



aktiv.

Kirkeveien 194, 4817 HIS

**Hisøy / His Terrasse - Romslig
endeleilighet med stor, skjermet
terrasse - Heis og garasjeplass**



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 4 690 000,-
Omkostn.: Kr 118 600,-
Total ink omk.: Kr 4 808 600,-
Felleskostn.: Kr 3 988,-
Selger: Christian Lorck
Fredrik Lorck

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 95/102 kvm
Tomtstr.: 6380.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 305, bnr. 1114
Snr. 32
Oppdragsnr.: 1409250055

Hisøyk - Romslig endeleilighet med stor, skjermet terrasse, heis og garasjeplass

Meget sentralt og attraktiv beliggenhet på Hisøy med butikker og bussforbindelse i umiddelbar nærhet. Leiligheten er vestvendt med stor terrasse på nesten 30 kvm. med noe utsikt over områdene rundt. Bygget er høyt og frittliggende i terrassert bebyggelse.

Leilighetsbygg med attraktiv beliggenhet på Hisøy og gjennomgående normalt god standard og bærer preg av å være pent holdt og begrenset bruksslittasje.

Hyggelig foajè med gang, heis og eventuell trappegang til 2. etasje (4. etasje grunnet parkeringskjeller).

Innhold leilighet: Vindfang med gang, bod/garderobe, gjestetoalett, forstue/gang, bad/wc med vaskeromsnisje. 2 soverom, stue med kjøkkenløsning, spisestue og utgang dels overbygget terrasse.

Romslig sportsbod i gang (samme etasje).

Garasjeplass i lukket anlegg.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	33
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	52
Kommunale opplysninger	55
Info forretningsfører	70
Nabolagsprofil	116
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 95 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 102 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 95 m² Gang, 2c, bad, kjøkken, stue, 2 soverom, bod.

BRA-e: 7 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

27 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6380.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomten er opparbeidet med flere murer og beplantning som prydbusker og bed, samt gjesteparkering. Bak blokkene er der fine naturområder som er opparbeidet med lekemuligheter for barn samt benker for de voksne. Der er felles uteareal bak blokkene som er perfekte for sosiale sammenkomster og brukes aktivt av beboerne i både blokk 1 og 2. Privat og romslig solterrasse, tildels overbygget med lun skjermet krok mot friareal. Terrassen har støpt dekke.

Beliggenhet

Meget sentralt og attraktiv beliggenhet på Hisøy med butikker og bussforbindelse i umiddelbar nærhet. Leiligheten er vestvendte med stor og terrasse på nesten 30 kvm. med noe utsikt over områdene rundt. Bygget er høyt og frittliggende i terrassert bebyggelse. Leiligheten ligger i 4. bygningsetasje (registrert som 2. etasje grunnet 2

etasjer med garasjeanlegg) og ligger vendt mot nordvest.

Leiligheten ligger på His med dagligvarebutikk rett ved. Kort vei til internasjonal skole samt barne- og ungdomsskole med kunstgressbane, idrettshall - og et aktivt skole- og fritidsmiljø i nærheten. God offentlig kommunikasjon med jevnlig bussforbindelse samt ferge fra Kolbjørnsvik til Arendal sentrum. Det er sykkel og gangfelt mot Arendal sentrum. Flotte turområder både langs svaberg og i skog. Kort gangavstand til Stølsviga badestrand med friskt saltvann og utsikt til Torungene og havet - eller EB-stranda ved Nidelvas utløp med brakkvann. Gangavstand til Nidelv Brygge med sin populære sommer restaurant.

Adkomst

Fra Arendal til His ved rundkjøringen. Ta av mot kirken. Bebyggelsen liggert i åssiden på venstre hånd over jordet med innkjørsel ved Rema 1000. Leiligheten ligger i 4. bygningsetasje etasje i bygg 2 (lengst mot venstre). Det er heis i bygget. Leiligheten har nummer 203 da det er 2 etasjer med parkeringskjeller som ikke er hensyntatt i etasjeberegningen.

Bebyggelsen

Terrassert blokkbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Offentlig kommunikasjon

God bussforbindelse like på nedsiden av boligen.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Nyere eierseksjonsleilighet i byggetrinn 2 av det populære His Terrasse prosjektet. I bygget er der heis og parkering i parkeringskjeller. Leiligheten har også en romslig terrasse på hele 27 m², moderne planløsning og stor vindusflater som gir romfølelse utover det vanlige.

Byggets primære bæresystem består av betongdekker opplagt på bærevegger og søyler av betong/stål.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den (dødsbo).

- Noen krakeleringer i servant og på toalett hovedbad.
- Vindu hovedsoverom kan være vanskelig å lukke.

Innhold

Hyggelig foajè med gang, heis og eventuell trappegang til 2. etasje (4. etasje grunnet parkeringskjeller).

Innhold leilighet: Vindfang med gang, bod/garderobe, gjestetoalett, forstue/gang, bad/wc med vaskeromsnisje. 2 soverom, stue med kjøkkenløsning, spisestue og utgang dels overbygget terrasse.

Romslig sportsbod i gang (samme etasje).

Standard

Leilighetsbygg med attraktiv beliggenhet på Hisøy og gjennomgående normalt god standard og bærer preg av å være pent holdt og begrenset bruksslittasje.

Innvendige gulver har gjennomgående bruk av eikeparkett med unntak av våtrom som har fliser. Vegger har malte, slette veggflater med lyse og nøytrale farger, store vindusflater og mye naturlig lys. Innvendige tak er pusset og malt og har downlights i vindfang og på bad.

Kjøkken med innredning i hvit, glatt utførelse med kjøkkenøy med halvvegg som romdeler samt integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, komfyr og keramisk topp. Kjøkkenøy har også servant, det er ventilator over komfyr og god spiseplass i tilleggende spisestue.

Bad med fliser til tak, servant med underskap, vegghengt toalett, dusjnisje og skjult vaskenisje med skyvedør og utslagsvask.

Balansert ventilasjon i leiligheten.

Garderobe i inngangsparti og garderobeskap på begge soverom.

Innlagt tv/internett via fiber.

Lettstelt terrasse med betondekke og rekkverk i glass og stål.

Det er heis i bygget til alle etasjer.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Ingen tilstandsrapport fremlagt for fellesarealer.

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold.

Se komplett tilstandsrapport v/Erik Sørensen AS datert 10.04.2025 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Innbo og løsøre

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

Innlagt tv og internett med fiber fra Altibox. Betales via felleskostnader.

Parkering

Tilhørende garasjeplass i lukket garasjeanlegg (nedre plan).

Forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

Polisenummer

3758979-1.1

Radonmåling

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad og gjestettoalett. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 690 000

Kommunale avgifter

Kr 5 105

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Forbruk vann og avløp faktureres sameiet.

Eiendomsskatt

Kr 8 013

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 827 922

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 311 687

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

102/4890

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader drift, forsikring (fullverdi), forretningsførsel, vann/avløp, tv-/internett.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 988

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet His Terrasse

Organisasjonsnummer

998396395

Om sameiet

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Sameiet består av 2 bygninger med til sammen 50 leiligheter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld.

Sikringsordning fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Se vedlagte vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Det må ikke holdes kjæledyr til sjenanse for andre beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Arendal Boligbyggerlag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 305, bruksnummer 1114, seksjonsnummer 32 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:

4203/305/1114/32:

23.03.2012 - Dokumentnr: 239240 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:255

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1114

Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.2012 - Dokumentnr: 239289 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om parkering

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1114

Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2017 - Dokumentnr: 203727 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:108
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2012 - Dokumentnr: 270422 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 32

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 102/4890

15.10.2018 - Dokumentnr: 1410201 - Reseksjonering

Snr: 32

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 102/4890

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tilleggsdel

Endring av fellesareal

Endring av tegninger

07.03.2017 - Dokumentnr: 203727 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:108

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 16.10.2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.10.2013.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner

Regulert boligområde. Plan for Solåsen, His vedtatt i kraft 27.11.2003. Formål:

Boligbyggelse. Plan under arbeid for His Komb2, område plan for His Bydelssenter.

Mer informasjon: <https://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/reguleringsplaner/reguleringsplaner-under-arbeid/komb2-his.27575.aspx>

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 panterett 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 bo- og driveplikt

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

117 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

118 600 (Omkostninger totalt)

129 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 808 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 819 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 822 300 (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 118 600

Betalingsbetingelser

Fullt oppgjør ved overtagelse. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

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

Meglervederlag

Meglerprovisjon: 1,4% av salgssum.

Tilrettelegging: kr. 9.900,-

Grunnpakke markedsføring: kr. 18.750,-

Oppgjør: kr. 6.950,-

Garantipremie: kr. 3.800,-

Søk eiendomsregister m.v. kr. 4.389,-

Oppdragsansvarlig

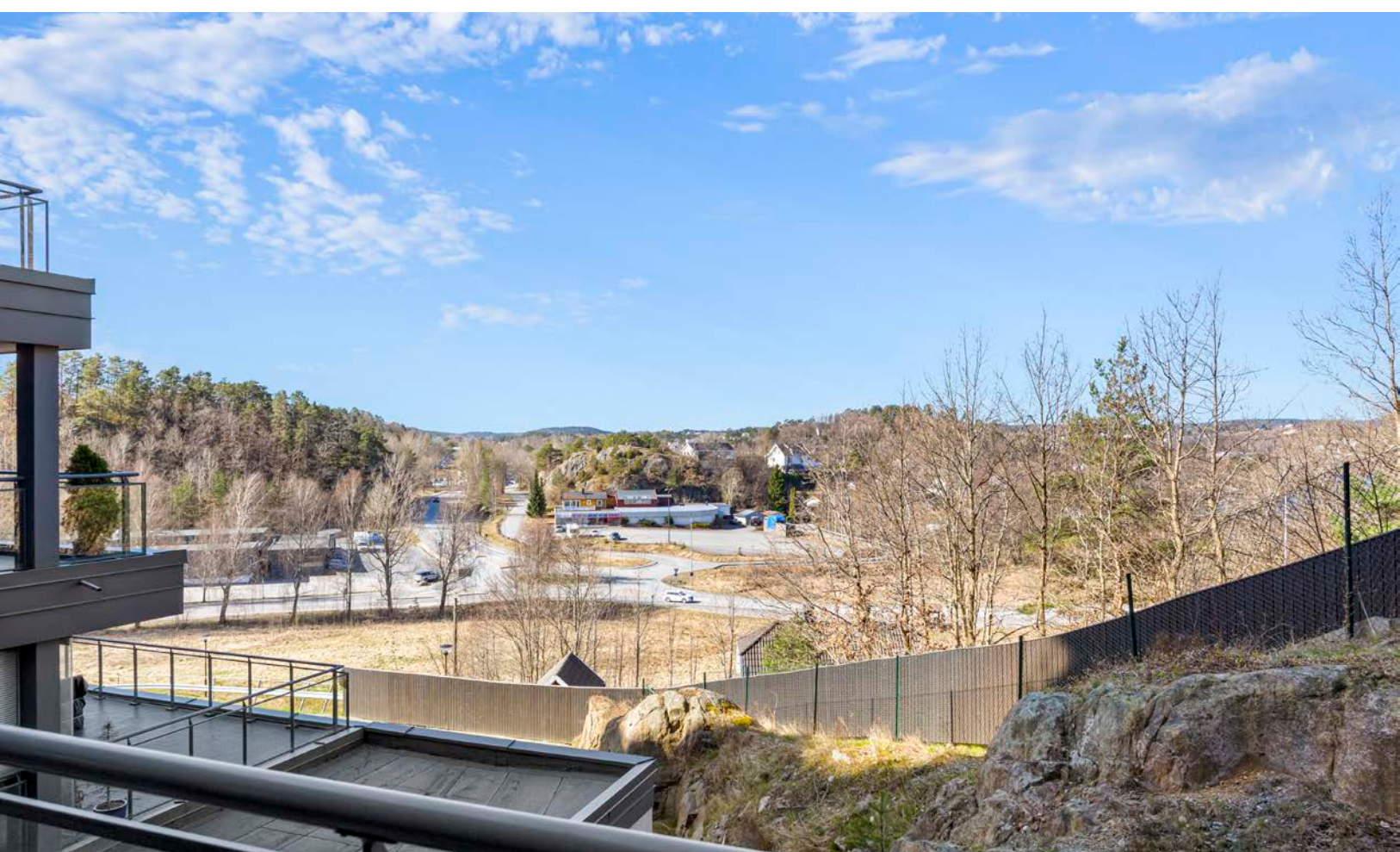
Leif Christian de Presno

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
15.04.2025

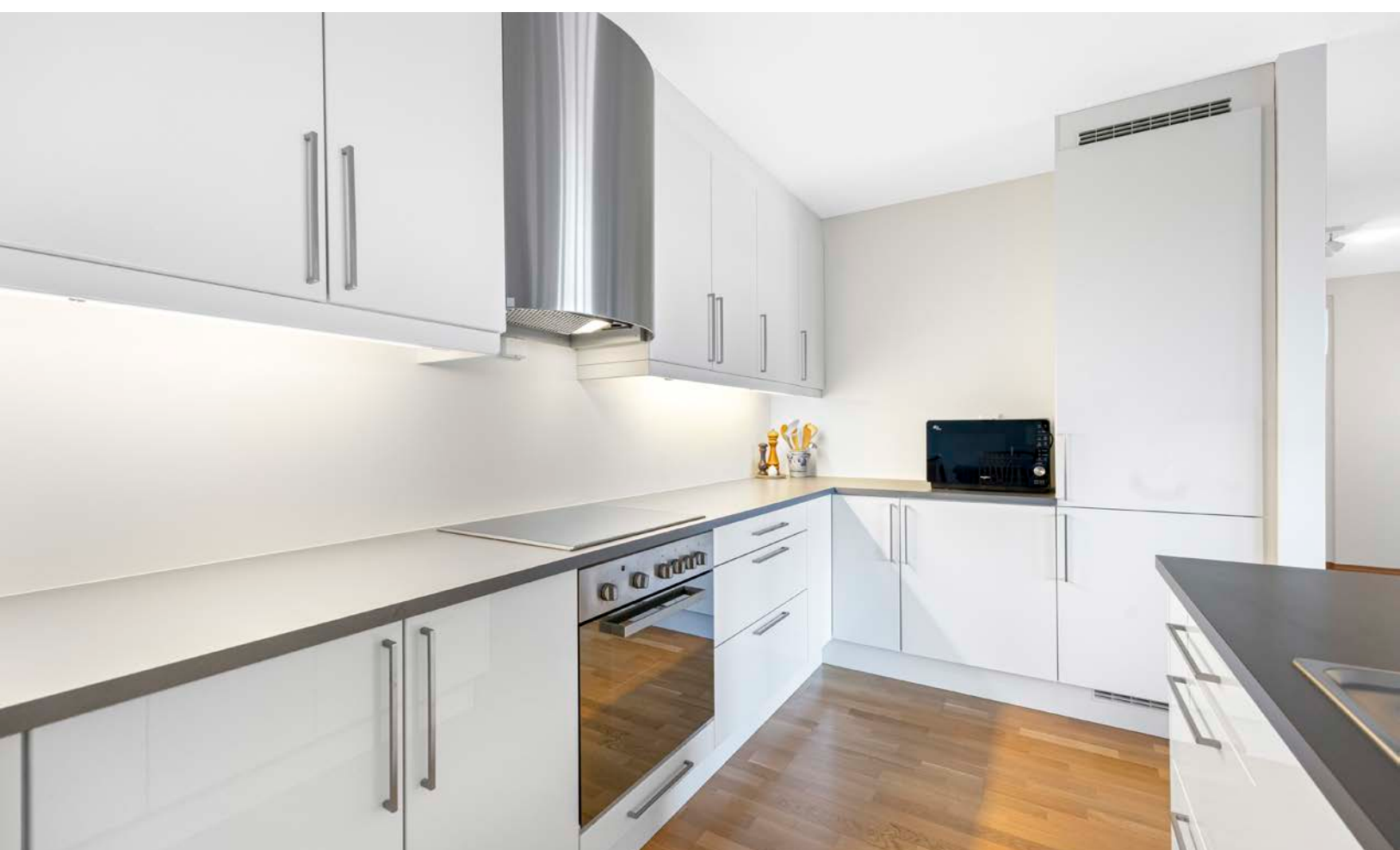




















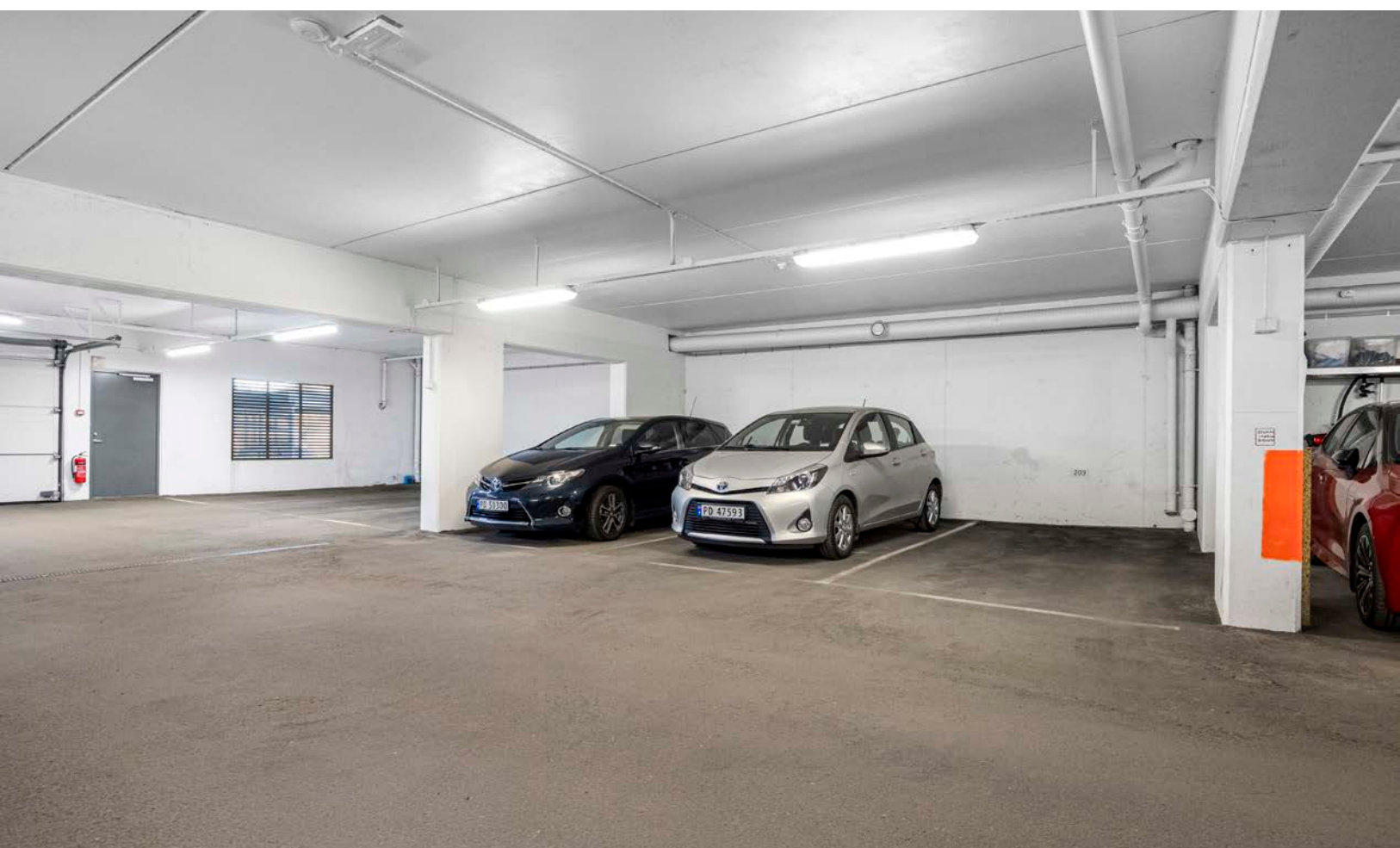














Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Kirkeveien 194

4817 His

Gnr: 305 Bnr: 1114 Snr: 32



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 252182

Opprettet: 08.04.2025

Utskrift: 10.04.2025



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Kirkeveien 194

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 1114 Snr.: 32

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 08.04.2025

Utskrift: 10.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendomme.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.

Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.

Utvendig befaring gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.

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

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

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
4 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
29 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur



Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Tilleggpunkter for terrasser og inntrukken balkong over
innvendige rom

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
1 stk

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) - Fellesareal.

Kirkeveien 194

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 1114 Snr.: 32

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 08.04.2025

Utskrift: 10.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 3
0 stk

TG IU
2 stk

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet med en sentral beliggenhet.

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

Innvendig er det liten grad av bruksslitasje.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: C. L.

Rekvirert dato: 02.04.2025

Besiktigelse

Til stede: C. L.
Takstingeniør Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 07.04.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Kirkeveien 194, 4817 His

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr	Bnr	Snr
305	1114	32

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Dødsbo



Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	08.04.2025	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	0
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Tomt er ikke oppmålt i følge Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Kommentar til tomteopplysninger

Eiendommen ligger i et regulert område.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår

2013



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
2. etasje	95	7	27
Sum BRA:		102	

Romfordeling

Etasje	Romtype
2. etasje	BRA-i: Gang, WC, bad, kjøkken, stue, 2 soverom, bod. BRA-e: Bod. TBA: Terrasse.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 95m².

P- rom = 91m².

S- rom = 4m².

Her følger også med en innvendig parkeringsplass.



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundet bygningen.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell.

Grunnmur

Grunnmur består av betong.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring

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

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjonen består av betong.

TG 1

Kledning

Vegger er utvendig kledd med plater og noe liggende kledning.



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

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

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 1

Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

Terrasse med dekke i betong, virker ok.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

Taket er av type flatt. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med papp, duk er ikke inspisert pga. manglende tilgang.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet har fall mot sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran skal være montert på alt av våtsoner.



TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

Ventil i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på badersinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, dusjhjørne, kar og avløp til vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. rommet er et baderskabinett.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Ventilasjon

Ventil montert i himling.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Vanlig standard på innredning.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

Kirkeveien 194

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 1114 Snr.: 32

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 08.04.2025
Utskrift: 10.04.2025

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



TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, har liten effekt.

TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med slette fronter.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i betong.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

Innvendige trapper

Trapper er av type repo i felles areal. Heis også montert.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Oppvarming er strøm.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.



Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

Radon

Radonduk skal i følge ferdigattest være montert.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

TG 0

Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Fellesareal.

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Tilstandsrapport/fellesareal.

Vurdering / Avvik

TG 2

Ingen tilstandsrapport fremlagt for fellesarealer.

Anbefalt tiltak:

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

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

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

Varmtvann er i fra felles anlegg.



TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg) Ventilasjonsanlegg ?

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i innvendig bod på vegg vest.
Hovedsikring 32 ampere, 10 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2013	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	



Observerte mangler

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

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Bilder



Sikringsskap.



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Signatur

Signatur

Rykene - 10.04.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250055	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Fredrik Lorck	Christian Lorck
Gateadresse	
Kirkeveien 194	
Poststed	Postnr
HIS	4817
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Karl-Fredrik Lorck
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1409250055

Tilleggs kommentar

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

Noen krakeleringer i servant og toalett på hovedbad. Vindu hovedsoverom kan være vanskelig å lukke.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250055

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Lorck	db87344ed593673e0b149a 1bd6ffcb9d397ab5ba	08.04.2025 18:25:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Lorck	895c6861a28c4577917caac 44d7fd14a3af0f601	08.04.2025 18:22:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409250055

- 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 kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.

Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	305	Bnr.:	1114	Fnr.:		Snr.:	32
Adresse:	Kirkeveien 194, 4817 His					Dato:	09.04.2025 EM
Beregnet areal:	6380,4 m ² (felles)						
Bygningstype:	Stor sammenbygd boligblokk på 5 etg. eller mer						
Tatt i bruk:	2013						
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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



Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler	☒	☐

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 13 118,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 8 013,-

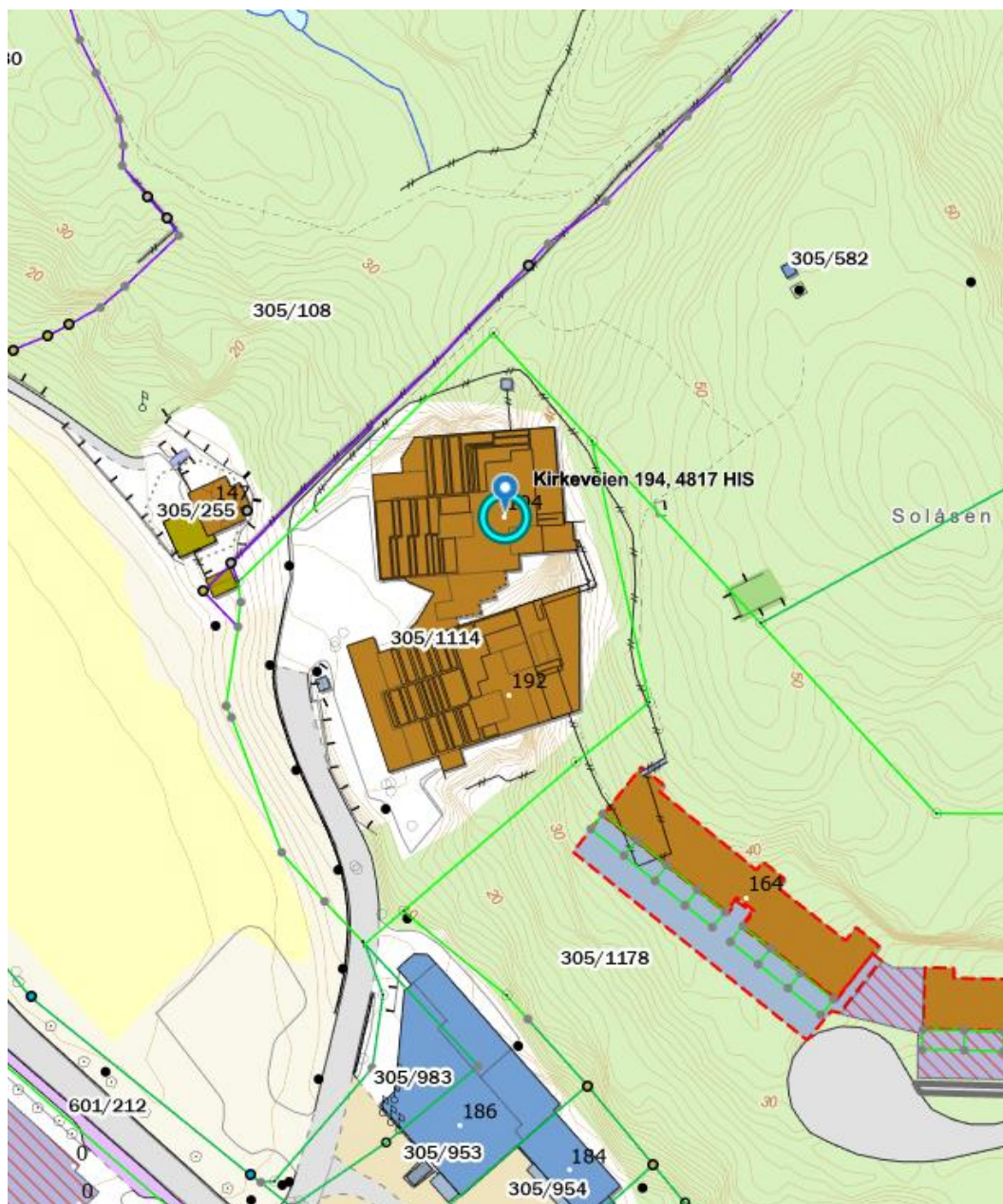
Forbruk på vann og avløp faktureres til sameiet

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

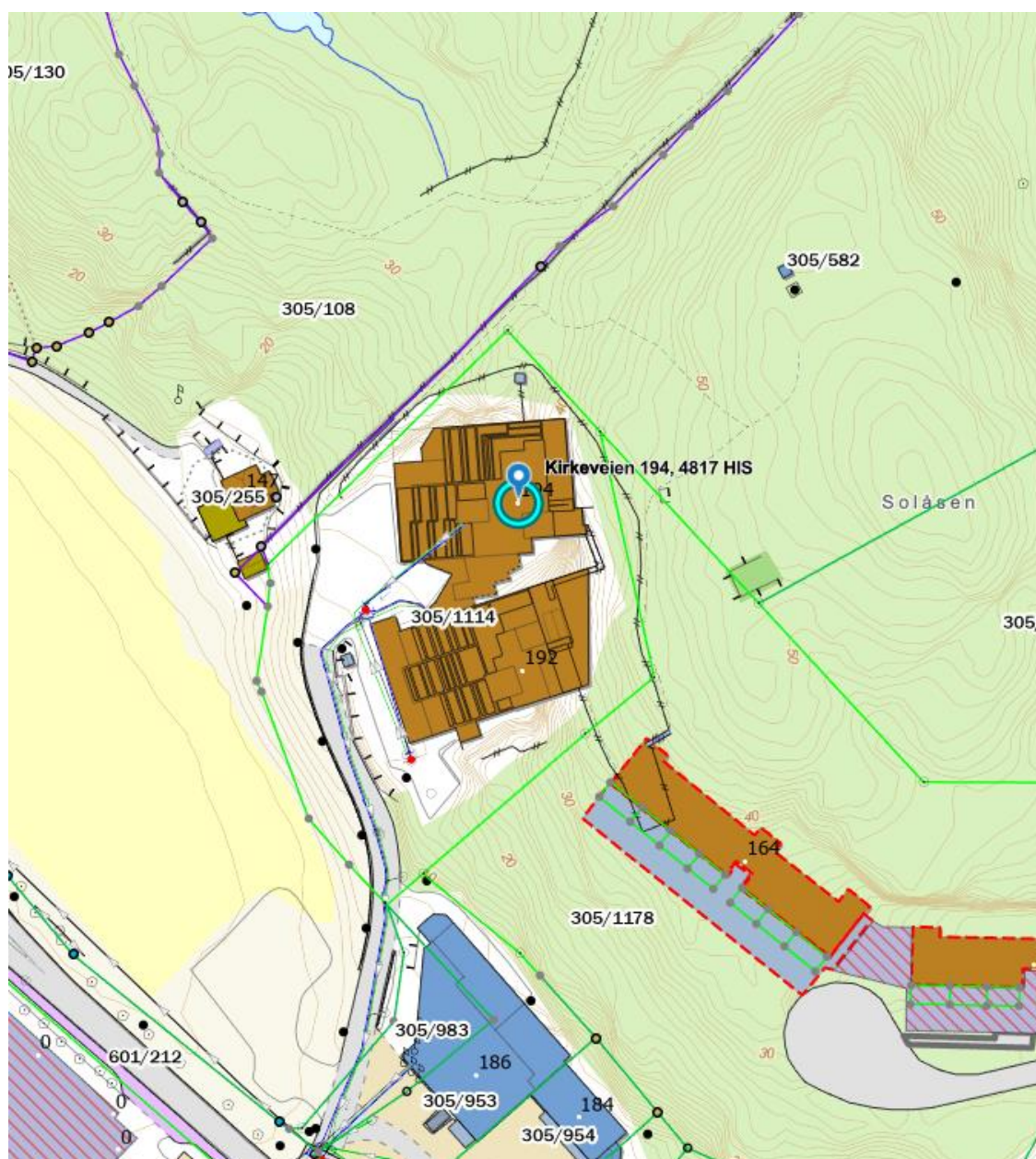
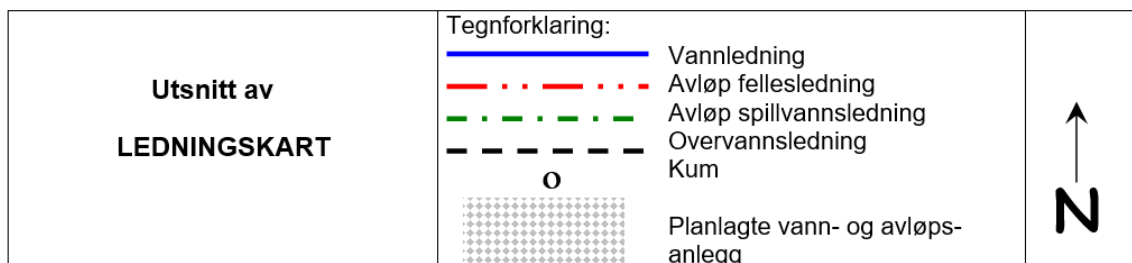
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

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

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



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig



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



Kartet er ikke målestokkholdig



ARENDALE KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	305	Bnr.:	1114	Fnr.:		Seksj. nr.:	32
Adresse:	Kirkeveien 194, 4817 His					Dato:	09.04.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse Veg, kjørevege, annen veggrunn <i>Se kartutsnitt i figur 1.1 under.</i>

Kommunedelplan: [His bydelssenter - kommunedelplan - Arendal kommune](#)

Formål: boligbebyggelse

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1909r7	Solåsen, His <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	27.11.2003

Formål:
Boligbebyggelse Veg, kjørevege, annen veggrunn <i>Se kartutsnitt i figur 1.2 under.</i>

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

Merknader:
Komb2, His - Arendal kommune

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

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

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

**Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033**

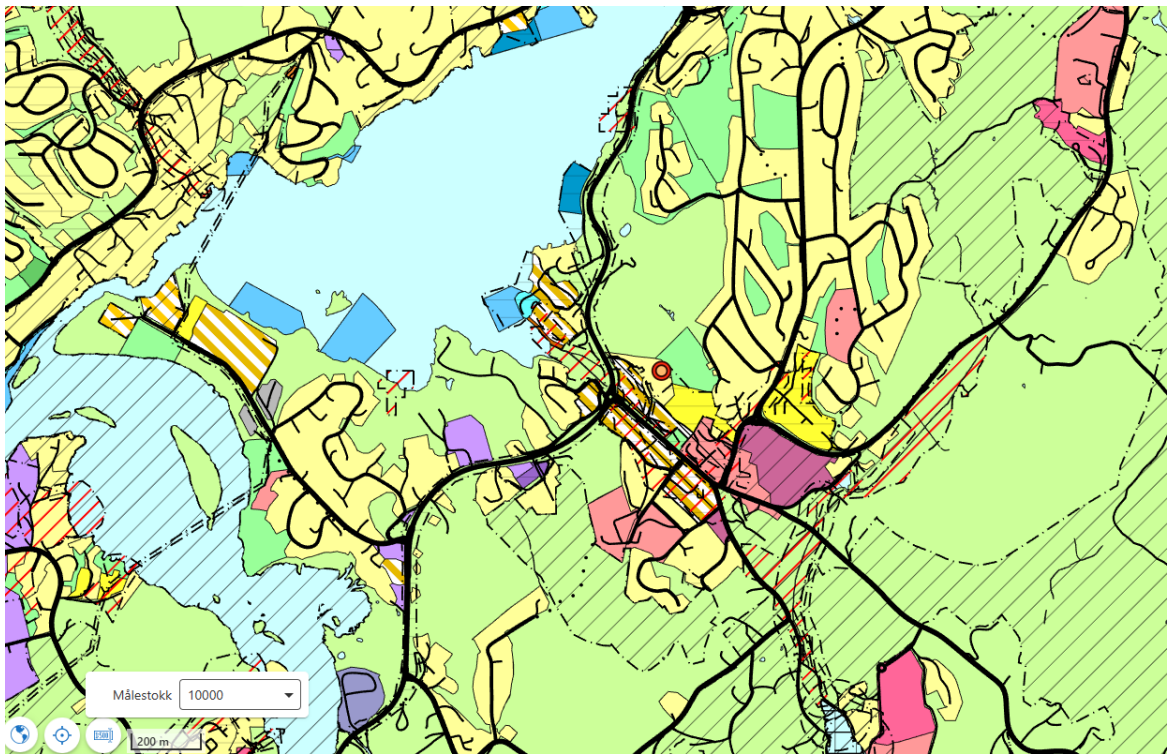


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor
planområdet

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA	
<i>Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)</i>	

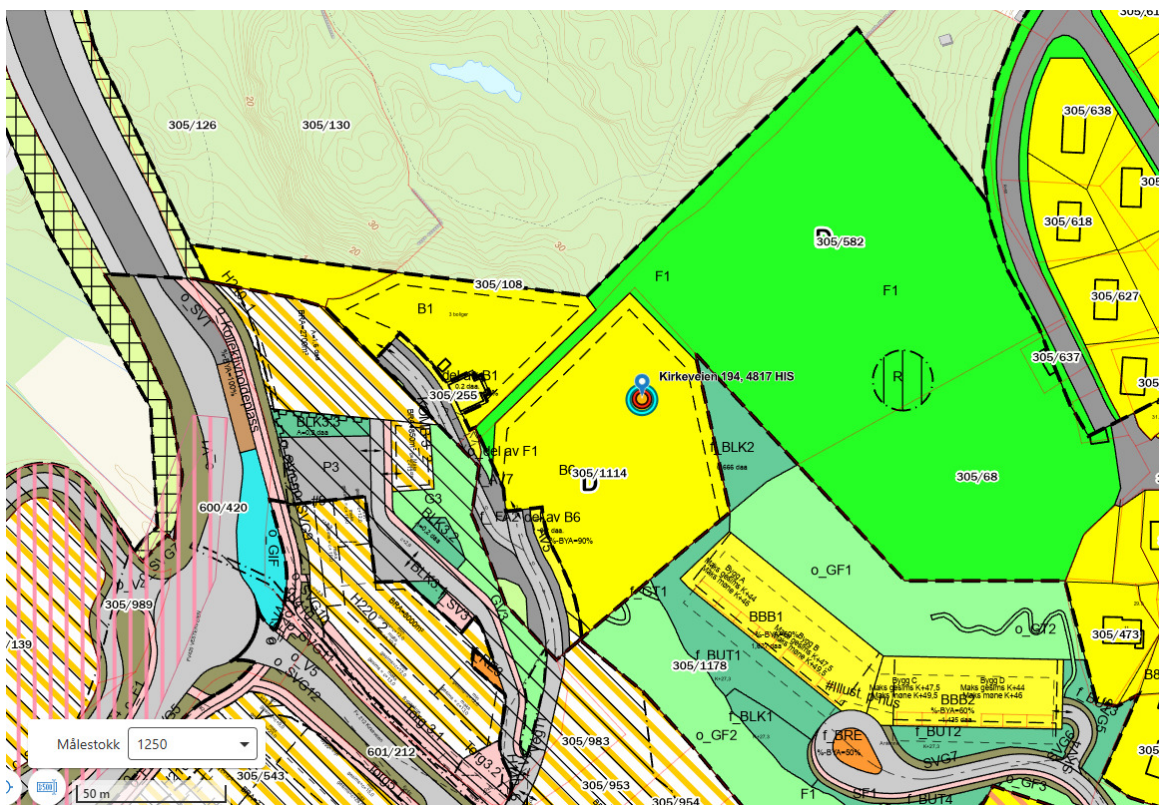


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

Utsnitt av KOMMUNEDELPLAN	
<i>Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)</i>	

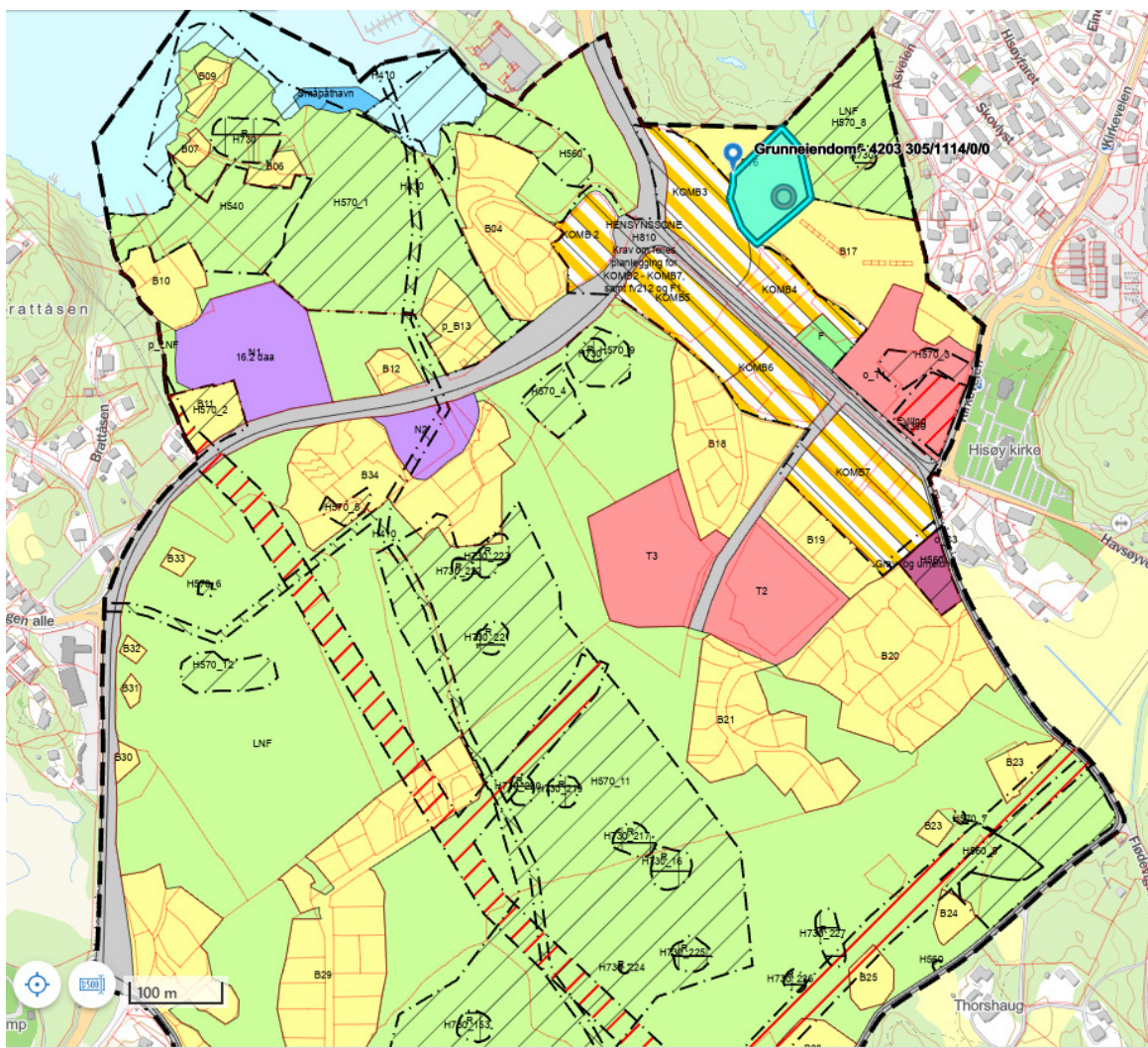


Fig. 1.3 Utsnitt av gjeldende kommunedelplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Kommunedelplanen arealbruksformålene innenfor planområdet.

Planbestemmelser

1909r7

Arkivsak: 00/02243
Arkivkode: REG
Sakstittel: REGULERINGSPLAN FOR SOLÅSEN, HIS

.....
REGULERINGSBESTEMMELSER REGULERINGSPLAN FOR SOLÅSEN, HIS

§ 0 GENERELT

0.0 Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Kartet er i mål 1:1000.

0.1 Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområder
- Landbruksområde
- Offentlig trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder
- Fellesområder
- Fareområder

0.2 Planen er framstilt som en reguleringsplan med adkomstforhold og byggegrenser vist.

0.3 Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder plan- og bygningsloven, byggeforskriftene og bygningsvedtekter for Arendal kommune.

0.4 Det er ikke tillatt å opprette avtaler som er i strid med bestemmelsene til planen.

§ 1 BYGGEOMRÅDER

1.1 FELLESBESTEMMELSER

1.1.0 Nye bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen

- 1.1.1 Garasjer kan plasseres med en avstand på minimum 1 m. fra nabogrense. Det kan tillates 1 m. avstand fra regulert veigrunn når garasje ligger parallelt med vei og minimum 4 m. når garasjen ligger vinkelrett på vei. Garasje sammenbygget med hus kan plasseres 1 m. fra nabogrense når vegg mot nabo tilfredsstiller brannkrav. Felles garasjeanlegg tillates.
- 1.1.2 Eksisterende vegetasjon innenfor planområdet bør bevares mest mulig.
- 1.1.3 Hver enhet skal på egen grunn eller på fellesareal ha oppstillingsplass for biler, manøvreringsareal, m.v. i henhold til kommunens vedtekter til § 69, 3 i plan- og bygningsloven.
- 1.1.4 Det må legges vekt på bebyggelsens utforming og plassering slik at bygninger får en god landskapsmessig tilpassing og at silhuettvirkninger unngås. Boligene kan være frittliggende sammenkjedet, eller sammenbygget.
- Husene skal være tilpasset terrenget for den enkelte tomt.
- 1.1.5 Ved tilrettelegging skal barns behov for lek i naturmark ivaretas. Eksisterende vegetasjon og områdets naturgitte karakter skal i størst mulig grad bevares. Det skal legges vekt på den estetiske utforming av området. Lekeplassutstyr skal utformes i holdbart materiale som er sikkert mot ulykker.

1.1.6	Areal	Type bebyggelse	Tillatt utnyttelse BYA/BRA	Max antall boenheter
B1	3515 m2	konsentrert/ eneboliger	22%/180 m2	3
B6	7395 m2	terrassert bebyggelse	35%/13000 m2	100
B8	9562 m2	frittliggende eneboliger	22%/180 m2	10
B9	6600 m2	frittliggende eneboliger	22%/180 m2	6
B10	2300 m2	konsentrert	22%/350 m2	4
K/I/L	6532 m2	kontor/industri/lager	32%	
F/I/L	3780 m2	forretning/kontor//lager	32%	
O/F	12985 m2	offentlig/bolig formål	18%	

1.2 BOLIGFELT B1

- 1.2.0 Område B1 er utformet som flatereguleringsplan. Før det bebygges, må det utarbeides en illustrasjonsplan for hele området. Av planen skal det fremgå parkeringsdekning. Felles lekearealer skal opparbeides. Arealet skal være sentralt plassert i bomiljøet med et egnet areal. Lekeplassen skal utrustes med lekeapparater, bord og benker.

Dersom området skal oppføre to nye boliger må felles adkomst FA-B1 bygges og avkjøring til RV420 stenges.

1.2.1 Innenfor områdene kan det oppføres eneboliger, rekkehus eller lavblokk med tilhørende anlegg i samsvar med denne reguleringsplan.

1.2.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

1.2.2 Det skal anlegges biloppstillingsplasser i henhold til Arendal kommunes norm.

1.5.0 BOLIGFELT B6

1.5.1 Innenfor områdene kan det oppføres terrassehus med tilhørende anlegg i samsvar med denne reguleringsplan.

1.5.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

1.5.3 Terrassehus skal oppføres med det antall etasjer som gir best tilpasning til terrenget.

1.5.4 Det skal anlegges biloppstillingsplasser i henhold til Arendal kommunes norm.

1.6 BOLIGFELT B8 OG B9

1.6.0 Områdene omfatter eksisterende bebyggelse.

1.6.1 Innenfor områdene kan det oppføres boliger med tilhørende anlegg i samsvar med denne reguleringsplan. Der som det ligger til rette for det, kan eneboliger bygges med hybelleilighet. Boliger skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

1.6.2 Boliger kan oppføres i 2 etasje. Loft kan innredes til boligrom innen rammen av byggeforskriftene når de naturgitte og andre forhold ligger til rette for det. Utvendig kledning skal være trepanel. Dette gjelder i regelen også for sokkeletasje i full høyde.

1.6.3 Det skal anlegges biloppstillingsplasser i henhold til Arendal kommunes norm.

1.7 BOLIGFELT B10

1.7.0 Område B10 er utformet som flatereguleringsplan. Før denne bebygges, må det utarbeides en illustrasjonsplan for hele området. Av planen skal det fremgå parkeringsdekning. Felles lekearealer opparbeides. Arealet skal være sentralt plassert i bomiljøet med et egnet areal. Lekeplasser skal utrustes med lekeapparater, bord og benker.

1.7.1 Innenfor områdene kan det oppføres eneboliger, rekkehus eller lavblokk med tilhørende anlegg. Lavblokk kan oppføres i inntil 3 etasjer.

1.7.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

1.7.3 Det skal anlegges biloppstillingsplasser i henhold til Arendal kommunes norm.

1.9 FORRETNING/ KONTOR/ LAGER

1.9.0 Innenfor områdene kan det oppføres forretning, kontor og lager med tilhørende anlegg i samsvar med denne reguleringsplan.

1.9.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

1.9.2 Det skal anlegges biloppstillingsplasser samt tilstrekkelig manøvreringsareal på egen grunn i henhold til Arendal kommunes norm.

1.10 KONTOR/INDUSTRI/ LAGER

1.10.0 Innenfor områdene kan det oppføres kontor, industri og lager med tilhørende anlegg i samsvar med denne reguleringsplan.

1.10.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

1.10.2 Det skal anlegges biloppstillingsplasser samt tilstrekkelig manøvreringsareal på egen grunn i henhold til Arendal kommunes norm.

1.11 OFFENTLIG/BOLIGFORMÅL

1.11.0 Innenfor området kan det oppføres bygg for offentlig og boligformål med tilhørende anlegg i samsvar med denne reguleringsplan.

§ 2 LANDBRUKSOMRÅDE

Området skal benyttes til jordbruk.

§ 3 TRAFIKKOMRÅDER

- 3.0 Eksisterende veger, fortau, gang & sykkelveier i planområdet skal opprettholdes.
- 3.1 Området regulert til ny offentlig kjørevege har en total bredde på 9 - ni meter hvorav 4 meter utgjør kjørebane, 2 meter utgjør vegskulder og fortau og 3 meter avsettes til skråning og grøft.
- 3.2 Avkjørsler skal være i tråd med Arendal kommunes vegnorm. Området mellom frisisiklinjer og vegkanter skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m. over de tilstøtende vegers plan.

§ 4 FRIOMRÅDER

- 4.0 Områdene F1-F3 kan benyttes til lekeplass/park Områdene skal være offentlig tilgjengelige og åpne for alminnelig bruk. Bygninger kan tillates i området dersom disse fremmer allmennhetens bruk av friområdet.
- 4.1 Området F4 skal benyttes til park

§ 6 SPESIALOMRÅDER

- 6.0 Fornminne

§ 7 FELLESOMRÅDER

- 7.0 Området fl1 og fl2 er regulert til felles lek og er felles for beboerne i området. Det skal inneholde sandkasse, bord og benk.
- 7.1 Felles adkomst skal benyttes som adkomst til eiendommene som grenser til området.
- 7.2 Felles renovasjon. På områdene kan felles boder for søppel oppføres.

§ 8 FAREOMRÅDER

- 8.1 Kommunal fylling, dekket. Mistanke om deponering av produksjonsavfall iblandet spesialavfall. Ingen registrert forurensning eller konflikt på grunn av spesialavfall.

Grimstad 2002-05-07

Revisjon 2003-02-06

Revisjon 2003-16-12(RV)

Revisjon 2004-29-01(RV)



Arendal Boligbyggelag
Malmbyggen, Vestregate 2
4836 Arendal

Telefon: 37 00 34 50
E-post: post@arendal.bbl.no

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



Til meglere / boligselsgere

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 utlysing 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 34 30
E-post: post@arendal.bbl.no

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



Annonsefrister

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



Arendal Boligbyggelag
Malmbyggen, Vestregate 2
4836 Arendal

Telefon: 37 00 34 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. 8.212,-
Benytte forkjøpsretten:	kr. 8.212,-
Eierskiftegebyr borettslag:	kr. 6.570,-
Eierskiftegebyr sameier:	kr. 6.570,-
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 01.01.2025

Satsene er inkl. mva.

Innbetaling for gebyrer til konto: 6311.05.52000

Med hilsen

Arendal Boligbyggelag



V E D T E K T E R

for

Sameie His Terrasse
(org. nr. 998 396 395)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøtet 11.04.2012.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet His Terrasse. Sameiet består av 50 boligseksjoner av eiendommen gnr. 305 bnr. 1114 i Arendal kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 03.04.2012.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

(4) I sameiet finnes det 4 HC plasser, dersom noen har dette behovet, skal det byttes internt. Den nærmest inngangsdøra i carporten er nr 1, deretter kommer nr 2 og nr 3. Den som er innendørs i p-huset er nr 4 og skal kun byttes om alle de andre 3 er opptatte.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

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

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

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

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Sameiers 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.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fra 2 - 4 andre medlemmer med fra 1 - 3 varamedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal:

- behandle styrets årsberetning

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

SAMEIET HIS TERRASSE

ORDENSREGLER

§ 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 Musikk:

Radio, TV, 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.

§ 3 Støyende virksomhet:

Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende maskiner må ikke forekomme på søndager og ikke etter kl. 21:00 på vanlige hverdager eller kl. 19:00 på lørdager.

§ 4 Renhold:

Banking av tepper, risting av klær, golvtepper og matter må ikke foretas fra altan eller vindu.

§ 5 Avfall:

Husholdningsavfall skal sorteres og behandles etter kommunale forskrifter. Det skal plasseres i riktige beholdere.

§ 6 Kjøledyr m.v.:

Det må ikke holdes kjøledyr til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu. Se ellers vedtekter for bestemmelser vedrørende anskaffelse av kjøledyr.

§ 7 Grilling:

Matlaging/grilling utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres. Kun bruk av elektrisk- og gassgrill (ikke kullgrill). Maks to 11 kg gassbeholdere kan oppbevares på terrasse (ikke i direkte sollys og må lagres stående). Disse må ikke oppbevares i boden på grunn av sikkerhetsmessige grunner.

§ 8 Tørrking/lufting av tøy.

På søn-/helligdager eller offentlige høytidsdager må ikke tøy m.v. henges ute slik at det kan ses fra vei etc. Klessnor må ikke monteres på terrasser og tøy og blomsterkasser skal ikke henges på rekkverk.

§ 9 Antenner

Beboere kan ikke montere egne parabolantennar.

§ 10 Montering på vegger

Utstyr som flaggstenger eventuelt annen pynt, lys eller annet utstyr må ikke monteres på rekkverk eller grå plater.

§ 11 Parkering

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

§ 12 Solavskjerming

Beboer kan innhente pristilbud på solskjerming fra flere leverandører. Valgt leverandør skal oppfylle krav lik eller bedre enn den standard som er satt pr 8.4.19. Samtidig skal hver leverandør godkjennes av styret mht HMS krav for montering og installasjon. RAL farge på duk skal være som satt standard.

Arendal, 08.04.19

Sameiet His Terrasse

Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Mandag 22.04.2024 kl. 17:00

Sted: Arendal Boligbyggelags lokaler. Malmbyggen, Vestregate 2

Hilsen styret i
Sameiet His Terrasse.



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 Terrasse mandag 22.04.2024

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 annen egenkapital.

4. Budsjett 2024

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr: 50.000,-
Styremedlemmer honoreres med kr: 7.000,-
Møtegodtgjørelsen kr. 250,- pr møte

6. Valg til styret

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

Styreleder, Jon Andreas Duus
Styremedlem, Sigbjørn Vigeland
Styremedlem, Rikke Juell Printz
Styremedlem, Lise Gunvaldsen Nielsen
Varamedlem, Thomas Kismul

Det skal i år velges 1 styremedlem og 1 varamedlem. Da styreleder Jon A. Duus ønsker å tre ut av styret på grunn av ny og krevende arbeidssituasjon, må det også velges en ny styreleder for 1 år.

Valgkomitéen har bestått av Gerd Bjørnsen, Hilde Seland Løvåsen, Kari Solberg og Anne Marie Guttormsen.

6.1 Valg av styreleder for ett år

Forslag til vedtak: Som styreleder for ett år foreslås: Knut Arne Thorsdahl

6.2 Valg av et styremedlem for to år

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås: Sigbjørn Vigeland

6.3 Valg av et varamedlem for ett år

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås: Thomas Kismul

6.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås: Kari Solberg, Hilde Seland Løvåsen, Anne Marie Guttormsen og Gerd Bjørnsen

7. Forsikring

Meldt inn av Øygarden, Sandvik, Bjørnsen og Guttormsen, beboere i bygg nr. 192

1. Vi ønsker å få belyst vår husforsikring
2. Hva innebærer den?
3. Hva dekker den ikke?

Dette på bakgrunn av alle lekkasjer o.l. i våre to bygg de siste årene

Vi ønsker også at en representant fra forsikringsselskapet er tilstede på årsmøte slik at vi har mulighet til å stille spørsmål.

Styrets innstilling: Vi har fått Tor Georg Skjølsvik fra Arendal Boligbyggelag til å komme på møtet for å orientere om forsikringen.

Årsmelding for Sameiet His Terrasse for året 2023

Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Jon Andreas Duus, Kirkeveien 192
Styremedlem, Sigbjørn Vigeland, Kirkeveien 194
Styremedlem, Rikke Juell Printz, Kirkeveien 194
Styremedlem, Lise Gunvaldsen Nielsen, Kirkeveien 192
Varamedlem, Thomas Kismul, Kirkeveien 192

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.
Revisjon: PWC

Årsregnskapet
Boligselskapets årsresultat er endret fra minus kr 36 965,- i 2022 til kr 46 755,- i 2023
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 253 168,- (Omløpsmidler minus kortsiktig gjeld)

Styret i Sameiet His Terrasse

Styrets arbeid i perioden:

Det har vært avholdt 10 styremøter i perioden. I tillegg har representanter fra styret hatt diverse møter med Veidekke, Bravida og andre leverandører for å ferdigstille og klargjøre de reklamasjoner og garanti-arbeider vi har hevdet overfor utbygger. Det har også vært en større utbedring etter lekkasje inn i bod i 194 (Printz). Dette er fremdeles ikke i orden og arbeidet for å utbedre dette **skal og må** ferdigstilles våren 2024. Heldigvis har styret en god dialog med utbygger og meldt skader siden de to byggene sto ferdig, og derved har vi spart store summer i utbedringer og har også opprettholdt reklamasjonsrett i 13,5 år. Aktiviteter er nøye beskrevet i styrereferater som er sendt alle beboere.

Det er fremdeles noen få gjenstående saker i begge bygg som vil bli utbedret av utbygger (Veidekke). Varmeveksler i 194 og 192 ble byttet ut med varmtvannsberedere høsten 2023 og våren 2024 (192). Det ble derfor innbetalt ekstra fra alle leiligheter (basert på sameiebrøken) for å dekke inn disse investeringene. Det er også lagt inn ekstra innbetaling via fellesutgifter for å bygge opp egenkapitalen til sameiet til et "trygt" nivå så vi slipper å inngå banklån ved uforutsette kostnader.

Styret har også vært i kontakt med flere tilbydere i forbindelse med installasjon av solceller m.m., men konklusjonen er foreløpig at dette er for dyrt i forhold til besparelser av energi. Pris på solceller er på vei ned og det kommer også bedre løsninger for montering på vegg. Støtte fra myndighetene er også foreløpig uklare, derfor er dette satt på hold.

Terrassedører og vinduer i 194 og 192 ble gjennomgått og utbedret i 2023.

Vi bruker aktivt vedlikeholdsplanen som ble utviklet i 2018 som er et meget nyttig verktøy for å holde våre bygg/maskiner og fellesområder i god (SU plan). Dette skal gi et godt grunnlag for styrebeslutninger om nødvendige tiltak for vedlikehold og sikring av våre verdier. Vi holder også sammen med ABBL på med å oppdatere HMS arbeid via en ny "portal" hvor dette er i system og lettere å følge opp.

Styret har fremdeles hatt utfordringer i forbindelse med sprengningsarbeider på nabotomten (30 000 m3 ble sprengt ut våren 2023 for «His Terrasse 3»). Vi har derfor hatt diverse befaringer med RA1 (utbygger) og Veidekke som opprinnelig sto for utsprenkning og sikring av tomten til våre to bygg. For sikkerhets skyld ble det også tatt bilder av begge bygg utvendig/innvendig sammen med utbygger (RA1). Dette for å

dokumentere alt i tilfelle vi skulle få skader på bygg under sprengningsarbeidet. Styret skal med dette sørge for at Sameiet skal holdes utenfor eventuelle kostnader i forbindelse med dette.

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.04.2024

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		1 645 608	1 431 060	1 645 632
Inntekter a-konto		96 070	117 944	120 000
Innbetalt tv og internett		257 400	257 400	257 400
Andre innbetalinger	1	281 400	28 385	26 400
Sum inntekter		2 280 478	1 834 789	2 049 432
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	93 847	95 274	96 985
Revisjonshonorar	3	10 750	10 000	11 000
i rskontigent boligbyggelag		15 000	15 000	15 000
Forretningsfjernerhonorar bbl		110 640	103 884	110 639
Kommunale avgifter		282 915	261 785	282 000
Tv og internett utgifter		262 044	257 402	257 400
Forsikring		176 081	135 450	176 086
Vaktmestertjenester abbl		42 370	5 460	15 000
Vedlikehold	4	670 420	369 824	348 322
Elektrisk energi		328 894	397 909	410 000
Andre driftskostnader	5	251 138	223 992	260 000
Sum driftskostnader		2 244 099	1 875 979	1 982 432
Driftsresultat		36 378	-41 189	67 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		10 377	4 224	3 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-10 377	-4 224	-3 000
i rsresultat		46 755	-36 965	70 000
Overført opptjent egenkapital		46 755	-36 965	0
Sum disponert		46 755	-36 965	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 480	3 770
Andre fordringer		137 439	92 886
Innest ³ ende p ³ driftskonto		363 775	290 681
Sum omløpsmidler		504 695	387 337
SUM EIENDELER		504 695	387 337

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	6	253 168	206 413
Sum egenkapital		253 168	206 413
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		197 274	120 544
Annen kortsiktig gjeld		54 253	60 380
Sum kortsiktig gjeld		251 527	180 924
Sum gjeld		251 527	180 924
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		504 695	387 337

Sameiet His Terrasse

Arendal, 22.03.2024

Jon Andreas Duus
Styreleder

Rikke Juell Printz
Styremedlem

Lise Gunvaldsen Nielsen
Styremedlem

Sigbjørn Vigeland
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 er satt opp under denne forutsetningen. Det ligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nærmere ved kjøp av leilighet

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres 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
3601 Leieinntekter p-plasser	11 400	9 900
3608 Annen innbetaling	20 000	18 485
3609 Andre inntekter	250 000	0
Sum	281 400	28 385

Note 2 - Lønnskostnader

	2023	2022
5300 Styrehonorar	82 250	83 500
5400 Arbeidsgiveravgift	11 597	11 774
Sum	93 847	95 274

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 Revisjon	10 750	10 000
Sum	10 750	10 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	41 137	36 016
6602 Vedlikehold Elektro	266 984	55 692
6603 Vedlikehold Rør	0	8 264
6604 Vedlikehold Utvendig	57 931	38 577
6605 Vedlikehold Heis	62 932	137 462
6606 Vedlikehold Garasjer	56 773	19 825
6609 Internkontroll/Vedl.avtale	77 024	72 800
6611 Per. vedlikehold Bygg	0	1 188
6612 Per.vedlikehold Elektro	107 640	0
Sum	670 420	369 824

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 5 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6360 Renhold, sanitærartikler	104 130	97 570
6619 Andre driftskostnader	159	2 651
6620 Snørydding	75 186	68 750
6621 Alarmkostnader	47 832	25 540
6631 Service Brannalarm	11 710	0
6632 Service vent.-varmepumpe og kjølerom	0	15 574
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	390	600
7720 i smøte	7 520	9 500
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	4 211	3 807
Sum	251 138	223 992

Note 6 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	206 413	243 378
i rets resultat	46 755	-36 965
Sum egenkapital 31.12	253 168	206 413

Note 7 - Inntekter akonto

Innbetalt fra beboere	120 000	120 000
Utbetalt avregning	- 23 930	- 2 056
Inntekter forbruk varmt vann	96 070	117 944

Resultat og balanse med noter for Sameiet His Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet His Terrasse

Styreleder	Jon Andreas Duus (sign.)	27.03.2024
Styremedlem	Lise Gunvaldsen Nielsen (sign.)	23.03.2024
Styremedlem	Rikke Juell Printz (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Sigbjørn Vigeland (sign.)	27.03.2024



Til årsmøtet i Sameiet His Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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

Arendal, 22. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Budsjett

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	1 645 608	1 431 060	1 645 632	1 727 892
Andre driftsinntekter	634 870	403 729	403 800	689 400
Sum inntekter	2 280 478	1 834 789	2 049 432	2 417 292
Driftskostnader				
Ljnnnskostnader	93 847	95 274	96 985	96 985
Revisjonshonorar	10 750	10 000	11 000	12 000
i rskontigent boligbyggelag	15 000	15 000	15 000	19 000
Forretningsfjrrerhonorar bbl	110 640	103 884	110 639	113 958
Kommunale avgifter	282 915	261 785	282 000	317 000
Kabel-tv	262 044	257 402	257 400	257 400
Forsikring	176 081	135 450	176 086	193 691
Vaktmestertjenester abbl	42 370	5 460	15 000	15 000
Vedlikehold	682 130	385 398	391 322	396 258
Elektrisk energi	328 894	397 909	410 000	410 000
Andre driftskostnader	239 428	208 418	217 000	238 000
Sum driftskostnader	2 244 099	1 875 979	1 982 432	2 069 292
Driftsresultat	36 378	-41 189	67 000	348 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	8 248	4 224	3 000	8 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	8 248	4 224	3 000	8 000
i rsresultat	44 626	-36 965	70 000	356 000
Overfjrt til/fra opptjent egenkapital	0	-36 965	0	0
Sum disponert	0	-36 965	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Jon Andreas Duus
Styreleder

Rikke Juell Printz
Styremedlem

Lise Gunvaldsen Nielsen
Styremedlem

Sigbjørn Vigeland
Styremedlem

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet His Terrasse mandag 22.04.2024 kl. 17:00 - Arendal Boligbyggelags lokaler. Malmbyggen, Vestregate 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Per Selås

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Per Selås

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Kristian Lorentzen.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

26 seksjonseiere møtte og 2 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2023

Se eget vedlegg.

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

Vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

4. Budsjett 2024

Se eget vedlegg.

Vedtak:

Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styreleder honoreres med kr: 50.000,-
Styremedlemmer honoreres med kr: 7.000,-
Møtegodtgjørelsen kr. 250,- pr møte

6. Valg til styret

6.1 Valg av styreleder for ett år

Vedtak:

Som styreleder for ett år foreslås: Knut Arne Thorsdahl

6.2 Valg av et styremedlem for to år

Vedtak:

Som styremedlem for to år velges: Sigbjørn Vigeland

6.3 Valg av et varamedlem for ett år

Vedtak:

Som varamedlem for ett år velges: Thomas Kismul

6.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Vedtak:

Til valgkomité velges: Kari Solberg, Hilde Seland Løvåsen, Anne Marie Guttormsen og Gerd Bjørnsen

7. Forsikring

Meldt inn av Øygarden, Sandvik, Bjørnsen og Guttormsen, beboere i bygg nr. 192

1. Vi ønsker å få belyst vår husforsikring
2. Hva innebærer den?

3. Hva dekker den ikke?

Dette på bakgrunn av alle lekkasjer o.l. i våre to bygg de siste årene

Vi ønsker også at en representant fra forsikringsselskapet er tilstede på årsmøte slik at vi har mulighet til å stille spørsmål.

Vedtak:

Vi har fått Tor Georg Skjølsvik og Per Selås fra Arendal Boligbyggelag til å komme på møtet for å orientere om forsikringen. Orienteringen tas til etterretning.

Protokoll for Sameiet His Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Per Riggert Magnus Selås (sign.)	22.04.2024
Protokollvitne	Kristian T Lorentzen (sign.)	24.04.2024

Sameiet His Terrasse

Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Onsdag 23.04.2025 kl. 17:00
Sted: Kroverten på His

Hilsen styret i
Sameiet His Terrasse.



FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet His Terrasse
onsdag 23.04.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

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.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding 2024

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

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

4. Budsjett 2025

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr: 50.000,-
Styremedlemmer honoreres med kr: 7.000,-
Møtegodtgjørelsen kr. 250,- pr møte

6. Valg til styret

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

Styreleder, Knut Arne Thorsdahl
Styremedlem, Rikke Juell Printz
Styremedlem, Lise Gunvaldsen Nielsen
Styremedlem, Sigbjørn Vigeland
Varamedlem, Thomas Kismul

Knut Arne Thorsdahl, Rikke Juell Printz, Lise Gunvaldsen Nielsen og Thomas Kismul er på valg.

Valgkomitéen har bestått av Gerd Bjørnsen, Anne Marie Guttormsen, Hilde Seland Løvåsen og Kari Solberg.

6.1 Valg av styreleder for to år

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås: Gerd Bjørnsen

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås: Lise Gunvaldsen Nielsen
Som styremedlem for to år foreslås: Håvard Helle Ahlqvist

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås: Rikke Juell Printz

6.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås: Hilde Seland Løvåsen, Kari Solberg, Anne Marie Guttormsen og Toril Sandvik.

Årsmelding for Sameiet His Terrasse for året 2024

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Knut Arne Thorsdahl, Kirkeveien 194
Styremedlem, Rikke Juell Printz, Kirkeveien 194
Styremedlem, Lise Gunvaldsen Nielsen, Kirkeveien 192
Styremedlem, Sigbjørn Vigeland, Kirkeveien 194
Varamedlem, Thomas Kismul, Kirkeveien 192

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Revisjon: PWC

Årsregnskapet:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 46.755,- i 2023 til minus kr 100.928,- i 2024
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 152.241,- (omløpsmidler minus kortsiktig gjeld)

Styrets arbeid i perioden:

Det har vært avholdt 5 styremøter i perioden, Vi er nå innmeldt i nytt HMS program hos boligbyggelaget, og det har medført en del arbeid for HMS ansvarlig. Mye arbeid er også gjort i å få avsluttet «gamle» saker, så som utskifting av defekte terrasse-glass (ca 150 stk) i begge blokker, Veidekke har fått avsluttet arbeide med å få tettet lekkasjer i terrasser og bod, ovennevnte saker heldigvis godtatt som reklamasjon av leverandører. Vi har nå funnet dyktig firma til å ordne vinduer og terrasse-dører i begge blokkene, dette er kostnadskrevende arbeid, som dessverre ikke dekkes av garanti (innstilt firma), og er heller ikke forsikringsdekkende. Dessverre har vi også fått noen større uventede poster på vedlikeholdsbudsjettet , se regnskap, men alt som oppstår av slitasje/feil på elektrisk, varme/ventilasjon , brannteknisk/varsling og heiser blir utbedret omgående , og vi har serviceavtaler på alle lovpålagte funksjoner.

Sameie His Terrasse er, og skal være et trygt og sikkert sted å bo !

Vi takker vår forretningsfører ABBL og deres vaktmester Sigbjørn for et hyggelig samarbeide i perioden.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		1 727 880	1 645 608	1 727 892
Inntekter a-konto/avregning		84 667	96 070	120 000
Innbetalt tv og internett		257 400	257 400	257 400
Andre innbetalinger	1	311 388	281 400	312 000
Sum inntekter		2 381 335	2 280 478	2 417 292
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	94 418	93 847	96 985
Revisjonshonorar	3	11 375	10 750	12 000
Årskontigent boligbyggelag		19 000	15 000	19 000
Forretningsførerhonorar bbl		113 958	110 640	113 958
Kommunale avgifter		349 459	282 915	317 000
Tv og internett utgifter		262 548	262 044	257 400
Forsikring		190 674	176 081	193 691
Vaktmestertjenester abbl		2 663	42 370	15 000
Vedlikehold	4	860 878	670 420	353 258
Elektrisk energi		308 454	328 894	410 000
Andre driftskostnader	5	277 931	251 138	281 000
Sum driftskostnader		2 491 356	2 244 099	2 069 292
Driftsresultat		-110 022	36 378	348 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		9 094	10 377	8 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-9 094	-10 377	-8 000
Årsresultat		-100 928	46 755	356 000
Overført opptjent egenkapital		-100 928	46 755	0
Sum disponert		-100 928	46 755	0

Balance

	Note	Balance 31.12.24	Balance 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 040	3 480
Andre fordringer		198 494	137 439
Innestå ende på driftskonto		348 388	363 775
Sum omløpsmidler		547 922	504 695
SUM EIENDELER		547 922	504 695

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	6	152 241	253 168
Sum egenkapital		152 241	253 168
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		297 162	197 274
Annen kortsiktig gjeld		98 519	54 253
Sum kortsiktig gjeld		395 681	251 527
Sum gjeld		395 681	251 527
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		547 922	504 695

Sameiet His Terrasse

Arendal, 24. mars 2025

Knut Arne Thorsdahl
Styreleder

Lise Gunvaldsen Nielsen
Styremedlem

Rikke Juell Printz
Styremedlem

Sigbjørn Vigeland
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 år 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 føres 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

	2024	2023
3601 Leieinntekter p-plasser	11 400	11 400
3608 Annen innbetaling	0	20 000
3609 Andre inntekter	299 988	250 000
Sum	311 388	281 400

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5300 Styrehonorar	82 750	82 250
5400 Arbeidsgiveravgift	11 668	11 597
Sum	94 418	93 847

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	11 375	10 750
Sum	11 375	10 750

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold Bygg	357 741	41 137
6602 Vedlikehold Elektro	232 442	266 984
6604 Vedlikehold Utvendig	35 894	57 931
6605 Vedlikehold Heis	139 170	62 932
6606 Vedlikehold Garasjer	5 688	56 773
6609 Internkontroll/Vedl.avtale	81 068	77 024
6611 Per. vedlikehold Bygg	1 375	0
6612 Per.vedlikehold Elektro	0	107 640
6650 Lovpå lagt HMS	7 500	0
Sum	860 878	670 420

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 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	107 814	104 130
6619 Andre driftskostnader	5 870	159
6620 Snørydding	94 350	75 186
6621 Alarmkostnader	24 312	47 832
6631 Service Brannalarm	11 710	11 710
6632 Service vent.-varmepumpe og kjølerom	15 819	0
6633 Service el.anlegg felles	10 000	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	2 740	390
7720 Årsmøte	1 620	7 520
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 696	4 211
Sum	277 931	251 138

Note 6 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	253 168	206 413
Årets resultat	-100 928	46 755
Sum egenkapital 31.12	152 241	253 168

Note 7 - Inntekter akonto

Innbetalt fra beboere	120 000	120 000
Utbetalt avregning	-35 333	-23 930
Inntekter for bruk varmt vann	84 667	96 070

Resultat og balanse med noter for Sameiet His Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet His Terrasse

Styreleder	Knut Arne Thorsdahl (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Sigbjørn Vigeland (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Lise Gunvaldsen Nielsen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Rikke Juell Printz (sign.)	26.03.2025



Til årsmøtet i Sameiet His Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet His Terrasse som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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, 24. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-03-25 20:51



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 31.12.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	1 727 880	1 645 608	1 727 892	1 900 661
Inntekter a-konto/avregning	84 667	96 070	120 000	120 000
Andre driftsinntekter	568 788	538 800	569 400	270 600
Sum inntekter	2 381 335	2 280 478	2 417 292	2 291 261
Driftskostnader				
Lønnskostnader	94 418	93 847	96 985	96 985
Revisjonshonorar	11 375	10 750	12 000	12 000
Årskontigent boligbyggelag	19 000	15 000	19 000	19 000
Forretningsførerhonorar bbl	113 958	110 640	113 958	110 425
Kommunale avgifter	349 459	282 915	317 000	323 000
Kabel-tv	262 548	262 044	257 400	257 400
Forsikring	190 674	176 081	193 691	156 204
Vaktmestertjenester abbl	2 663	42 370	15 000	15 000
Vedlikehold	898 406	682 130	396 258	411 247
Elektrisk energi	308 454	328 894	410 000	385 000
Andre driftskostnader	240 402	239 428	238 000	238 000
Sum driftskostnader	2 491 356	2 244 099	2 069 292	2 024 261
Driftsresultat	-110 022	36 378	348 000	267 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	9 094	10 377	8 000	8 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	9 094	10 377	8 000	8 000
Årsresultat	-100 928	46 755	356 000	275 000
Overført til/fra opptjent egenkapital	-100 928	46 755	0	0
Sum disponert	-100 928	46 755	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Knut Arne Thorsdahl
Styreleder

Lise Gunvaldsen Nielsen
Styremedlem

Rikke Juell Printz
Styremedlem

Sigbjørn Vigeland
Styremedlem

Til styret i Sameiet His Terrasse.
Valg 2025

Styrets sammensetning inneværende periode 2024/2025

Styreleder:	Knut Arne Thorsdahl	På valg
Styremedlem:	Sigbjørn Vigeland	Ikke påvalg
Styremedlem:	RikkeJuell Printz	På valg
Styremedlem:	Lise Gunvaldsen Nielsen	På valg
Varamedlem:	Thomas Kismul	Påvalg

Det skal i år velges styreleder, to styremedlemmer og et varamedlem.

Valgkomiteens innstilling til nytt styre for perioden 2025/2026:

Styreleder:	Gerd Bjørnsen
Styremedlem:	Sigbjørn Vigeland
Styremedlem:	Lise Gunvaldsen Nielsen
Styremedlem:	Håvard Helle Alquist
Varamedlem:	Rikke Juell Printz

Alle er forespurt og har sagt seg villige.

Valgkomiteen har bestått av:

Gerd Bjørnsen
Hilde Seland Løvåsen
Kari Solberg
Anne Marie Guttormsen

Forslag til ny valgkomite:

Anne Marie Guttormsen
Hilde Seland Løvåsen
Kari Solberg
Toril Sandvik

For Valgkomiteen:

Anne Marie Guttormsen

Nabolagsprofil

Kirkeveien 194 - Nabolaget Lystheia - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

His	3 min
Linje 100, 100E, N100, 101, N101, 103	0.3 km
Arendal stasjon	11 min
Linje R50	5 km
Kristiansand Kjevik	47 min

Skoler

Arendal International School (Ais) (1-10 kl.)	8 min
219 elever, 10 klasser	0.7 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)	4 min
144 elever, 9 klasser	2.2 km
Hisøy skole (1-10 kl.)	4 min
462 elever, 28 klasser	2.4 km
Nedenes skole (1-10 kl.)	6 min
499 elever, 28 klasser	4.1 km
Arendal videregående skole	9 min
880 elever, 30 klasser	4.2 km
Arendal vgs - Mølleheia	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

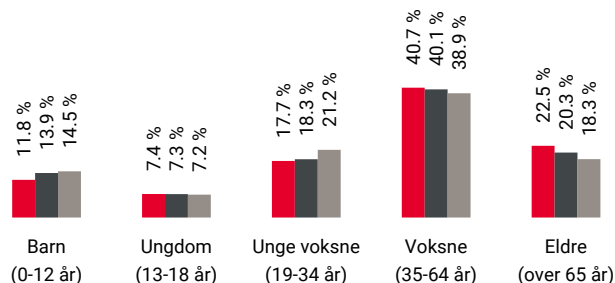
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Portveien His barnehage (1-5 år)	5 min
35 barn	0.4 km
Strømmen barnehage (0-5 år)	4 min
58 barn	2.1 km
Stemmehagen barnehage (1-5 år)	4 min
71 barn	2.2 km

Dagligvare

Rema 1000 His	2 min
PostNord	0.2 km
Joker Hisøy	5 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



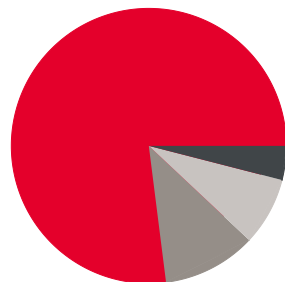
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

⚽	Arendal International School Balløkke, sandvolleyball	7 min 🚶 0.6 km
⚽	Nyskogen balløkk og asfaltflate Ballspill	14 min 🚶 1.1 km
🏊	Medvind Trening	8 min 🚗
🏊	Arendal Sport og Fitnessenter	10 min 🚗

Boligmasse



- 77% enebolig
- 4% rekkehus
- 11% blokk
- 8% annet

Varer/Tjenester



Maxis Senter

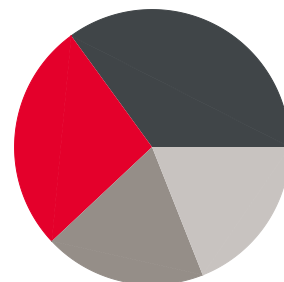
6 min 🚗



Vitusapotek Maxis

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



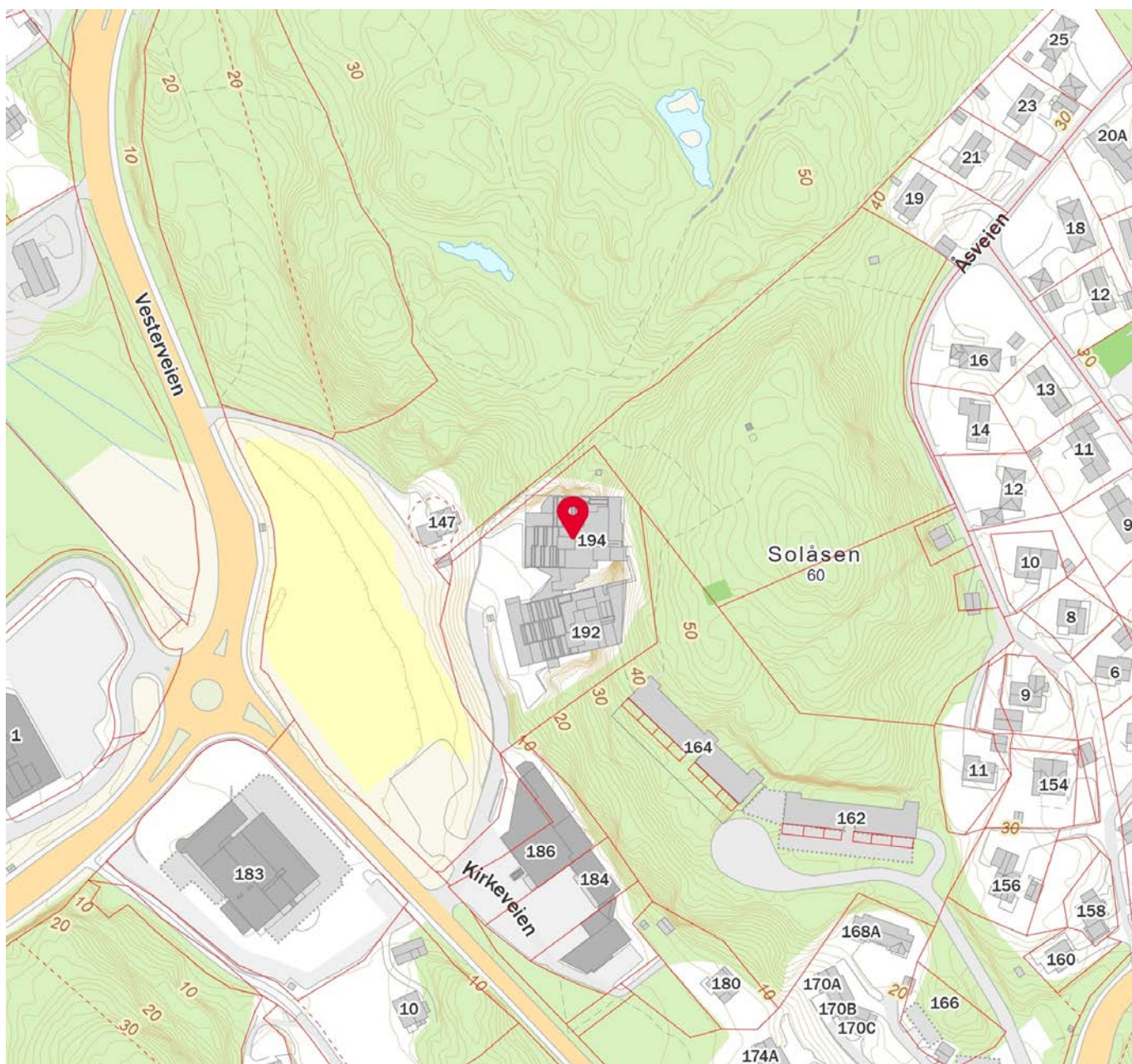
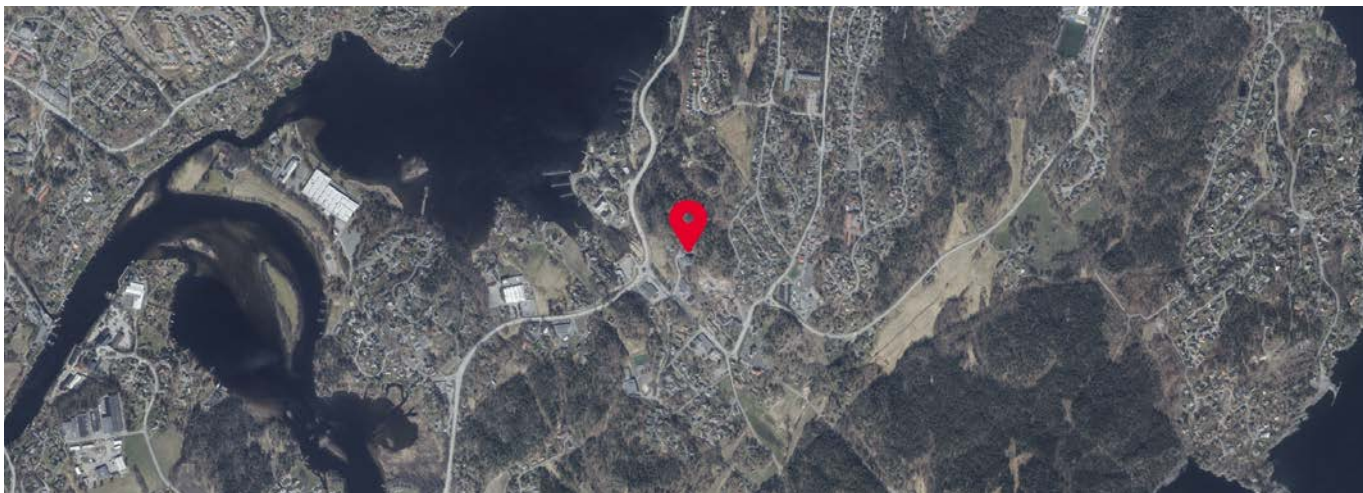
0%

44%

- Lystheia
- Arendal
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 ikraftttredelse 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: Kirkeveien 194
4817 HIS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre