **Markedsverdi uten fradrag** | | **1 050 000** |
| Fradrag for andel felles gjeld | - | 544 039 |
| **Konklusjon markedsverdi** | | **500 000** |

**Markedsvurdering**

De enkelte andelene har høy fellesgjeld.
En av de siste registrerte omsetning er en leilighet på 49 kvm som ble omsatt for kr. 485 000,- pluss fellesgjeld på kr. 469 618,- i august 2023.
Gjeldende leilighet ble omsatt for kr. 30 000,- i 2025, før den ble oppgradert.

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Siris vei 13 ,4950 RISØR | 49 m² | 1977 | 1 sov | 14-08-2023 | 485 000 | **485 000** | 469 618 | 954 618 | **19 482** |
| 2 | Siris vei 13 ,4950 RISØR | 49 m² | 1977 | 1 sov | 23-06-2022 | 450 000 | **425 000** | 425 766 | 850 766 | **17 363** |
| 3 | Siris vei 13 ,4950 RISØR | 50 m² | 1977 | 1 sov | 11-04-2021 | 350 000 | **350 000** | 441 588 | 791 588 | **15 832** |
| 4 | Siris vei 13 ,4950 RISØR | 69 m² | 1977 | 2 sov | | 390 000 | | 699 289 | 699 289 | **15 787** |
| 5 | Siris vei 13 ,4950 RISØR | 69 m² | 1977 | 0 sov | | | **30 000** | | 30 000 | **435** |
| 6 | Siris vei 13 ,4950 RISØR | 52 m² | 1977 | 0 sov | | | **20 000** | | 20 000 | **385** |

**Om sammenlignbare salg**

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 3 000 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 800 000 |
| **Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter** | Kr. | | **2 200 000** |

| | | |
|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | **2 200 000** |

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

| | | |
|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | 200 000 |

| | | |
|---|---|---|
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **200 000** |

**Kommentar**
Leilighetens andel av tomteverdi.
Markedssituasjonen i dette området medfører at det kan være lite samsvar mellom teknisk verdi og markedsverdi på boliger.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **2 400 000** |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

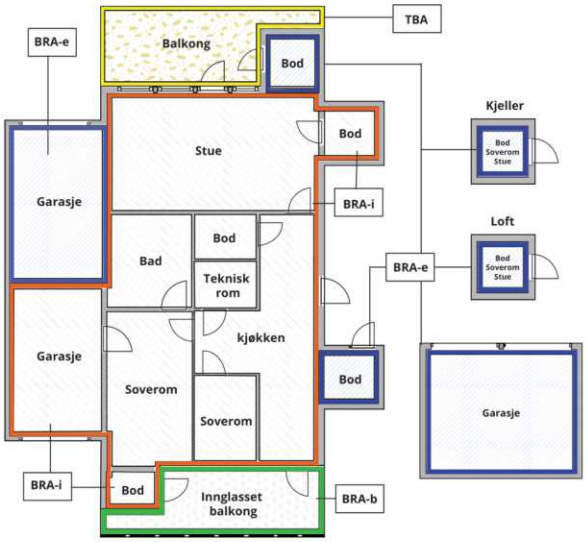
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3. Etasje | 66 | | | 66 | |
| **SUM** | **66** | | | | |
| **SUM BRA** | **66** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 3. Etasje | Entré, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken/spisestue, vaskerom, garderobe | | |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, slik at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:*

SørTakst AS
Gamle Kranveien 10
4950 RISØR

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 23.1.2026 | Thomas Kildahl | Takstingeniør |
| | Fredrik Haugen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4201 RISØR | 14 | 216 | | 0 | 3288.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Festet |

**Adresse**
Siris vei 13

**Hjemmelshaver**
Bs Eiendomsutvikling AS, Frydenborg Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /FRYDENBORG BORETTSLAG | 990878854 | | | Haugen Fredrik |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|
| 15 | 544 039 | *06.01.2026* |

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Frydenborg borettslag består av 24 boenheter fordelt på fem plan, i boligblokk oppført i 1977.
Eiendommen ligger ca. 2 kilometer fra Risør sentrum og ca. 1 kilometer fra Frydendal, der det blant annet er dagligvareforretning, bensinstasjon og treningssenter.
Rett ved eiendommen ligger Risør Videregående skole og Frydenborgsenteret

**Adkomstvei**

Privat stikkvei, fra offentlig vei.

**Tilknytning vann**

Det er offentlig vannforsyning.

**Tilknytning avløp**

Det er offentlig avløp.

**Regulering**

I kommuneplanen er arealformålet angitt til "Boligbebyggelse".

**Om tomten**

Tomten har grusede parkerings- og kommunikasjonsarealer. Øvrig tomt er vesentlig naturtomt.

SørTakst AS
Gamle Kranveien 10
4950 RISØR

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 27.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tidligere boligsalgsrapport | 24.02.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 27.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Opplysninger fra eier | 23.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 27.01.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

SørTakst AS
Gamle Kranveien 10
4950 RISØR

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VQ8019

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Kragerø |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 322250133 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Fredrik Haugen |

| Gateadresse |
| --- |
| Siris vei 13 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| RISØR | 4950 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 322250133

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Grenstøl gulv og maling as stod for oppbygging av gulv. Bamble rør as stod for nye rør. Telerør elektro as stod for elektrisk og la opp nytt. Aanensen bygg as stod for plating av vegger på våtrom. |
| Arbeid utført av | Grenstøl gulv og maling as, Bamble rør as, Telerør elektro as og Aanensen bygg as |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Grenstøl gulv og maling as bygget opp gulv på våtrom etter dagens standard |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Alle rør i leiligheten er byttet ut til dagens standard, satt også inn vannskap. |
| Arbeid utført av | Bamble rør as |

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Vinduene i leiligheten er ikke 100% tette. Dette er borettslaget varslet om. Dette er borettslaget sitt ansvar og fikse opp i. De skal utbedre skaden sa de til meg. vinduene skal bli byttet til nye innen 1-2år har jeg fått beskjed om. |

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det er et gammelt bygg som gjør at det er noe skjevheter på gulv og vegger. |

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Råteskader på vinduer. Dette er borettslaget varslet om og det er de sitt ansvar å få utbedret dette. |

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Det er lagt nytt el-anlegg i leiligheten. |
| Arbeid utført av | Telerør elektro as |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Telerør elektro as har hatt kontroll av el-anlegget i leiligheten |

Document reference: 322250133

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Råte i vinduer.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 322250133

## Tilleggskommentar

Boligen er oppusset/renovert dette er utført av fagfolk.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 322250133

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Fredrik Haugen | b2fbcd5283aea53a2b550 68ce0a612d918209e06 | 28.01.2026 14:08:47 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 322250133

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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Siris vei 13, 4950 RISØR** | |
| Dato for energimerking<br>**28.01.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-251890** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**166599288** |
| Gårdsnummer<br>**14** | Bruksnummer<br>**216** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0302** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1977** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**66,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**66,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**192,61 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**180,96 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**11 944 kWh** |

# Siris vei 13

Nabolaget Frydendal - vurdert av 15 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Risør barneskole (1-7 kl.)<br>307 elever, 17 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Risør ungdomsskole (8-10 kl.)<br>233 elever, 18 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Risør videregående skole<br>300 elever, 15 klasser | 3 min<br>0.2 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Risør VGS - Agder fylkeskommune | 3 min |
| Frydenborgsenteret - Risør kommune | 5 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Sundsveien<br>Linje 162, 163 | 6 min<br>0.5 km |
| Grenstøl bussterminal<br>Linje F5 | 26 min<br>27.9 km |
| Kristiansand Kjevik | 1 t 21 min |

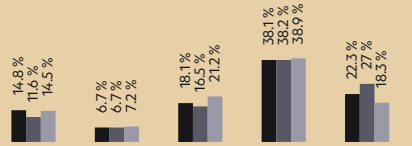
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Frydenborg barnehage (1-5 år)<br>61 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Tjenna barnehage (0-5 år)<br>49 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Trollstua barnehage (1-5 år)<br>52 barn | 21 min<br>1.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Risør | 9 min |
| Rema 1000 Kragsgate | 9 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Frydendal | 760 | 390 |
| Risør | 4 553 | 2 555 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 89/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 85/100

**Naboskapet**
Høflige 64/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

## SPORT

| | |
|---|---|
| Tjenna nærmiljøpark | 4 min |
| Hønseheia | 5 min |
| Atletix Risør | 9 min |

«Kort vei til barnehage og sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

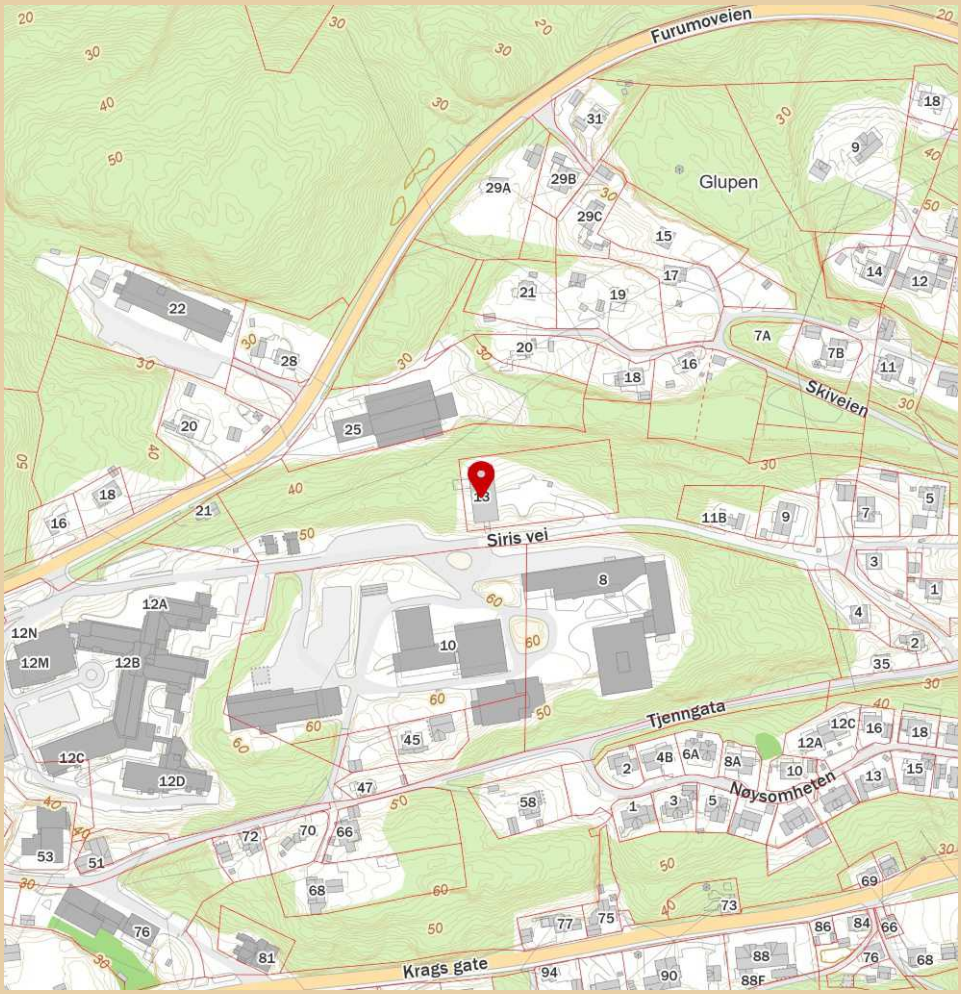
**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

—

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

—

**Gateparkering**
Lett 84/100




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

# Siris vei 13

Nabolaget Frydendal - vurdert av 15 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Risør barneskole (1-7 kl.)<br>307 elever, 17 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Risør ungdomsskole (8-10 kl.)<br>233 elever, 18 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Risør videregående skole<br>300 elever, 15 klasser | 3 min<br>0.2 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Risør VGS - Agder fylkeskommune | 3 min |
| Frydenborgsenteret - Risør kommune | 5 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Sundsveien<br>Linje 162, 163 | 6 min<br>0.5 km |
| Grenstøl bussterminal<br>Linje F5 | 26 min<br>27.9 km |
| Kristiansand Kjevik | 1 t 21 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Frydenborg barnehage (1-5 år)<br>61 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Tjenna barnehage (0-5 år)<br>49 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Trollstua barnehage (1-5 år)<br>52 barn | 21 min<br>1.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Risør | 9 min |
| Rema 1000 Kragsgate | 9 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Grisen Storsenter | 25 min |
| Vitusapotek Risør | 9 min |
| Risør Vinmonopol | 11 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Tjenna nærmiljøpark | 4 min |
| Hønseheia | 5 min |
| Atletix Risør | 9 min |

«Kort vei til barnehage og sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

—

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

—

**Gateparkering**
Lett 84/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående




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

# Siris vei 13

Nabolaget Frydendal - vurdert av 15 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Risør barneskole (1-7 kl.)<br>307 elever, 17 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Risør ungdomsskole (8-10 kl.)<br>233 elever, 18 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Risør videregående skole<br>300 elever, 15 klasser | 3 min<br>0.2 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Risør VGS - Agder fylkeskommune | 3 min |
| Frydenborgsenteret - Risør kommune | 5 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Sundsveien<br>Linje 162, 163 | 6 min<br>0.5 km |
| Grenstøl bussterminal<br>Linje F5 | 26 min<br>27.9 km |
| Kristiansand Kjevik | 1 t 21 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Frydenborg barnehage (1-5 år)<br>61 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Tjenna barnehage (0-5 år)<br>49 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Trollstua barnehage (1-5 år)<br>52 barn | 21 min<br>1.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Risør | 9 min |
| Rema 1000 Kragsgate | 9 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Grisen Storsenter | 25 min |
| Vitusapotek Risør | 9 min |
| Risør Vinmonopol | 11 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Tjenna nærmiljøpark | 4 min |
| Hønseheia | 5 min |
| Atletix Risør | 9 min |

«Kort vei til barnehage og sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

—

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

—

**Gateparkering**
Lett 84/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående




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

# Risør kommune

## Ferdigattest
**etter plan-og bygningsloven (pbl) av 14.juni 1985 § 99 nr. 1**

| Ansvarlig søker (navn, adresse) | Tiltakshaver (navn, adresse): |
|---|---|
| Asplan Viak Sør AS,<br>Serviceboks 701,<br>4808 Arendal | Hovden Alpin Appartements AS<br>Avdeling Furumo Leiligheter,<br>Pb. 4787, 0421 Oslo |

**Ferdigattest er gitt for**

| Eiendom/adresse: | Gnr. gnr. | Bnr. bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|
| Sirisvei 13 | 14 | 216 | | |

**Spesifikasjon:**

Tiltaket/byggets art:

Ombygging av bestående hybelhus til leiligheter

| Vedtak fattet av: Administrasjonen, i.h.t. delegert myndighet | Vedtak dato: 09.03.02 | Saksnr. TE – 071/00 |
|---|---|---|
| Dato sluttkontroll:11.03.02 | Kontrollansvarlig: Asplan Viak Sør AS | |

**Merknader**

- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

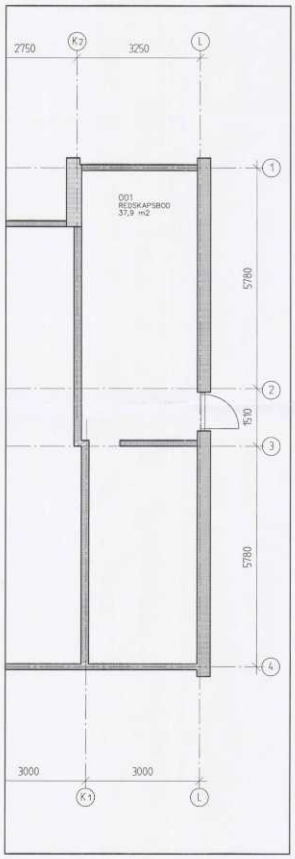
**Sluttkontrollen er dokumentert ved aktørenes påtegning på "Som bygget" tegningene.**

**Underskrift:**

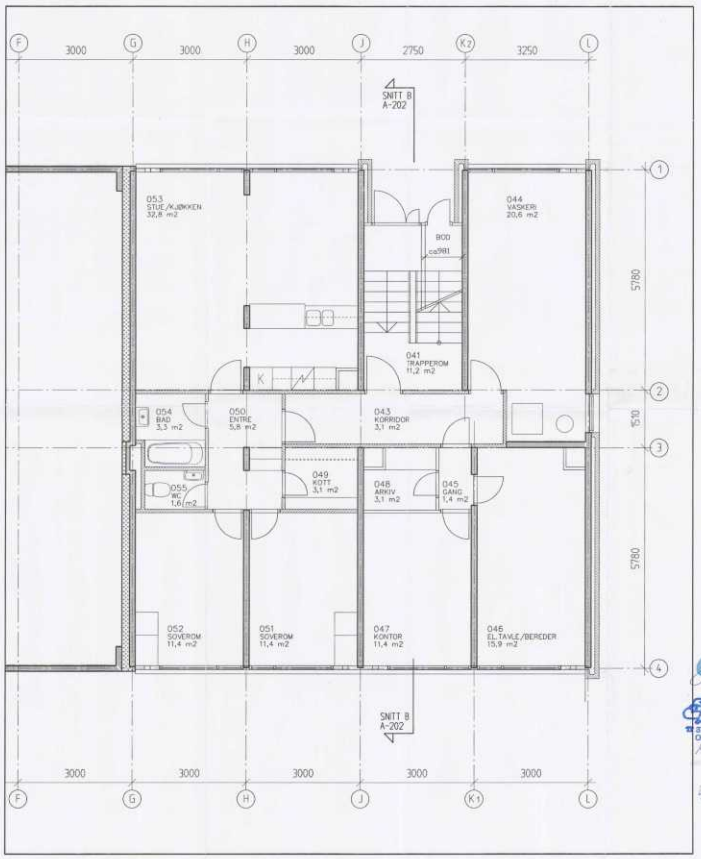
| Sted: | Dato: | Stempel/underskrift |
|---|---|---|
| Risør | 13.03.02. | RISØR KOMMUNE<br>Byggesaksjefen |

**Kopi sendt til:**

| Funksjon: | Navn: | Adresse: |
|---|---|---|
| Sanitær | Eydehavn Rør A/S | 4810 Eydehavn |
| Bygg | Agder Entreprenør AS | Industriveien 114 Stoa, 4848 Arendal |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |




KJELLER




U. ETG.

TEGNEKONTROLL
12 MAR 2002

ELEKTRO SKAGERRAK
Frank Hvam

EYDEHAVN RØR A/S
37 03 03 88, 4810 Eydehavn
Org.nr. 944 097 226 MVA
H. Kleiveland

AGDER ENTREPRENØR
Tom Andersen
11.03.02

Asplan Viak Sør AS
H.H. Brekkemark
11.03.02

AP100

Som bygget

| | | | |
|---|---|---|---|
| A | Arkitekt | ASPLAN VIAK SØR AS | Tlf.37032000, Fax.37032280 |
| B | Byggeteknikk | | - - |
| E | Elektro | | - - |
| V | VVS | | - - |
| L | Landskapspark | | - - |



PROSJEKT: FURUMO

EIENDOM: Vinderen Kjøpe- apartementbygg v/Bjørgulv Stavnes

Øvre Borvei 1, 3950 Brevik
Tlf. 359 52422 / Tlf. 24 92 22

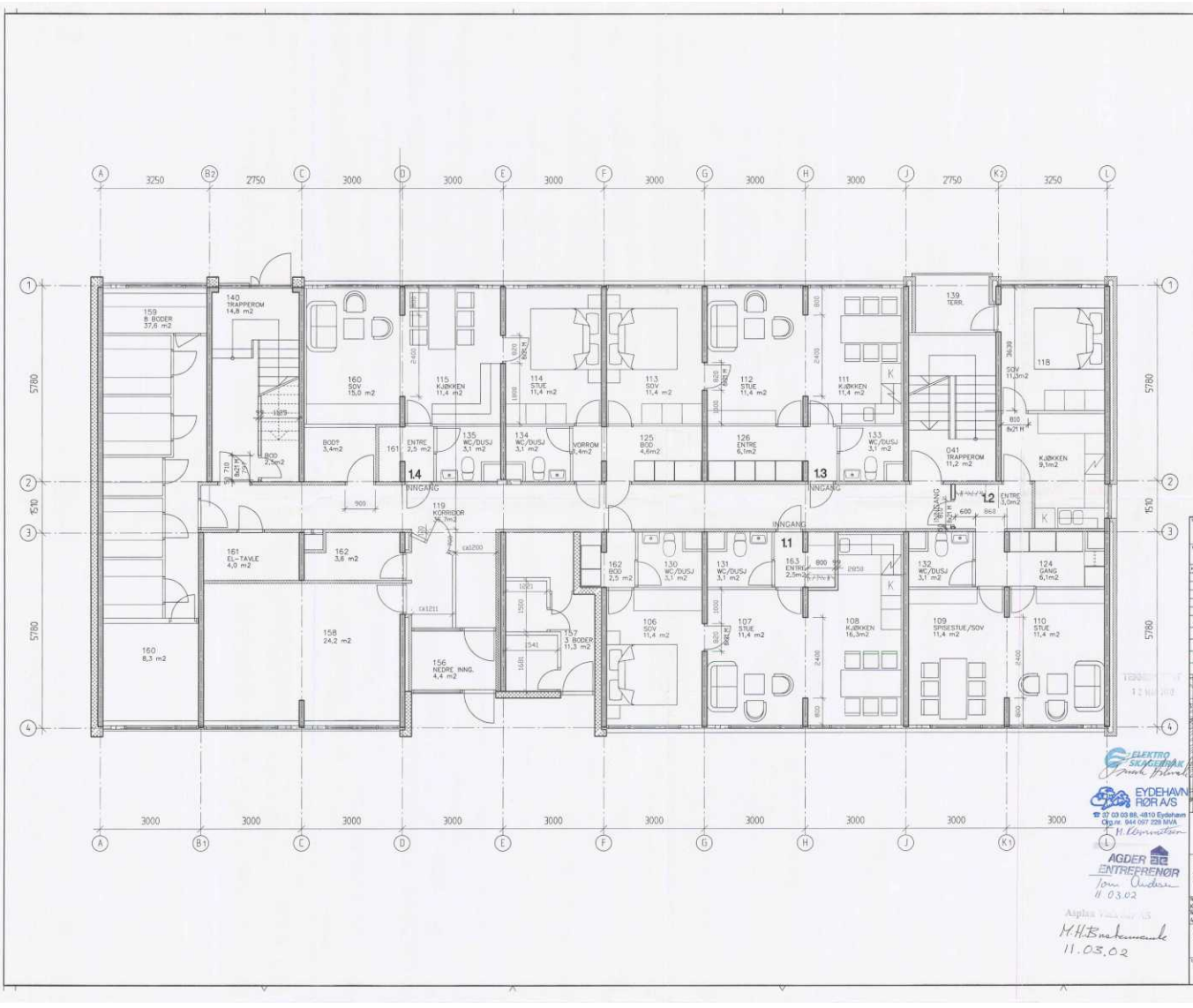
PLAN KJ./U.ETG.SOM BYGGET
etter byggherrens anvisninger

| Godkjent av: | Kontrol. 1: | Kontrol. 2: | Tegnet: | Dato: |
|---|---|---|---|---|
| KA | | | TKU | |
| Tegning nr: | Rift i: | Målestokk: | Filnr: | |
| 44-0057 | mm | 150 | 7121100 | |

Asplan Viak +++ −1++ ASPLAN VIAK SØR AS
TIL VERDIEN AV KUNNSKAP OG ERFARING
Postadresse: Postboks 2233, 3103 TØNSBERG
Tlf: 33 03 03 94 Fax: 33 03 03 90

AP100

© Asplan Viak Sør AS




ELEKTRO SKJÆRHAVN Svein Helvik

EYDEHAVN RØR A/S
☎ 37 03 03 88, 4810 Eydehavn
Org.nr. 944 097 228 MVA
H. Christensen

AGDER ae ENTREPRENØR
Tom Andersen
11.03.02

Asplan Vlak SØR AS
M.H.Bratteteigmoen
11.03.02

AP110

Som bygget

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |

A Arkitekt: ASPLAN VIAK SØR AS
B Byggteknikk
E Elektro
V VVS
L Landskapsark.

PROSJEKT: FURUMO

EIERE/ER: Norden Alpin appartements v/Bjørgulv Tovsrud

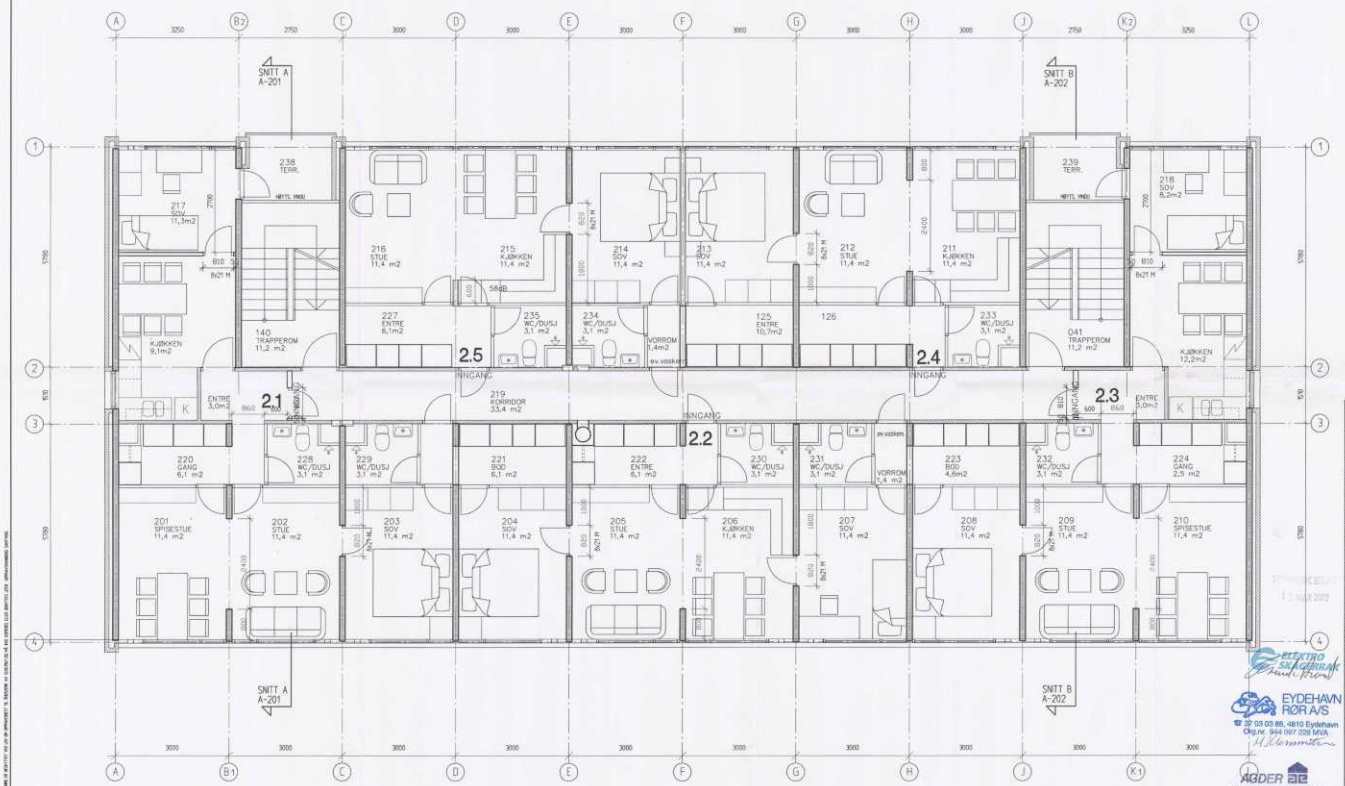
Øvre Strøm 4 3616 KRØDSHERAD

PLAN 1 ETG. SOM BYGGET
etter byggherrens anvisninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tegnet/sjekket: MA | Format 1: | Format 2: | Tegnet: 2002 |
| Tegning nr: 44-0057 | Rev.: - | Målestokk: 1:50 | Dato: 15.09.00 |

Asplan Vlak ASPLAN VIAK SØR AS
TEL 03 03 55 00, FAX 37 02 32 99

AP110




EYDEHAVN RØR A/S
☎ 37 03 03 85, 4810 Eydehavn
Org.nr. 944 097 209 MVA

AGDER ENTREPRENØR
Tom Andreas
11.03.02

Asplan Viak Sør AS
M.H.Bratsberg
11.03.02

AP-120

SOM BYGGET

| | | |
|---|---|---|
| A | Arkitekt | ASPLAN VIAK SØR AS |
| B | Byggeteknikk | - - |
| E | Elektro | - - |
| V | VVS | - - |
| L | Landskapsarkitekt | - - |

PROSJEKT: FURUMO

BYGGHERRE: Nesten Alle apartments v/Bergljot Stenmes

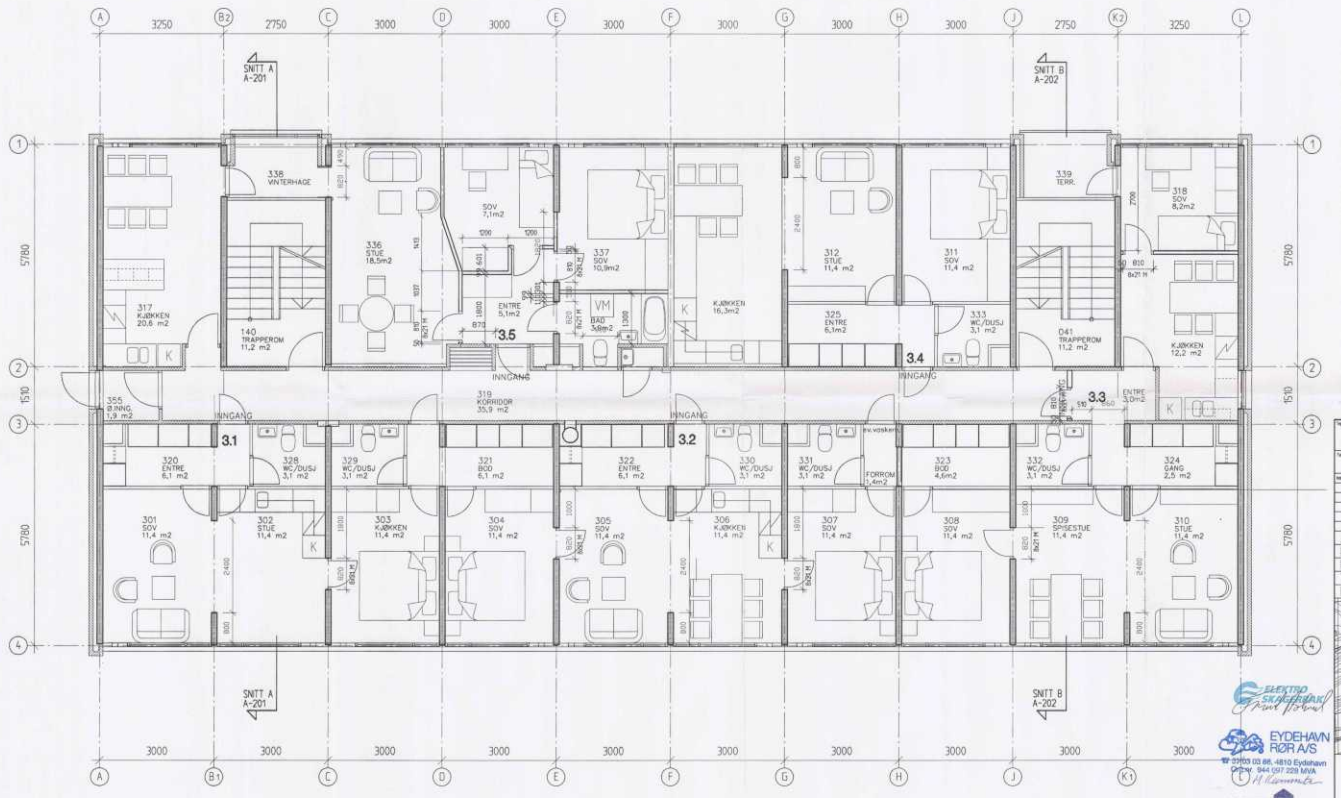
PLAN 2 ETG. SOM BYGGET
«etter byggherrens anvisninger»

| | | | |
|---|---|---|---|
| Saksgruppenr.: KA | Godkjent: - | Godkjent: - | Tegnet: PHE |
| Saksnr.: 44-0057 | Mål: mm | Målestokk: 1:50 | Dato: 11.01.00 |

Asplan Viak — ASPLAN VIAK SØR AS

AP-120

© Asplan Viak Sør AS




AP-130

SOM BYGGET

| | | |
|---|---|---|
| A | Arkitekt: | ASPLAN VIAK SØR AS |
| B | Byggteknikk | - - |
| E | Elektro | - - |
| V | VVS | - - |
| L | Landskapspark | - - |

PROSJEKT: FURUMO

BYGGHERRE: Norsten Apsn appartements v/Bjørgvin Stavenes

Bens Bjørvn v. 5000 Bg
Tlf. 55 32 52 22 / 95 24 42 22

# PLAN 3 ETG. SOM BYGGET

«etter byggherrens anvisninger»

| Sjekk/godkjent: | Kontroll 1: | Kontroll 2: | Tegnet: | Dato: |
|---|---|---|---|---|
| KA | | | PHB | |
| Oppdrag nr: | Rev.: | Målestokk: | Dato: | |
| 44-0057 | 005 | 150 | 19.09.00 | |

Asplan Viak +++ –1+++

ASPLAN VIAK SØR AS
Tlf. 33 03 03 66 Fax. 33 03 03 99
Org.nr. 944 097 228 MVA

AP-130

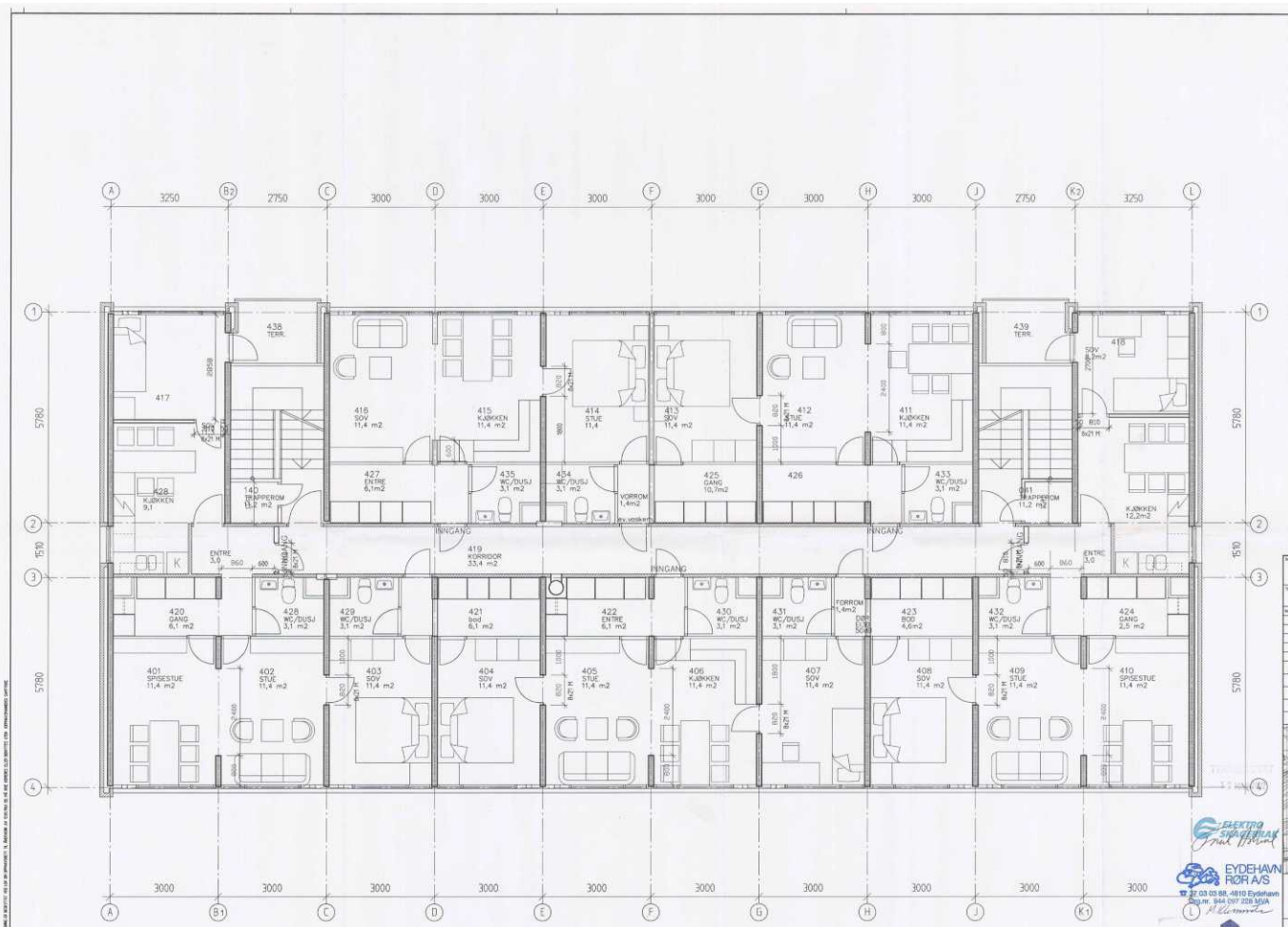
ELEKTRO SKÅREBRÅK Arne Hetland

EYDEHAVN RØR A/S
Tlf 37 03 03 66, 4810 Eydehavn
Org.nr. 944 097 228 MVA

AGDER ENTREPRENØR
Tom Olsen
11.03.02

Asplan Viak Sør AS
M.H. Buskeruck
11.03.02

© Asplan Viak Sør AS




EYDEHAVN RØR A/S
Org.nr. 944 097 228 MVA

AGDER ENTREPRENØR
Tom Andersen
11.03.02

Asplan Viak Sør AS
H.H. Buttenschøn
11.03.02

AP-140

SOM BYGGET

| | | |
|---|---|---|
| A | Arkitekt: | ASPLAN VIAK SØR AS |
| B | Byggtekniske: | - - |
| E | Elektro: | - - |
| V | VVS: | - - |
| L | Landskapspark: | - - |

PROSJEKT: FURUMO

BYGGHERRE: Norden Kon. apartments, Brev Banks 1, 3950 SE, Tlf. 359 57100 / 95 24 62 22

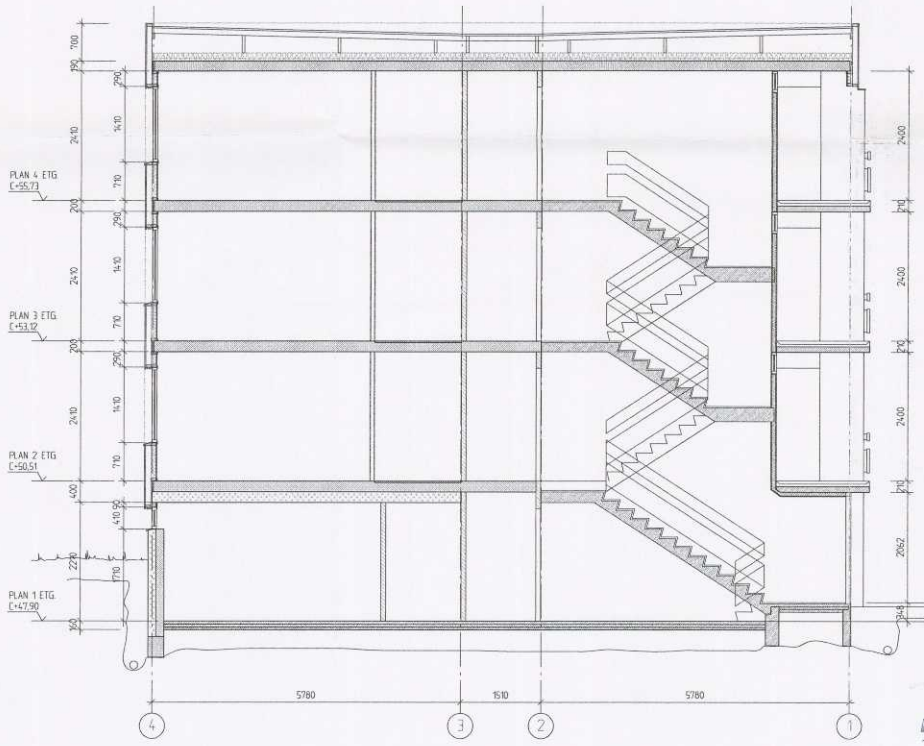
PLAN 4.ETG. SOM BYGGET
«etter byggherrens anvisninger»

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Godkjent av: KA | Godkj. 1: | Godkj. 2: | Tegnet: PHB | Dato: |
| Godkj. nr.: 44-0007 | Mål: mm | Målestokk: 1:50 | Dato: 11/01/00 | |

Asplan Viak ASPLAN VIAK SØR AS

AP-140

© Asplan Viak Sør AS




TEKNISK ETAT
12. MAR 2002

ELEKTRO SKAGERRAK

EYDEHAVN RØR A/S
☎ 37 03 03 88, -1810 Eydehavn
Org.nr. 944 097 226 MVA

AGDER ENTREPRENØR
Tom Andersen
11.03.02

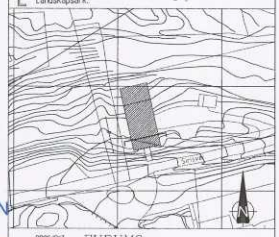
Asplan Viak Sør AS
H.H. Brustemark
11.03.02

Tegnr: A-201 Rev:

Type Tegning: Som bygget

| Index | Dato | Beskrivelse | Sign. |
|---|---|---|---|
| | | | |

| | | |
|---|---|---|
| A | Arkitekt: | ASPLAN VIAK SØR AS Tlf.:37023500, Fax:37023280 |
| B | Byggteknikk: | - - |
| E | Elektro: | - - |
| V | VVS: | - - |
| L | Landskapsark.: | - - |



PROSJEKT: FURUMO

BYGGHERRE: Hovden Alpin appartements v/Bjørgulv Stavenes — Øvre Borven 4, 3000 Ål, Tlf. 359 52122 / 95 24 62 22

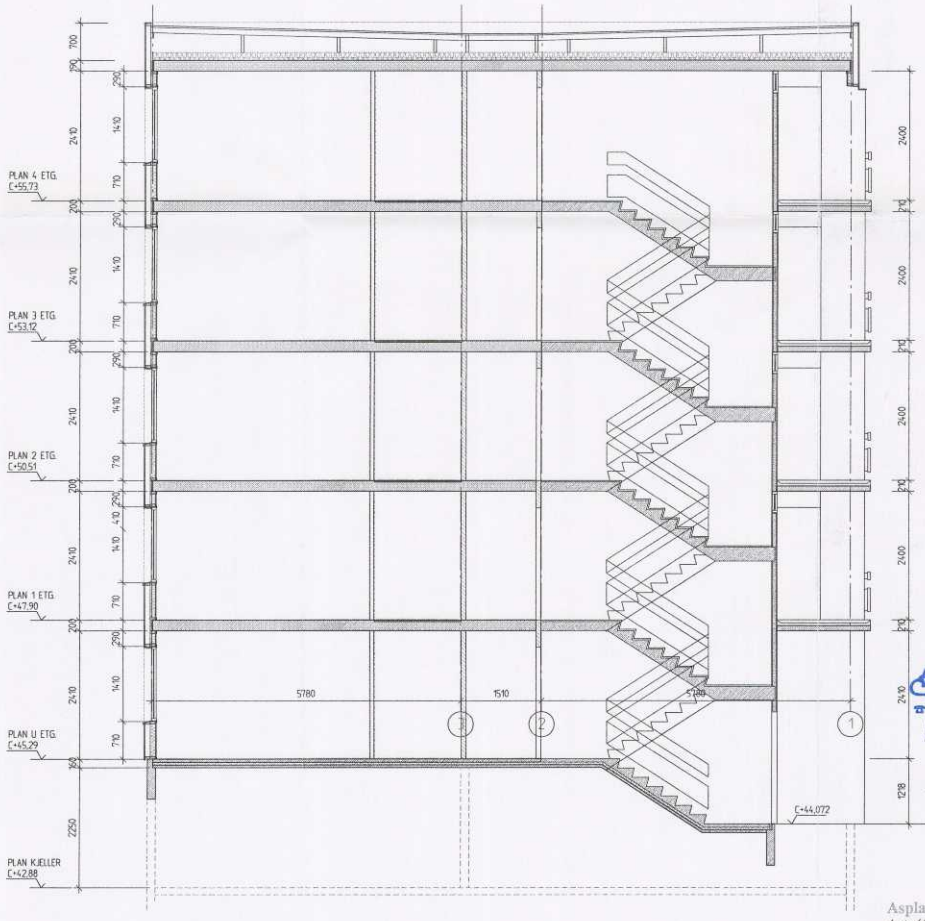
SNITT A-A

| Opprettet av: | Kontroll 1 | Kontroll 2 | Tegnet | Arkiv: |
|---|---|---|---|---|
| EHO | | | THJ | |
| Tegning nr: | Målt i: | Målestokk: | Dato: | |
| 44-0057 | mm | 1:50 | 19.09.00 | |

Asplan Viak

ASPLAN VIAK SØR AS
TK-SENTERET LUNGUM PARK
POSTBOKS 1691 KYSTENE, 4809 ARENDAL
TLF: 37 03 55 00, FAX: 37 02 32 80

Tegnr: A-201 Rev:




TEKNISK ETAT
12. MAR 2002

ELEKTRO SVAGERHAK

EYDEHAVN RØR A/S
☎ 37 03 03 88, 4810 Eydehavn
Org.nr. 944 067 228 MVA
H. Kammoen

AGDER ENTREPRENØR
Tom Andersen
11.03.02

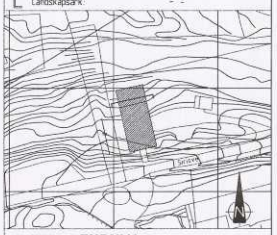
Asplan Viak Sør AS
H. H. Bustemark
11.03.02

| Tegnr. | A-202 | Rev. |
|---|---|---|

Type Tegning: Som bygget

| Index | Dato | Beskrivelse | Sign. |
|---|---|---|---|
| | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| A | Arkitekt: | ASPLAN VIAK SØR AS 71137835500, Fax:37022280 | |
| B | Byggtekniikk: | | - - |
| E | Elektro: | - | - |
| V | VVS: | | - - |
| L | Landskapsark: | | - - |



PROSJEKT: FURUMO

BYGGHERRE: Hovden Alpin appartements v/Bjørgulv Slaveries — Øvre Storvn 4, 3900 BØ, Tlf. 359 52122 / 95 24 62 22

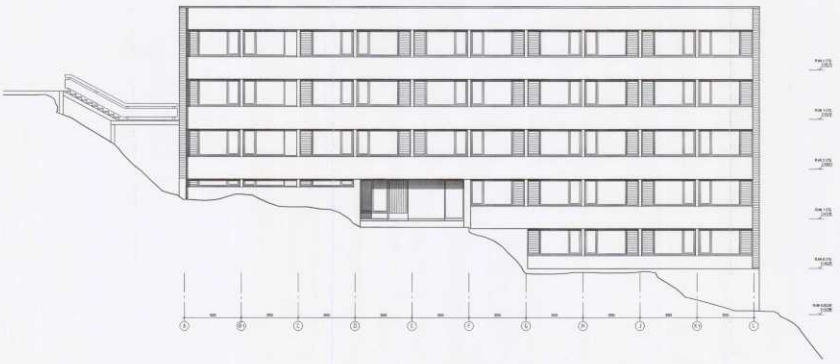
SNITT B-B

| Oppdragsansvar: | Kontrollt. 1: | Kontrollt. 2: | Tegnet: | Arkiv: |
|---|---|---|---|---|
| EHD | | | THJ | |
| Oppdrag nr: | Målt: | Målestokk: | Dato: | |
| 44-0057 | mm | 1:50 | 19.09.00 | |

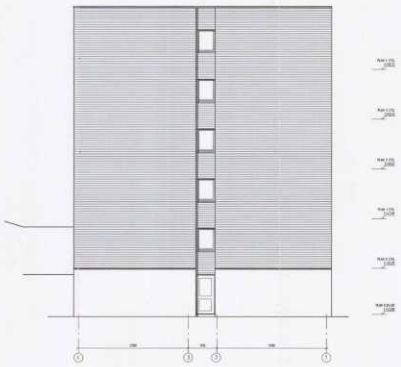
Asplan Viak

ASPLAN VIAK SØR AS
TK-SENTERET LONGUM PARK
POSTBOKS 509 NYBERG, 4091 ARENDAL
TLF. 37 03 55 00, FAX. 37 02 32 90

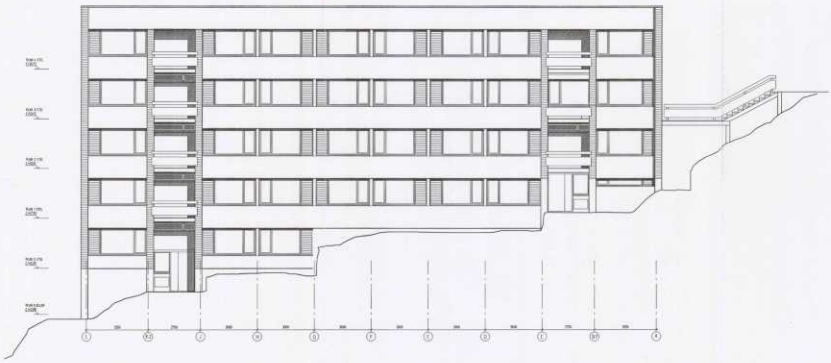
| Tegnr. | A-202 | Rev. |
|---|---|---|



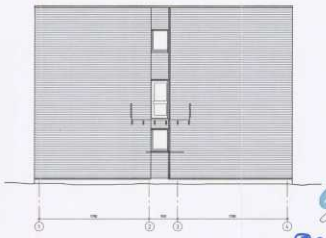
FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SIRISVEIEN, SYD

ELEKTRO SAGSTUA AS
EYDEHAVN RØR A/S
37 03 03 88, 4810 Eydehavn
Org.nr. 944 057 229 MVA
AGDER ENTREPRENØR
Tom Andersen
11.03.02
Asplan Viak Sør AS
H.H. Bentsen
11.03.02

| | |
|---|---|
| Tegnr. | A-301 |
| Type Tegning | Som bygget |

| Index | Dato | Beskrivelse | Sign |
|---|---|---|---|
| | | | |

A Arkitekt ASPLAN VIAK SØR AS
B Byggteknikk
E Elektro
V VVS
L Landskapsark.



PROSJEKT: FURUMO

EIENDOM: Hvalen Alpin appartements v/Bengta Sinnes — Bane Nor eiendom AS Pb. 4441 Tr. 304 12102 / Pb. 24 4791 22

FASADER

| Dokf.appar. | Dokmål 1 | Dokmål 2 | Signat | Mål |
|---|---|---|---|---|
| DXD | | | TRJ | |
| Sakl.ag.nr. 44-0057 | Mål 1: mm | Målestokk 1:100 | Dato 19.09.00 | |

Asplan Viak — ASPLAN VIAK SØR AS
FIL: 0057 A301 FURUMO.DWG
TLF: 37 03 03 88, FAX: 37 02 32 88

| Tegnr. | A-301 |
|---|---|

# Vedtekter

For Frydenborg Borettslag, organisasjonsnr 990 878 854

*Som frittstående borettslag*

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den **09.01.2007 –***sist endret* ***26.05.2025***

## 1. **Innledende bestemmelser**

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Risør kommune og har forretningskontoret i Arendal.

(2) Borettslaget er frittstående. Forretningsførselen utføres av: Arendal boligbyggelag

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelen skal være på kroner 5000,-.

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

*I en overgangsfase på inntil 2 år gjelder at nåværende eier av leilighetene i Sirisvei 13, Hovden Alpin Appartements AS, kan eie inntil 3 leiligheter for utleie. For disse leilighetene gjelder at dersom styret - som er suverene i sin vurdering - finner leieboeren til alvorlig sjenanse for øvrige leiere, kan styret fatte vedtak om oppsigelse av leieforholdet. Styret er suverene i vurderingen av oppsigelsesgrunn, og fra vedtaket er kjent for eieren/leieboeren, gjelder 14 dagers utflyttingsfrist for leieboeren.*

(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) Andelseierne skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

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

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

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

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

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

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

**3. Forkjøpsrett**

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende, og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektene 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*, avgjøres overtakelsen av andelen ved loddtrekning.*

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, *kan andelen selges til høystbydende.*

(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 kungjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, *evt. borettslagets nettsider*, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

**4. Borett og bruksoverlating**

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

**4-2 Bruksoverlating**

*Bestemmelsene som nevnt under punkt 2-1 (1), gjelder i en overgangsfase på inntil 2 år fra etableringen av borettslaget. For øvrig gjelder at:*

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholdt slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, *evt.* varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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, vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv og himling, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(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 følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

*(8) Montering av Varmepumper: Kun de som har endeleiligheter og kan montere varmepumpene på kortveggen til borettslaget. Varmepumpen skal monteres av profesjonelle firma. All kostnad skal dekkes av den aktuelle andel. All vedlikehold skal dekkes av eier Eventuelle skader på borettslaget som følge av varmepumpene skal dekkes av andelseieren selv. Når varmepumpen er ødelagt skal den fjernes fra borettslagets bygning, og bygning skal tilbakestilles slik det var før inngripen. Dette bekostet av andelseieren selv. Eventuell skader fra varmepumpen på bygning skal repareres av andelseier selv.*

### 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 vedlike. 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-16.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

***7-3 Individuell nedbetaling av fellesgjeld.***
*Borettslaget tillater at andelseiere innbetaler sin andel av fellesgjeld.*

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med en til to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

**9. Generalforsamlingen**

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

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet vært angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen, når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsene av noe spørsmål, der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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

# Direkte kopi

# Ordensregler

For

Frydenborg Borettslag

1. Hver andelseier plikter å sørge for orden og ro i sin leilighet, og for at han, hans husstand, fremleietaker og alle som han gir adgang til leiligheten eller gården for øvrig ikke volder støy, ubehag eller ulempe for noen.
2. Radio, TV og stereo må dempes slik at naboene ikke sjeneres. Spesielt må en være varsom med radio og stereo på altanen om sommeren.
3. Ytterdørene låses hver aften kl. 22.00. Når besøkende forlater bygget etter denne tid, må vedkommende andelseier*/bruker* påse at ytterdørene blir låst.
4. Banking av tepper og risting av klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra altan eller vindu. Trappevask foretas på tirsdag og fredag.
5. Forskriften for bruk av *avfallsortering* må nøye overholdes. Juletrær må ikke kastes på eiendommen.
6. Sykler, sparkstøttinger, barnevogner m.v. skal anbringes i de dertil avsatte rom. Barnevogner, barnesykler m.v. må ikke hensettes i hovedinngangen. Det er forbudt å oppbevare motorkjøretøyer i kjeller. Jfr. brannvernloven. Fellesrommene skal være avlåst.
7. All søppel skal fjernes fra altanen.
8. I vintertiden må kjellervinduene, og ventilene i kjelleren holdes god tillukket slik at frost unngås. Ved bruk av ytterdørene skal disse straks lukkes. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet, slik at frysing av vann- og kloakkledninger kan unngås. Ting som kan tette rørene, må ikke kastes i klosettet (filler, kluter m.v.).
9. *Vedr. dyrehold gjelder vedtektenes bestemmelser i punkt 4-1 (5).*
10. Bråk i ganger og fellesrom må unngås.
11. På søndager og helligdager eller offentlige høytidsdager må klær m.v. ikke henges ute til tørk, slik at det er synbart.
12. Andelseierne kan benytte leilighetens basisuttak for TV-programbestilling.
13. Blomsterkasser må ikke plasseres oppå eller på utsiden av rekkverket på altanen.
14. Parkering skal skje etter styrets til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser.

Styret i Frydenborg Borettslag

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Frydenborg Borettslag mandag 26.05.2025 kl. 14:00 - Layonstua (Frydenberg senter).

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder velges Carl Vidar Egeland

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær velges Carl Vidar Egeland

### 1.3 Valg av protokollvitne

**Vedtak:**
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Stig Olaf Olsen

### 1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

**Vedtak:**
4 andelseiere møtte og 0 fullmakter ble levert.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Innkallingen godkjennes.

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Sakslisten godkjennes.

## 2. Årsmelding 2024

Vi har hatt ett år med lite aktivitet. Dette fordi det ikke har vært større vedlikeholdsbehov, kun vanlig vedlikehold og drift av bygget.
Vi har hatt 3 styremøter i denne perioden.

**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

Forslag: Styreleder honoreres med kr. 23000 per år.
Forslag: Deltagelse på styremøte honoreres med kr. 450 per møte.

**Vedtak:**
Styreleder honoreres med kr. 23000 per år. Enstemmig vedtatt.
Styremedlemmer honoreres med kr 450 per møte. Enstemmig vedtatt.

## 5. Valg til styret

### 5.1 Valg av styreleder for to år

Forslag til styreleder er Stig Olaf Olsen.

**Vedtak:**
Som styreleder for to år velges: Stig Olaf Olsen. Enstemmig vedtatt.

### 5.2 Valg av styremedlemmer for to år

Forslag til styremedlem for to år er Caroline A. Sørensen.

**Vedtak:**
Som styremedlem for to år velges: Caroline A. Sørensen. Enstemmig vedtatt.

### 5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Forslag til varamedlem for ett år er Kjel Magne Stuksrud.

**Vedtak:**
Som varamedlem for ett år velges: Kjel Magne Stuksrud. Enstemmig vedtatt.

### 5.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Valgkomitéen har bestått av Eva Charlotte Pettersen og Anne Liv Sundby.

**Vedtak:**
Til valgkomité velges: Caroline A. Sørensen og Stig O. Olsen. Enstemmig vedtatt.

### 5.5 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

**Vedtak:**
Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling velges: Styreleder Stig Olaf Olsen. Enstemmig vedtatt.

## 6.

## IN Lån

Borettslaget har åpnet opp for individuell nedbetaling av fellesgjeld, men dette er ikke vedtektsfestet.

**Vedtak:**

Det legges til:
7-3 Individuell nedbetaling av fellesgjeld.
Borettslaget tillater at andelseiere innbetaler sin andel av fellesgjeld. Enstemmig vedtatt.

# Protokoll for Frydenborg Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Carl Vidar Egeland (sign.) | 31.05.2025 |
| Protokollvitne | Stig Olaf Olsen (sign.) | 31.05.2025 |

# Frydenborg Borettslag

## Velkommen til ordinær generalforsamling

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

**Tidspunkt: Mandag 26.05.2025 kl. 14:00**
**Sted: Layonstua (Frydenberg senter)**

**Hilsen styret i**
**Frydenborg Borettslag.**



Arendal Boligbyggelag

## Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

.....

## FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg
på generalforsamling til Frydenborg Borettslag mandag 26.05.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV LEIL. NR. ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

# 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.

Vi har hatt ett år med lite aktivitet. Dette fordi det ikke har vært større vedlikeholdsbehov, kun vanlig vedlikehold og drift av bygget.
Vi har hatt 3 styremøter i denne perioden.

**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: Styreleder honoreres med kr. 23000 per år.
Forslag: Deltagelse på styremøte honoreres med kr. 450 per møte.

**Forslag til vedtak:** Styreleder honoreres med kr. 23000 per år.
Styremedlemmer honoreres med kr 450 per møte.

# 5. Valg til styret

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

Styreleder, Stig Olaf Olsen
Styremedlem, Caroline Ausland Sørensen
Styremedlem, Eva Charlotte Pettersen
Styremedlem, Anne Liv Sundby
Varamedlem, Kjell Magne Stuksrud

Stig Olaf Olsen, Caroline Ausland Sørensen og Kjell Magne Stuksrud er på valg.

### 5.1 Valg av styreleder for to år

Forslag til styreleder er Stig Olaf Olsen.

**Forslag til vedtak:** Som styreleder for to år foreslås: Stig Olaf Olsen.

### 5.2 Valg av styremedlemmer for to år

Forslag til styremedlem for to år er Caroline A. Sørensen.

**Forslag til vedtak:** Som styremedlem for to år velges Caroline A. Sørensen.

### 5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Forslag til varamedlem for ett år er Kjel Magne Stuksrud.

**Forslag til vedtak:** Som varamedlem for ett år velges Kjel Magne Stuksrud.

### 5.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Valgkomitéen har bestått av Eva Charlotte Pettersen og Anne Liv Sundby.

**Forslag til vedtak:** Til valgkomité for 2025 foreslås: Caroline A. Sørensen og Stig O. Olsen.

### 5.5 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

**Forslag til vedtak:** Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling foreslås:

## 6. IN Lån

Borettslaget har åpnet opp for individuell nedbetaling av fellesgjeld, men dette er ikke vedtektsfestet.

**Forslag til vedtak:** Det legges til:
7-3 Individuell nedbetaling av fellesgjeld.
Borettslaget tillater at andelseiere innbetaler sin andel av fellesgjeld.

# Årsmelding for Frydenborg Borettslag for året 2024

**Styret har i perioden bestått av:**

Styreleder, Stig Olaf Olsen, Siris vei 13
Styremedlem, Caroline Ausland Sørensen, Siris vei 13
Styremedlem, Eva Charlotte Pettersen, Siris vei 13
Styremedlem, Anne Liv Sundby, Sirisvei 13
Varamedlem, Kjell Magne Stuksrud, Siris vei 13

**Forretningsførsel:** Arendal Boligbyggelag

**Revisjon:** PWC

**Årsregnskap:**

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr - 459 478,- i 2023 til kr 183 025,- i 2024
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 119 050,- som fremgår av note 1 til årsregnskapet.

Styret i Frydenborg Borettslag

## Styrets arbeid i perioden:

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.05.2025

# Resultatregnskap 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | |
| Inntekter felleskostnader | | 1 045 500 | 995 664 | 425 460 |
| Innbetalt avdrag IN ordning | | 348 054 | 361 693 | 355 000 |
| Innbetalte rentekostnader | | 770 886 | 673 657 | 775 000 |
| Innbetaling til fellesvask | | 28 800 | 28 800 | 28 800 |
| Andre driftsinntekter | | 277 800 | 270 368 | 682 500 |
| **Sum inntekter** | | **2 471 040** | **2 330 182** | **2 266 760** |
| | | | | |
| **Driftskostnader** | | | | |
| Lønnskostnader | 2 | 114 883 | 96 134 | 94 475 |
| Revisjonshonorar | 3 | 21 625 | 13 375 | 15 000 |
| Årskontigent boligbyggelag | | 9 120 | 7 200 | 9 120 |
| Avskrivninger | 4 | 26 616 | 8 962 | 0 |
| Forretningsførerhonorar bbl | | 137 640 | 126 667 | 137 641 |
| Kommunale avgifter | | 194 790 | 195 989 | 205 000 |
| TV og Internett | | 203 282 | 191 050 | 203 500 |
| Forsikring | | 81 000 | 75 558 | 83 000 |
| Vedlikehold | 5 | 36 684 | 421 707 | 95 000 |
| Elektrisk energi | | 66 022 | 71 961 | 80 000 |
| Andre driftskostnader | 6 | 614 596 | 917 890 | 174 024 |
| **Sum driftskostnader** | | **1 506 258** | **2 126 494** | **1 096 760** |
| | | | | |
| **Driftsresultat** | | **964 782** | **203 688** | **1 170 000** |
| | | | | |
| **Finansinntekt- og kostnad** | | | | |
| Renteinntekter | | 33 556 | 25 176 | 15 000 |
| Rentekostnad | | 815 313 | 688 341 | 800 000 |
| Avdrag | | 0 | 0 | 385 000 |
| **Resultat av finansinntekt- og kostnad** | | **781 757** | **663 165** | **1 170 000** |
| | | | | |
| **Årsresultat** | | **183 025** | **-459 478** | **0** |
| | | | | |
| Overført opptjent egenkapital | | 183 025 | -459 478 | 0 |
| **Sum disponert** | | **183 025** | **-459 478** | **0** |

# Balanse

| | Note | Balanse 31.12.24 | Balanse 31.12.23 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 7 | 14 800 000 | 14 800 000 |
| Andre driftsmidler | 4 | 233 269 | 259 885 |
| **Sum anleggsmidler** | | **15 033 269** | **15 059 885** |
| | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanser felleskostnader | 13 | 144 847 | 115 542 |
| Andre fordringer | | 46 250 | 128 880 |
| Innestående på driftskonto | | 23 625 | 257 768 |
| **Sum omløpsmidler** | | **214 721** | **502 191** |
| | | | |
| **SUM EIENDELER** | | **15 247 991** | **15 562 076** |

# Balanse

| | Note | Balanse 31.12.24 | Balanse 31.12.23 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Andelskapital | 8 | 120 000 | 120 000 |
| Opptjent egenkapital | 9 | -2 186 390 | -2 369 415 |
| **Sum egenkapital** | | **-2 066 390** | **-2 249 415** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 10 | 11 537 767 | 12 083 955 |
| Nedbetalt IN beboere | 10 | 416 993 | 0 |
| Borettsinnskudd | 11 | 5 263 950 | 5 263 950 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **17 218 710** | **17 347 905** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 15 038 | 6 471 |
| Leverandørgjeld | | 25 338 | 116 941 |
| Skyldig off. avgifter | | 2 930 | 4 096 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 9 459 | 7 024 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 42 907 | 329 055 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **95 671** | **463 587** |
| **Sum gjeld** | | **17 314 381** | **17 811 492** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **15 247 991** | **15 562 076** |
| Pantestillelser | 12 | 17 218 710 | 17 347 905 |

Frydenborg Borettslag

Risør, 02.05.2025

| | | |
|---|---|---|
| Stig Olaf Olsen<br>Styreleder | Caroline Ausland Sørensen<br>Styremedlem | Eva Charlotte Pettersen<br>Styremedlem |

Anne Liv Sundby
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

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

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

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

## Note 1 - Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler IB** | **38 604** | **656 284** |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Årets resultat | 183 025 | -459 478 |
| Tilbakeføring avskrivinger | 26 616 | 8 962 |
| Kjøp / salg / nedskr anleggsmidler | 0 | -268 847 |
| Opptak langsiktig gjeld | 700 000 | 400 000 |
| Avdrag langsiktig gjeld | -448 505 | -298 317 |
| Innfrielse langsiktig gjeld | -797 683 | 0 |
| Endring i langsiktige poster | 416 993 | 0 |
| **B. Periodens endringer disponible midler** | **80 446** | **-617 680** |
| **C. Disponible midler** | **119 050** | **38 604** |
| Omløpsmidler | 214 721 | 502 191 |
| - Kortsiktig gjeld | 95 671 | 463 587 |
| **Disponible midler** | **119 050** | **38 604** |

## Note 2 - Lønnskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5120 Ekstrahjelp | 66 400 | 51 300 |
| 5150 Opptjente feriepenger | 8 290 | 6 156 |
| 5300 Styrehonorar | 26 000 | 26 800 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 13 024 | 11 010 |
| 5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger | 1 169 | 868 |
| **Sum** | **114 883** | **96 134** |

Borettslaget har ingen faste ansatte.

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

## Note 3 - Revisjonshonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6700 Revisjon | 21 625 | 13 375 |
| **Sum** | **21 625** | **13 375** |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 4 - Anleggsmidler

| | Brannvarslingsa | Totalt |
|---|---|---|
| **Anskaffet år:** | **2023** | **2023** |
| Antatt levetid i år: | 10 år | 10 år |
| Kostpris 01.01 | 0 | 0 |
| + Nyanskaffet i året | 268 847 | 268 847 |
| - Salg / utrangering av anskaffelseskost | 0 | 0 |
| **Kostpris 31.12** | **268 847** | **268 847** |
| Samlede avskrivninger pr. 01.01 | 8 962 | 8 962 |
| + Avskrivninger i år | 26 616 | 26 616 |
| - Avgang samlede avskrivninger på anskaffelseskost | 0 | 0 |
| **Samlede avskrivninger pr. 31.12** | **35 578** | **35 578** |
| **Bokført verdi pr. 31.12** | **233 269** | **233 269** |

## Note 5 - Vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold Bygg | 8 569 | 9 792 |
| 6602 Vedlikehold Elektro | 6 236 | 30 260 |
| 6603 Vedlikehold Rør | 21 879 | 1 019 |
| 6604 Vedlikehold Utvendig | 0 | 1 887 |
| 6611 Per. vedlikehold Bygg | 0 | 303 125 |
| 6612 Per.vedlikehold Elektro | 0 | 75 625 |
| **Sum** | **36 684** | **421 707** |

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

## Note 6 - Andre driftskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6360 Renhold, sanitærartikler | 0 | 418 |
| 6619 Andre driftskostnader | 31 407 | 35 293 |
| 6620 Snørydding | 42 500 | 36 438 |
| 6621 Alarmkostnader | 23 610 | 20 984 |
| 6720 Annen rådgivning | 10 125 | 0 |
| 7470 Teknisk support ABBL | 2 500 | 2 500 |
| 7710 Kostnader vedr. styrearbeid | 358 | 0 |
| 7750 Festeavgift | 78 105 | 524 496 |
| 7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg | 2 661 | 2 764 |
| 7771 Termingebyr langsiktig gjeld | 1 715 | 1 635 |
| 7795 Husleietap | 421 616 | 293 362 |
| **Sum** | **614 596** | **917 890** |

## Note 7 - Tomt/bygning

.

| | |
|---|---|
| Kostpris 01.01 | 20 353 950 |
| Kostpris 31.12 | 20 353 950 |
| | |
| Samlede avskr/nedskr 01.01 | 5 103 950 |
| Avskr i år | 0 |
| Nedskr i år 2020 | 450 000 |
| Samlede avskr/nedskr 31.12 | 5 553 950 |
| **Bokført verdi 31.12** | **14 800 000** |

Byggets verdi ble i år 2013 nedskrevet til kr 15 250 000,-. Bygget ble da nedskrevet med kr 5 103 950,- Bygget ble ytterligere nedskrevet med kr 450 000,- i år 2020. Ny verdi på bygget er kr 14 800 000,-

## Note 8 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 24 andeler à kr . 5 000,-.

## Note 9 - Egenkapital

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Annen egenkapital 01.01 | -2 369 415 | -1 909 938 |
| Grunnkapital | 120 000 | 120 000 |
| Årets resultat | 183 025 | -459 478 |
| **Sum egenkapital 31.12** | **-2 066 390** | **-2 249 415** |

Borettslagets egenkapital er tapt. Borettslaget har i lengre tid slitt med innkreving av fordringer, men borettslaget mener at det foreligger merverdier i bygget.

## Note 10 - Pantegjeld

| **Kreditor:** | **Nordea Bank Norge ASA** | **Nordea Bank Norge ASA** | **Nordea Bank Norge ASA** |
|---|---|---|---|
| Formål: | Reperasjon av tak og refianisering | Nytt brannalarm system | |
| **Lånenummer:** | **60308120425** | **60308117696** | **18914** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2024 | 2023 | 2007 |
| Rentesats: | 6.25 % | 6.50 % | 6.50 % |
| Betingelser: | Flytende | Flytende | Flytende PT lån PT |
| Beregnet innfridd: | 30.12.2043 | 09.01.2024 | 31.12.2041 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 700 000 | 400 000 | 15 000 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 0 | 377 345 | 11 706 610 |
| Avdrag i perioden: | 17 765 | 377 345 | 851 078 |
| Opptak i perioden: | 700 000 | 0 | 0 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **682 235** | **0** | **10 855 532** |
| Andelssaldo 01.01: | 0 | 0 | 0 |
| Innbetalt IN i perioden: | 0 | 0 | 420 338 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0 | 0 | 3 345 |
| **Andelssaldo 31.12:** | **0** | **0** | **416 993** |
| **Sum pantegjeld for lån:** | **682 235** | **0** | **11 272 525** |

## Pantegjeld

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 18914 | 1 | 809 743 | 809 743 |
| | 1 | 687 624 | 687 624 |
| | 2 | 670 715 | 1 341 430 |
| | 1 | 647 794 | 647 794 |
| | 1 | 614 353 | 614 353 |
| | 3 | 557 990 | 1 673 970 |
| | 1 | 495 991 | 495 991 |
| | 1 | 445 265 | 445 265 |
| | 1 | 433 992 | 433 992 |
| | 1 | 428 356 | 428 356 |
| | 1 | 411 447 | 411 447 |
| | 1 | 403 932 | 403 932 |
| | 1 | 387 023 | 387 023 |
| | 1 | 381 387 | 381 387 |
| | 1 | 360 721 | 360 721 |
| | 1 | 342 685 | 342 685 |
| | 1 | 332 539 | 332 539 |
| | 1 | 276 177 | 276 177 |
| | 1 | 241 984 | 241 984 |
| | 1 | 139 028 | 139 028 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308120425 | 4 | 40 622 | 162 488 |
| | 1 | 37 497 | 37 497 |
| | 3 | 35 935 | 107 805 |
| | 1 | 33 851 | 33 851 |
| | 1 | 28 123 | 28 123 |

## Pantegjeld

| | | |
|---|---|---|
| 9 | 27 081 | 243 729 |
| 1 | 20 311 | 20 311 |
| 1 | 18 228 | 18 228 |
| 1 | 16 665 | 16 665 |
| 1 | 13 541 | 13 541 |

## Note 11 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 12 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 17 218 710,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 14 800 000,-.

## Note 13 - Restanse/Tapsavsetning

Det er i regnskapet for år 2024 tapsført kr 421 616,- som er ikke innbetalt fellesutgifter/husleie (for leiligheter som brl eier og leier ut).

Resultat og balanse med noter for Frydenborg Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Frydenborg Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Stig Olaf Olsen (sign.) | 02.05.2025 |
| Styremedlem | Anne Liv Sundby (sign.) | 02.05.2025 |
| Styremedlem | Eva Charlotte Pettersen (sign.) | 02.05.2025 |
| Styremedlem | Caroline Ausland Sørensen (sign.) | 02.05.2025 |

# Innkalling til ekstraordinært møte i Frydenborg Borettslag

**Med dette innkalles det til ekstraordinær generalforsamling i Frydenborg Borettslag.**
**Møtet foregår digitalt via Min Side, med stemmefrist tirsdag 18.11.2025, 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 Stig Olaf Olsen

### 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 fordelen 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.

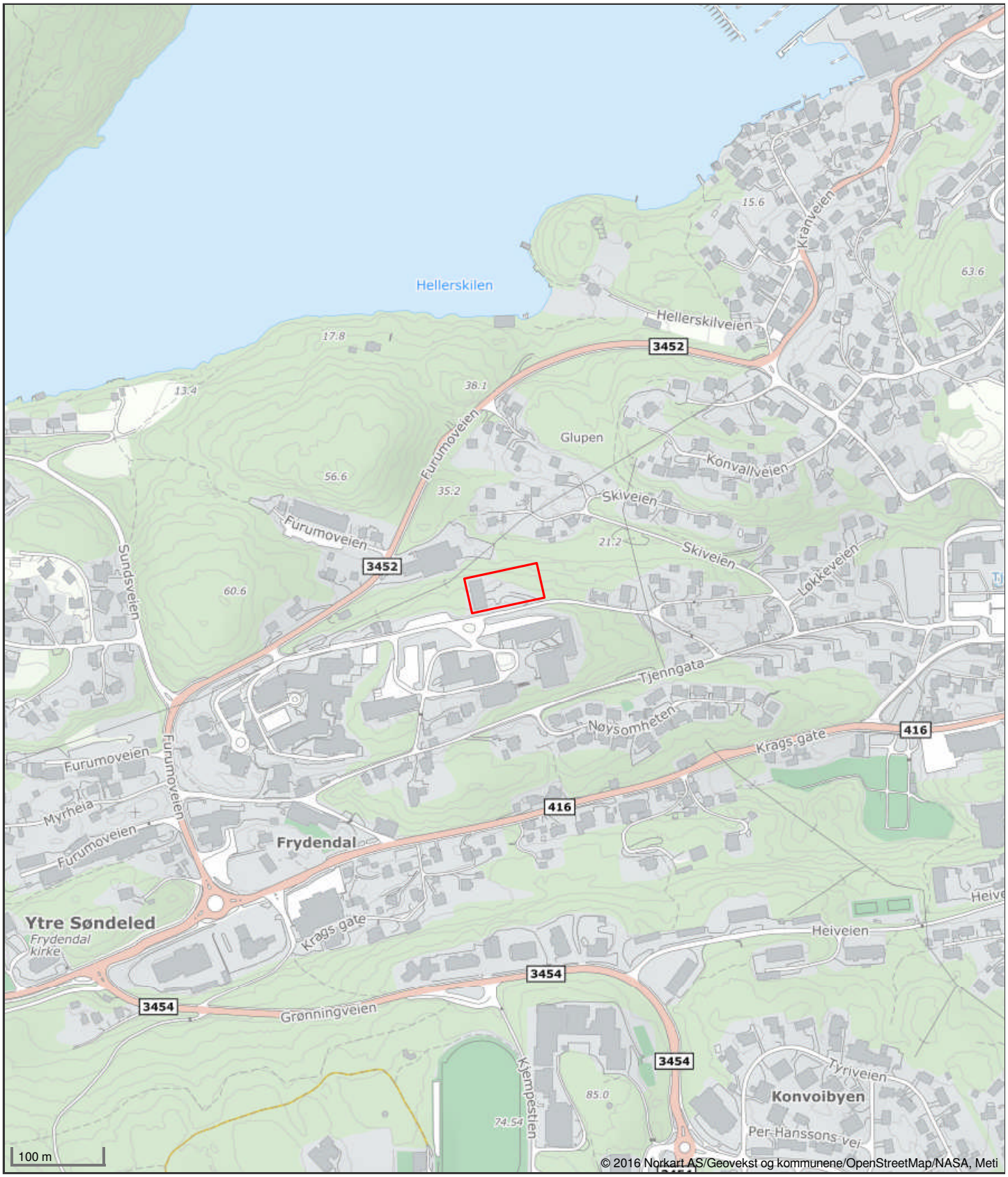
**Informasjon om ny revisor (Deloitte Spinco AS, som bytter navn til Cedra Norge 01.12.2025):**

- 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

Utskriftsdato: 06.01.2026

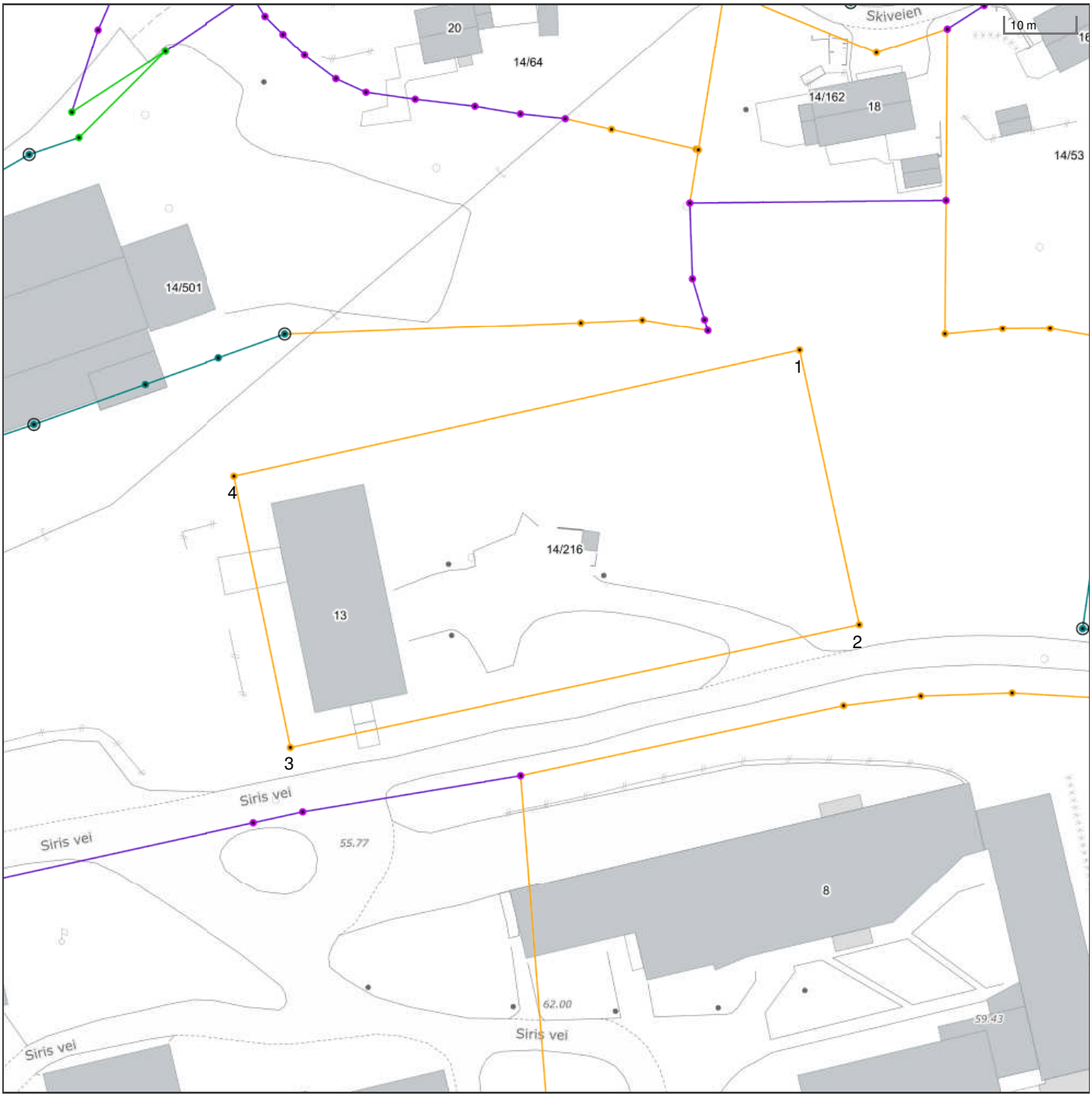
# Oversiktskart for eiendom 4201 - 14/216//




*Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.*

Utskriftsdato: 06.01.2026

# Eiendomskart for eiendom 4201 - 14/216//




*Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.*

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

# Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 3 288,90 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6508993,14 | **Øst** | 512604,52 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6509022,31 | 512643,43 | 1000 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 82,65 | |
| 2 | 6508983,25 | 512652,06 | 1000 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 40,00 | |
| 3 | 6508965,58 | 512570,95 | 1000 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 83,01 | |
| 4 | 6509004,14 | 512562,8 | 1000 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 39,41 | |

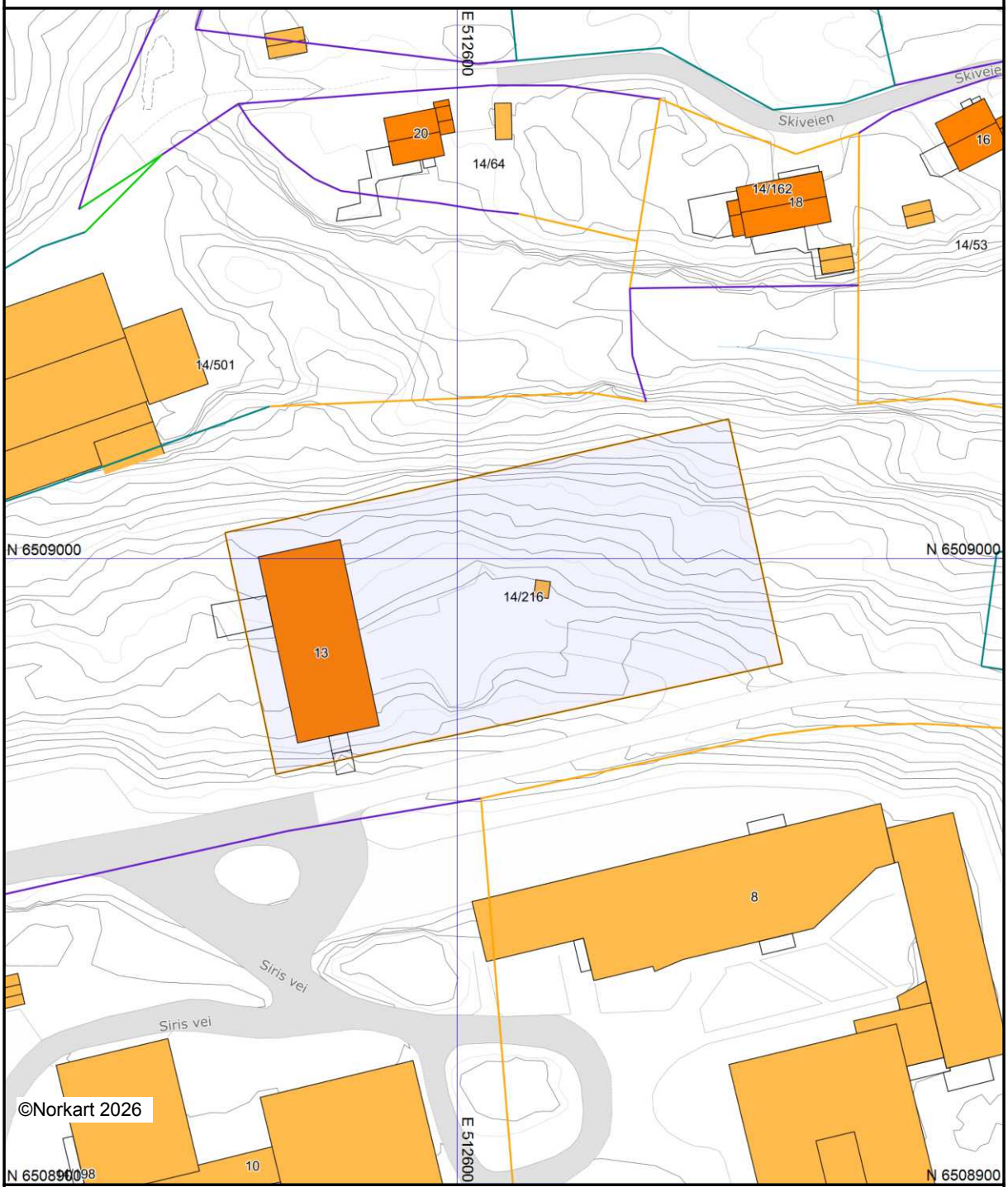
Risør kommune

# Grunnkart

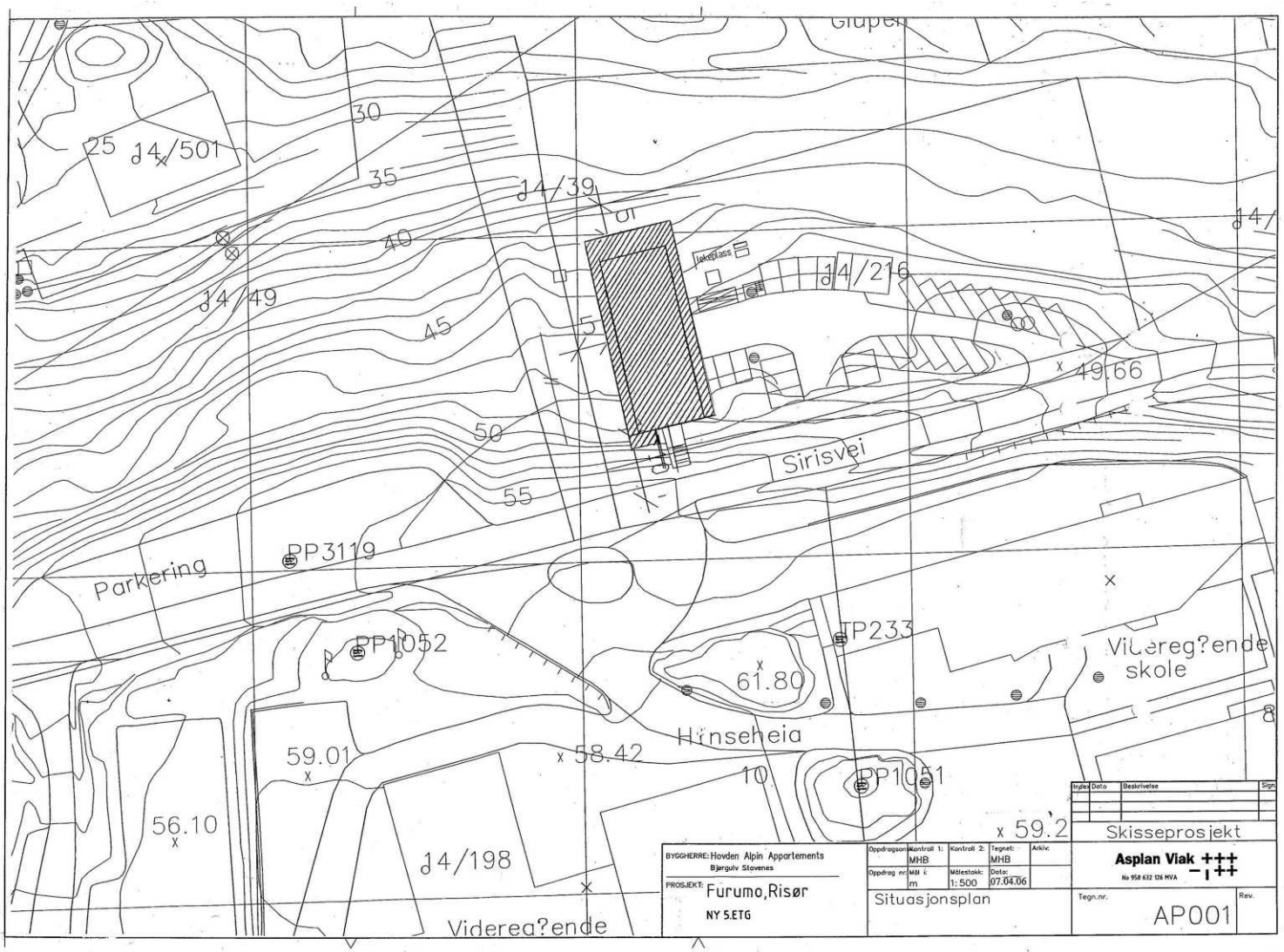
Eiendom: 14/216
Adresse: Siris vei 13
Dato: 06.01.2026
Målestokk: 1:1000

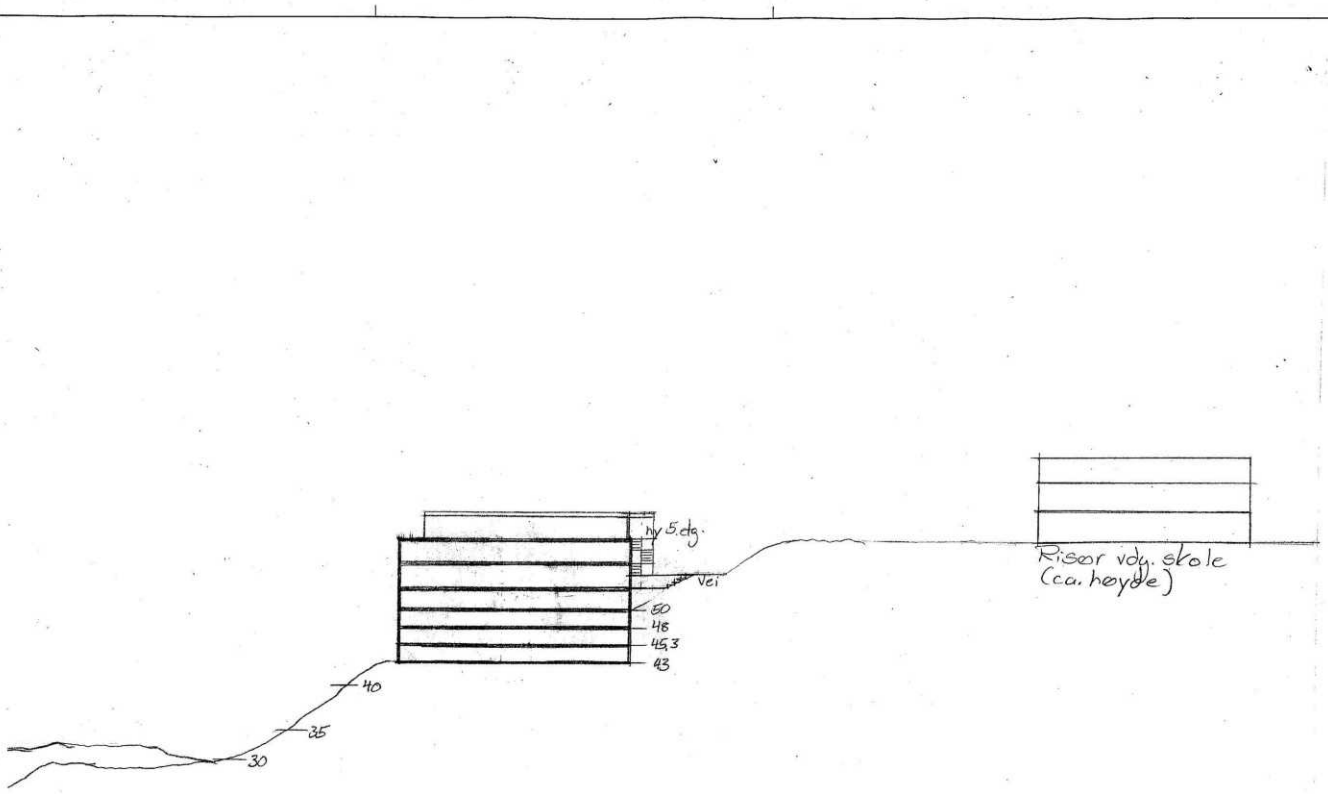
N

UTM-32




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*


Glupen
25
J4/501
30
35
J4/39
40
J4/49
45
J4/216
49.66
50
55
Sirisvei
Parkering
PP3119
PP1052
TP233
61.80
Videreg?ende skole
59.01
58.42
Hinseheia
10
PP1051
56.10
59.2
J4/198
Videreg?ende
Index Dato Beskrivelse Sign
Skisseprosjekt
BYGGHERRE: Hovden Alpin Appartements
Bjørgulv Stovenes
PROSJEKT: Furumo,Risør
NY 5.ETG
Oppdragsans.
Kontroll 1: MHB
Kontroll 2:
Tegnet: MHB
Arkiv:
Oppdrag nr:
Målestokk: 1:500
Dato: 07.04.06
Situasjonsplan
Asplan Viak
No 958 632 126 MVA
Tegn.nr. AP001
Rev.




| Indrx | Dato | Beskrivelse | Sign |
|---|---|---|---|
| | | | |

Skisseprosjekt

BYGGHERRE: Hovden Alpin Appartements
Bjørgulv Slavenes

PROSJEKT: Furumo, Risør
NY 5.ETG

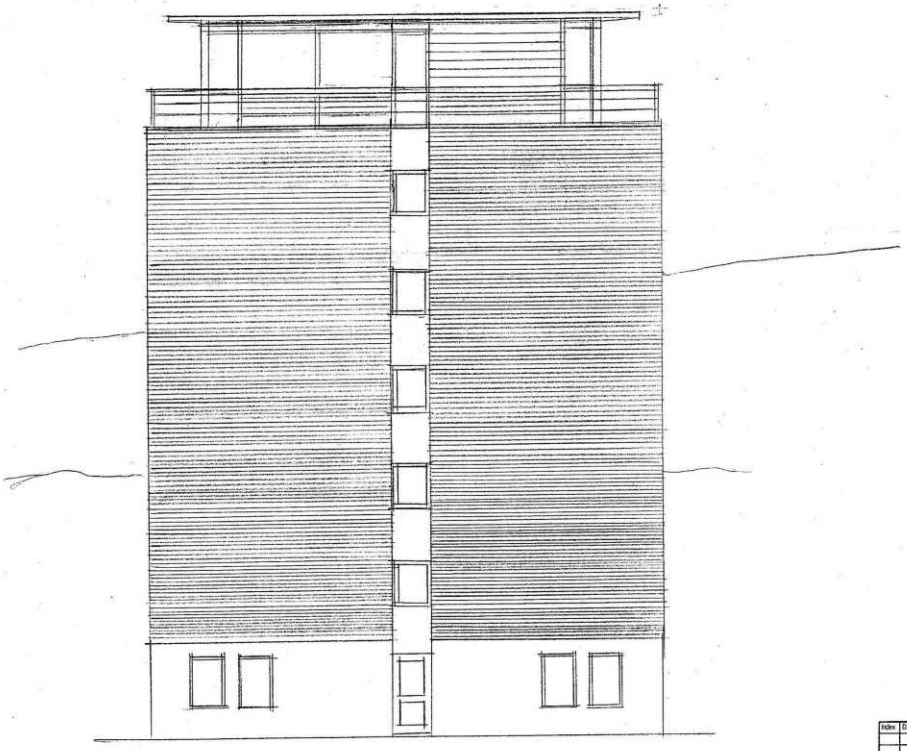
| Oppdragsansv. | Kontroll. 1. | Kontroll. 2. | Tegnet | Arkiv. |
|---|---|---|---|---|
| MHB | MHB | | MHB | |
| Oppdrag nr: | Mål i | Målestokk | Dato | |
| | m | 1:500 | 07.04.06 | |

SNITT A-A

Asplan Viak +++
No 958 632 126 MVA

Tegnnr. A-21

Rev.



| Index | Dato | Beskrivelse | Sign. |
|---|---|---|---|
| | | | |

Skisseprosjekt

Asplan Viak
No 958 632 126 MVA

BYGGHERRE: Hovden Alpin Appartements
Bjørgulv Stavenes

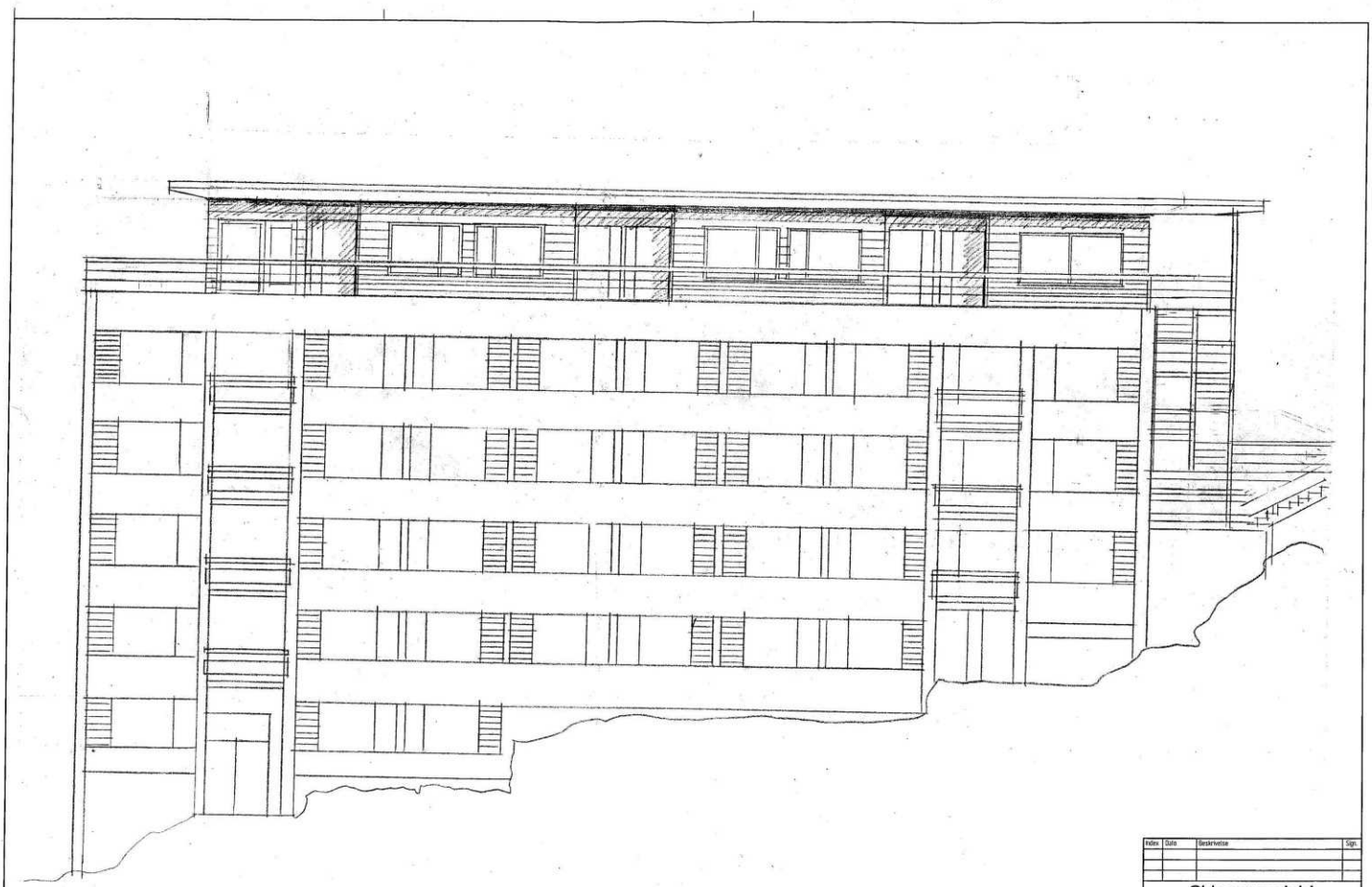
PROSJEKT: Furumo, Risør
NY 5.ETG

| Oppdragsansv. | Kontroll 1 | Kontroll 2 | Tegnet | Arkiv |
|---|---|---|---|---|
| MHB | MHB | | MHB | |
| Oppdrag nr. | Mål i | Målestokk | Dato | |
| | m | 1:100 | 07.04.06 | |

FASADE NORD

Tegnr.: A-31

Rev.



| Index | Date | Beskrivelse | Sign. |
|---|---|---|---|
| | | | |

BYGGHERRE: Hovden Alpin Appartements
Bjørgulv Stavenes

PROSJEKT: Furumo,RisØr
NY 5.ETG

| Oppdragsansv. | Kontroll 1. | Kontroll 2. | Tegnet | Arkiv. |
|---|---|---|---|---|
| MHB | MHB | | MHB | |
| Oppdrag nr: | Målt i: | Målestokk: | Dato: | |
| | m | 1:100 | 07.04.06 | |

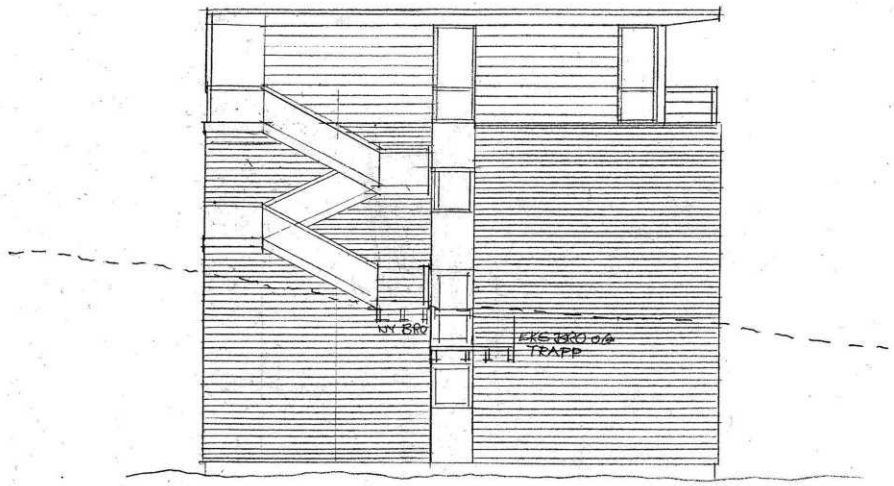
FASADE VEST

Skisseprosjekt

Asplan Viak
No 958 632 126 MVA

Tegnnr: A-32

Rev.




| Index | Dato | Beskrivelse | Sign. |
|---|---|---|---|
| | | | |

Skisseprosjekt

BYGGHERRE: Hovden Alpin Appartements
Bjørgulv Stavenes

PROSJEKT: Furumo,Risør
NY 5.ETG

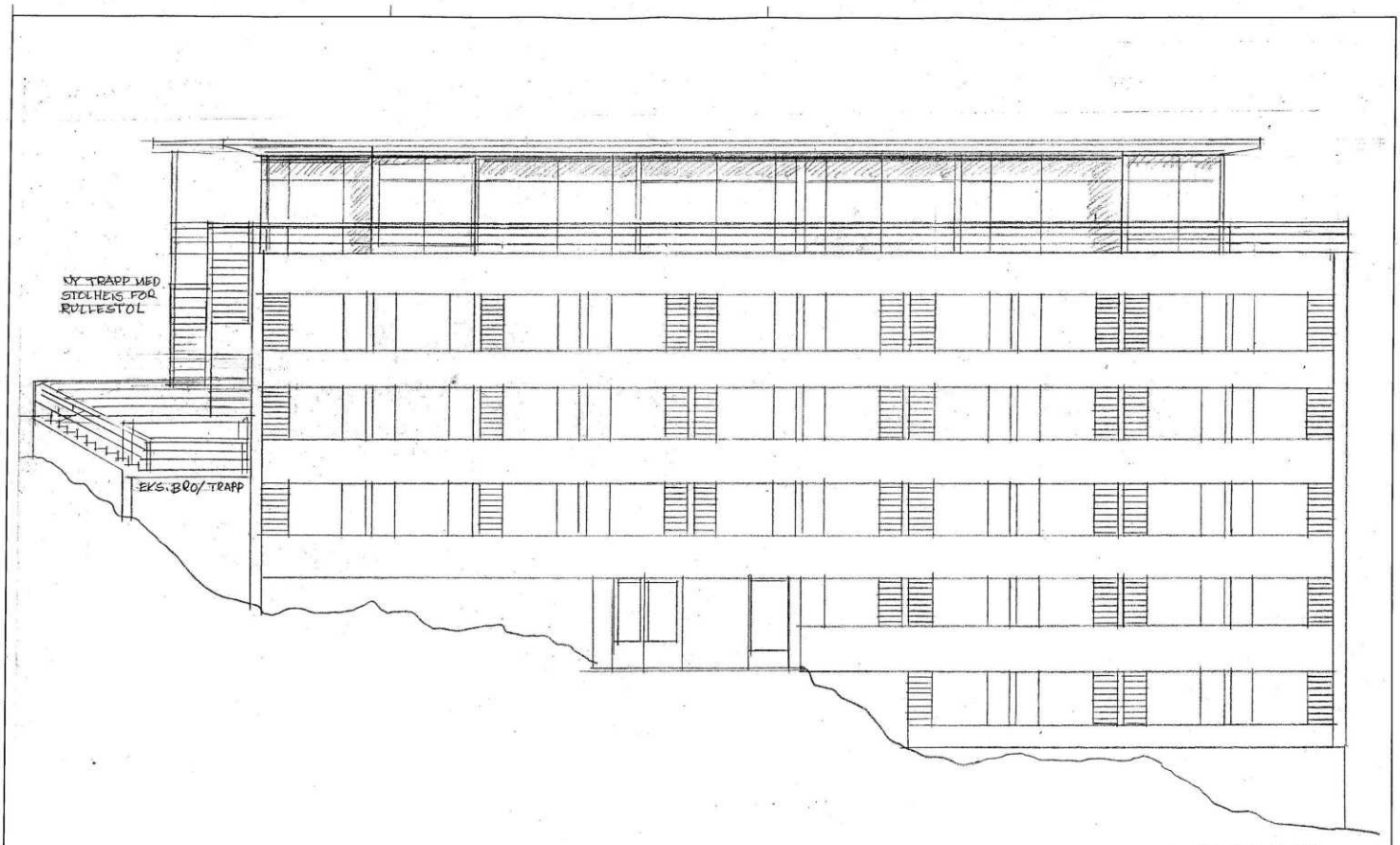
| Oppdragsansv. | Kontroll 1. | Kontroll 2. | Tegnet | Arkiv. |
|---|---|---|---|---|
| MHB | MHB | | MHB | |
| Oppdrag nr: | Mål i | Målestokk. | Dato | |
| | m | 1:100 | 07.04.06 | |

FASADE SØR

Aspian Viak +++
No 958 632 126 MVA

Tegnnr: A-33

Rev.




| Index | Date | Beskrivelse | Sign. |
|---|---|---|---|
| | | | |

Skisseprosjekt

BYGGHERRE: Hovden Alpin Appartements
Bjørgulv Staveres

PROSJEKT: Furumo, Risør
NY 5.ETG

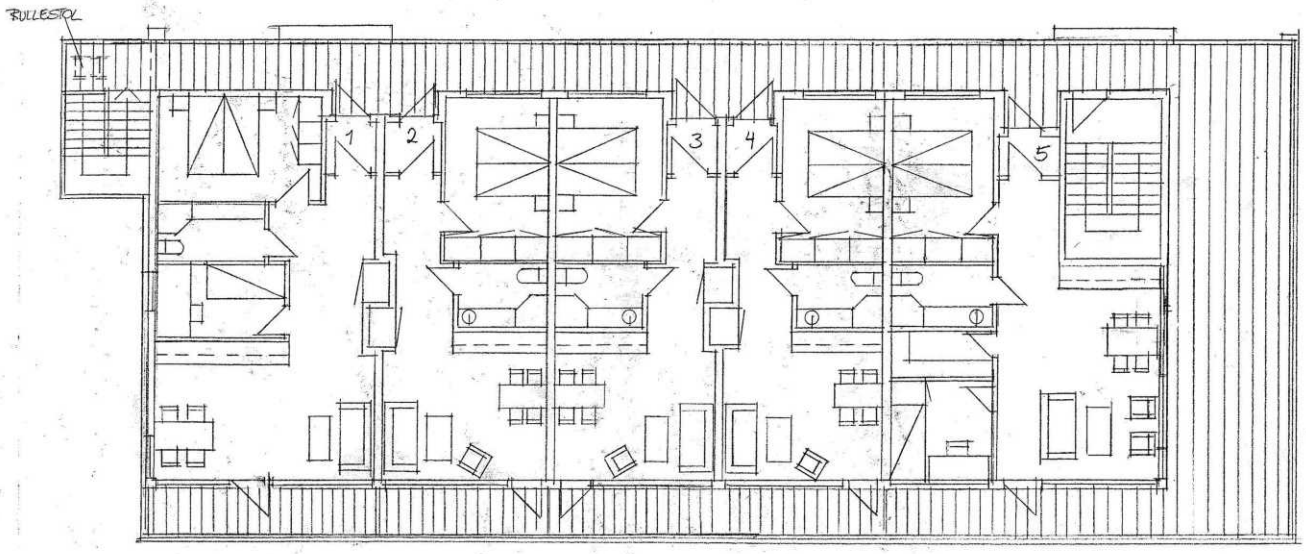
| Oppdragsansv: | Kontroll. 1: | Kontroll. 2: | Tegnet: | Arkiv: |
|---|---|---|---|---|
| MHB | MHB | | MHB | |
| Oppdrag nr: | Mål i: | Målestokk: | Dato: | |
| | m | 1:100 | 07.04.06 | |

FASADE ØST

Asplan Viak
No 958 632 126 MVA

Tegn nr: A-34

Rev.




| Index | Dato | Beskrivelse | Sign. |
|---|---|---|---|
| | | | |

Skisseprosjekt

**Asplan Viak +++**
No 958 432 126 MVA

BYGGHERRE: Hovden Alpin Appartements
Bjørgulv Stavenes

PROSJEKT: Furumo, Risør
NY 5.ETG

| Oppdragsansv. | Kontroll 1: | Kontroll 2: | Tegnet: | Arkiv: |
|---|---|---|---|---|
| MHB | MHB | | MHB | |
| Oppdrag nr: | Mål i: m | Målestokk: 1:100 | Dato: 07.04.06 | |

PLAN 5.ETG.

Tegnr: AP15

Rev.

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Siris vei 13, 4950 Risør
Gnr. 14, Bnr. 216, andelsnr. 15 i Frydensborg Borettslag , Risør kommune.

**Oppdragsnummer:**
322250133


**Meglerforetak:** Privatmegleren Kragerø

**Saksbehandler:** Håkon Haugland

**Telefon / Mobil:** 35 98 30 00 / 979 58 996

**E-post:** hakon.haugland@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

---