



aktiv.

Kirkeveien 162, 4817 HIS

**His Terrasse - Nyere, 3-roms
eierleilighet - Delikat og tidsriktig
- Solrik terrasse med fin utsikt -
Garasje og heis**



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 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 93 600,-
Total ink omk.: Kr 3 783 600,-
Felleskostn.: Kr 3 024,-
Selger: Halvard Hinlo
Ann-Malene Ljøsne Hinlo

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 63/68 kvm
Tomtstr.: 14238.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 305, bnr. 1178
Gnr. 305, bnr. 1178
Snr. 42
Oppdragsnr.: 1409250132

His Terrasse - Nyere, 3-roms eierleilighet - Delikat og tidsriktig - Solrik terrasse - Garasje

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et populært, sentralt og nyetablert boligområde på His. Her er det solrikt, og med flotte turområder rett på utsiden av inngangsdøren. I tillegg er det kort gangavstand ned til dagligvarebutikk og apotek samt jevnlig bussforbindelse til Arendal sentrum, Grimstad, Kristiansand m.m. Det er etablert en snarvei/gangvei ned fra His terrasse mot butikken. Leiligheten ligger i andre etasje og har flott utsyn og sol hele dagen.

Gjennomgående leilighet som fremstår som ny og inneholder vindfang/gang, 2 soverom, bad/wc. Stue med kjøkkenløsning, spiseplass og utgang til solrik terrasse mot sydvest.

Garasje i underetasjen og heis til etasjenivå.

Leiligheten har en tidsriktig og moderne utforming med nøytrale flater og praktisk planløsning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	36
Opplysning forretningsfører	41
Kommunalinformasjon	63
Nabolagsprofil	80
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 68 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 63 m² Vindfang/gang, 2 soverom, bad/wc, stue/kjøkken. Bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

14238.2 m²

Tomtebeskrivelse

Fellesområder er meget flott opparbeidet med grøntarealer i form av plener, beplantning og felles dyrkeområder! Hyggelig benk ved inngangsparti, pergola og flere soner hvor man kan ta med seg en kaffe og slå av en prat med de øvrige beboerne. I tillegg er det lekeplass og kinetiske treningsapparater til felles glede og benyttelse for beboerne.

Det er også etablert et felles uteområde i bakkant av bygget med bl.a. grillplass. Herfra kan man gå rett ut i skogen fra 5. etasje, og følge stier videre opp til et flott utsiktspunkt på fjellet Solåsen. Her kan du virkelig komme deg fra sofa til natur på 1-2-3!

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et populært, sentralt og nyetablert boligområde på His. Her er det solrikt, og med flotte turområder rett på utsiden av inngangsdøren. I tillegg er det kort gangavstand ned til dagligvarebutikk og apotek samt jevnlig bussforbindelse til Arendal sentrum, Grimstad, Kristiansand m.m. Det er etablert en snarvei/gangvei ned fra His terrasse mot butikken. Leiligheten ligger i andre etasje og har flott utsyn og sol hele dagen.

Det er for øvrig lagt vekt på fine uteområder med grøntarealer, pergola og benker slik at man kan ta med seg en kaffe og slå av en prat med de øvrige beboerne om ønskelig. Det er også etablert et felles uteområde i bakkant av bygget med både lavvo og grillplass. Herfra kan man gå rett ut i skogen fra 5. etasje, og følge stier videre opp til et flott utsiktspunkt på fjellet Solåsen. Her kan du virkelig komme deg fra sofa til natur på 1-2-3!

Det er garasjeplass med sykkelparkering og bod i kjeller.

Adkomst

Fra Arendal mot Hisøy. Ta inn ved rundkjøring mot Hisøy kirke. Ta deretter til venstre i neste kryss ved kirken, og kjør bakken. Ta deretter til venstre rett før rundkjøringen på toppen av bakken (etter Elim/sykehjemmet).

Bebyggelsen

Blokkbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Hisøy oppvekstsenter med SFO, barne- og ungdomsskole. AIS (Arendal internasjonale skole) ligger også like ved.

Skolekrets

Hisøy

Offentlig kommunikasjon

God bussforbindelse i kort gangavstand fra leiligheten. Her er det jevnlig bussforbindelse til Arendal sentrum samt vestover til Grimstad og Kristiansand.

Byggemåte

Tidsriktig og moderne utforming med høy standard! Bygget er oppført i en kombinasjon av tre/betong, og det er lagt vekt på mye vinduer som vil maksimere lysforholdene og utsikten. Energiforsyning fra energibrønner, det vil si jordvarme. Sammen med varmepumpeløsninger og vannbåren gulvvarme gir dette en god og energisparende funksjon for boligene.

Støpt, romslig balkong med glassrekkverk. Romslige, lyse og fint opparbeidede fellesarealer, både trapper, heiser og ikke minst flotte uterarealer.

Stort garasjeanlegg i felles parkeringskjeller hvor leiligheten har tilhørende parkeringsplass. Her er det også sportsbod.

Leilighetene har generelt høy standard, er ferdigstilt i 2024 og har meget begrenset bruksslittasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Glitre Nett har utført rutinemessig kontroll mars 2025. Ingen avvik.
- El bil lader: Ladeabonnement via Aneo Mobility er installert (følger ikke med salg).

Innhold

Gjennomgående leilighet med vindfang/gang, 2 soverom, bad/wc. Stue med kjøkkenløsning, spiseplass og utgang til solrik terrasse mot sydvest.

Hovedinngang på gateplan med adkomst via trappegang eller heis. Heis også direkte fra parkeringsanlegget i kjeller hvor leiligheten har tilhørende garasje plass og sportsbod.

Leilighetene har også tilgang til fellesrom i 6. etasje som kan benyttes av beboerne.

Standard

"Ny" leilighet (ferdigstilt 2024) med gjennomgående god standard. Leiligheten har en tidsriktig og moderne utforming med nøytrale flater og praktisk planløsning. Det er lagt vekt på store vindusflater som maksimerer lysforholdene og utsikten. God takhøyde gir også følelsen av luft og størrelse i rommene.

Lekker kjøkken fra Strai med integrerte hvitevarer kombinert kjøl/frysenskap, induksjon koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Flislagt bad med servant i innredning, vegghengt toalett, innfellbare dusjvegger av laminert glass. Separat gjestetoalett med servant i gang.

2 soverom hvorav ett har dør inn til garderoberom/teknisk rom.

Vannbåren varme i gulv, energiforsynt fra energibrønner.

En stavs matt lakkert eikeparkett i vindfang, gang, stue, kjøkken og soverom. Badet er flislagt, har vegghengt toalett, servantinnredning og dusjhjørne. .

Sparklede og malte betong/gipsvegger med lyse og nøytrale farger. Sparklet og malt gipshimling.

Leiligheten er nyoppført og var ferdigstilt i februar 2024.

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

Vaskemaskin og tørketrommel kan medfølger. Forøvrig 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 fiber. Tv/internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Garasjeplass i garasjeanlegg i underetasjen (ekstra bred plass nær trapp/heis). Heis fra garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP5741656

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. Nye boliger er oppført med radonsperre.

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

Vannbåren varme i gulv på vindfang, gang, stue og kjøkken. Gulvvarme fra energibrønner, som sammen med varmepumpeløsning gir god og energisparende funksjon. Baderom har varmekabler i gulv. Forøvrig elektrisk oppvarming etter ønske.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 690 000

Kommunale avgifter

Kr 5 105

Eiendomsskatt

Kr 6 885

Eiendomsskatt år

2025

Info formuesverdi

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

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

62/5328

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader drift (renovasjon, forsikring, vedlikehold og avsetninger), varmt- og kaldtvann (akonto), oppvarming (akonto), tv og internett.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet His Terrasse II

Organisasjonsnummer

934338227

Om sameiet

Sameiet har valgt Arendal Boligbyggerlag som sin forretningsfører.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

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

Det er utarbeidet et utkast til egne vedtekter for sameiet. Husordensregler er opp til sameiet å vurdere etter sameiet er etablert.

Dyrehold

Det må ikke holdes kjæledyr til sjenanse for andre beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Arendal Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 305, bruksnummer 1178, seksjonsnummer 42 i Arendal kommune. Gårdsnummer 305, bruksnummer 1178, seksjonsnummer 128 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:

4203/305/1178/42:

04.09.1876 - Dokumentnr: 910006 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178

Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1881 - Dokumentnr: 900114 - Bestemmelse om beiterett

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178

Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1907 - Dokumentnr: 900129 - Erklæring/avtale

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1916 - Dokumentnr: 906537 - Elektriske kraftlinjer

Vedr AS Barbu

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1916 - Dokumentnr: 906538 - Rettigheter iflg. skjøte

Vedr grunneierrettigheter

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178

Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1923 - Dokumentnr: 900290 - Rettigheter iflg. skjøte

Grunneierrettigheter

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178

Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1957 - Dokumentnr: 295 - Erklæring/avtale
Rett til gårdsvei frafalles
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1957 - Dokumentnr: 312 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1957 - Dokumentnr: 2158 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.1983 - Dokumentnr: 3961 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver Aust-Agder Kraftverk
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2023 - Dokumentnr: 187349 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2023 - Dokumentnr: 187362 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2024 - Dokumentnr: 1431478 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 42
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 62/5328

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 09.08.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.08.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert boligområde. Plan for Kirkeveien 190, vedtatt i kraft 21.11.2019. Formål:

Boligbebyggelse / blokkbebyggelse.

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033. Formål: Hensynssone,

detaljreguleringssone, reguleringplan.

Se vedlagte arealplanstatus med reguleringsbestemmelser

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt i denne del av Arendal kommune.

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

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 250 (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))

93 600 (Omkostninger totalt)
104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 783 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 794 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 797 300 (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 93 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon: kr. 36.875,-
Grunnpakke: kr. 18.750,-
Tilrettelegging: kr. 5.000,-
Oppgjør: kr. 6.950,-
Søk eiendomsregistert m.v. kr. 4.389,-
Eierskiftegebyr: kr. 6.570,-
Opplysning forretningsfører: kr. 4.575,-

Ansvarlig megler

Leif Christian de Presno
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no
Tlf: 472 01 274

Ansvarlig megler bistås av

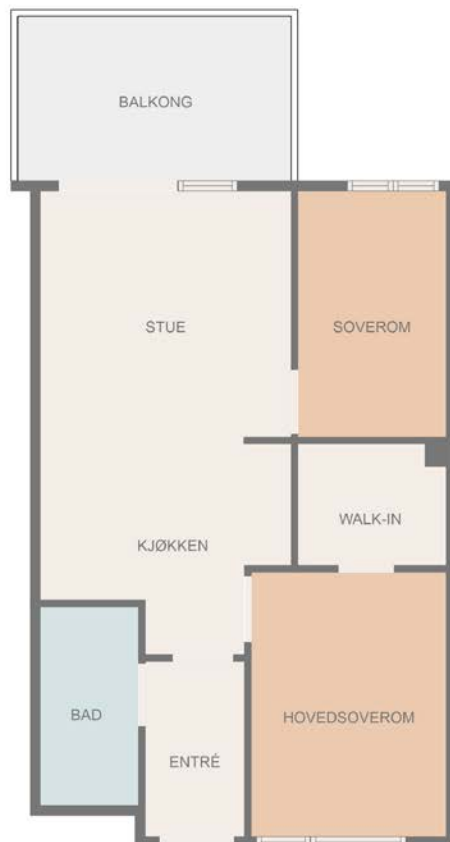
Leif Christian de Presno
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no
Tlf: 472 01 274

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

28.08.2025



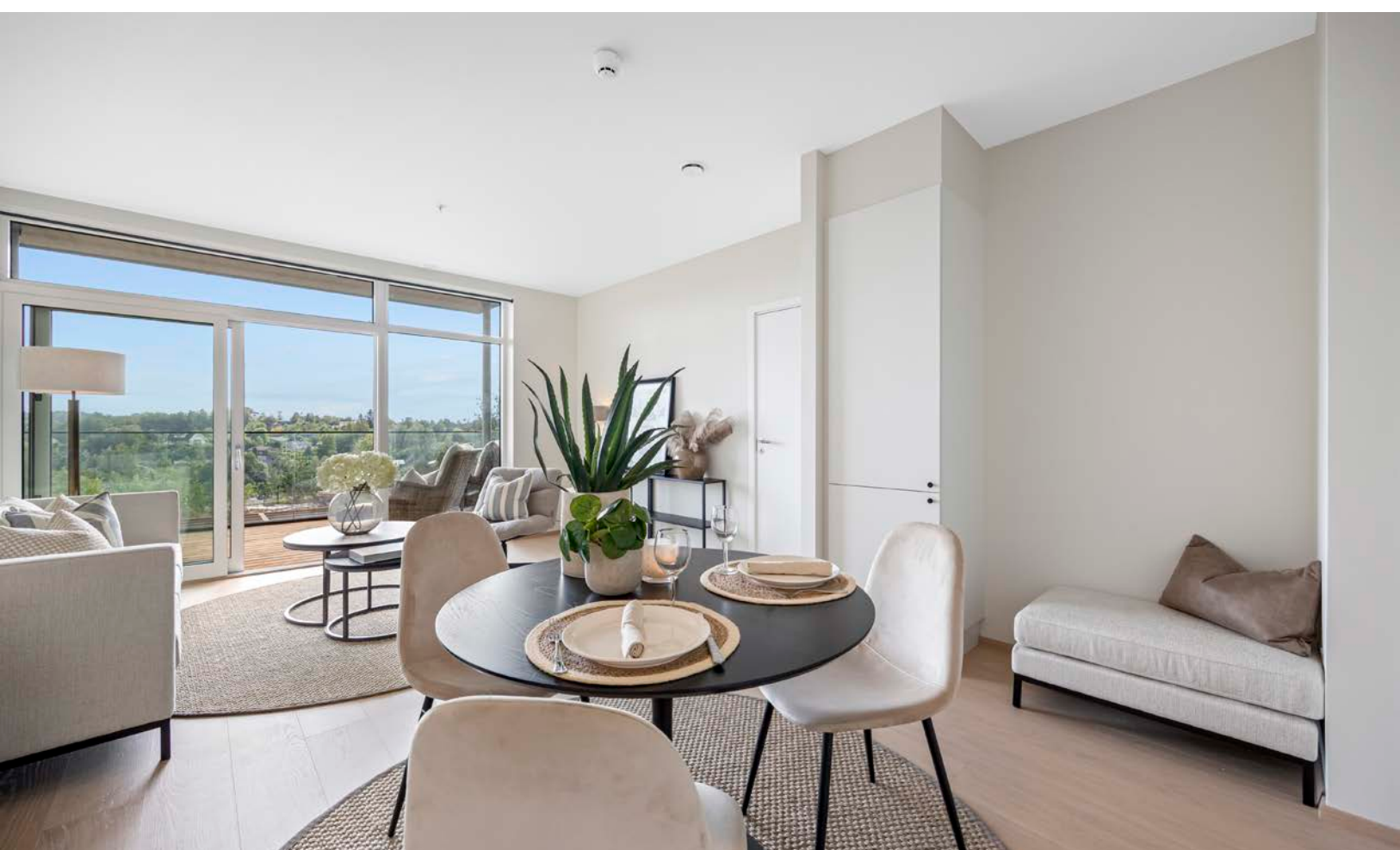
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









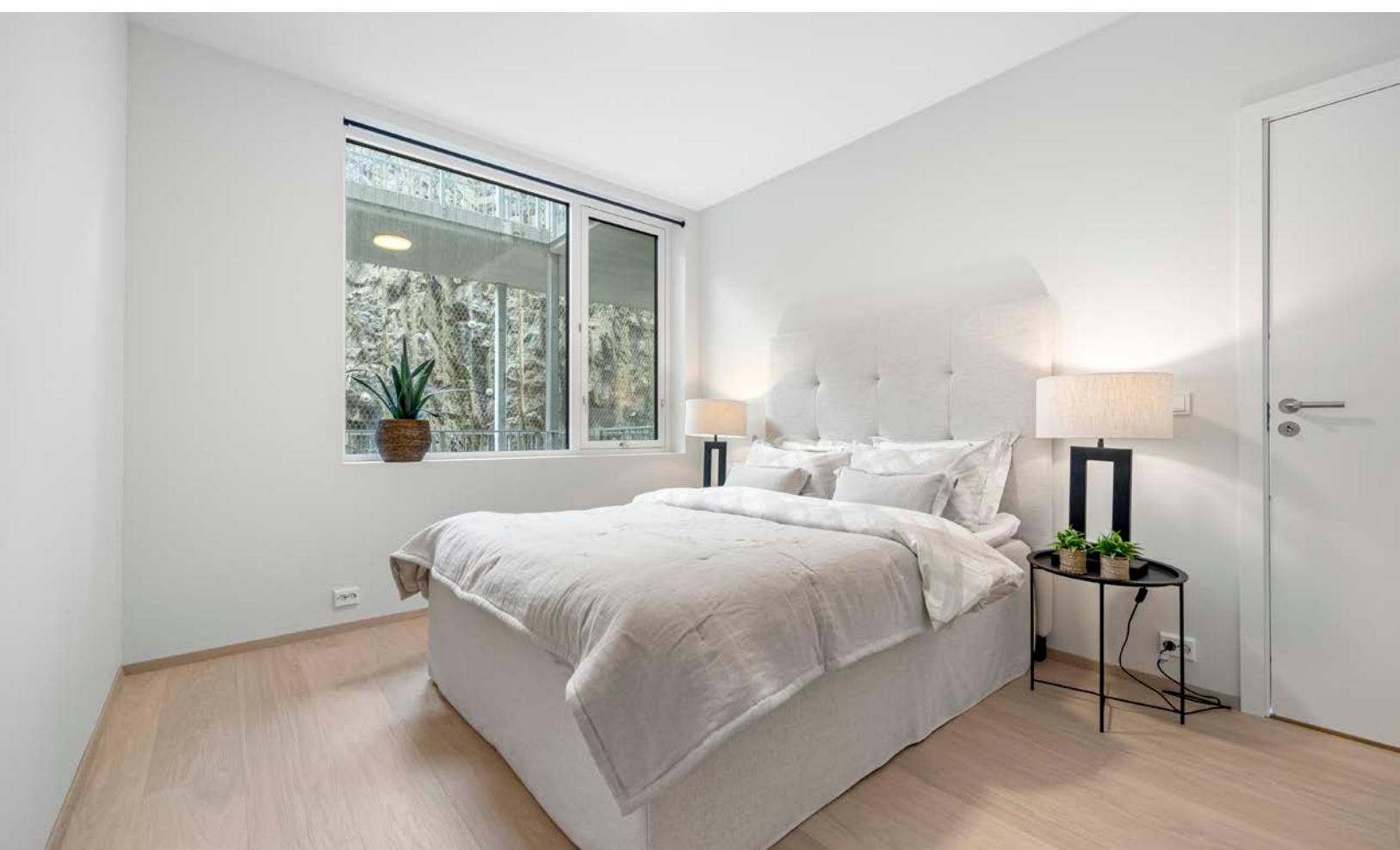




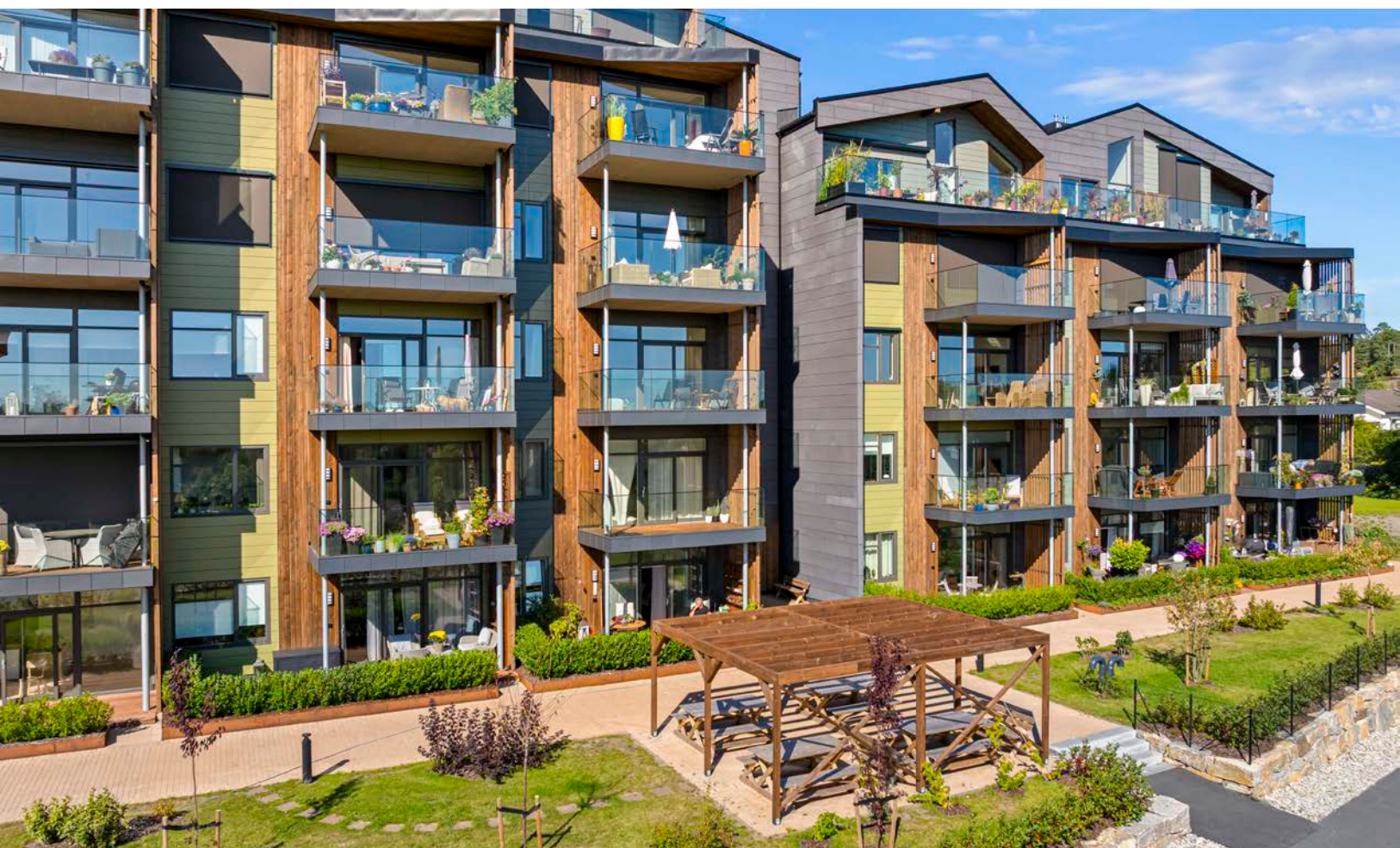








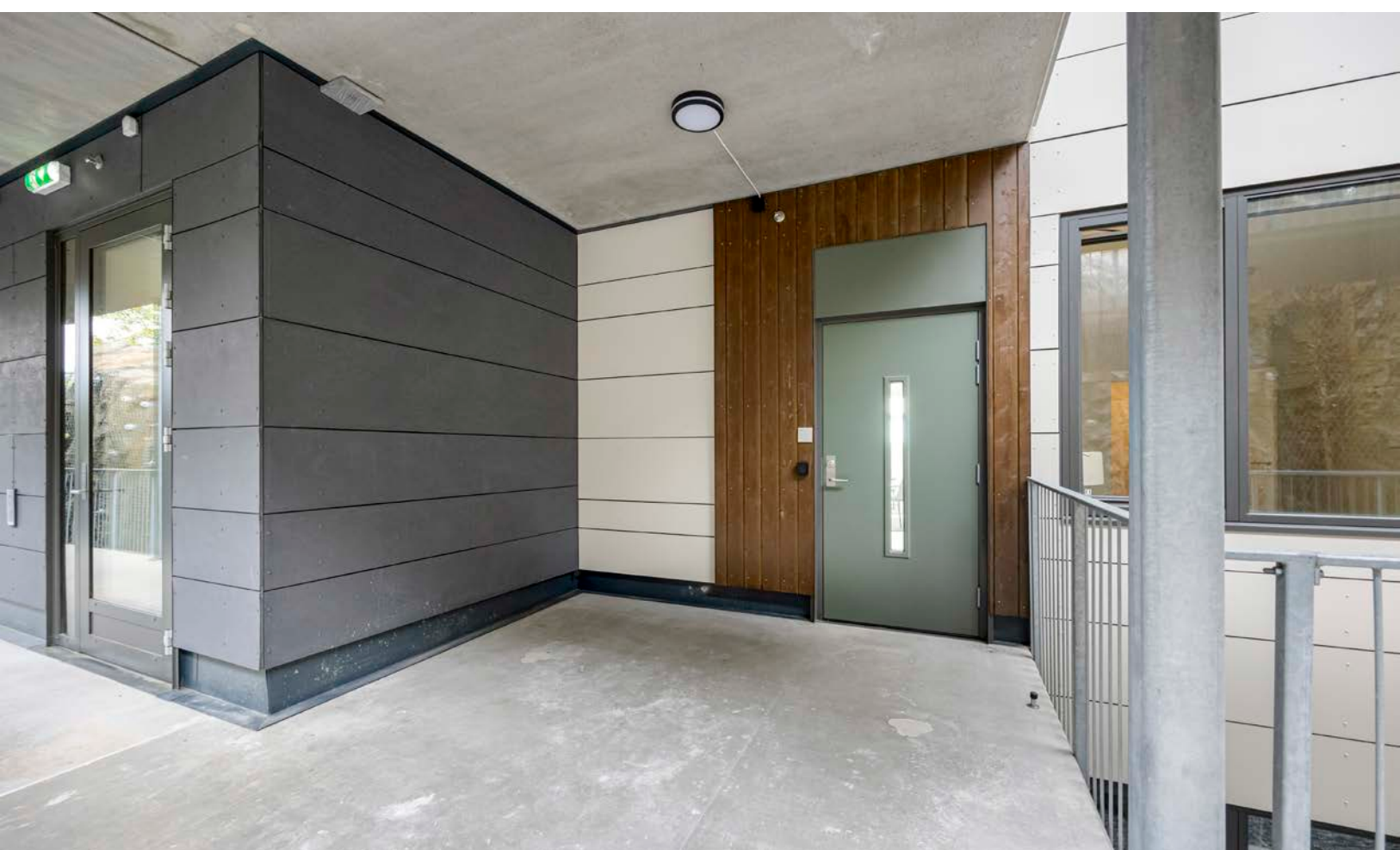


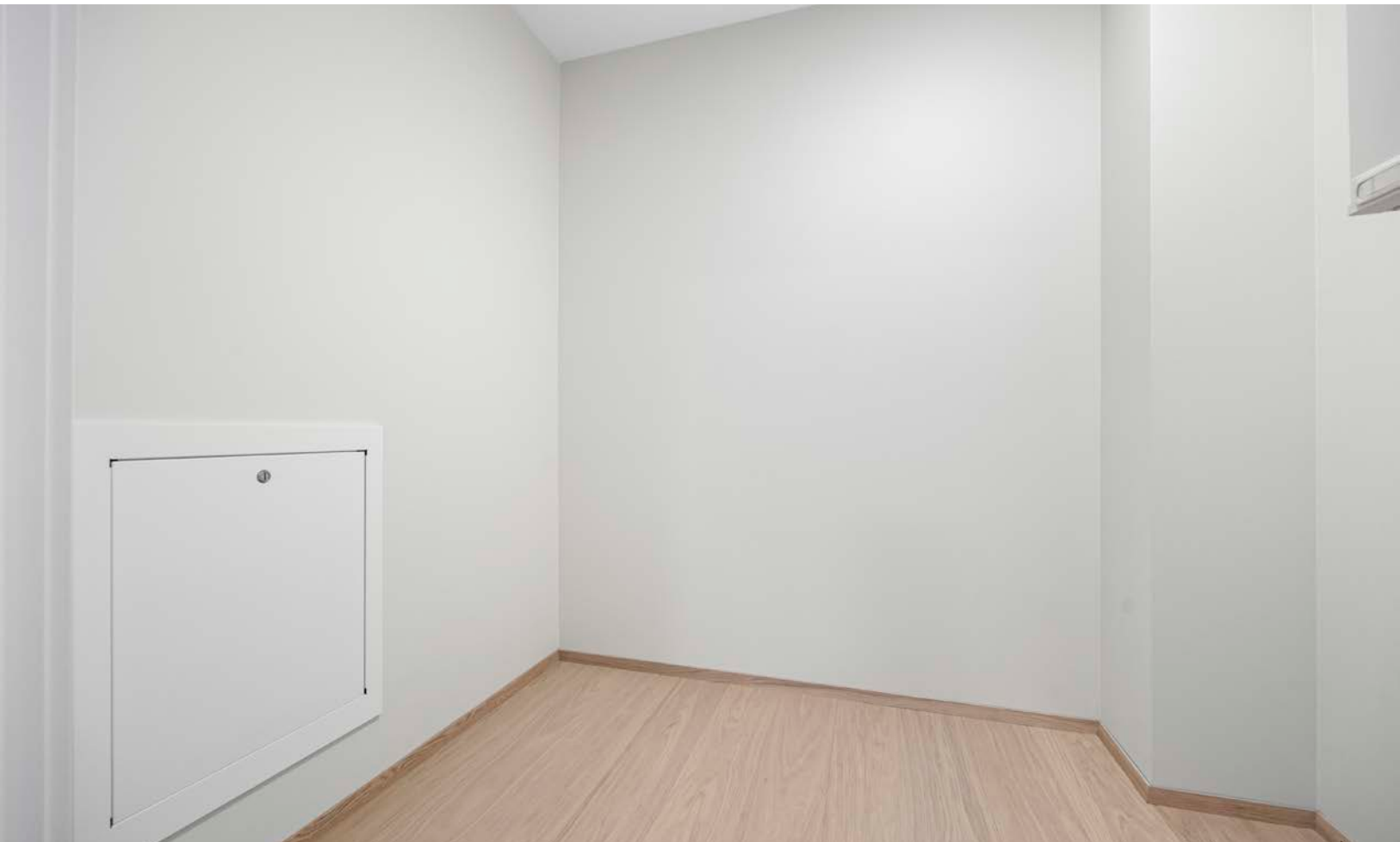












Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250132	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ann-Malene Ljøsne Hinlo	Halvard Hinlo
Gateadresse	
Kirkeveien 162	
Poststed	Postnr
HIS	4817
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	SP5741656

Document reference: 1409250132

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1409250132

Tilleggs kommentar

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: 1409250132

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Malene Hinlo	63064cdb3860bfc41e7e7 f20ad012efe8ce509aa	27.08.2025 19:02:32 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Halvard Hinlo	639120401fcce59d873f8f 9ea134acaacaa6530c	27.08.2025 19:05:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1409250132

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



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 utlysning der de kun praktiserer intern forkjøpsrett.

Forkjøpsretten kan avklares på to måter:

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

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

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



Arendal Boligbyggelag
Malmbyggen, Vestregate 2
4836 Arendal

Telefon: 37 00 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



Arendal Boligbyggelag

VEDTEKTER

for

Sameiet His Terrasse 2
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 12.09.2024.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er His Terrasse 2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.05.2024.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 66 boligseksjoner og 66 næringsseksjoner (parkering) på eiendommen gnr. 305, bnr. 1178 i Arendal kommune.

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

- Bod
- Uteareal 1. etasje

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

2-2 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 8 parkeringsplasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som egne seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som egen seksjon, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet.

(3) Det er kun tillatt å leie ut til andre seksjonseiere.

(4) Ingen av parkeringsplass seksjonene (næringsseksjonene) har stemmerett på årsmøtet.

(5) Parkeringsplass seksjonene (næringsseksjonene) skal heller ikke betale felleskostnader etter brøk, men etter reelle kostnader tilhørende garasjen.

4-3 Vedlikehold

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

4-4 Kostnader

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

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- feiing
- vask
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader
-

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fem seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

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

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Det skal være mulig å delta digitalt.

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

(2) Ingen av parkeringsplass seksjonene (næringsseksjonene) har stemmerett på årsmøtet.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Sameiet His Terrasse II

Ordensregler for Sameiet Terrasse II

§ 1. Ro, orden:

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

§ 2. Støyende virksomhet:

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

§ 3. Musikk:

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

§ 4. Renhold:

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

§ 5. Avfall:

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

§ 6. Snøfjerning:

All snø fjernes fra balkonger. Store mengder snø må ikke uten videre bli kastet ned på parkeringsdekket.

§ 7. Kjøledyr:

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

§ 8. Grilling:

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

§ 9. Antenner.

Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

§ 10. Parkering

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

§ 11. Skilt

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

Arendal, 13.08.2024



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet His Terrasse 2 tirsdag 27.05.2025 kl. 17:00 - Kokkeplassen hos Øyvind Bakke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Carl Vidar Egeland

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Carl Vidar Egeland

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Ellen Kristin Saltermark

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

46 seksjonseiere møtte og 0 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Vedtak:

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

4. Budsjett 2025

Vedtak:

Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Styret har vært i kontakt med boligbyggelaget for å rådføre seg om vanlige satser for styrehonorar. Vi har fått opplyst at en sats på kr 1 500 per boenhet per år er vanlig praksis. På bakgrunn av dette ønsker styret å foreslå at denne satsen benyttes for fastsettelse av styrehonorar.

Vedtak:

Forslaget på kr 1.500 pr. seksjon totalt for styret pr. år ble enstemmig vedtatt. Styreleder får kr 77.000,- Styremedlemmene får et gavekort på kr 5.000,- og varamedlem får et gavekort på kr 2.000,- Totalt 99.000.

Styret har fungert i 9/12 av året, så summene som utbetales er 9/12 av vedtakene. Styreleder 57.750,- Styremedlemmene får et gavekort på kr 3750,- Varamedlem får et gavekort på kr 1500,-

6. Valg til styret

6.1 Valg av styremedlem

Vedtak:

Som styremedlem for to år gjenvelges alle 4 styremedlemmene, men Øystein Gauslå og Ellen Kristin Saltermark ble valgt for 2 år, mens Halvard Hinlo og Robert Høyesen ble valgt for 1 år. Enstemmig vedtatt.

6.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble følgende foreslått og enstemmig valgt: Inger Kristiansen, Even Alexander Engebretsen og Preben Johansen.

6.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Vedtak:

Til valgkomité velges: Stig Lindvik og Roger Skarli.

7. Knust display i første etasje til heis

Innmeldt av Even Alexander Engebretsen

Under flytteperioden så jeg plutselig at displayet til heisen er knust. Med mindre noen vet noen mer om saken er dette noe sameiet bør ta tak i?

Vedtak:

Dette ordner styret ved neste service på heisen. Enstemmig vedtatt.

8. Levegg

Innmeldt av Trine Holm

Levegg for vær og innsyn

Vedtak:

Styrets innstilling "Det må tas hensyn til naboene når en ønsker endringer. Det er viktig med god dialog med naboen om en ønsker å gjøre endringer på egen terrasse. Styret anbefaler plexiglass. Uttrekkbar sidemarkise må være sort eller mørke grå. Maks høyde 150 cm." ble enstemmig vedtatt.

9. Markiser

Innmeldt av Anni Arctander

Vi i B0505 bestilte august 2024 en sort markise på 4,95 m til terrassen vår. Fargen er etter anbefaling fra arkitekten, samme som på oppsatte zipscreen.

Markisen er produsert, men ikke satt opp da vi fikk beskjed om at vi måtte vente til dette møte vår 2025, før vi kunne søke om å få sette den opp.

Takterrassen er jo tilbaketrunket og Markisen vil derfor ikke være til sjenanse for andre.

Terrassen er dessverre tilnærmet umulig å bruke uten solskjerming.

Vedtak:

Etter litt diskusjon så ble det forslaget som fikk flertall slik:

Det er lov å montere markiser på balkong i øverste og nest øverste etasje for de leiligheter som ikke har tak over uteplassen sin. Søknaden skal uansett sendes til styret for godkjenning før bestilling av markisen for å sikre at dette gjøres ihht sameiets vedtak. Det skal brukes en godkjent leverandør. Farge på markisen og rammen rundt skal være lik som det som er montert på sameiet i dag.

10. Oppheng til kajakk

Innmeldt av Even Alexander Engebretsen

Jeg har en kajakk jeg gjerne ville hengt opp i taket over bilen min er dette noe som er greit eller tenker sameiet at det ikke er ok?

Forsøkte å legge ved bilde, men fikk ikke konvertert det til pdf fil. Har sendt en mail om tema til styreleder med medfølgende eksempelbilde så viser til denne ift til saken.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak "Styret krever at fagkyndig lager fester, da det er hullrom i enkelte deler av takkonstruksjonen som en ikke må treffe." ble enstemmig vedtatt.

Så ble det orientert om at det ikke er mulig å få dette til på alle p plasser grunnet kabler etc som går i taket over noen av plassene. Her må det ikke skrus opp noen ting.

11. Portåpner

Innmeldt av Even Alexander Engebretsen

Merker det er smålig tungvint med nettsiden hver gang man skal åpne garasjen. Har også

lagt merke til at noen av de eldre går igjennom døra for å åpne garasjen fra innsiden for så å åpne porten manuelt. Kan styre se på muligheter for å få en fysisk portåpner man kan ha i bilen?

Vedtak:

Saken avventes/utsettes da andre løsninger antakelig fungerer bedre.

Styret har en løsning, men årsmøtet fikk forklaringer på hvorfor styret ikke ønsker dette. Dersom det er tilstrekkelig mange som kontakter styret i etterkant som sier dette er noe de ønsker, så tar styret å bestiller dette. Selve portåpneren må betales av den enkelte. Enstemmig vedtatt.

12. Ordensregler for p-plasser gjesteparkering

Innmeldt av Inger Eidem & Frode Landbø

Først vil vi skryte av styret (His Terrasse 2) og all god jobb som gjøres!

Da vi er bortreist når årsmøtet avholdes gir vi herved beskjed om at vi dessverre ikke har mulighet til å delta.

Vi opplever at enkelte beboere fortsatt bruker gjesteparkering (bil 1 eller 2) tross info som er gitt av styret / (His Terrasse 2) om at disse plassene kun skal benyttes av besøkende. Enkelte biler parkerer etter kl. 23, og vi regner ikke med at det er besøkende som ankommer så sent (spesielt ikke i ukedager...)

Mange beboere ønsker å sove med en liten gløtt på soveromsvindu for god søvn (spesielt sommerhalvåret), og flere av oss har vindu ut mot gjesteparkering (vi bor i 2 etasje). Vi opplever også at mange ikke helt skjønner sin begrensning med høy stemmebruk / prat når man følger besøkende til gjesteparkering, gjerne etter kl. 23 og senere. Noen av oss skal opp tidlig i forbindelse med jobb.

Vedtak:

Styrets innstilling "P-plasser mellom byggene skal kun brukes av gjester for å begrense biltrafikk mellom byggene. Ordensregler: det skal være ro etter kl. 23." ble enstemmig vedtatt.

13. Røyk

Innmeldt av Erna Engenes

Det er veldig ubehagelig med røyklukt hele tiden. Enda verre når det røykes på inngangsdøren siden, da lukter det røyk på soverommet.

Vedtak:

Styrets innstilling "Styret anbefaler at naboer snakker sammen og tar hensyn til hverandre." ble enstemmig vedtatt.

14. Nøkkel til sikringsskapet i gang

Innmeldt av Kirsti Nodeland

Edil Berntsen, fra E-verket, hadde kontroll av det elektriske anlegget mitt høsten 2024. Hovedsikringene til leilighetene befinner seg i gangen i hver etasje ved heisene. Ingen av oss har nøkkel til disse skapene. E. Berntsen ba meg om å kontakte styret for å få et par telefonnummer man kunne ringe dersom hovedsikringen skulle slå ut. Denne saken meldte jeg inn til styret 16.01.2025. Berntsen mente at det burde være synlige telefonnummere ved sikringsskapene. Det er fortsatt ikke opplyst om hva/hvor man skal henvende seg ved totalstrøbrudd i leilighetene.

Vedtak:

Styrets innstilling "Styret har vært i kontakt med ABP Elektro et klistremerke med

telefonnummer til elektriker er/vil bli satt på sikringsdør. Styret har nøkkel." ble enstemmig vedtatt.

15. Branntavle

Innmeldt av Kirsti Nodeland

Savner informasjon om branntavle. Vi ble lovet undervisning av denne da vi flyttet inn. Det henger god info ved tavlen, men det er veldig nyttig å se det hele i praksis.

Hvordan skal vi forholde oss ved brann? Mange borettslag har brannøvelser. Noen beboere har kanskje aldri håndtert et brannslukningsapparat.

Hvor er oppsamlingsstedet ved brann? Ved brann skal det være opptelling av beboere.

Vedtak:

Styrets innstilling "Det skal gjennomføres brannøvelse innen september. Styret kontakter Arendal boligbyggelag for gjennomføring sammen med brannvesenet. Alle i styret må kunne slå av brannalarmen." ble enstemmig vedtatt.

16. Fellesrommet

Innmeldt av Ole Håvard Petersen

Vi foreslår at fellesrommet kan leies til overnatting etter avtale med sameiet. En natt eller 2.

Vedtak:

Dette er et åpent tomt rom på ca 25 Kvm. 6 etg i blokk A. Styret har undersøkt litt kostnader med å få inn et toalett der, men ikke landet på noe enda. Styret fikk fullmakt fra årsmøtet til å jobbe videre med organiseringen og bruken av dette rommet.

Enstemmig vedtatt.

17. Fellesrom

Innmeldt av Kirsti Nodeland

I prosjektet for His Terrasse står det at det skal etableres felles innendørs funksjoner (felles gjesterom, stue, hobbyrom eller trimrom) Finnes dette?

Vedtak:

Dette er et åpent tomt rom på ca 25 Kvm. 6 etg i blokk A. Styret har undersøkt litt kostnader med å få inn et toalett der, men ikke landet på noe enda. Styret fikk fullmakt fra årsmøtet til å jobbe videre med organiseringen og bruken av dette rommet.

Enstemmig vedtatt.

18. Husleieøkning

Innmeldt av Kirsti Nodeland

Min husleie ble økt med noen få hundrelapper i 2025. Savner info om hva som har økt i pris. Enhver annen "bedrift" sender ut varsel og info om hva som øker i pris. Ringte ABBL Arendal for en forklaring, men jeg forsto dessverre ingenting.

Vedtak:

Ingen økning i felleskostnadene har skjedd. Avklart på møtet.

Protokoll for Sameiet His Terrasse 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Carl Vidar Egeland (sign.)	03.06.2025
Sekretær	Carl Vidar Egeland (sign.)	03.06.2025
Protokollvitne	Ellen Kristin Saltermark (sign.)	04.06.2025

EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE 2024

SAMEIET HIS TERRASSE 2

Protokoll fra ekstra ordinært sameiermøte 2024

Torsdag 12. september 2024 ble det avholdt ekstraordinært sameiermøtet i Sameiet His Terrasse 2.

Møtet ble avholdt på «gamle» Kroverten.

Fra Arendal Boligbyggelag deltok Ellen grestad og Carl Vidar Egeland.

TIL BEHANDLING FORELÅ FØLGENDE SAKER:

1. KONSTITUERING

- a. Carl Vidar Egeland ble valgt til møteleder.
- b. Som referent ble det foreslått og valgt Carl Vidar Egeland.
- c. Av 66 seksjoner, deltok 58 stemmeberettigede. (Utbygger satt på 37 stemmer)
- d. 0 fullmakter ble fremlagt.
- e. Innkallingen og dagsorden ble godkjent.
- f. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble det foreslått og valgt **Knut Steinar Østerhus**.

2. ORIENTERING FRA UTBYGGER

Utbygger orienterte litt om ferdigstilling
Bygg A er planlagt ferdigstilt 01.03.25
Det blir ett fellesrom i bygg A.
Veien ned til hovedveien er privat. Sameiet må vedlikehold denne selv.
Det må ikke parkeres foran de nedgravde søppelcontainerne.
Det blir ca 8 gjeste plasser til sameiet.

3. ØKONOMI, DRIFTSBUDSJETT

- Driftsbudsjettet ble gjennomgått og ble vedtatt. Fellesutgifter starter fra overtakelse av seksjonen.
Det ble orientert om følgende punkter:
- a. Fellesutgifter er utgifter som går til sameiet og til sameiet sine utgifter. Dette innbetales på egen konto som tilhører sameiet.
 - b. Sameiet har bygningsforsikring i **If forsikring. Polisnummer SP5741656**
Arendal BBL formidler avtalen, og følger også opp eventuelle skader. NB **Husk innboforsikring selv.**
 - c. Vedlikeholdsfond: Sameiet setter av noe midler til fremtidig vedlikehold allerede fra starten av.
 - e. Oppstarts midler: For at sameiet skal kunne betale de første utgiftene som kommer, f.eks. forsikring, ble det vedtatt at det skal faktureres sameierne kr 50,- pr kvm som oppstartslikviditet til sameiet. Dette kreves inn sammen med første faktura for felleskostnader. Enstemmig vedtatt.
 - f. Arendal Boligbyggelag er valgt som forretningsfører.

4. **VEDTEKTER**

Vedtektene, med følgende endring, ble enstemmig vedtatt.

Vedtektsendring: Det foreslås å legge inn i vedtektene at ingen av p-plassenes egne seksjoner har stemmerett på årsmøte S.nr 67 - 132. Det foreslås at disse p-plassenes seksjonene ikke skal betale fellesutgift etter brøk, men reelle utgifter knyttet til garasjekjelleren. Dette er pr i dag stipulert med kr 100,- pr plass pr måned.

5. **ORDENSREGLER**

Ordensreglene: Det fremlagte forslaget til ordensregler ble enstemmig vedtatt.

6. **VALG**

Knut Steinar Østerhus ble foreslått og enstemmig valgt til styreleder for 2 år.

Halvard Hinlo, Øystein Gauslå, Ellen Saltermark og Roger Høyesen ble foreslått og enstemmig valgt til styremedlem frem til det første ordinære årsmøtet hvor også bygg A er ferdigstilt.

Inger Kristiansen ble valgt til varamedlem frem til det første ordinære årsmøtet hvor også bygg A er ferdigstilt.

Til revisor ble **PWC, Arendal** enstemmig valgt.

7. **NAVNEVALG:**

Sameiet His Terrasse 2 ble enstemmig valgt som navn.

8. **KOLLEKTIV AVTALE OM TV OG INTERNETT:**

Det er tegnet en kollektiv avtale om tv og internett med Altibox/A-fiber på kr 429,- i måneden per bolig.

9. **DIV INFO:**

- Overtakelse av fellesareal.
- Systemnøkler: Arendal BBL oppbevarer Masterkeyen og får rekvisisjonsretten til å bestille opp nøkler. Enstemmig vedtatt.
- HMS: Oppfordrer styret til å se på dette snarest. Arendal BBL kaller styret inn til et oppstartsmøte hvor vi orienterer mer om dette.
- Avregning vann og energi og kaldt vann: Info rundt dette ble gitt. (Sameiet har brønnbåren varme og varmepumpeanlegg)

ETTER DETTE BESTÅR STYRET AV:

Leder	Knut Steinar Østerhus	(valgt i 2024)
Styremedlem	Halvard Hinlo	(valgt i 2024)
Styremedlem	Øystein Gauslå	(valgt i 2024)
Styremedlem	Ellen Saltermark	(valgt i 2024)
Styremedlem	Roger Høyesen	(valgt i 2024)
Varamedlem	Inger Kristiansen	(valgt i 2024)

Carl Vidar Egeland (Sign)
(Møteleder)

Knut Steinar Østerhus (Sign)
(Protokoll underskriver)

Budsjett

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	251 279	0	1 419 216	1 419 216
Inntekter a-konto/avregning	105 048	0	475 200	475 200
Andre driftsinntekter	253 189	0	1 079 652	832 392
Sum inntekter	609 516	0	2 974 068	2 726 808
Driftskostnader				
Ljnnnskostnader	0	0	60 473	60 473
Revisjonshonorar	0	0	11 000	15 000
Forretningsfjrererhonorar bbl	11 876	0	78 375	78 375
Kommunale avgifter	78 762	0	525 384	541 224
Kabel-tv	55 734	0	418 968	418 968
Forsikring	27 216	0	130 000	179 840
Vedlikehold	25 402	0	538 000	548 500
Elektrisk energi	78 615	0	675 200	675 200
Andre driftskostnader	16 943	0	269 668	211 228
Sum driftskostnader	294 548	0	2 707 068	2 728 808
Driftsresultat	314 968	0	267 000	-2 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	1 443	0	0	2 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	1 443	0	0	2 000
i rsresultat	316 411	0	267 000	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Knut Steinar d sterhus
Styreleder

Robert Hryesen
Styremedlem

Ellen Kristin Saltermark
Styremedlem

d ystein Gausl³
Styremedlem

Halvard Hinlo
Styremedlem



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.:	1178	Fnr.:		Snr.:	42
Adresse:	Kirkeveien 162, 4817 HIS					Dato:	24.06.25 HT
Beregnet areal:	14238,2 m ² (felles)						
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer						
Tatt i bruk:	2024						
☒ 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 (felles)	☒	☐

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
(abonnement på vann og avløp og eiendomsskatt) kr. 11 990,-

Herav eiendomsskatt pr år kr. 6 885,-

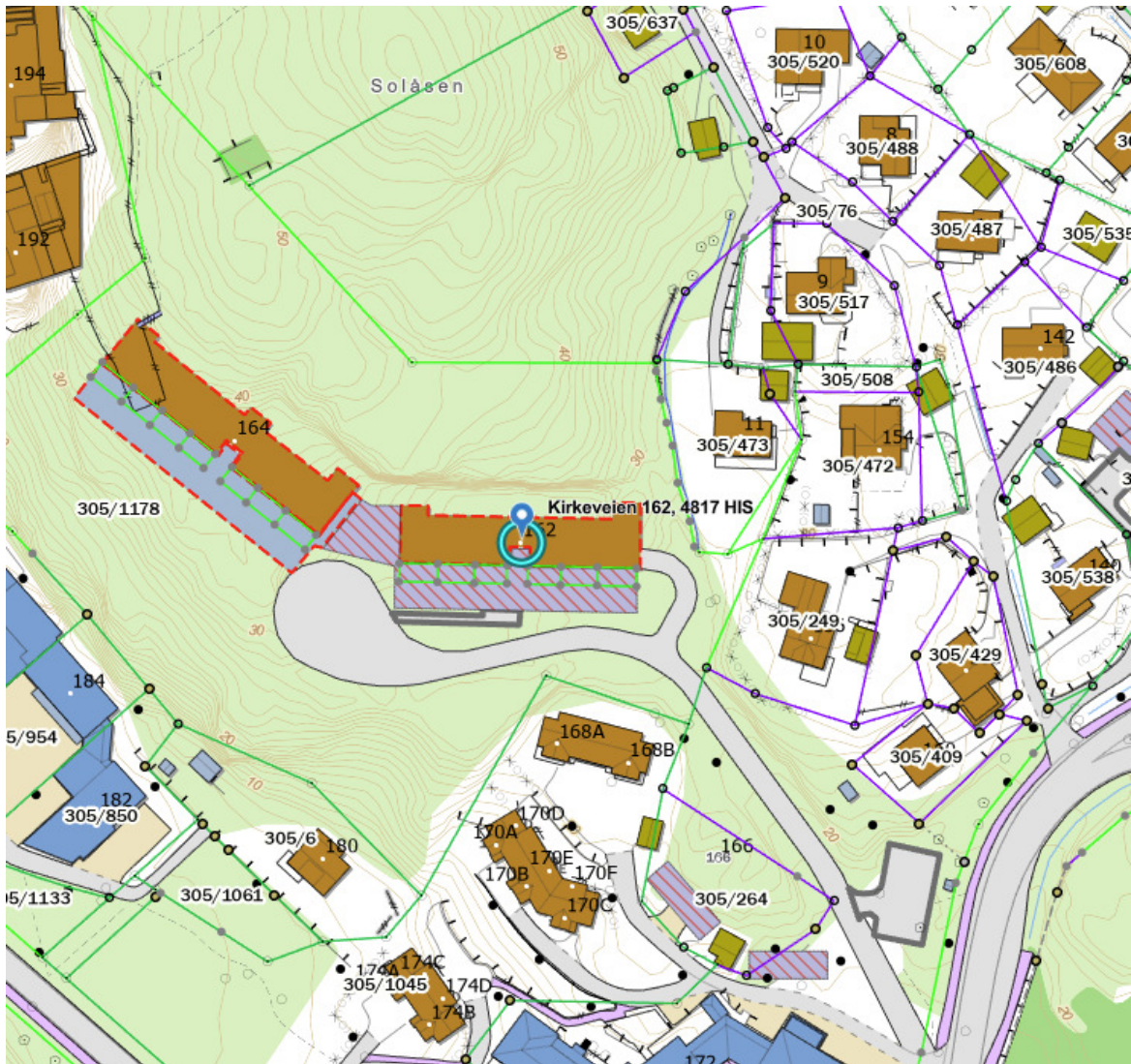
I tillegg faktureres forbruk for vann og avløp og målerleie til Sameiet His Terrasse 2

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

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

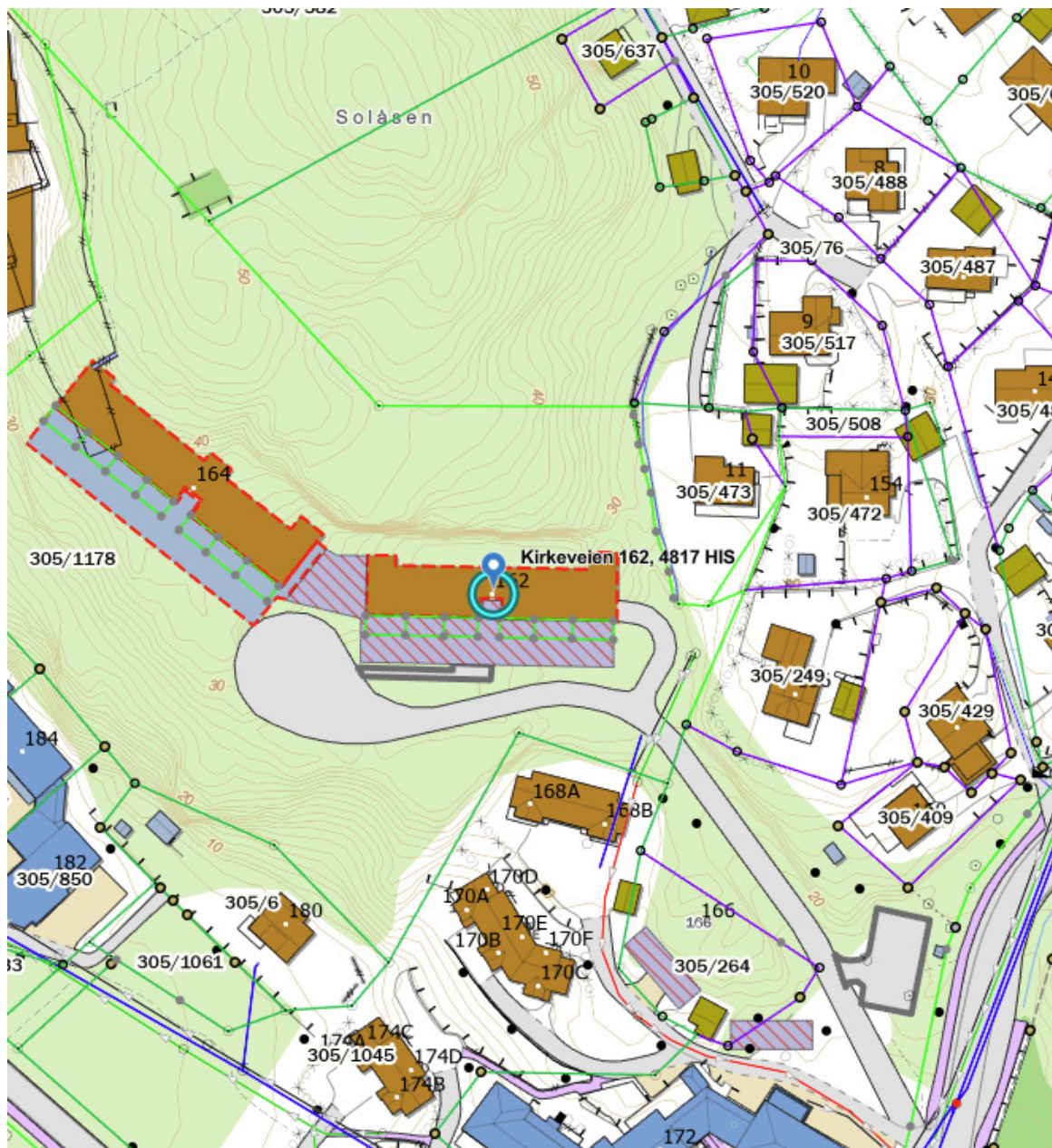
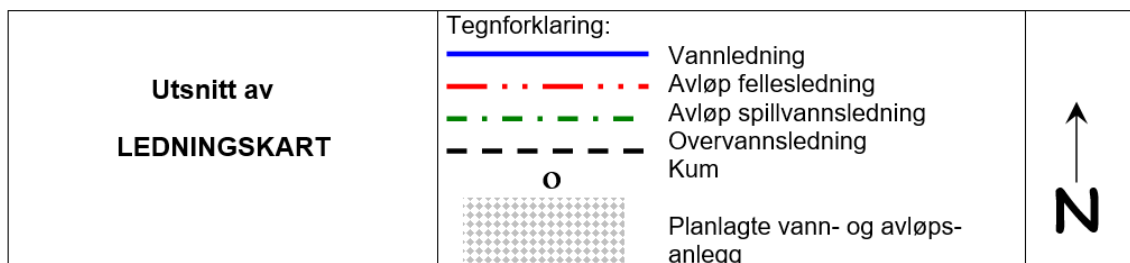
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.

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



Kartet er ikke målestokkholdig





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.:	1178	Fnr.:		Seksj. nr.:	42
Adresse:	Kirkeveien 162, His					Dato:	13.06.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan

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

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

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

Formål: boligbebyggelse

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062015-8	Kirkeveien 190, His <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	21.11.2019

Formål:

Boligbebyggelse; blokkbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

☒ NEI ☐ JA

Merknader:

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

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

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

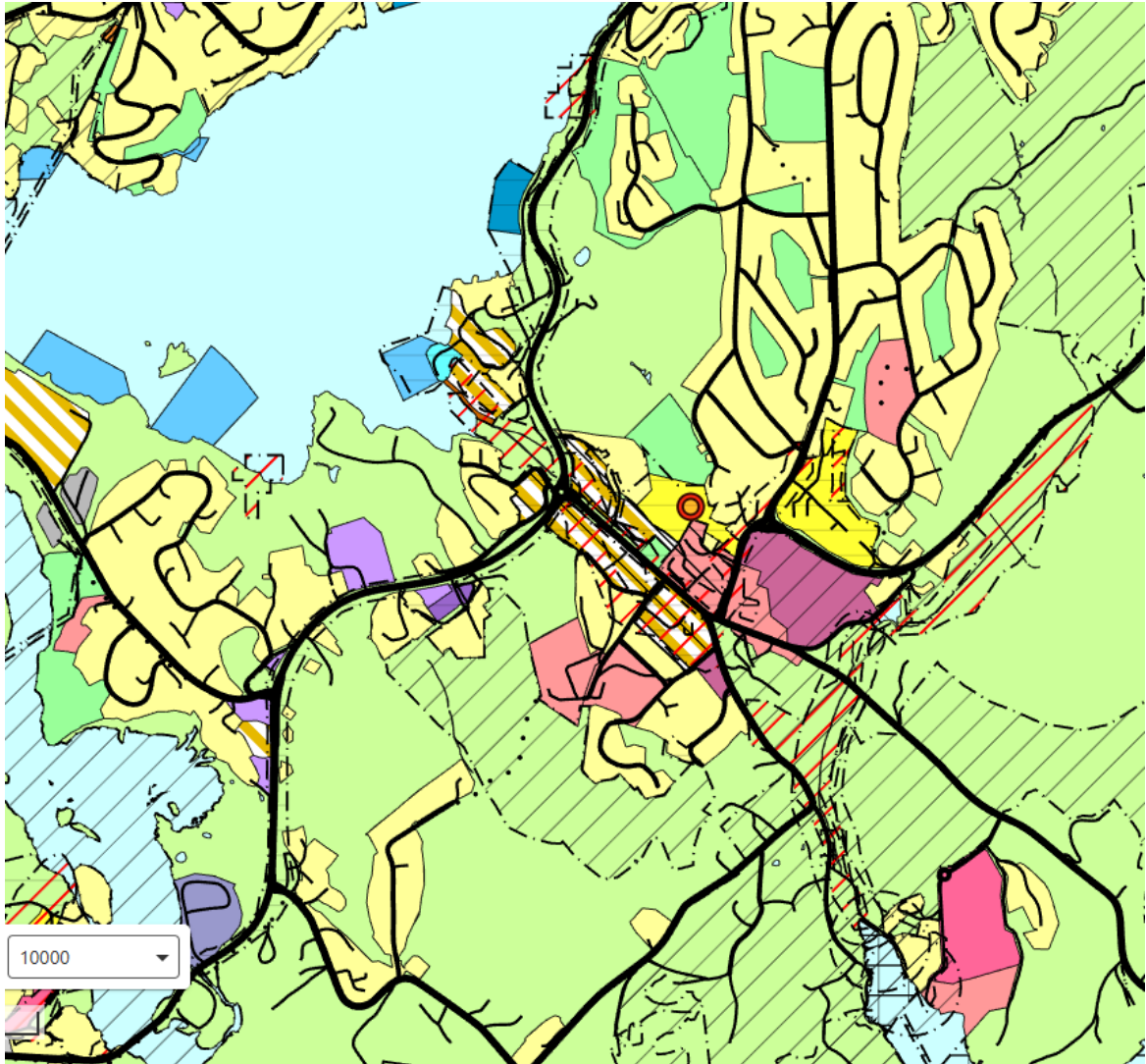


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor
planområdet

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

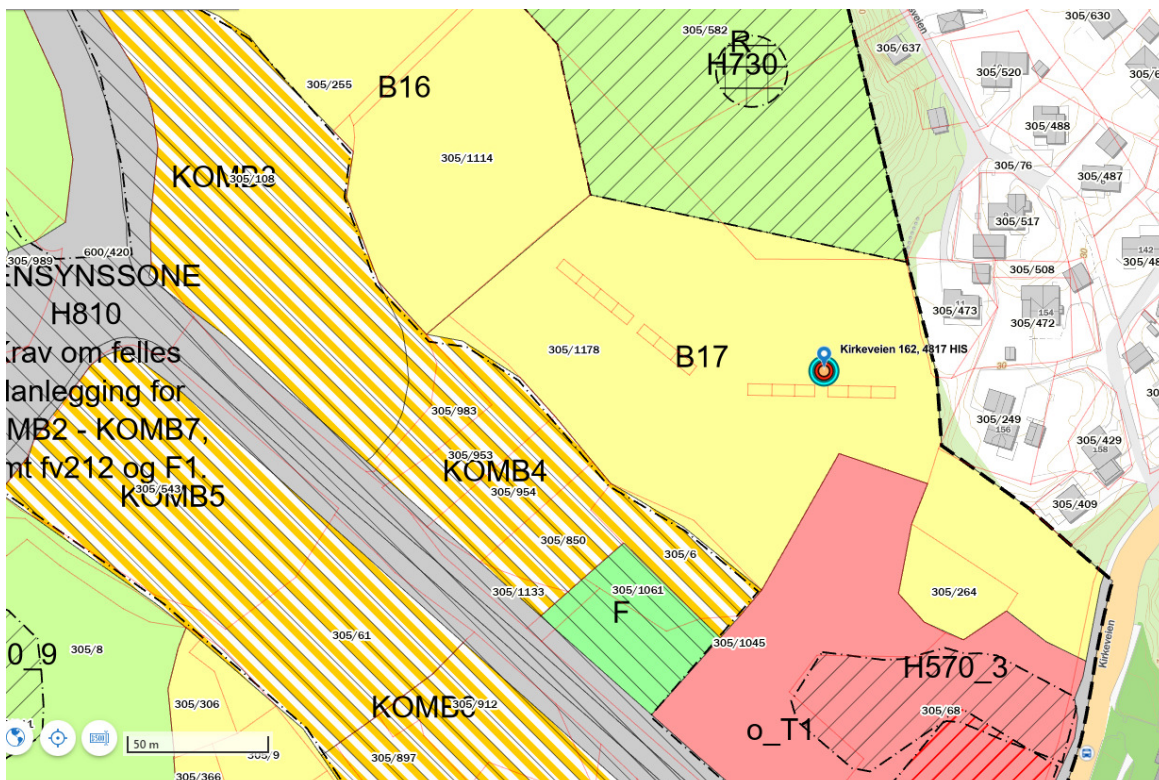


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

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

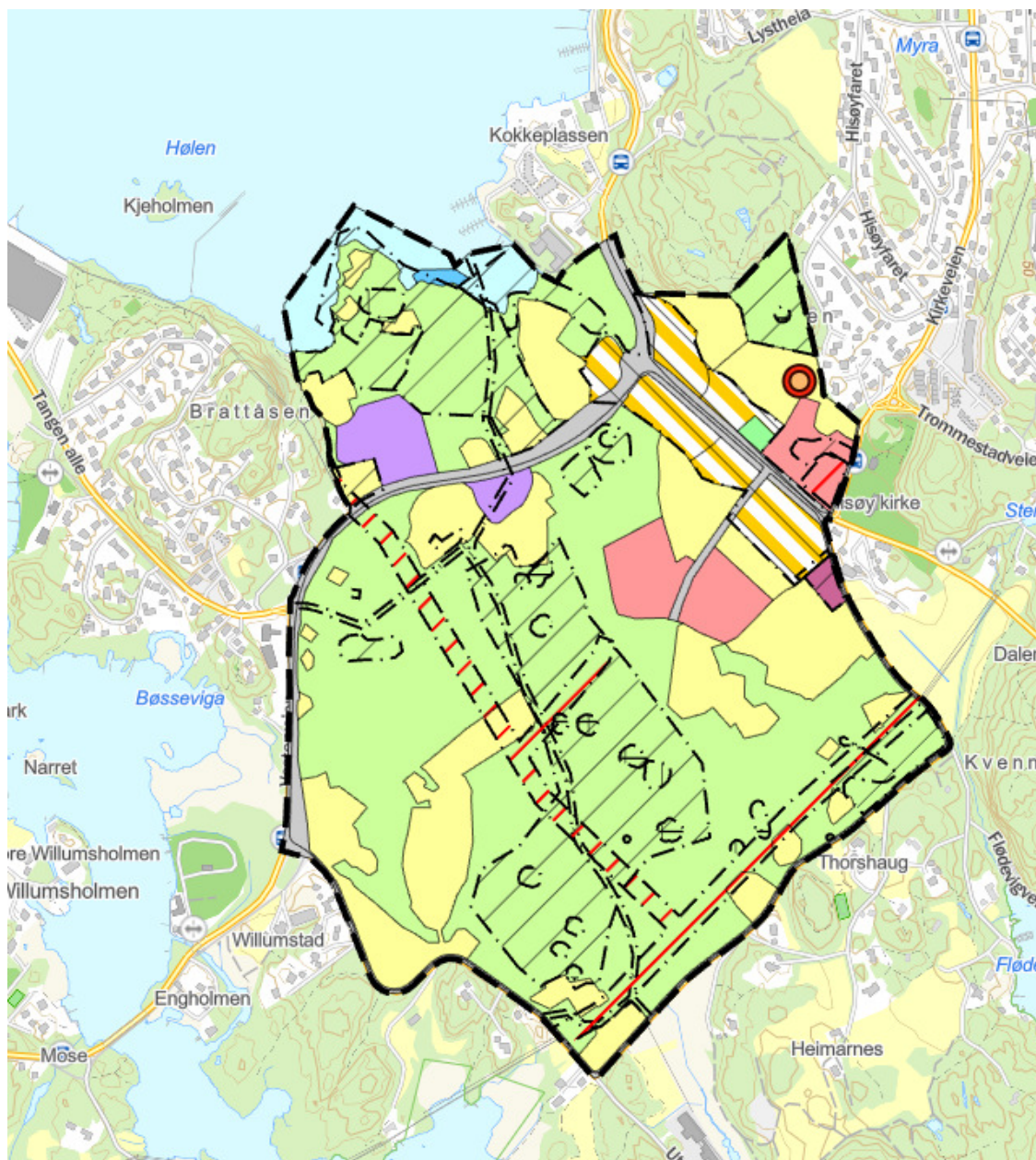


Fig. 1.3 Utsnitt av gjeldende kommunedelplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Kommunedelplanen arealbruksformålene innenfor planområdet.

ARENDAL KOMMUNE

Planbestemmelser
for
Kirkeveien 190, His

Arkivsak: 16/29351
Planident: 09062015-8

Vedtatt i Arendal bystyre: 21.11.2019, PS 19/203
Plankartets dato: 23.05.2019, sist endret 11.09.2019

Mindre endring, administrativt vedtak 15.06.2022, sak 22/6218
Kort beskrivelse: Bestemmelse 3.1.2 c) er endret slik at det kun er hovedfasaden mot sør/sørvest som har krav om inntrukket øvre etasje.

1. PLANENS HENSIKT

Reguleringsplanen skal legge til rette for leilighetsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.1 Arealformål

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens §12-5.

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1):

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BBB1-BBB2	
Offentlig tjenesteyting	o_BOP
Energianlegg	o_BE
Trapp	o_BAS
Renovasjonsanlegg	f_BRE
Lekeplass	f_BLK1 - f_BLK2
Uteoppholdsareal	f_BUT1-4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2):

Kjøreveg	SKV1, o_SKV2-3, SKV4,
Fortau	SF1, o_SF2-3
Annen veggrunn – grøntareal	o_SVG1-3, SVG4-8
Parkering	o_SPP
Parkeringshus-/anlegg	SPH

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3):

Friområde	o_GF1-o_GF6
Turveg	f_GT1-o_GT2

Hensynssoner (PBL § 12-6):

Sikringssone friskt	H140
---------------------	------

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Terrengbehandling (PBL § 12-7 nr. 4)

Det tillates fjellskjæringer innenfor BBB1-BBB2, SKV, SF og SVG i samsvar med tekniske planer.

Steinfyllinger skal jordkles med stedegne masser og enten beplantes eller tilrettelegges for naturlig revegetering.

Fjellskjæringer og skrenter skal sikres i henhold til gjeldene regelverk.

Det etableres rett fjellskjæring på baksiden av bebyggelsen slik at bebyggelsen kan trekkes så nært fjellskjæringen som mulig.

Fjellskjæringen skal beplantes med klatreplanter og det skal etableres et bed i bunnen av fjellskjæringen på baksiden av bebyggelsen med minimum bredde på 1,5 meter, hvor det skal plantes trær.

2.2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer skal utføres i naturstein og ikke overstige 2,5 meter i høyden.

2.3 Overvannshåndtering (PBL §12-7 nr. 4)

Overvann skal tas hånd om lokalt innenfor planområdet. Det skal etableres tiltak som forhindrer avrenning til tilstøtende eiendommer. Plassering av og type fordrøynings tiltak må ses i sammenheng med tillatt påslipp til kommunalt overvannsnett. Tillatt påslipp avklares med kommunalteknikk i Arendal kommune, og skal fremgå av tekniske planer for området. Det skal etableres fordrøyningsanlegg innenfor planområdet. Plassering og størrelse skal fremgå av tekniske planer for overvannshåndtering. Områdene skal ha fall til SKV.

2.4 Krav om undersøkelser ved gjennomføring av planen (PBL § 12-7 nr. 12)

Under gjennomføring av grunnarbeid og sprenging skal utsprengte fjellskrenter vurderes fortløpende av personer med fagkunnskap om fjellsikringsarbeid, jf. geoteknisk notat datert 25.06.2018. Prosjektering av grunnarbeid og sprenging skal underlegges uavhengig kontroll.

2.5 Anleggsperioden

Støy i anleggsperioden skal ikke overstige grenseverdiene gitt i retningslinje for støy i arealplanlegging T1442/2016.

Det er ikke tillatt med arbeid på natt og på helligdager. Arbeidsmiljølovens bestemmelser knyttet til arbeidstid skal følges.

2.6 Transformatorstasjon

Transformatorstasjoner kan settes opp innenfor området etter godkjenning fra kommunen. Stasjonen skal plasseres slik at stråling ikke overskrider Statens strålevern sitt anbefalte nivå.

2.7 Avkjørsler til o_BOP og o_SPP

Det skal sikres friskt i avkjørslene til o_BOP og o_SPP, med sikktrekant på 4x20m. Det tillates derfor ikke murer, gjerdet eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over tilstøtende

veiers nivå, innenfor frisiktarealene. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå. Trær, skilt etc. som ikke representerer hindring av frisikt tillates.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg – felt BBB, o_BOP, o_BE, f_BRE, f_BLK, f_BUT (PBL § 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

a) Byggegrenser – felt BBB, f_BRE, f_BLK, f_BUT (PBL §12-7 nr. 2)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som inntegnet på plankartet, med følgende unntak:

- Tomtene kan planeres/opparbeides ut til formålsgrensene.
- Bebyggelse under bakken (parkeringskjeller) kan plasseres innenfor formålsgrensene i henhold til plankart for parkeringskjeller, vertikalnivå 1.
- Forstøtningsmur med inntil 2,5 m høyde kan plasseres i formålsgrense.
- Fjellskjæringer og sikringsgjerder tillates ut til formålsgrense.

3.1.2 Blokkbebyggelse – felt BBB1-BBB2

a) grad av utnyttning (PBL §12-7 nr. 1)

Det tillates en utnyttelsesgrad på %-BYA=60% i BBB1 og BYA = 60% i BBB2. Antall boenheter skal ikke overstige 69.

Parkeringskjeller og gjesteparkering er ikke medregnet i %BYA.

b) Terrengnivå

Høyder for ferdig planert terreng er oppgitt i koteverdi på plankartet. Høydene kan justeres +/- 0,8 m ved prosjektering/utbygging.

Områdene f_BUT1-2 og f_BLK1 skal ha fall mot veg f_SKV1

c) Byggehøyder (PBL § 12-7 nr. 1)

Ferdig planert terreng skal være på kote +27,3. Antall tillatte etasjer og kotehøyde fremgår av tabellen under. Øverste etasje i alle byggene skal være tilbaketrukket minimum 2 m fra ytterkant gesims på langfasaden mot sør/sørvest. Byggegropp parkeringskjeller skal være på kote +23,8.

	BBB1-Bygg A	BBB1- Bygg B	BBB2-Bygg C	BBB2- Bygg D
Antall etasjer bolig	5	6	6	5
Tillatt maksimal gesims kote	+44	+47,5	+47,5	+44
Tillatt maksimal møne kote	+46	+49,5	+49,5	+46

d) Tekniske installasjoner (PBL §12-7 nr. 1)

Tekniske installasjoner på tak tillates inntil 2 meter over maksimal byggehøyde. Tekniske installasjoner kan dekke inntil 5% av takflaten. Tekniske installasjoner skal i størst mulig grad samles og innebygges.

e) Utforming og materialbruk (PBL § 12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal ha saltakskonstruksjoner eventuelt med innslag av flate tak og takterrasser. Saltak skal ha vinkel mellom 12 og 40 grader.

Bebyggelsen skal ha farger i gråtoner eller mørke jordfarger med formål om å underordne seg landskapet.

Det skal etableres to bygg innenfor BBB1 og to bygg innenfor BBB2. Byggene innenfor hvert felt kan ha felles trappe- og heishus.

Leilighetene skal være gjennomgående.

f) Private uteoppholdsareal (PBL § 12-7 nr. 4)

Hver boenhet skal sikres et privat avskjermet uteoppholdsareal på minimum 8m². Private uteoppholdsareal skal være på balkong/terrasse, tak eller bakkeplan.

g) Parkering (PBL § 12-7 nr. 7)

Det skal etableres minst 1 og maksimalt 1,2 parkeringsplass pr boenhet i parkeringskjeller SPH. Det skal etableres 0,1 plasser til gjesteparkering pr. boenhet. Det skal etableres sammenhengende parkeringskjeller med én felles inn-/utkjøring for leilighetene under BBB1, BBB2. Parkeringskjeller kan anlegges under uteoppholdsareal f_BUT1 og f_BUT2. Gjesteparkering kan etableres utendørs på gateplan innenfor områdene BBB1 og BBB2. Parkeringsplassene i parkeringskjeller skal være tilrettelagt for el-lading.

5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede med bredde minst lik 4,5 m.

h) Sykkelparkering (PBL § 12-7 nr. 7)

Hver boenhet skal disponere minst 1,5 sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkering skal etableres i parkeringskjeller eller i tilknytning til inngangsparti på bakkeplan. Felles sykkelparkeringsplasser skal være tilrettelagt for el-lading. Minst 30 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.

i) Felles innendørs funksjoner (PBL §12-7 nr. 1)

Det skal etableres en form for innendørs sosiale funksjoner (felles gjesterom, stue, hobbyrom eller trimrom). Etableringen skal kunne benyttes av flere beboere samtidig og tas inn i detaljprosjekteringen. Etableringen skal vises på tegninger for igangsettingstillatelse, og være ferdigstilt før siste leilighet ferdigstilles.

3.1.3 Lekeplass – felt f_BLK1-f_BLK2 (PBL § 12-7 nr. 4)

Området f_BLK1 skal opparbeides og tilrettelegges som lek-/aktivitetsområde for barn, unge og voksne. Lekeplassen er felles for alle boenhetene innenfor planområdet. Adkomst til området, sittegruppe samt minst et av lekeapparatene skal være universelt utformet. Underlag på lekeplassen skal tilpasses aktivitetene og bestå av gummi, kunstgress, asfalt eller sadde (hardpakket sand), gress eller en kombinasjon av disse. Dersom det benyttes kunstgress tillates ikke gummigranulat. Under lekeapparat som krever fallunderlag skal dette opparbeides med underlag som tillates trilling, f.eks. gummi eller kunstgress. Det skal oppføres treningsapparater for voksne innenfor området. Området skal inneholde minst de funksjonen som er vist på utomhusplan datert 13.05.19

Lekeplass f_BLK2 er felles med His Terrasse (Kirkeveien 192 og 194).

F_BLK2 er eksisterende lekeplass og allerede opparbeidet. Ny tilkomst til denne fra His terrasse skal etableres før BBB1 bygges ut.

3.1.4 Felles uteoppholdsareal – felt f_BUT1-4 (PBL § 12-7 nr. 4)

Områdene skal opparbeides som møteplasser for barn og voksne, og skal inneholde minst de funksjonen som er vist på utomhusplanen datert 13.05.19. områdene er fellers for beboerne i BBB1 og BBB2.

Arealet skal opparbeides for en naturlig overgang mot tilgrensende friområder. Arealene i forkant av BBB1 skal etableres slik at det kan benyttes til nød- og beredskapsadkomst. Det skal etableres en adkomst med trapp fra område f_BUT1 og ned til bebyggelsen His Terrasse. På grunn av bratt terreng i området er det ikke mulig å gi adkomsten universell utforming.

Felles adkomstveier, inn til inngangspartiene, skal etableres med fast dekke. Opparbeidelse av uteoppholdsarealene f_BUT1, f_BUT2 og f_BUT4 skal sikre fremkommelighet for rullestol.

Adkomst, sittegrupper og grillplass skal være universelt utformet.

Utomhusplanen inneholder:

- Vegetasjon som gir variasjon i struktur og fargesammensetninger
- Arealer for opparbeidelse av små parselhager/kolonihager
- Sittegrupper og fast dekke under sittegruppene
- Grillplass med pergola

3.1.5 Renovasjon – felt f_BRE (PBL § 12-7 nr. 4)

Det skal etableres nedgravd renovasjonsløsning. Antall og fordeling av beholdere for ulike avfallstyper fastsettes i samråd med kommunen ved utbygging. Området er felles for alle boenhetene innenfor BBB1 og BBB2. Deler av arealet skal også benyttes som oppstillingsplass for renovasjonsbil.

3.1.6 Trapp – felt o_BAS (PBL § 12-7 nr. 4)

Innenfor formålet kan det etableres trapp for å binde bebyggelsen sammen med offentlig friområde nede ved Kirkeveien. Trappen skal tilpasses best mulig terrenget.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – felt SV, SKV, SVG (PBL § 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a. Teknisk infrastruktur (PBL §§ 12-7 nr. 1 og 4)

All teknisk infrastruktur som EL-forsyning, tele, bredbånd m.m. innenfor planområdet skal legges som jordkabel i bakken.

Det skal etablert fordrøyningsanlegg innenfor planområdet. Plassering og størrelse skal fremgå av tekniske planer for overvannshåndtering.

b. Tekniske planer (PBL §12-7 nr. 12)

Det skal utarbeides tekniske planer for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp inkludert overvann skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegging av eksisterende nett. Tekniske planer skal omfatte ras- og fallsikring. Tekniske planer skal godkjennes av kommunen.

3.2.2 Kjøreveg – felt SKV1, o_SKV2-3, SKV4 (PBL §§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

Kjøreveg SKV1 skal være privat og felles for o_BOP, BBB1 og BBB2. Det skal etableres fortau SF1 langs SKV1. SKV4 skal være privat og felles for BBB1 og BBB2.

SKV1 skal ha en bredde på 5 meter.

SKV2 og SKV3 skal være offentlig.

3.2.3 Fortau

Fortau etableres med en asfaltert bredde på 1,5 m og 0,25 m skulder.

3.2.4 Annen vegggrunn – grøntareal – felt o_SVG1-3, SVG4-8 (PBL § 12-7 nr.1)

Omfatter nødvendig trafikkareal utenom kjørearealer som kan benyttes til skjæring, fylling, grøfter, tekniske installasjoner.

Innenfor områdene o_SVG1-o_SVG2 kan det etableres fremtidig fortau og gang- og sykkelveg. Denne må detaljeres i forbindelse med oppgradering av Kirkeveien.

3.2.5 Parkering – felt o_SPP

Innenfor området skal det etableres 8 parkeringsplasser som skal tilhøre o_BOP.

3.3 Grønnstruktur – felt o_GF1-o_GF6 (PBL § 12-5 nr. 3)

3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur – felt o_GF1-o_GF6 (PBL §§ 12-7 nr. 1 og 4)

Det tillates oppført nødvendige forstøtningsmurer og rassikring innenfor områdene o_GF1-o_GF6. Forstøtningsmurene skal etableres i naturstein.

3.3.2 Friområde – felt o_GF1 (PBL §§ 12-7 nr. 1 og 4)

I bakkant av bebyggelsen tillates det etablert gangadkomst fra bebyggelsen i BBB1 og BBB2 og ut på terreng.

Det tillates etablert adkomst til lekeplass f_BLK1 og f_BLK2 gjennom området, tilkomsten skal fremgå av utomhusplan.

Innenfor området tillates det å opparbeide bål plass som kan benyttes av beboerne, plassering skal fremgå av utomhusplan. Friområdet skal opprettholdes med naturlig terreng og vegetasjon. Tiltak som fremmer bruken iht. reguleringsformålet er tillatt. Adkomst til friområdet skal skiltes i samarbeid med Arendal kommune.

3.3.3 Friområde – felt o_GF2 (PBL §§ 12-7 nr. 1 og 4)

Det skal etableres sti/trapp fra bebyggelsen og ned til His terrasse. Plassering og bredde på sti/trapp må tilpasses terrenget. Friområdet skal ellers opprettholdes med naturlig terreng og vegetasjon.

3.3.4 Tursti – felt 0_GT1-2 (PBL §§ 12-7 nr. 1 og 4)

Det skal etableres tursti som skal være tilgjengelig for allmennheten. Bredde og plassering av turstien skal tilpasses terrenget. Det kan etableres trapp der terrenget ligger til rette for det.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL §§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (PBL § 11-8 a)

4.1.1 Frisikt og hensynssone frisikt H140 (PBL §§12-7 nr. 4 og 7)

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå. Trær, skilt etc. som ikke representerer hindring av frisikt tillates.

Frisikt i kryss fremgår av plankartet.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7 NR. 10)

5.1 Før igangsettingstillatelse

5.1.1 Tekniske planer

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge godkjente tekniske planer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for planområdet, samt områder med tilknyttet rekkefølgekrav til samferdselsanlegg. Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp samt håndtering av overvann, skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

5.1.2 Plan for omgivelsene

Det skal utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikk sikkerhet og trygg skolevei, støvdemping og støyforhold. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives. Planen skal forelegges kommunens planavdeling for godkjenning. Av planen skal det fremgå at:

- Støy i anleggsperioden ikke overstiger grenseverdiene gitt i retningslinje for støy i arealplanlegging T1442/2016 for uteområdene ved Elim bo og omsorgssenter, jf. bestemmelse 2.5.
- At det ikke skjer massetransport i tidsrommet skolebarn går til skolen. Tidsrommet må sees i sammenheng med hvor massene skal deponeres.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

5.2.1 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene f_BUT2 skal være ferdig opparbeidet før første boenhet i BBB2 tas i bruk. Uteoppholdsarealene i f_BUT1 og f_BUT4 skal være ferdig opparbeidet før første boenhet i BBB1 tas i bruk.

5.2.2 Atkomst fra bebyggelsen

Atkomst fra bakkant av bebyggelsen og ut på terreng, skal være etablert før bebyggelsen tas i bruk.

5.2.3 Lekeplass

Lekeplass f_BLK1 skal være ferdig opparbeidet før første boenhet tas i bruk.

5.2.4 Fortau og gangadkomst

Fortau og gangadkomst skal være etablert før første boenhet tas i bruk.

5.2.5 Renovasjon

Renovasjonsanlegg skal være etablert før første boenhet tas i bruk.

5.2.6 Parkering og sykkelparkering

Før første boenhet i BBB1 tas i bruk skal parkeringskjeller under BBB1, gjesteparkering og sykkelparkering til boenhetene i BBB1 være opparbeidet.

Før første boenhet i BBB2 tas i bruk skal parkeringskjeller under BBB2, gjesteparkering og sykkelparkering til boenhetene i BBB1 være opparbeidet.

Parkering o_SPP for Elim skal opparbeides samtidig med at vei SKV1 etableres.

5.2.7 Turveg GT1-GT2

Turveg GT1 skal være opparbeidet før første boenhet i BBB2 tas i bruk.

Turveg GT2 skal være opparbeidet før første boenhet i BBB2 tas i bruk. GT2 skal være tilgjengelig for allmennheten.

5.2.8 Sykkelvei og fortau i Kirkeveien

Sykkelvei og fortau i Kirkeveien, fra overgangen i nordre del av rundkjøring ved Trommestadveien til ny avkjøring, skal være ferdig opparbeidet før første boenhet tas i bruk.

5.3 Generelle rekkefølgebestemmelser

5.3.1 Avbøtende tiltak

Dersom BBB1 og BBB2 utføres som to byggetrinn, og andre byggetrinn ikke er igangsatt innen tre år etter ferdigstillelse av første byggetrinn, skal det etableres bed, minimum 1,5 m bredt, langs hele fjellskjæringen og beplantes med vintergrønne klatreplanter. Dersom andre byggetrinn ikke er igangsatt innen fem år, skal selve flaten på kote +27,3 jordslås og tilsås med gressplen

5.3.2 Opparbeidelse av kryss

Nytt kryss til fv. 3586 Kirkeveien inkludert frisiktsoner skal opparbeides før det tillates anleggsstart for området. Nødvendig uttak og transport av masse for opparbeidelse av kryssområdet kan utføres. Eksisterende avkjørsel skal stenges straks krysset er opparbeidet og før det tillates anleggsstart for området.

Arendal, 21.11.2019

Gidske Hauge

Gidske Hauge
saksbehandler

Nabolagsprofil

Kirkeveien 162 - Nabolaget Lystheia - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

Hisøy kirke Linje 103	2 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje R50	13 min 5.5 km
Kristiansand Kjevik	49 min

Skoler

Arendal International School (Ais) (1-10 kl.) 219 elever, 10 klasser	9 min 0.7 km
Hisøy skole (1-10 kl.) 462 elever, 28 klasser	5 min 2.4 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 144 elever, 9 klasser	7 min 2.6 km
Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	11 min 4.3 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	12 min 4.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

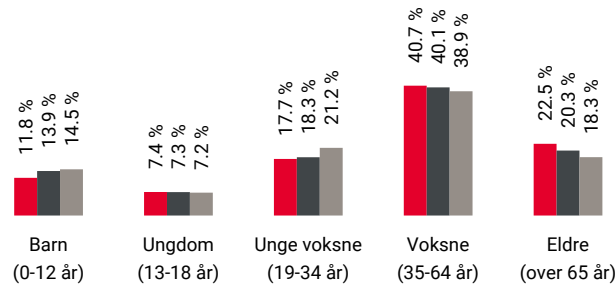
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

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) 35 barn	4 min 0.3 km
Stemmehagen barnehage (1-5 år) 71 barn	20 min 1.8 km
Strømmen barnehage (0-5 år) 58 barn	6 min 2.5 km

Dagligvare

Rema 1000 His PostNord	6 min 0.5 km
Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	21 min 1.8 km



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

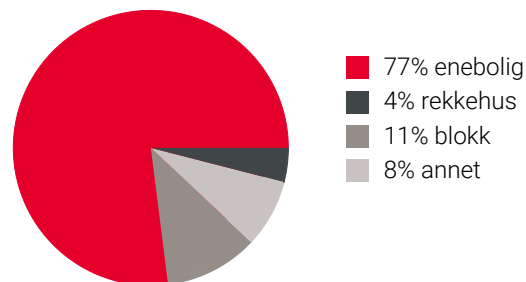
 **Støynivået**
Lite støynivå 85/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

Sport

- | | |
|--|--|
|  Arendal International School | 8 min  |
| Balløkke, sandvolleyball | |
|  Nyskogen balløkk og asfaltflate | 9 min  |
| Ballspill | |
|  Medvind Trening | 10 min  |
|  Arendal Sport og Fitnessenter | 12 min  |

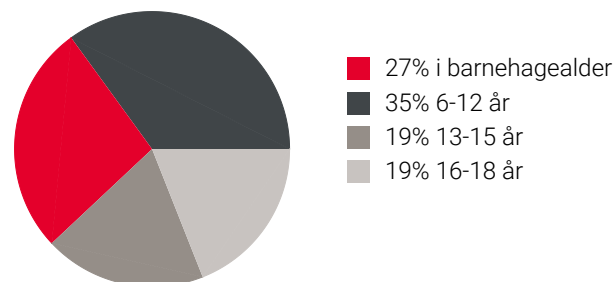
Boligmasse



Varer/Tjenester

- | | |
|---|---|
|  Maxis Senter | 8 min  |
|  Vitusapotek Maxis | 8 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

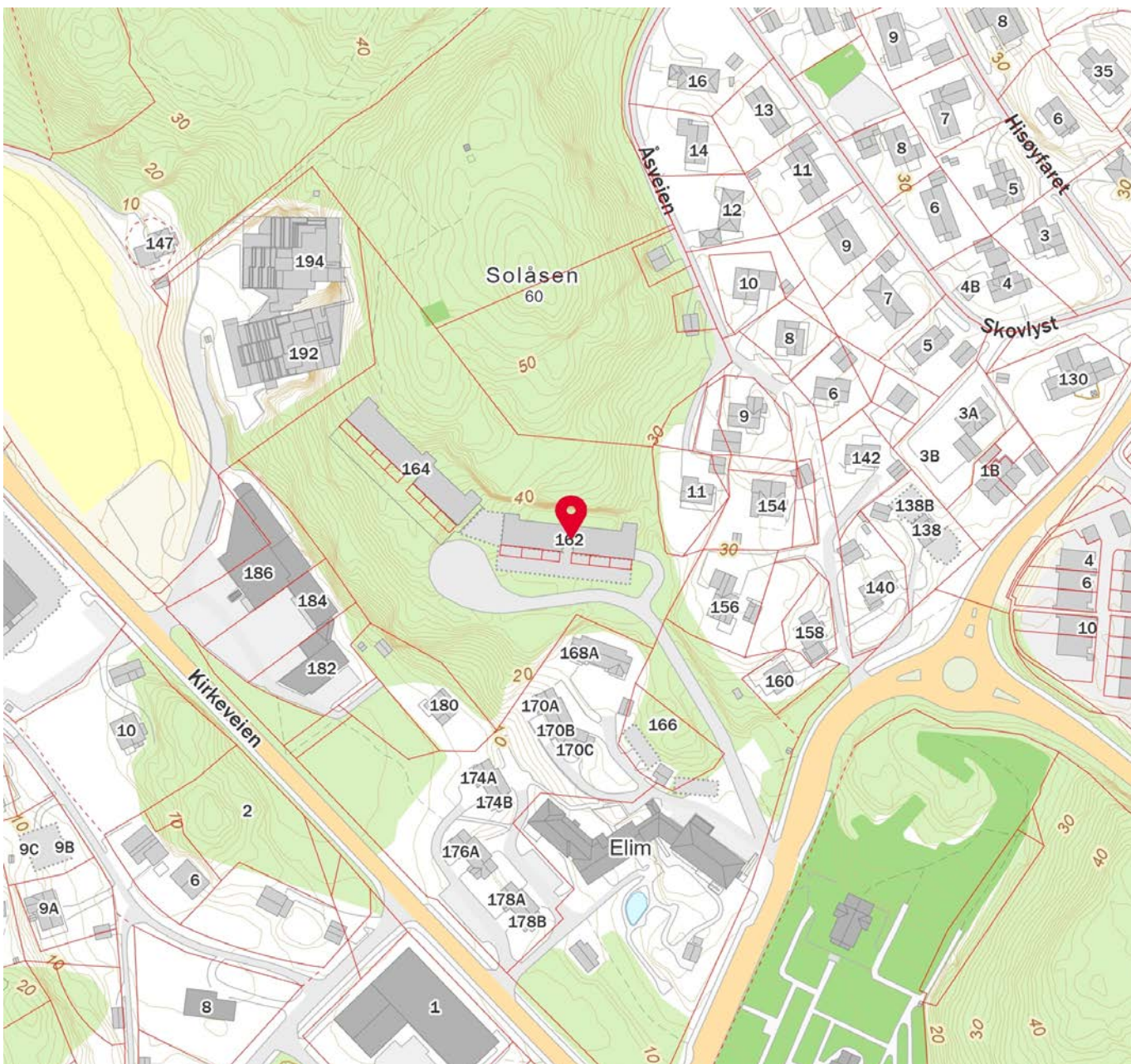
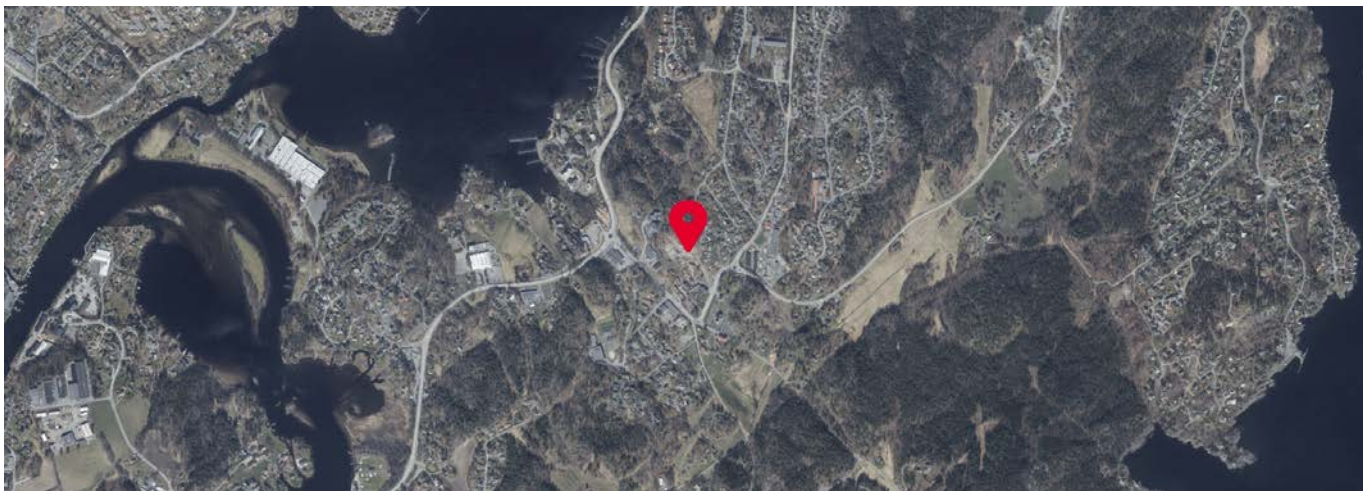


0% 44%

-  Lystheia
-  Arendal
-  Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kirkeveien 162
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