

aktiv.



Dampskipsveien 5 B, 4817 HIS

Ny pris: Hisøy - "Ny" leilighet i første rekke - Optimale sol- og utsiktsforhold - Hage - Heis - Garasje



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274

E-post leif.christian.depresno@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 290 000,-
Omkostn.: Kr 133 490,-
Total ink omk.: Kr 5 423 490,-
Felleskostn.: Kr 3 642,-
Selger: Ragnar Andresen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total: 88/88 m²
Tomtstr.: 72 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 305, bnr. 270
Snr. 18

Oppdragsnr.: 1409240316

Ny pris: Hisøy - "Ny" leilighet i første rekke - Optimale sol- og utsiktsforhold - Hage -

Velkommen til His Brygge - En enklere hverdag i ny, lettstelt leilighet. Leiligheten ligger i fremste rekke mot Hisebukten og Hølen med store panoramavinduer og vestvendt terrasse og hage med sen kveldssol. På His Brygge er man nærme naturen samtidig som alt av funksjoner finnes i rimelig nærhet.

Leiligheten er ferdigstilt desember 2023 og fremstår som ny. En påkostet leilighet med super beliggenhet i et meget populært boligprosjekt som inneholder bl.a.

- Vestvendt terrasse og privat hage.
- 2 romslige soverom.
- Gjennomgående god standard med vannbåren varme, parkettgulv og fliser.
- Lukket garasjeanlegg med garasje plass.
- Mulighet for kjøp av ekstra parkeringsplass.
- Mulighet for kjøp av bryggeplass.
- Heis.
- Praktisk sportsbod.
- Lave felleskostnader.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	17
Egenerklæring	35
Nabolagsprofil	93
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 m²

BRA - e: 0 m²

BRA totalt: 88 m²

TBA: 14 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 88 m² Entrè, 2 soverom, bod, bad/wc, stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m² Terrasse

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 0 m² Sportsbod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i.h.t. tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

72 m²

Tomtebeskrivelse

Leilighet med privat terrasse på nær 15 m² samt tilhørende privat hage, opparbeidet med plen og avgrenset med hekk mot fellesareal. Terrasse og hage vender mot vest, har nydelig utsikt utover Hølen og områdene rundt. Det er meget gode solforhold og sen kveldssol.

Sameiets fellesareal er opparbeidet med flotte fellesareal med innkjørsel, gjesteparkering, bed og beplantning, hellelagte adkomstveier og fellesfunksjoner med nedgravd renovasjonsanlegg og felles sykkelbod. Leilighetene har felles, lukket garasjeanlegg med direkte adkomst til leiligheter via heis og trappegang.

Forøvrig lekeplass mot nord, noe naturtomt og felles oppholdsareal ned mot Hisebukta med bl.a. Bocciabane, plenareal og beplantning. Noe tomtarbeider gjenstår og vil bli fullført til våren.

Beliggenhet

Nyoppført leilighetsbygg med sentral og idyllisk plassering på Hisøy. Leiligheten ligger innerst i Hisebukten med Hølen og Kokkeplassen som nærmeste nabo. Leiligheten ligger i fremste rekke, nærmest vannet og har en optimal beliggenhet med tanke på sol- og utsiktsforhold. Fra leilighetens stue og kjøkken samt tilhørende terrasse og hage har man uhindret utsikt mot vest og seneste kveldssol.

Fra Hølen har man videre forbindelse med Nidelva, byfjorden og havet og Arendal sentrum ligger kun en kort båttur unna. Det er mulighet for leie eller kjøp av bryggeplass like i nærheten (His Småbåthavn).

På His er det flere dagligvareforretninger og planlagt bydelssentrum med ytterligere utviklingsplaner. Det er flere skoler, barnehager og flotte tur- og friområder en kort spasertur unna. Kun få meter unna er det bussforbindelse med hyppige avganger både mot Arendal og Grimstad.

Naboeiendommen mot nord, som også er under utvikling, har bl.a. en idyllisk badestrand som også vil bli tilgjengelig for beboerne på His Brygge. Så på His Brygge er alt tilrettelagt for en lettvinthverdag i ny bolig med alt av fasiliteter innen rekkevidde.

Adkomst

Fra Arendal til Hisøy, avkjørsel "Kokkeplassen" / Dampskipsveien på høyre hånd før rundkjøringen på His. Eiendommen ligger opp til venstre i innerste bygg (Bygg B).

Bebyggelsen

Leilighetsbebyggelse i blokk bestående av 2 bygningskropper forbundet med bakenforliggende lukket garasjeanlegg.

Barnehage/Skole/Fritid

Hisøy barne- og ungdomsskole. Arendal Internasjonale skole ligger også like ved. Det er flere barnehager i området.

Offentlig kommunikasjon

Hyppig bussforbindelse alle dager fra RV 420 like ved.

Byggemåte

Nyoppført leilighetsbygg ferdigstilt desember 2023, oppført i.h.t. dagens forskriftskrav med bærende konstruksjoner, etasje- og leilighetsskillevegger i betong. Fasader i bindingsverkvegger i tre med utvendig platekledning. Tak har papp- eller folietekking. Balkong i betong med terrassedekke og avløp. Balkong har glassrekkverk. Vinduer med isolerglass som trevinduer med aluminiumsbeslag. Skyvedør til balkong. Leveransen er iht. byggteknisk forskrift (TEK17) med tilhørende veiledning (VTEK17) og NS 3420 normal utførelse klasse D. Boligene tilfredsstillers NS 8175:2012, lydklasse C.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eier har ikke bebodd leiligheten.

Innhold

Adkomst via felles garasjeanlegg i bakkant av bygget (3. etasje) eller hovedinngang (4. etasje) med heis eller innvendig trappegang til leiligheten. Leiligheten ligger i bygg B og inneholder.

Entrè/gang, bod/garderobe, stort hovedsoverom (ca. 16 m²), gjesterom. Romslig stue og kjøkkenløsning (ca. 43 m²) med utgang vestvendt terrasse (ca. 15 m²) og tilhørende privat hageareal.

Låsbar sportsbod.

Standard

Nesten ny eierleilighet med generelt god standard. Leiligheten har store vindusflater med meget gode utsiktsforhold og direkte utgang til egen terrasse og utvidet uteareal med enkel hage.

Innvendige gulv har gjennomgående 1-stavs eikeparkett og har vannbåren gulvvarme i entrè/gang og stue. Vegger er pusset og malt, gjennomgående med lyse og nøytrale farger. Innvendige tak er pusset og malt og det er downlights i stue/kjøkken og på bad.

Kjøkkenet har innholdsrik og praktisk innredning i hvit, glatt utførelse fra Strai kjøkken med ventilator. Det er integrerte hvitevarer som inkluderer komfyr, induksjonstopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Badet er fliselagt til tak med vegghengt toalett, dusjhjørne med mosaikk og glassvegger samt innredning i hvit utførelse med plass for vaskemaskin og tørketrommel.

Innvendig bod med balansert ventilasjonsanlegg.

Innbo og løsøre

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

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tilkoblet tv/internett med fiber fra Telia. Kostnader er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Garasje plass i lukket garasjeanlegg. Det er adkomst direkte fra garasje til heis/ trappegang til leiligheten. Parkeringsplass er merket BU0102. Leiligheten har også en ekstra utvendig fast parkeringsplass som kan kjøpes mot pristillegg.

Forsikringsselskap

If

Polisnummer

SP0005335219

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Entreprenøren (His Brygge AS) har stilt selgergaranti i forbindelse med salget,

tilsvarende kr. 271.375,- for denne boligensom gjelder i 5 år fra 05.12.2023. Garantien følger boligen og er ment å dekke opp for utbyggers mangelsansvar dersom entreprenøren ikke oppfyller sine kontraktsforpliktelser eller det avdekkes andre mangler som ikke utbedres i garantitiden.

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i gang og stue/kjøkken. Varmekabler på bad. Forøvrig eventuell elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Ikke angitt. Leiligheten har kun vært delvis bebodd. Energiøkonomisk oppvarming med vannbåren varme fra felles energibrønn som hovedoppvarmingskilde.

Energikarakter

A

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 290 000

Kommunale avgifter

Kr 5 100

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Seksjonen betaler kun abonnement for VA til kommunen. Øvrige kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 9 566

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse og er p.t. ikke

fastsatt.

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

89/3384

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader drift (kommunale avgifter, renovasjon, forsikring, driftskostnader og vedlikehold): kr.2.273,-

Renovasjon: kr. 402,-

Tv/internett: kr. 467,-

Varmtvann akonto: 100,-

Varme (vannbåren) akonto: 400,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 642

Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld i sameiet.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet His Brygge

Organisasjonsnummer

932244322

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyr er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Arendal Boligbyggerlag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 305, bruksnummer 270, seksjonsnummer 18 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4203/305/270/21:

01.07.1954 - Dokumentnr: 1651 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:108

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1959 - Dokumentnr: 3619 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1959 - Dokumentnr: 3619 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om forkjøpsrett
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1961 - Dokumentnr: 450 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1964 - Dokumentnr: 632 - Rettsbok
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1993 - Dokumentnr: 8158 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:962
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1994 - Dokumentnr: 5719 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:108
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:455
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2006 - Dokumentnr: 202264 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2021 - Dokumentnr: 1589716 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2021 - Dokumentnr: 1589737 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270

Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.2023 - Dokumentnr: 882469 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 21

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 89/3384

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 22.11.2023

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.11.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings og arealplaner

Regulert boligområde. Plan for His Brygge vedtatt i kraft 26.10.2017. Formål:

Boligbebyggelse. Kombinert bebyggelse og anleggsformål. Faresone ras, skred og flomfare i.h.t. gjeldende kommuneplan. Utbyggingsplan og reguleringsplan for tomten mot nord (Vesterveien 138). Mer informasjon ved henvendelse megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for

forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

132 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

133 490 (Omkostninger totalt)

143 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

146 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 423 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 433 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 436 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 133 490

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Meglerprovisjon: 1%

Grunnpakke: kr. 18.750,-

Tilrettelegging: kr. 6.900,-

Garantipremie: kr. 3.800,-

Oppgjørskostnad: kr. 4.750,-

Søk eiendomsregister m.v. kr. 3.489,-

Oppdragsansvarlig

Leif Christian de Presno

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

leif.christian.depresno@aktiv.no

Tlf: 472 01 274

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2

4836 Arendal

Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

26.11.2024









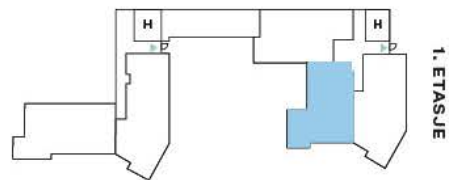












1m 2m 3m 4m 5m















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409240316	
Selger 1 navn	
Ragnar Andresen	
Gateadresse	
Dampskipsveien 5B	
Poststed	Postnr
HIS	4817
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1409240316

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

Initialer selger: RA

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 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
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 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
- 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
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Leilighet har vært leiet ut siden den var ny. 1 leietaker. Eier har ikke bodd i leiligheten.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnar Andresen	fdd06cbbd3f899009bf58c9 1458d934d6dad17a3	11.06.2024 09:03:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240316

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



Arendal Boligbyggelag
Malmbyggen, Vestregate 2
4836 Arendal

Telefon: 37 00 54 50
E-post: post@arendal.bbl.no

Bankforbindelse: Nordea
Org.nr.: NO 954 768 465 MVA
Del av Norske Boligbyggelag



Til meglere / boligselgere

INFORMASJON FRA ARENDAL BOLIGBYGGELAG SOM FORRETNINGSFØRER

Dette informasjonsskrivet tar for seg prosedyrene ved salg av boliger forvaltet av Arendal Boligbyggelag, herunder avklaring av forkjøpsrett, meldinger til forretningsfører, sikringsordning og gebyrer i denne forbindelse.

Forretningsfører har ikke fullstendig arkiv over alle borettslag/sameiers styreprotokoller og det kan derfor være vedtak som ikke er kjent for oss.

Avklaring av forkjøpsrett i borettslag

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Dette gir andelseier boret til en bestemt bolig, borettslagsmodellen reguleres av borettslagslova.

De fleste borettslag har vedtektsfestet forkjøpsrett for medlemmer i boligbyggelaget eller internt i borettslaget. Dette fremgår av borettslagets vedtekter. Megler/selger tar selv kontakt med borettslagets leder for utlysning der de kun praktiserer intern forkjøpsrett.

Forkjøpsretten kan avklares på to måter:

Forhåndsavklaring: Boligen kunngjøres for medlemmene før den er solgt. Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen. Forhåndsavklaring kan være fordelaktig for å få kjøpere på banen i tidlig salgsfase eller ved salg av prisregulerte boliger.

Etterhåndsavklaring: Ved etterhåndsavklaring er boligen solgt før den kunngjøres for våre medlemmer. Når bud er akseptert er melding om forkjøpsrett, levert innenfor fristen, bindende.

Bestilling av avklaring: Gjøres rett fra meglersystemet gjennom API, megler vil da få oppdateringer i sitt meglersystem om annonsering og frister for å benytte seg av forkjøpsretten. Når Boligbyggelaget har avklart forkjøpsretten, vil melding gå tilbake til meglersystemet.



Arendal Boligbyggelag
Malmbyggen, Vestregate 2
4836 Arendal

Telefon: 37 00 54 50
E-post: post@arendal.bbl.no

Bankforbindelse: Nordea
Org.nr.: NO 954 768 465 MVA
Del av Norske Boligbyggelag



Annonsfrister

Siste frist for bestilling av forkjøpsrettsutlysning er mandag klokken 12.00. Boligen blir annonsert påfølgende dag på hjemmesiden til Arendal Boligbyggelag. Frist for å hevde forkjøpsrett er tirsdager uken etter innen klokken 13.00. Vi gjør oppmerksom på at annonserings- og avklaringsfrister kan forskyves ved helligdager. Etter fristens utløp avklarer boligbyggelaget, og info om boligen er tatt på forkjøpsrett eller ikke legger seg på oppdraget.

Melding til forretningsfører

Når en andel har skiftet eier er Arendal Boligbyggelag avhengig av visse opplysninger for å kunne registrere eierskifte og avregne felleskostnadene korrekt.

Eierskiftet skal meldes digitalt fra meglersystemet gjennom API. Da får vi fullt fødsels- og personnummer, dato for overtagelse.

Målere: Er det manuelle målere uten automatisk avlesning (type strøm, tappevann, gass etc) som skal avregnes av Arendal Boligbyggelag må disse formidles på annet vis, eksempelvis e-post.

Godkjenning av andelseier

Når det sendes digital melding om eierskifte gjennom API, vil det også gå melding til styret og godkjenning av ny eier. Når styret har godkjent ny eier i portalen vil godkjenningen legge seg direkte inn i meglersystemet. Det vil også gå et e-postvarsel til megler.

Medlemskap

Medlemskap må tegnes i Arendal Boligbyggelag innen forkjøpsrettens frist utgår. Medlemskapet er først gyldig når innmeldingsavgiften på kr. 500,- er betalt. Eventuelt overføring av medlemskap med dokumentasjon av slektsforhold må være innlevert Arendal boligbyggelag innen meldefristen.

Sikringsordning

De fleste borettslag er tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader gjennom Borettslagenes Sikringsordning AS. Denne ordningen har automatisk løpende fornyelse ett år av gangen. Om borettslaget er omfattet av sikringsordningen eller ikke, fremgår av boliginfor rapportens punkt **1 : Felleskostnader**.

Hvis forsikrings selskapet byttes ut er det er en måneds oppsigelse, med informasjon om hvem som blir ny tilbyder.



Arendal Boligbyggelag
Malmbyggen, Vestregate 2
4816 Arendal

Telefon: 37 00 54 50
E-post: post@arendal.bbl.no

Bankforbindelse: Nordea
Org.nr.: NO 954 768 465 MVA
Del av Norske Boligbyggelag



Oversikt over gebyrer

Forhåndsavklaring forkjøpsrett:	kr. 7.882,-
Benytte forkjøpsretten:	kr. 7.882,-
Eierskiftegebyr borettslag:	kr. 6.385,-
Eierskiftegebyr sameier:	kr. 6.385,-
Innmelding Arendal Boligbyggelag:	kr. 500,-

Ved benyttelse av forkjøpsrett betales gebyr av kjøper. Selger betaler gebyr for forhåndsavklaring dersom boligen ikke tas på forkjøpsrett.

Satsene gjelder fra 01.01.2024
Satsene er inkl. mva.

Innbetaling for gebyrer til konto: 6311.05.52000

Med hilsen
Arendal Boligbyggelag



VEDEKTER

for

Sameiet His Brygge
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 19.09.2023.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet His Brygge. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.08.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 34 boligseksjoner på eiendommen gnr. 305, bnr. 270 i Arendal kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs)
- private uteplasser
- annet

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller

kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 37 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 37 som tilleggsareal til leilighetene.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetoret mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsapparat fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-4 medlemmer og 1-3 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets eventuelle årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Ordensregler for Sameiet His Brygge

§ 1. Ro, orden:

Alle beboere plikter å sørge for ro og orden i egen boenhet og for at det ikke voldes støy, ulempe eller ubehag for andre beboere. Bråk i ganger og fellesrom må unngås.

§ 2. Støyende virksomhet:

Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende maskiner må ikke forekomme på søndager, ikke etter kl. 21.00 på vanlige hverdager eller etter kl. 19.00 på lørdager.

§ 3. Musikk:

Radio, TV og musikkanlegg må ikke ha så sterkt volum at det sjenerer naboer. En må være særlig varsom utendørs. Også instrumentspill må gjennomføres uten at naboer sjeneres.

§ 4. Renhold:

Banking av tepper, risting av klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra balkong eller vindu.

§ 5. Avfall:

Husholdningsavfall skal sorteres og behandles etter kommunale forskrifter og plasseres i riktige beholdere. Avfall som ikke omfattes av kommunens henteordning skal ikke henstilles ved søppelkassene.

§ 6. Snøfjerning:

All snø fjernes fra balkonger.

§ 7. Kjøledyr:

Det må ikke holdes kjøledyr til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu.

§ 8. Grilling:

Matlaging/grilling utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres. Det må kun brukes gass eller elektrisk grill på balkonger, og gassbeholdere skal oppbevares forsvarlig.

§ 9. Antenner.

Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

§ 10. Parkering

Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser.

§ 11. Skilt

Dør og Postkasseskilt må bestilles via sameiet for å få en helhetlig utførelse.

Arendal, 29.08.2023



Arendal Boligbyggelag

Sameiet His Brygge

Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte. Innkallingen inneholder fullmakt, sakliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Tirsdag 04.06.2024 kl. 17:00

Sted: Kantina på Hisøy Skole, Trommestadveien 64, 4816 Kolbjørnsvik

Hilsen styret i
Sameiet His Brygge.



Regler for deltagelse og fullmakter:

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

På årsmøte 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 årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

.....

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg
på årsmøte til Sameiet His Brygge tirsdag 04.06.2024

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS 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 2023

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

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

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret regnes etter malen 1500 kr per leilighet .

Det er 33 leiligheter á 1500 kr, som blir en godtgjørelse til styret på 49.500 kr.

* leder 25.000 kr

* styremedlemmer 10.000 kr

* varamedlem 4.500 kr (møtegodtgjørelse)

I tillegg vedlegges til årsmøtet 2024:

Styret mener at det pga ekstraordinære arbeidsoppgaver og tapt arbeidsfortjeneste fra valget på ekstraordinært årsmøte 19.september 2023 til årsmøtet 4.juni 2024 bør tilfalle leder Mariann og styremedlem Ester 10.000 kr ekstra.

Slik at honoraret for leder Mariann blir 35.000 kr og for styremedlem Ester 20.000 kr i 2024 .

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr: 35.000
Styremedlem Ester honoreres med kr: 20.000
Styremedlem Siri honoreres med kr: 10.000
Varamedlem honoreres med kr: 4.500

5. Budsjett 2024

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

6. Nye vedtekter

Styret har i samarbeid med jurist i boligbyggelaget laget forslag til oppdatering av vedtektene i sameiet.

Endringene fremgår av gul markering i vedlagt utkast.

Forslag til vedtak: Vedtektene vedtas med 2/3 flertall av de fremmøtte.

7. Nye ordensregler

Styret har i samarbeid med jurist i boligbyggelaget laget forslag til oppdatering av ordensreglene i sameiet.

Endringene fremgår av gul markering i vedlagt utkast.

Forslag til vedtak: Ordensreglene godkjennes.

8. Søppel

Innmeldt av Merete Sørensen.

Flere naboer bruker eiendommene sine mot oss som søppeldyngje.

Det er ved innkjørselen fra riksveien, rundt hele det røde bygget ved B blokka og fra et hus på Bryggeveien.

Lite fint syn å se på som naboer og kan heller ikke være miljøvennlig.

Forslag til vedtak: Ønsker at naboer skal fjerne søppel.

9. Varmt vann i springen.

Innmeldt av Hans Petter Mortensen.

Varmtvannet holder ikke ønsket temperatur. Systemet leverer vann til 55 grader, men i springen er det ofte langt lavere. Gjorde en undersøkelse (med steketermometer) 29.04.2024 klokken 11.00. Det tok 37 sekunder til 45 grader, 50 sekunder til 50 grader, og etter 75 sekunder var det 52 grader. Det var maksimalt, og det stemmer med tidligere målinger.

Etter ett minutts opphold, tok det 40 sekunder til 40 grader og 53 sekunder til 45 grader, og høyere ble det ikke det neste minuttet.

Etter nok ett minutts opphold tok det 30 sekunder til 40 grader og det ble maks 42 grader, og etter nok ett minutts opphold tok det 25 sekunder til 40 grader, og det ble maks 42 grader.
Jeg stoppet der..

Dette er ingen vitenskapelig undersøkelse, og de fleste tallene kan være litt feil, men det viser i hvert fall at temperaturen i springen er utilfredsstillende lav.

Forslag til vedtak: Temperaturen på varmtvannet økes slik at temperaturen i springen blir 60 grader.

10. Orienteringssaker fra styret

- HMS avtale med ABBL
- Sykkelen, en gave fra JBU, har aldri virket, og styret ønsker den solgt.
- Gaven fra Heime blir en Weber grill med tilbehør
- Branninstruks og brannøvelse
- Årsmøtet i 2025 bør være i april
- Informasjon om uteområde
- Informasjon om hagearbeid/gressklipping
- Hvordan kontakte styret

Forslag til vedtak: Orienteringssakene tas til etterretning.

11. Valg til styret

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

Styreleder, Mariann Frantsen Skarli
Styremedlem, Siri Bryn Ottersland
Styremedlem, Ester Kleczka
Varamedlem, Sigmund Ekhougen

Hele styret ble valgt frem til første årsmøte, alle er derfor på valg

11.1 Valg av styreleder for to år

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås: Evelyn Dyresen

11.2 Valg av styremedlemmer for to år

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås: Ester Kleczka
Som styremedlem for ett år foreslås: Mariann Frantsen Skarli

11.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås: Sigmund Ekhougen

11.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Velges på årsmøtet.

Årsmelding for Sameiet His Brygge for året 2023

Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Mariann Frantsen Skarli, Ryllikveien 31
Styremedlem, Siri Bryn Ottersland, Kjøita 53
Styremedlem, Ester Kleczka, Seelanders Bakke 6
Varamedlem, Sigmund Ekhougen, Noroddveien 43

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.
Revisjon: PWC

Årsregnskapet
Boligselskapets årsresultat for siste del av 2023 er kr 185 717,-.
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 185 717,- som fremgår av årsregnskapet.

Styret i Sameiet His Brygge

Styrets arbeid i perioden:

Årsmelding for Sameiet His Brygge 2023

Kort oppsummert år 2023

Sameiet His Brygge eksisterte kun i en måned i 2023.

Ekstraordinært sameiermøte

19.september 2023 ble det avholdt ekstraordinært sameiermøte for beboerne på His Brygge.

Vedtekter og ordensregler ble enstemmig vedtatt.

Diverse informasjon ble gitt, og et styre på totalt fire personer ble valgt.

Styrets leder er Mariann Frantsen Skarli, styremedlemmer er Esther Kleczka og Siri Bryn Ottersland, og varamedlem Sigmund Ekhougen.

Styret

- hadde sitt første styremøte 2.oktober på Horisonten, Lillesand
- var i møte med Arendal Boligbyggelag (ABBL) 23.oktober i deres lokaler i Arendal
- styremøte 6.november på Horisonten, Lillesand
- ferdigbefaring Sameiet His Brygge 23.november
- overtakelse Sameiet His Brygge 29.november

Avtaler som ble inngått i desember:

- * Renholdsavtale
- * Brøyteavtale
- * Ventec
- * Velux
- * Sulzer
- * Erling Olsen
- * Agder El Installasjon
- * Port 1
- * Aneo
- * Heime
- * Automatisk brannalarm
- * Schindler
- * Låssenteret – denne avtalen ble inngått i januar 2024 etter at leder måtte purre på den.

Beboere Sameiet His Brygge

Fra 30.november og et par uker frem flyttet beboerne inn i sine respektive leiligheter.

Snøkaos

Allerede på slutten av 2023 ble det vinter i Arendal, og vi fikk tidlig utfordringer med håndtering av all snøen.

Heime

Sameiet His Brygge er en del av konseptet 'Heime'. Heime har som mål å skape fellesskap og tilhørighet i boligområdet.

Desember ble en travel måned for alle i Sameiet, og Heime-aktiviteter ble satt på vent.

Nytt veinavn

Kommunen har bestemt at det er mest ryddig om vi her på His Brygge får et annet veinavn enn Vesterveien.

31.oktober sendte Arendal kommune ut et brev på høring med forslag om Dampskipsveien. JBU kom med et forslag om His Brygges vei. På styremøtet 6.november vedtok styret enstemmig å gå for JBU sitt forslag. Det ble sendt et svar fra Sameiet His Brygge til Arendal

kommune 14.november hvor vi støttet utbyggers forslag til nytt veinavn, som er His Brygges vei.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		240 258	0	1 033 488
Inntekter a-konto		16 774	0	204 000
Innbetalt tv og internett		17 338	0	209 484
Andre innbetalinger	1	12 553	0	151 668
Sum inntekter		286 923	0	1 598 640
Drifts kostnader				
Ljnnskostnader		0	0	27 000
Revisjonshonorar		0	0	10 000
Forretningsfjrrerhonorar bbl		4 631	0	53 125
Kommunale avgifter		18 839	0	207 000
Tv og internett utgifter		0	0	209 484
Forsikring		8 300	0	85 000
Vedlikehold	2	9 646	0	329 400
Elektrisk energi		50 098	0	304 000
Andre driftskostnader	3	9 588	0	173 631
Sum driftskostnader		101 102	0	1 398 640
Driftsresultat		185 821	0	200 000
Finansinntekt- og kostnad				
Rentekostnad		103	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		103	0	0
i rsresultat		185 717	0	200 000
Overfjrt opptjent egenkapital		185 717	0	0
Sum disponert		185 717	0	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		52 853	0
Andre fordringer		148 266	0
Innest ³ ende p ³ driftskonto		116 925	0
Sum omløpsmidler		318 044	0
SUM EIENDELER		318 044	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	4	185 717	0
Sum egenkapital		185 717	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader			
		12 508	0
Leverandørgjeld			
		46 251	0
Annen kortsiktig gjeld			
		73 567	0
Sum kortsiktig gjeld		132 326	0
Sum gjeld		132 326	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		318 044	0

Sameiet His Brygge

Arendal, 03.05.2024

Mariann Frantsen Skarli
Styreleder

Ester Kleczka
Styremedlem

Siri Bryn Ottersland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet dette året er satt opp under denne forutsetningen. Det foreligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nærmere ved kjøp av leilighet

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal fjres og presenteres. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter. På denne siden presenteres sameiets tilhørende noter.

Note 1 - Andre innbetalinger

	2023	2022
3604 Renovasjon	12 553	0
Sum	12 553	0

Note 2 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	3 968	0
6605 Vedlikehold Heis	5 555	0
6606 Vedlikehold Garasjer	123	0
Sum	9 646	0

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er ikke foretatt noen avsetning i regnskapet for jevnlig maling eller for mindre forefallende arbeid.

Note 3 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6619 Andre driftskostnader	2 250	0
6621 Alarmkostnader	1 475	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	5 863	0
Sum	9 588	0

Note 4 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
i rets resultat	185 717	0
Sum egenkapital 31.12	185 717	0

Resultat og balanse med noter for Sameiet His Brygge.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet His Brygge

Styreleder	Mariann Frantsen Skarli (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Ester Kleczka (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	Siri Bryn Ottersland (sign.)	07.05.2024



Til årsmøtet i Sameiet His Brygge

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet His Brygge som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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

Arendal, 3. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Lindal, Lars Ole	BANKID	2024-05-13 09:37



This document package contains:

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



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

Budsjett

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	240 258	0	1 033 488	1 037 148
Andre driftsinntekter	46 665	0	565 152	548 124
Sum inntekter	286 923	0	1 598 640	1 585 272
Drifts kostnader				
Ljnnskostnader	0	0	27 000	90 710
Revisjonshonorar	0	0	10 000	10 000
Forretningsfjrerhonorar bbl	4 631	0	53 125	55 575
Kommunale avgifter	18 839	0	207 000	261 342
Kabel-tv	0	0	209 484	184 932
Forsikring	8 300	0	85 000	100 040
Vedlikehold	9 646	0	329 400	317 950
Elektrisk energi	50 098	0	304 000	324 000
Andre driftskostnader	9 588	0	173 631	225 723
Sum driftskostnader	101 102	0	1 398 640	1 570 272
Driftsresultat	185 821	0	200 000	15 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	0	0	0	2 000
Renter og avdrag p ³ l ³ n	103	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad	-103	0	0	2 000
i rsresultat	185 717	0	200 000	17 000
Overfjrt til/fra opptjent egenkapital	185 717	0	0	0
Sum disponert	185 717	0	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Mariann Frantsen Skarli
Styreleder

Ester Kleczka
Styremedlem

Siri Bryn Ottersland
Styremedlem

VEDTEKTER

for

Sameiet His Brygge
(org. nr. 932244322)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 04.06.2024.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet His Brygge. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.08.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 33 boligseksjoner på eiendommen gnr. 305, bnr. 270 i Arendal kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs)
- private uteplasser

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller

sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker eller berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret. Dette omfatter slikt som oppsetting/montering av parabolantenne, påbygg, varmepumpe, markise, utvendig solskjerming, jacuzzi, pergola o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som pergola, sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Seksjonseierne disponerer 37 parkeringsplasser som er tinglyst som tilleggsareal til leilighetene. I tillegg disponerer sameiet 6 gjesteparkeringsplasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Faste parkeringsplasser er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feieing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetoret mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmner
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) Den enkelte sameier har vedlikeholdsansvar for alle installasjoner og utstyr som nevnt i 3-1 (4).

(11) Ved skader dekket av sameiets bygningsforsikring er den enkelte seksjonseier ansvarlig for å dekke egenandelen når vedkommende er ansvarlig for skaden. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig hvis årsaken til skaden skyldes mangelfullt vedlikehold fra den enkelte, eller skyldes annen forsettlig eller uaktsom opptreden.

Den enkelte seksjonseier kan også bli ansvarlig for å dekke egenandel i forsikrings sak, dersom det kun er den enkelte seksjonseier som får nytten av utbedringen forsikringen dekker.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge

boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-4 medlemmer og 1-3 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Ordensregler for Sameiet His Brygge

§ 1. Ro, orden:

Alle beboere plikter å sørge for ro og orden i egen boenhet og for at det ikke voldes støy, ulempe eller ubehag for andre beboere. Bråk i ganger og fellesrom må unngås.

§ 2. Støyende virksomhet:

Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende maskiner må ikke forekomme på søndager, ikke etter kl. 21.00 på vanlige hverdager eller etter kl. 19.00 på lørdager.

§ 3. Musikk:

Radio, TV og musikkanlegg må ikke ha så sterkt volum at det sjenerer naboer. En må være særlig varsom utendørs. Også instrumentspill må gjennomføres uten at naboer sjeneres.

§ 4. Renhold:

Banking av tepper, risting av klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra balkong eller vindu.

§ 5. Avfall:

Husholdningsavfall skal sorteres og behandles etter kommunale forskrifter og plasseres i riktige beholdere. Avfall som ikke omfattes av kommunens henteordning skal ikke henstilles ved søppelkassene.

§ 6. Snøfjerning:

All snø fjernes fra balkonger.

§ 7. Kjæledyr:

Det må ikke holdes kjæledyr til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu.

§ 8. Grilling:

Matlaging/grilling utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres. Det må kun brukes gass eller elektrisk grill på balkonger, samt felles grill på fellesareal. Gassbeholdere må oppbevares i samsvar med gjeldende forskrifter og kan derfor ikke lagres innendørs.

§ 9. Fellesareal

Alt fellesareal skal holdes fri for klær, sko og annet persolig utstyr.

§ 10. Parkering

Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser. Parkeringene skal kun brukes til oppstilling av bil og eventuelt båt. Ellers skal parkeringen holdes fri for gjenstander. Parkering på gjesteparkering tillates i maksimalt 48 timer sammenhengende.

§ 11. Skilt og instalasjoner

Dør og Postkasseskilt må bestilles via sameiet for å få en helhetlig utførelse. Montering av utendørs solskjærmning (screens) må gjøres i samsvar med byggets FDV-dokumentasjon. Kontakt styret før bestilling. Se ellers sameiets vedtekter § 3-1 (4).

Arendal, 04.06.2024



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet His Brygge fredag 10.05.2024 kl. 12:00 - Digitalt møte på min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Ester Kleczka.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Arendal Boligbyggelag fører protokollen etter stemmefristen er utløpt.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Mariann Frantsen Skarli.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

Eiere fra 18 seksjoner var inne på Min Side og stemte.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Terrassemarkiser

Det har kommet flere ønsker om ettermontering av terrassemarkiser. Vi tar dette opp nå før det ordinære årsmøtet slik at beboere som ønsker dette kan få bestilt dette så fort som mulig, å få solskjerming til sommeren

Styret vil utarbeide regler/retningslinjer som angir leverandør, farge og utforming, montering og vedlikehold. vedlikeholdsansvar skal også nedfelles i vedtektene, disse er under utarbeiding.

Vedtak:

Ettermontering av terrassemarkiser tillates, etter gjeldene regler/retningslinjer fra styre.

Vedtatt mot én stemme.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet His Brygge

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ester Kleczka (sign.)	13.05.2024
Sekretær	Ellen Grestad (sign.)	13.05.2024
Protokollvitne	Mariann Frantsen Skarli (sign.)	14.05.2024



ARENDALE KOMMUNE
Byggesak (S)

Dato: 22.11.2023
Vår ref: 21/8462
Deres ref:
Saksbeh.: Thomas Flaten Opsahl
Tlf.

FERDIGATTEST

Tiltakssted, gnr/bnr: Vesterveien 144 A og B, 305/270
Tiltakshaver: His Brygge AS ENO Arkitekter AS
Ansvarlig søker: Leilighetsbygg
Tiltaket:

VEDTAK:

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1 600. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 15.11.23.

Ansvarlig søker har bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Med søknaden fulgte gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer / kontrollerklæringer for fagområdene foreligger. Med søknaden fulgte også sluttrapport for faktisk disponering av avfall.

Det er også redegjort for at relevante rekkefølgekrav i reguleringsplanen er oppfylt.

Nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse foreligger og det kan etter dette utstedes ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1, jf. pbl § 21-10.



ARENDALE KOMMUNE AREALPLANSTATUS

Gnr.:	305	Bnr.:	270	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Vesterveien					Dato:	15.12.2023 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Kp faresone 310; ras og skred

Kp faresone 320; flomfare

Hensynssone; detaljeringsone bebyggelsesplan

Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062014-12	His brygge <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	26.10.2017

Formål:

Boligbebyggelse/blokkbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

NEI

 JA

Merknader:

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

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033

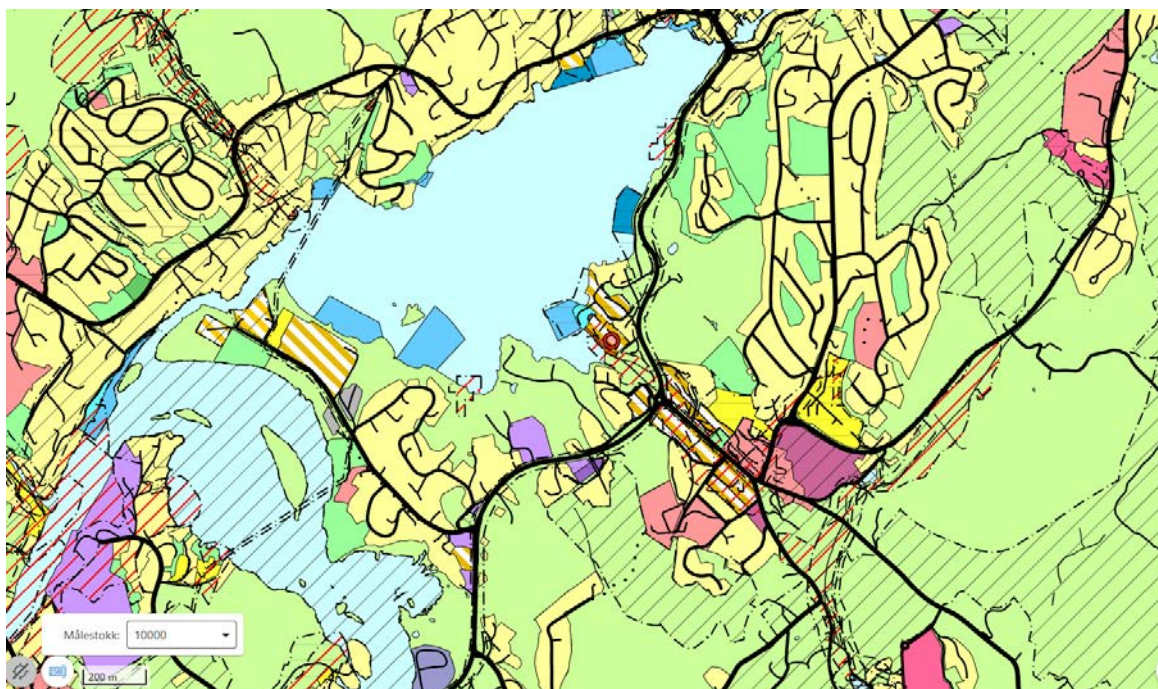


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 20233 Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene
innenfor planområdet.

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPUN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



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

ARENDAL KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
HIS BRYGGE

Arkivsak: 16/29331
Planident. 09062014-12

Vedtatt i Arendal bystyre: 26.10.2017, PS 17/138
Plankartets dato: 08.06.2016, sist revidert 08.02.2023

Mindre endring, administrativt vedtak 17.03.2021, sak 21/2106. Kort beskrivelse: Mindre endring av bestemmelsene. Uteoppholdsarealer skal opparbeides etter vedlagt landskapsplan. Tillat med tekniske installasjoner inn til 0,5m på tak i fasadeliv.

Endring, vedtatt i kommuneplanutvalget 10.05.2023, sak 23/47.
Kort beskrivelse: Fjerne forbud mot rivning av bygg i sone III, nytt renovasjonsanlegg, krav til lekeplass og maks antall boenheter i N2, utforming av nybygg i sone III.

§ 1
GENERELT

1.01 Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligbebyggelse, næringsformål og utvidelse av småbåtanlegg.

1.02 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BB1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo, T1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, f_R1 og f_R2
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, S1-S2
- Lekeplass, f_L1
- Uteoppholdsareal/bevertning/boligbebyggelse, N1
- Uteoppholdsareal/bevertning/boligbebyggelse/overnatting/parkering, N2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Kjøreveg, o_K1, K2 - K4, f_K5
- Fortau, o_F1
- Gangareal, GA1
- Sykkelveg/sykkelfelt, o_S1 – o_S2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A1, A2-A3
- Annen veggrunn – grøntareal, o_G1, G2-G5
- Holdeplass, o_H1
- Parkeringsplasser, f_P1-f_P2
- Parkeringshus/-anlegg, f_PA1

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Grønnstruktur, GR1-GR4
- Badeplass, f_BA1

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilh. strandsone (Pbl § 12-5, ledd nr 6)

- Småbåthavn, SH1
- Friluftsområde i sjø, o_FR1
- Badeområde, f_B1

§ 2**FELLESBESTEMMELSER**

- 2.01 Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene framgår av plankartet. Byggegrensen sammenfaller med formålsgrensen/sonegrensen der byggegrense ikke fremkommer av plankartet.
- 2.02 Krav til parkeringsdekning:
- SH1, småbåthavn, skal ha minimum 0,1 parkeringsplasser pr båt plass. Det skal også tilrettelegges for 1 HC-parkering, og sykkelparkering for 5 sykler.
 - BF1, frittliggende småhusbebyggelse, skal ha minimum 2,0 parkeringsplasser pr boenhet.
 - BB1, blokkbebyggelse, og leiligheter i område N2 skal ha minimum 1,25 parkeringsplasser pr. boenhet.
 - Bygg med flere enn 3 boenheter skal ha minimum 1,5 plasser for sykkelparkering pr. boenhet. Dersom sykkelparkering etableres utendørs, skal 30% av plassene være overbygd.
 - I område N2 skal det etableres minimum 30 parkeringsplasser for de kombinerte formålene bevertning/uteoppholdsareal/overnatting i område N1 og N2.
- 2.03 Krav til frisikt skal tilfredsstilles for hver avkjørsel. Krav til frisikt defineres av en sikttrekant på 3 m x 20 m.
- 2.04 Innenfor frisiktsoner skal terrenget og beplantning ikke rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.
- 2.05 I hele planområdet skal overkant gulv i 1. etasje ikke være lavere enn kote +2,5 moh for ny bebyggelse. Kjeller/P-hus kan tillates under denne høyden forutsatt vanntette konstruksjoner.
- 2.06 Frittliggende murer innenfor planområdet skal utføres, eller forblendes, med naturstein.
- 2.07 Fyllinger som etableres innenfor planområdet skal jordkles og tilsås.
- 2.08 Lekeplass og uteoppholdsarealer skal utformes, opparbeides og møbleres i tråd med landskapsplan for His Brygge datert 01.02.2021, sist rev. 08.03.2021. Utomhusplanen er juridisk bindende for opparbeidelsen av områdene med plassering og valg av underlag, lekeplassutstyr, grillplass, boccia-bane, sitteplasser og beplantning.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.01 BF1 er regulert til område for frittliggende småhusbebyggelse.
%BYA fremgår av plankartet.
- 3.02 BB1 er regulert til blokkbebyggelse.
I BB1 er maksimal tillatt gesimskote k+23,5 m.
Det tillates tekniske installasjoner som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg 2,0 m over maks gesimskote. Tekniske installasjoner skal ligge minimum 2 m tilbaketrukket fra fasadeliv, og kan maks dekke 10% av takflaten. Tekniske installasjoner som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med høyde inn til 0,5m over maks gesimskote, tillates oppført i fasadelivet.
Det tillates blokkbebyggelse på maks 6 etasjer.
Det tillates maks 2 blokker, og maks 34 leiligheter innenfor området. Deler av bebyggelsen må deles opp i flere bygningskropper, og fasadene som vender mot Hisebukta skal være avtrappende.
Bygningene skal ha flate tak, og takflater skal ha en ikke reflekterende farge.
Minimum 70 % av fasadene skal ha mørke farger.
Innenfor adkomstsonen til blokkbebyggelsen skal det settes ut benker og bord, og området opparbeides som møteplass for beboerne.
- Minimum ett soverom må ha vindu på «stille side».
Alle leiligheter skal ha privat uteplass (balkong/veranda/uteplass) med akseptable lydforhold ($L_{den} < 55\text{dB}$). Uteplass skal være på minimum 8 m² pr. boenhet.
- 3.03 T1 er regulert til område for øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo.
- 3.04 f_R1 og f_R2 er regulert til felles område for renovasjon.
f_R1 er felles for alle boenheter innenfor område BB1.
f_R2 er felles for alle boenheter innenfor område N2.
- 3.05 S1 – S2 er regulert til områder for privat småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.
- Innenfor område S1 tillates det 1 flytebrygge på inntil 20 meters lengde. I tillegg tillates det brygger langs med land, og inntil 12 båt plasser med fortøyning med moringer eller utriggere.
- Innenfor område S2 tillates det etablert flytebrygger, og brygger langs med land.
- 3.06 f_L1 er regulert til felles område for lek.
Lekeområde f_L1 er felles for alle boenheter innenfor område BB1, N1 og N2.
Lekeplass skal utformes, opparbeides og møbleres i tråd med landskapsplan for His Brygge datert 01.02.2021, sist rev. 08.03.2021, jf. § 2.08.
Lekeplassen skal sikres forsvarlig.
- 3.07 N1 er regulert til kombinert formål for uteoppholdsareal/bevertning/bolig.
Det tillates ikke oppført/etablert bebyggelse innenfor området og området tillates ikke benyttet til båt opplag.
- 3.08 N2 er regulert til kombinert formål for uteoppholdsareal/bevertning/ boligbebyggelse/ overnatting/parkering. Det tillates maksimalt 32 boenheter innenfor N2.
Innenfor område N2 skal det avsettes minst 15 m² per boenhet til lek og felles uteoppholdsareal. Innenfor dette arealet skal det etableres minimum 4 lekefunksjoner.
Område N2 tillates ikke benyttet til båt opplag.

Maksimal tillatt mønekote innenfor sone I er +5,5 m.
Maksimal tillatt mønekote innenfor sone II er +8,5 m.
Maksimal tillatt møne-/gesimskote innenfor sone III er +18,5 m.
Maksimal tillatt møne-/gesimskote innenfor sone IV er +16,5 m.
Maksimal tillatt møne-/gesimskote innenfor sone V er +12,0 m. Innenfor sone V er maks bygningshøyde 9,0 m.

Bygninger innenfor sone I og II skal ha saltak, med takvinkel mellom 30°-40°.
Bygninger innenfor sone III og IV skal ha saltak, og fasadekledning i tre for minimum 70 % av fasadene.

For bygningen innenfor sone III skal hovedinngangspartiet være markert på fasaden mot vest innenfor sonen definert av bestemmelsesområde #1. Fasade mot nord og vest skal være utført med murpuss som overflate i byggets 1. etasje. Grunnmur og hovedinngangsparti tillates utført i andre fasadematerialer. Vinduer skal inndeles med sprosser. Unntatt fra dette kravet tillates vinduer med store glassflater og med bredde inntil 4 m, forutsatt at disse vinduene står sammen med vinduer med sprosser.

Bygning innenfor sone V kan ha flatt tak. Tak på bygning i sone V kan benyttes til parkeringsareal, uteoppholdsareal e.l. Nødvendig sikringsgjerde og takoppbygg for heis- og trappetårn kan tillates inntil 1,2 m over tillatt maksimal gesimshøyde for bygning innenfor sone V. Takoppbygget kan maksimalt dekke 10% av byggets totale takflate. Det skal være fasadekledning på bygg i sone V. Fasadekledning skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse og kan bestå av trematerialer og/eller steinmaterialer. Fasadekledning i tre skal males/beises i mørke farger.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.01 o_K1 er regulert til område for offentlig kjøreveg.
K2 – K4 er regulert til områder for private kjøreveger.
f_K5 er regulert til område for felles kjøreveg. f_K5 er felles for alle boenheter innenfor område BB1.
- 4.02 o_F1 er regulert til område for offentlig fortau.
- 4.03 o_S1 – o_S2 er regulert til områder for offentlige sykkelveger.
- 4.04 o_A1, A2 og A3 er regulert til områder for annen veggrunn – tekniske anlegg.
o_A1 er regulert til offentlig område.
A2 og A3 er regulert til privat område.
- 4.05 o_G1, G2 – G5 er regulert til områder for annen veggrunn – grøntareal.
o_G1 er regulert til offentlig område.
G2–G4 er regulert til private områder.
Det skal påføres jordmasser på områdene G3 og G4 ved etablering.
- 4.06 o_H1 er regulert til område for offentlig holdeplass.
- 4.07 f_P1-f_P2 er regulert til felles parkeringsplasser. Områdene er felles for alle boenheter innenfor område BB1.
- 4.08 f_PA1 er regulert til felles parkeringshus/-anlegg. Området er felles for alle boenheter innenfor område BB1. Det skal anlegges for minimum 1 p-plass pr. boenhet i parkeringshuset/-anlegget.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

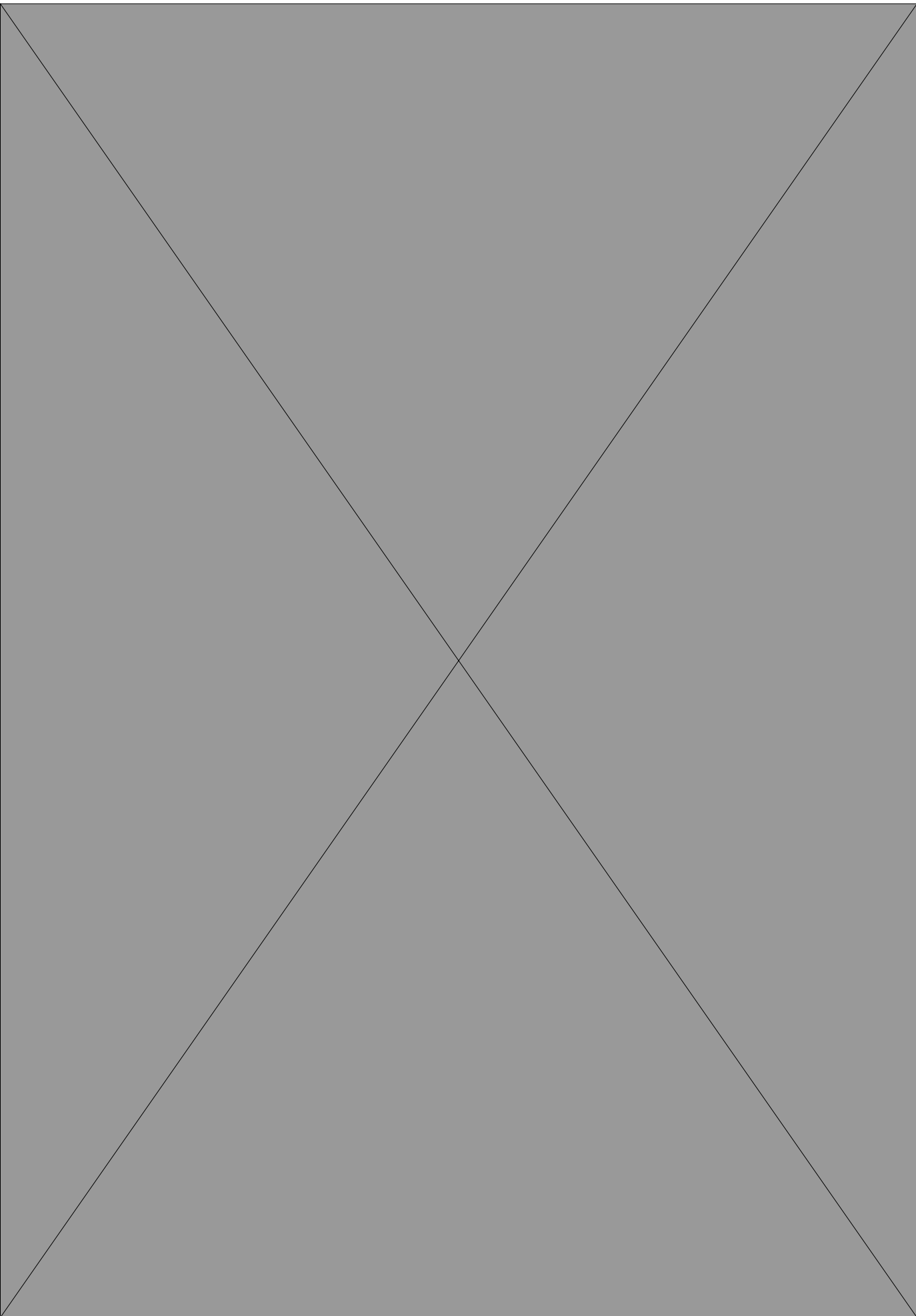
- 5.01 GR1-GR4 er regulert til private områder for grønnstruktur.
- Eksisterende traktorvei gjennom område GR1 tillates opprettholdt og vedlikeholdt.
- 5.02 f_BA1 er regulert til felles område for badeplass. f_BA1 er felles for alle boenheter innenfor område BB1 og N2.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

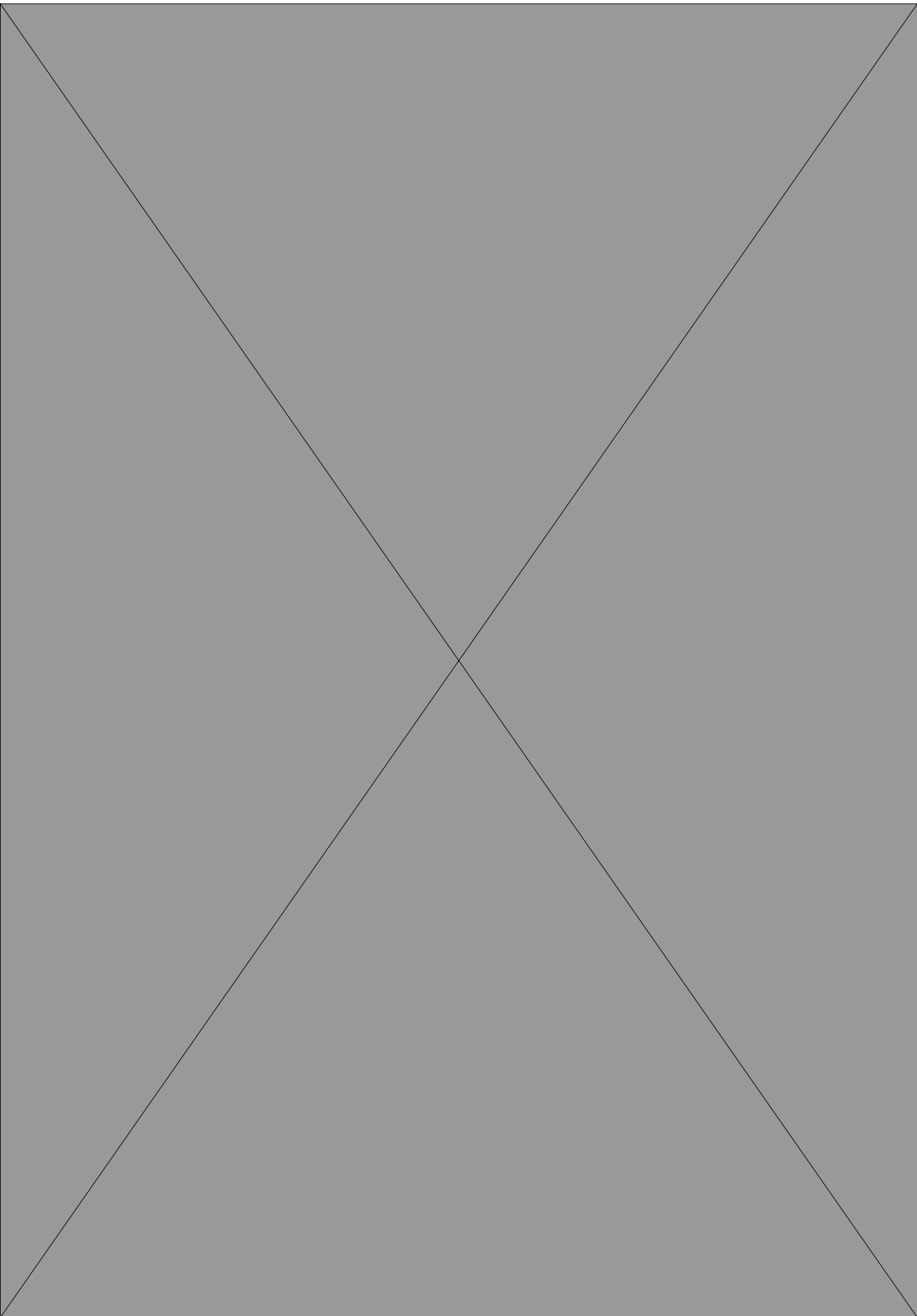
- 6.01 o_FR1 er regulert til offentlig friluftsområde i sjø og vassdrag.
- 6.02 f_B1 er regulert til felles badeområde. Badebrygge tillates.
- 6.03 SH1 er regulert til privat småbåthavn. Innenfor området tillates det etablert flytebrygger.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 7.01 Krav til parkeringsdekning, jfr. § 2.02 skal til enhver tid være oppfylt før nye bygninger kan tas i bruk.
- 7.02 Tiltak kan ikke igangsettes på areal under eksisterende høyspent i område BB1 og f_L1, før høyspent er kablet og lagt i bakken.
- 7.03 Oppgradering av kjøreveg K2 inkludert kryss mot Fv. 420, må gjennomføres før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor område BB1. Felles kjøreveg f_K5 må ferdigstilles før boenheter i område BB1 kan tas i bruk.
- 7.04 Ved opparbeidelse/utbedring av avkjørsel/kryss, skal det samtidig opparbeides nødvendig frisikt iht frisiktlinjene som er vist på plankartet, og iht. bestemmelsen i § 2.04.
- 7.05 Område for felles renovasjon, f_R1 – f_R2, felles lekeplass f_L1, samt påkrevd lek og uteoppholdsareal innenfor område N2, skal opparbeides og ferdigstilles før boenhetene som skal benytte de ulike fellesområdene får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf. §§ 3.04 og 3.06.
- 7.06 Det skal settes ut badebøyer mellom badeområde B1 og småbåtanlegg S1 og småbåthavn SH1, før det gis tillatelse til nye tiltak i områdene S1 eller SH1.
- 7.07 Det skal etableres trafikkøy på Fv. 420, og bussholdeplass på vestsiden av Fv. 420 må flyttes iht. planen, før nye boenheter innenfor planområdet kan tas i bruk.
- 7.08 Alle uteoppholdsarealer og lekeplasser skal opparbeides og ferdigstilles iht. § 2.08, før boenhetene innenfor område BB1 får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.









OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.

For eiendommen:

Adresse: Dampskipsveien 5 B
4817 HIS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

Oppdragsnummer: 1409240316

Telefon: 472 01 274
E-post: leif.christian.depresno@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

26.11.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre