



aktiv.

Vindholmen 13E, 4841 ARENDAL

**Bryggebyen, Arendal - Øverst og
ytterst - Stor, unik toppleilighet
med panoramautsikt - 2
garasjeplasser - 2 balkonger**



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 13 500 000,-
Omkostn.: Kr 338 850,-
Total ink omk.: Kr 13 838 850,-
Felleskostn.: Kr 4 606,-
Selger: Tea Utvikling AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 115/120 kvm
Tomtstr.: 3704.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 509, bnr. 645
Gnr. 509, bnr. 646
Snr. 18
Oppdragsnr.: 1409240076

Bryggebyen, Arendal - Øverst og ytterst - Stor, unik toppleilighet med panoramautsikt - 2

En av Arendals mest spektakulære leiligheter med fantastisk beliggenhet - Øverst og ytterst på piren ved "Lillepollen".

Stor og innholdsrik leilighet med Tromøysund som nærmeste nabo. Leiligheten har 320 takhøyde og vinduer fra gulv til tak og balkonger mot øst og vest. Det er panoramautsikt fra alle beboelsesrom samt 2 balkonger. Beliggenhet i særklasse i Arendals nye bydel. Leiligheten ligger øverst i "tårnet" helt ytterst med sjø på 3 sider og optimale sol- og utsiktsforhold. Her har man panoramautsikt over Tromøysund og innseilingen til Arendal.

Nyere, gjennomgående toppleilighet som er betydelig oppgradert og har utsøkt standard med nyrenoverte overflater samt alt av innredninger og kjøkken plassbygget fra Grindberg Trevarefabrikk. Leiligheten har 3 soverom og 2 bad.

Ingen boplikt!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Selgers egenerklæring	49
Opplysning forretningsfører	54
Kommunalinformasjon	121
Nabolagsprofil	141
Budskjema	150

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 115 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 120 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Sportsbod

8. etasje

BRA-i: 115 m² Entrè, gjestebad, stue/kjøkken/allrom med spisestue og 2 x utgang balkong, walk-in, 3 soverom, bad/wc.

TBA fordelt på etasje

8. etasje

21 m² 2 balkonger

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er basert på bygningstegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3704.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er fellestomt og fellesareal med flott opparbeidelse med betong, kaianlegg, fliser, bed og beplantning samt lekeplasser og friareal. Området er bilfritt og garasjeanlegget befinner seg i sin helhet under bakkenivå.

Som seksjonseier eier man en ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken. Eier har dermed også bruksrett til sameiets fellesarealer.

Beliggenhet

Beliggenhet i særklasse i Arendals nye bydel, Bryggebyen på Vindholmen. Leiligheten ligger øverst i "tårnet" ytterst på piren med sjø på 3 sider og optimale sol- og utsiktsforhold. Her har man panoramautsikt over Tromøysund og innseilingen til Arendal. Beliggenheten er helt i sjøkanten og omgitt av "Lillepollen", brygger, båtplasser, fellesområder med bl.a. lekeplasser og badeplass (Løkholmen).

Bryggebyen er fortsatt i utvikling men i toppleiligheten i det høyeste bygget ruver man over all øvrig bebyggelse. Her er godt med luft mellom byggene og fellesområder med flott opparbeidelse.

Leiligheten har balkonger mot både øst og vest så her har man sol fra tidlig morgen til sen kveld.

Krøgenes Handelspark ligger i kort gangavstand fra Bryggebyen og Arendal sentrum ligger bare en kort sykkel- eller båttur unna (kun 3 km). Det er god kollektivforbindelse og ny tilkomstvei til E-18 gir god forbindelse både øst- og vestover.

I umiddelbar nærhet er østkantløypa som har et vidstrakt løypenett i naturskjønne omgivelser. I tillegg har man fantastiske Løkholmen like ved et fantastisk friområde for allmenheten, opparbeidet med strander, brygger og friareal for bading, soling og lek.

Adkomst

Fra Arendal følg Kystveien til Vindholmen (Bryggebyen). Følg veien innover til gjesteparkering på høyre hånd. Bygget ligger ytterst på piren ved Lillepollen mot Tromøysund.

Bebyggelsen

Leilighetsbygg over 8 etasjer. Garasjeanlegg i kjeller.

Byggemåte

Fra Bryggebyenarendal.no: Alle byggene fremstår som egne hus med sin egen farge, hentet fra Arendals gamle bebyggelse og med farger som samspiller harmonisk med hverandre og omgivelsene. Fasade og materialvalg av god kvalitet med lavt vedlikeholdsbehov og med god isolasjon, varmepumpe og energibrønner og bærekraftig og energiokonomisk oppvarming med vannbåren gulvvarme. Balansert ventilasjon med god luftkvalitet.

Leiligheten er bygget i.h.t. TEK17 som er nyeste byggeforskrift. Det er rikelig med el-punkter. Leiligheten har garanti fra utbygger som løper i 5 år fra overtagelse (i.h.t. bustadoppføringslova). Garanien er pålydende 440.000,- og følger eventuelle rettssetterfølgere, altså nye eier og gjelder for entreprenørens kontraktsforpliktelser i garant- og reklamasjonstiden.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 19: Utbygger har planlagt flere byggetrinn i området.

Innhold

Stor, gjennomgående leilighet med ekstra god takhøyde, store vindusflaterer fra gulv til tak og fantastiske lys- og utsiktsforhold som inneholder:

Trappegang og heis fra hovedinngang og garasjekjeller.

Inngang 8. etasje:

Entrè med vindfang, gjestebad med dusj og wc. Stor stue med kjøkkenløsning, kjøkkenøy og spisestue samt utgang til terrasser mot henholdsvis øst og vest. 2 Soverom samt hovedsoverom med inngang via walk-in og tilhørende privat bad.

Sportsbod og 2 garasjeplasser.

Standard

Stor og innholdsrik leilighet med spektakulær beliggenhet øver og ytterst i "Bryggebyen" med Tromøysund og "Lillepollen" som nærmeste naboer. Leiligheten har 320 cm takhøyde og vinduer fra gulv til tak og balkonger mot øst og vest. Det er panoramautsikt fra alle beboelses- og soverom samt balkonger. Utsøkt, unik og betydelig oppgrader leilighet med moderne og stilriktig fargevalg og fast høykvalitets innredning fra Grindberg Trevarefabrikk.

Nyere eierleilighet med gjennomgående meget høy standard. Innvendige gulver har 1 stavs eikeparkett. Vegger har tapet og innvendige tak er pusset og malt. Leiligheten har moderne fargevalg og innredning med store vindusflater og rikelig med naturlig lys og fantastisk utsikt fra alle rom.

Den gjennomgående stue og kjøkkenløsningen er stor, luftig og lyst stue med kjøkkenløsning og stor kjøkkenøy med spiseplasser og plass til stor spisestue. Kjøkken med tidsriktig og delikat innredning i mørk utførelse fra Grindberg trevare med matchende heldekkende benkeplate. Integrerte hvitevarer som inkluderer induksjonstopp, komfyr, dampovn, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap. Kjøkkenøy har hevbar ventilator med kullfilter.

I tv-avdelingen er det plassbygget hylle fra Grindberg med hyller, skap og plass til tv.

Hovedsoverommet er romslig og har sengegavl med integrert tv. Rommet har tilliggende privat dusjbad med innredning og dusjhjørne i grå og sort utførelse. Hovedsoverom har også adkomst via bod som er tenkt som praktisk walt-through garderobe med plassbygget innredning fra Grindberg trevare med skuffer, skap og fast innredning.

Gjestebad med fliser til tak, vegghengt toalett, servantinnredning og dushjørne. Bad i tilknytning til hovedsoverom med fliser til tak, vegghengt toalett, servantinnredning og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.

Hovedinngang og entrè har plassbygget innredning med garderobe fra Grindberg med samme stil og utførelse som øvrig plassbygget innredning i leiligheten.

Leiligheten har balansert ventilasjon og innlagt fiber. Det er dørtelefon med fjernåpner til hovedinngang.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Leiligheten er oppgradert med alt av veggflater, garderober og helt nytt kjøkken i 2022/2023.

Modernisert/Påkostet år

2022

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Leiligheten har 2 parkeringsplasser i felles garasjekjeller med adkomst via heis direkte til leilighetens etasje. Denne leiligheten har 1 ekstra bred parkeringsplass (450 cm) samt 1 ordinær plass. Den ekstra brede parkeringen er en av flere handicap plasser i garasjekjelleren og kan bli tildelt andre med særskilte behov i.h.t. sameiets vedtekter. Det er mulighet for kjøp av bryggeplass i bryggeanlegget. Konferer megler.

Solforhold

Optimale solforhold, sol fra tidlig morgen til sen kveld.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

SP0003633853

Radonmåling

Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bg/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i gulv i entrè, begge bad og på stue/kjøkken. Hver leilighet har egen energimåler, og betaler akonto oppvarming i.h.t. stipulert forbruk. Forøvrig eventuell elektrisk oppvarming.

Energikarakter

A

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 13 500 000

Kommunale avgifter

Kr 400

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er under innhenting. Beløpet er estimert.

Eiendomsskatt

Kr 17 776

Eiendomsskatt år

2022

Formuesverdi primær

Kr 1 028 530

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 114 121

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

115/8981

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter drift (renovasjon, kommunale avgifter, forretningsdrift, felles driftskostnader og vaktmester, tv/internett og akonto varmtvann, vann og energimåler (oppvarming med varmtvann). Akonto el-bil sameiet Vindholmen er også inkludert.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 606

Andel fellesformue

Kr 41 355

Andel fellesformue dato

02.05.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Vindholmen 1;

Organisasjonsnummer

928280667

Om sameiet

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

Sameiet består av bygg A-F med til sammen til sammen 114 seksjoner og parkeringsanlegg.

Forkjøpsrett

Det er ikke 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

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i.h.t. ordensregler, forutsatt at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Arendal Boligbyggerlag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 509, bruksnummer 645, seksjonsnummer 18 i Arendal kommune. Gårdsnummer 509, bruksnummer 646 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:

4203/509/645/18:

22.03.1902 - Dokumentnr: 902803 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:52

Overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645

Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1910 - Dokumentnr: 900156 - Erklæring/avtale

Ekspropriasjonskjennelse

Overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1952 - Dokumentnr: 2990 - Skjønn

Ekspropriasjonskjennelse vedr. veiutvidelse Barbu-Dyvika

Overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1973 - Dokumentnr: 7494 - Erklæring/avtale

Avtale vedr. oppfylling av Krøgeneskilen.

Overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645

Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1987 - Dokumentnr: 215 - Erklæring/avtale

Avtale vedr. overdragelse.

Diverse bestemmelser.

Overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645

Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1992 - Dokumentnr: 2171 - Jordskifte

Overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2016 - Dokumentnr: 375450 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om nettstasjon

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2016 - Dokumentnr: 375469 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645

Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.2021 - Dokumentnr: 1258454 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Arendal Kommune

Org.nr: 940 493 021

Rettighetshaver allmennheten

Overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2021 - Dokumentnr: 1419234 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:240

Rett til å bygge inntil vegglivet til nedkjøringsrampe

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2021 - Dokumentnr: 1418993 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 18

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 115/8951

10.11.2021 - Dokumentnr: 1419234 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:240

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:650 Snr:1

[illegible]

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:650 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:650 Snr:47
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.01.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Regulert område. Plan for Vindholmen vedtatt 15.02.2018, formål: Sentrumsformål. Hensynssone i.h.t. gjeldende kommuneplan. Bryggebyen er fortsatt under utvikling og det totale området består av rundt 70 da. areal til bolig og sentrumsformål. Byggetrinn 1 består av rundt 80 leiligheter, men det totale antall boliger er stipulert til rundt 700 boliger og næringsbygg.

Vedtatt plan for Vindholmen Folkebad Arendal kommune. Mer informasjon: <https://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/reguleringsplaner/vedtatte-reguleringsplaner/vindholmen-folkebad.26812.aspx>

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie: 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

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Ingen konsesjon. Det er ikke boplikt.

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

13 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

337 500 (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))

338 850 (Omkostninger totalt)
349 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
352 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

13 838 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
13 849 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
13 852 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 338 850

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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: 1%

Tilrettelegging: kr. 10.900,-

Garantipremie: kr. 3.800,-

Grunnpakke: kr. 8.800,-

Oppgjør: kr. 3.950,-

Grunnbok m.v. kr. 808,-

Markedspakke ny finn.no/foto: 12.500,-

Oppdragsansvarlig

Leif Christian de Presno

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

leif.christian.depresno@aktiv.no

Tlf: 472 01 274

Ansvarlig megler

Leif Christian de Presno

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

leif.christian.depresno@aktiv.no

Tlf: 472 01 274

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2

4836 Arendal

Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

08.05.2025







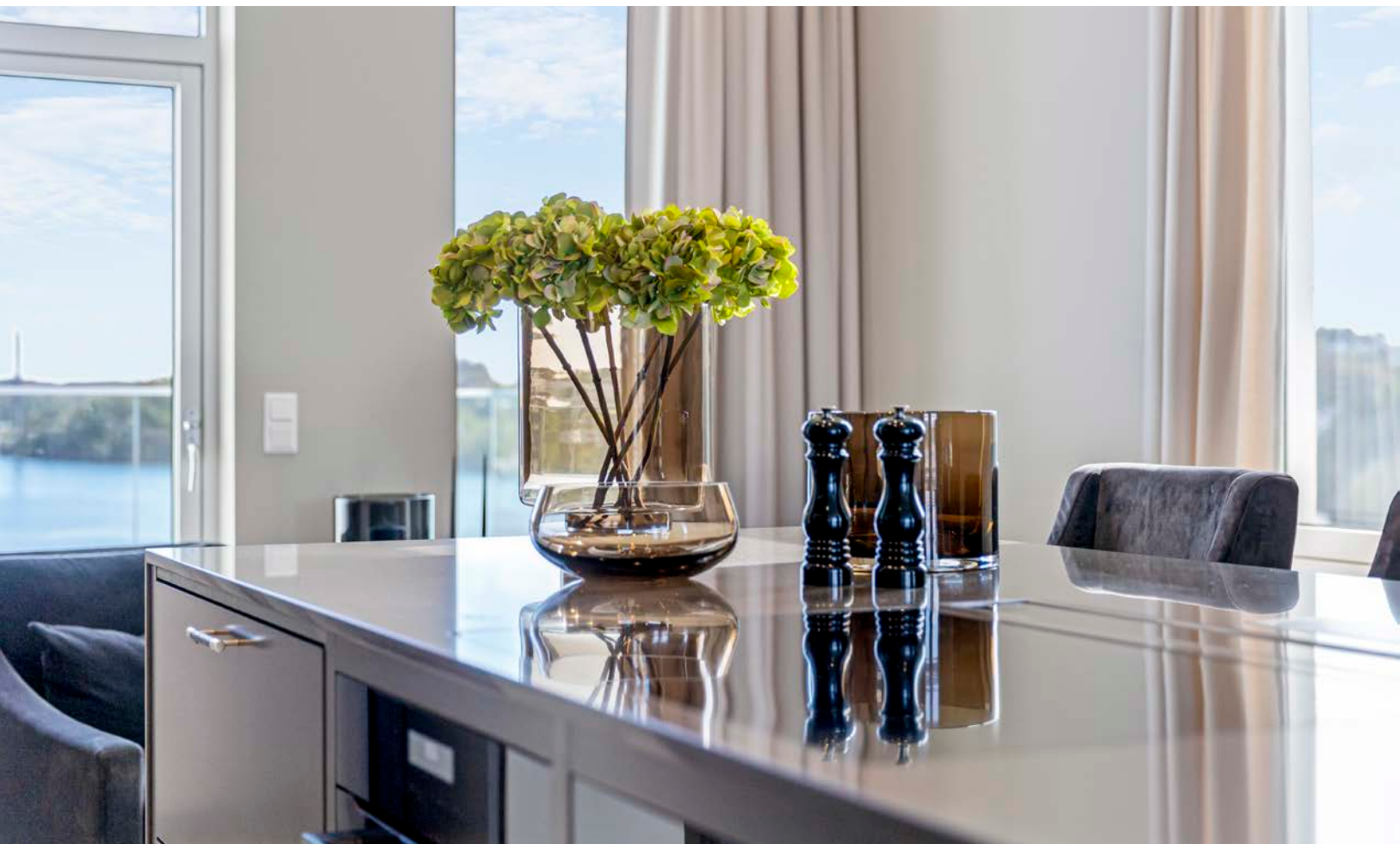




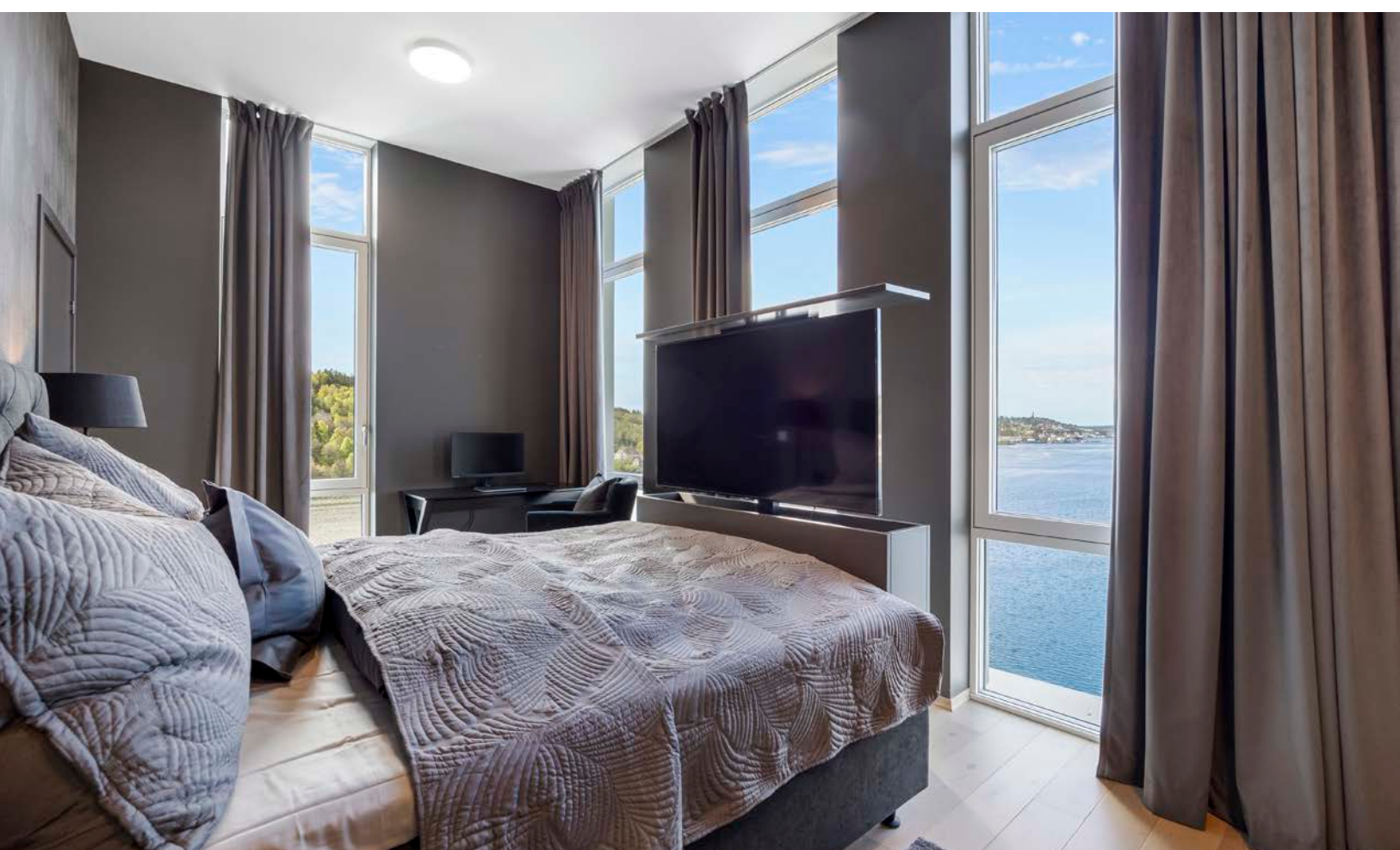




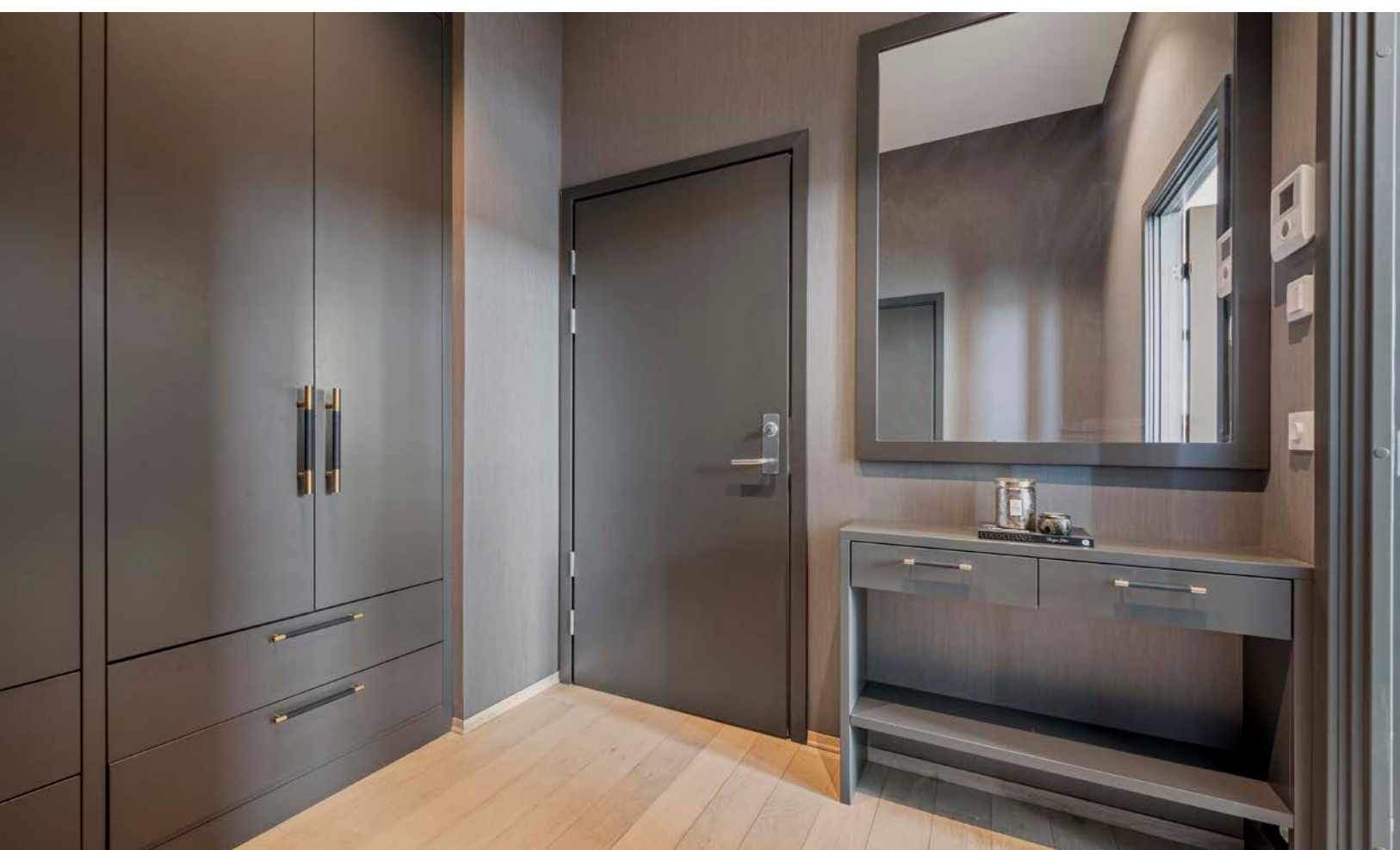






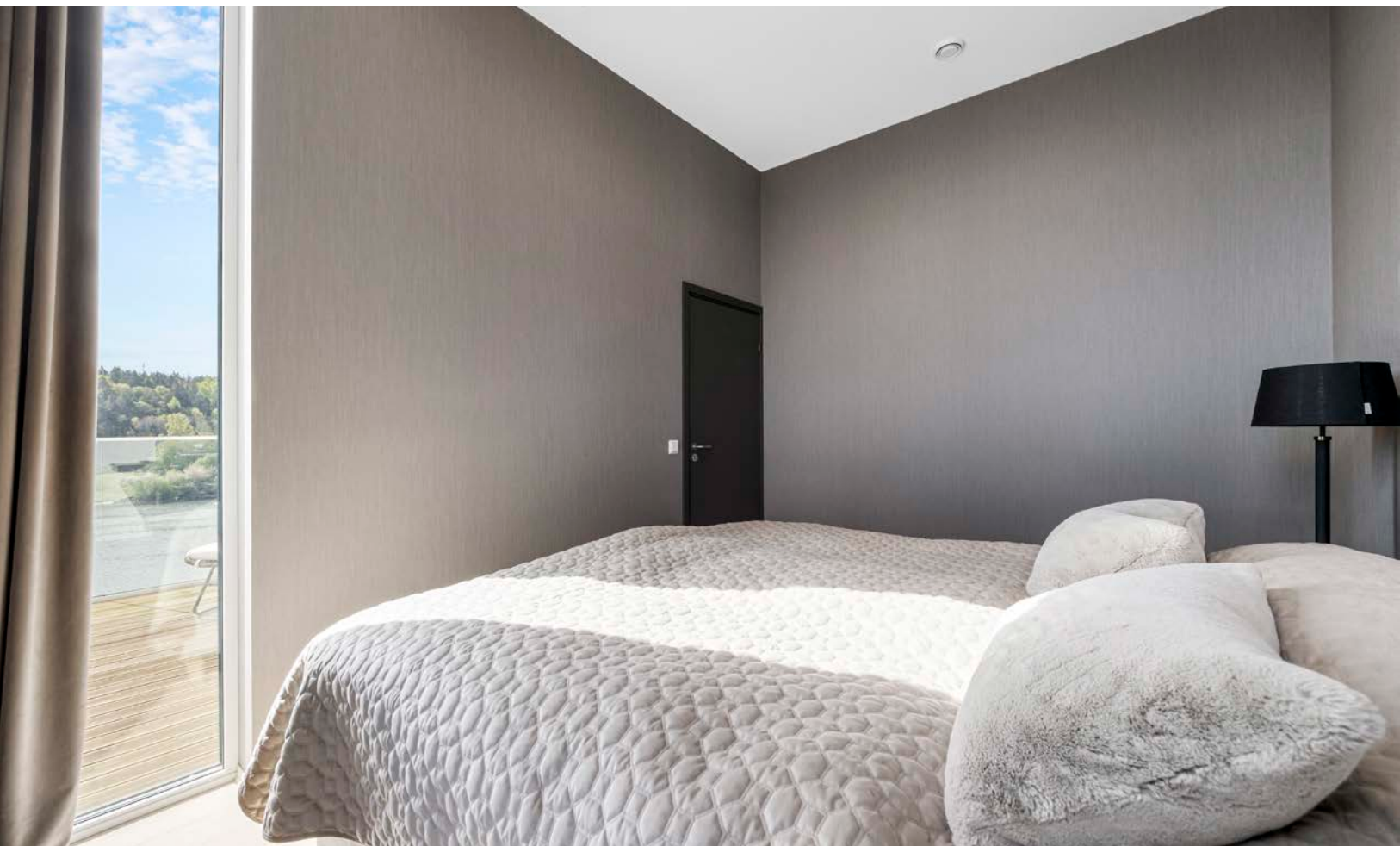
























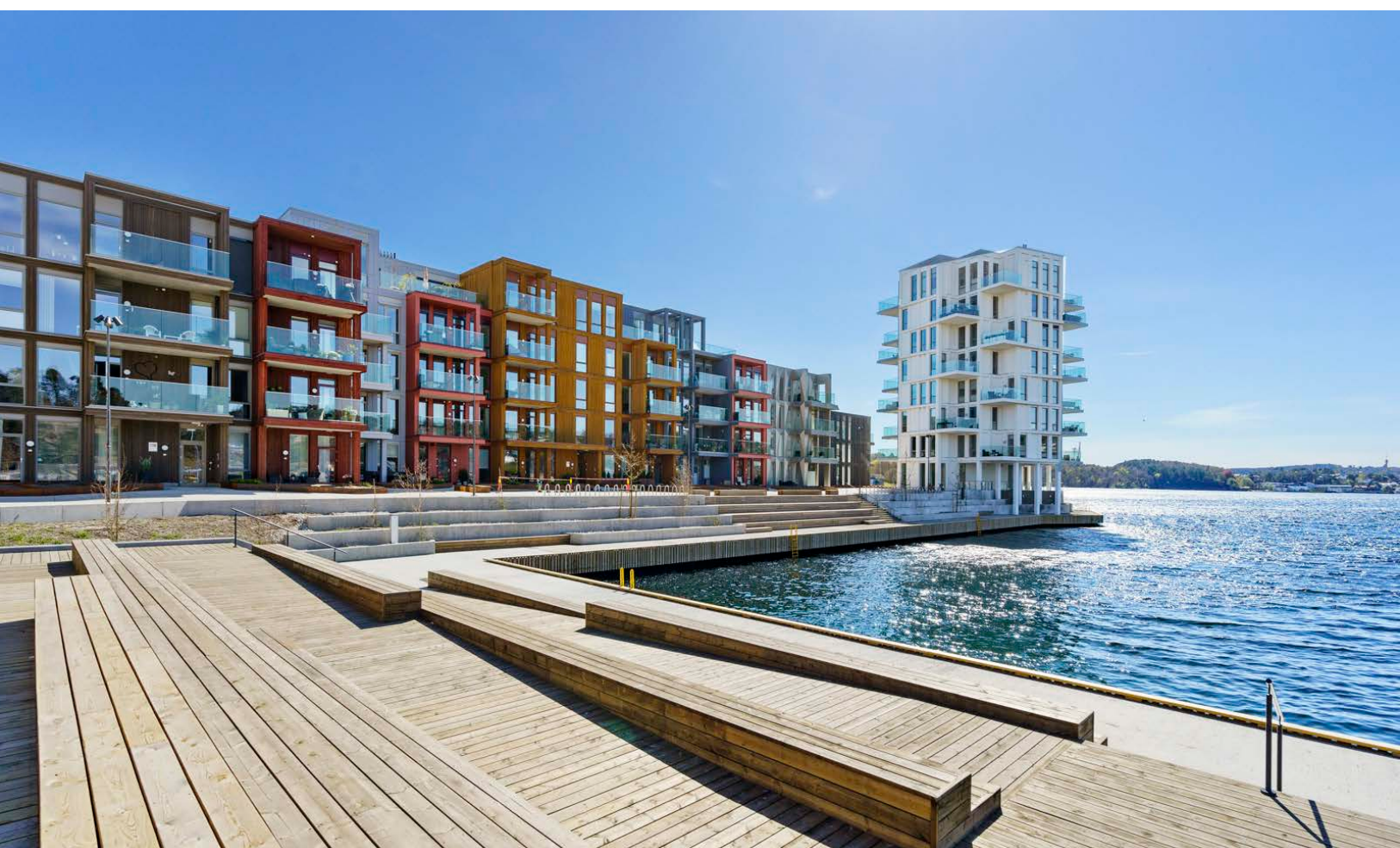














Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409240076	

Selger 1 navn
Terje Edler Arneberg

Gateadresse	
Vindholmen 13E	

Poststed	Postnr
ARENDAL	4841

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1409240076

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I plus

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utbygger planlegger utbygging av flere boliger

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: 1409240076

Tilleggskommentar

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: 1409240076

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Arneberg	4ffcad2566d6723c5b6d631 79dd2c3ba0cf9abc9	07.05.2025 12:37:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240076

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



Arendal Boligbyggelag
Malmbyggen, Vestregate 2
4836 Arendal

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

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



Til meglere / boligselsgere

INFORMASJON FRA ARENDAL BOLIGBYGGELAG SOM FORRETNINGSFØRER

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

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

Avklaring av forkjøpsrett i borettslag

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

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

Forkjøpsretten kan avklares på to måter:

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

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

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



Arendal Boligbyggelag
Malmbyggen, Vestregate 2
4836 Arendal

Telefon: 37 00 34 50
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



VEDTEKTER
FOR
SAMEIET VINDHOLMEN BRYGGE

I Sameiegjenstanden

Sameiet Vindholmen Brygge, heretter benevnt VB, eier flytebrygge beliggende på sameiet Vindolmen, heretter benevnt sameiegjenstanden.

Disse vedtekter gjelder som sameieavtale for VB.

II Andelseiere

VB består av sameiere som eier bryggeplasser i anlegget. Som bekreftelse på eierskapet gjelder kjøpekontrakt. Enhver overdragelse skal omgående meddeles styret som skal føre register over hvem som til enhver tid er sameiere.

Alle bryggeplasser har samme sameiebrøk.

III Vedlikehold og vinterbruk

Vedlikehold besørges og bekostes av sameiet.

Renhold og opprydning mv. etter egen bruk tas hånd om og bekostes av den enkelte sameier for egen regning.

For å redusere slitasje på brygger og forankring, skal båter fra og med 24 fot ha ekstra forankring/moring i perioden 1.oktober – 1. april.

Sameiere som har båt ved bryggene i perioden 1.oktober – 1. april skal føre ekstra tilsyn til båt.

Styret kan med 1 ukes frist be en sameier om å fjerne båter om vinteren dersom styret anser det nødvendig for en forsvarlig drift av bryggene. Dersom slik anmodning ikke etterkommes innen fristen kan styret fjerne båten for sameiers regning.

Skader på brygger som skjer om vinteren som følge av manglende tilsyn besørges utbedret av styret og bekostes av sameier.

IV Fordeling av felleskostnader

Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte sameiers bruk, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk med mindre særlige grunner taler for å fordele etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene, herunder forsikring av bryggeanlegget. Akontobeløpet bør også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på sameiegjenstanden, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond). Avsatte midler skal kun benyttes til fornyelse av anlegg som følge av slitasje og aldring, samt skade på anlegget som ikke dekkes av andre.

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

Strøm til belysning av flytebrygger fordeles som felleskostnad.

Strøm til forbruk fordeles som utgangspunkt som felleskostnad. Dersom en sameier bruker mye strøm, kan styret bestemme at den aktuelle sameier skal betale for sitt faktiske forbruk. Forbruk til lading av el-båt vil kreve installasjon av egen måler og faktureres med tilsvarende løsning som for lading av el-biler.

V Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Det skal være minst 1 sameiermøte hvert år, som skal avholdes senest innen 1. juni.

Flertall regnes etter sameiebrøk. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. Endring av sameiegjenstanden som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Andre rettslige disposisjoner over sameiegjenstanden som går ut over vanlig forvaltning

Endring av vedtektene krever $\frac{3}{4}$ flertall.

VI Styre

Sameiermøtet kan opprette et styre til å forestå vanlig forvaltning av sameiegjenstanden, til å ivareta økonomiske og administrative funksjoner, føre regnskap, innkalle til sameiermøter og til å representere sameiet utad. Styret kan bestemme at økonomiske og administrative tjenester skal kjøpes fra utenforstående.

Antall styremedlemmer bestemmes av sameiermøtet.

Sameiermøtet velger styre med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Styrelederen velges særskilt.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av alle styremedlemmer er til stede.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

VII Overdragelse / forkjøpsrett

Bryggeretten kan selges. Bryggeretten kan også deles i flere bryggerettigheter og selges som mindre deler.

Ved salg til andre enn nærstående utløses forkjøpsrett for sameiet eller sameiets medlemmer til markedspris. Hvis flere sameiere ønsker å nytte seg av forkjøpsretten foretas skal fordelingen skje etter ansiennitetsprinsippet og venteliste administreres av VB.

Ved salg av leiligheter i Bryggebyen der båtplassen(e) er en del av salgsobjektet gjelder ikke forkjøpsretten.

Forkjøpsretten faller ikke bort selv om forkjøpsrett ikke er utøvet ved tidligere overdragelser.

Frister og fremgangsmåte ved salg og utøvelse av forkjøpsrett reguleres av lov om løysingsrettar av 09.12.1994, dog skal fristen for å gi melding om at forkjøpsretten benyttes være 3 uker etter at øvrige sameiere har mottatt skriftlig melding om rett til å benytte seg av forkjøpsretten.

Ved eierskifte av båtplass skal forretningsfører informeres ved kjøpekontrakt el. Eierskiftegebyr betales av selger. Pt. Kr 2.000,- + mva.

VIII Bruk, salgsplikt og utleie

En sameier skal som utgangspunkt bruke båtplassen til egen båt.

Dersom en Sameier ikke har brukt båtplassen til egen båt i 3 år plikter sameieren å selge båtplassen.

En sameier kan leie ut båtplassen til beboere i Bryggebyen i inntil 3 år. Utleie til andre enn beboere i Bryggebyen skal godkjennes skriftlig av styret og styret kan på fritt grunnlag nekte slik utleie. Ved utleie plikter sameier å informere leietaker om sameiets ordensregler og avtaler. Dette gjelder bl.a. forbud mot parkering på Bryggebyens eiendom.

Båtplasser i bryggesameiet skal ikke brukes til kommersiell virksomhet. Sameier er ansvarlig for at leietaker forholder seg til vedtekter og reglement.

XI Båttørrelse

Bryggerettshaveren plikter å fortøye båter slik at de ikke påfører bryggen unødvendig slitasje/skade.

Maksimal størrelser skal være følgende;

- Plasser à cc 2500mm, med jollebom/fortøyningsbom à 5m lengde.
Maksimal størrelse på båt: 18 fot.
- Plasser à cc 3000mm, med gangbarbom og fortøyningsbom à 6m lengde.
Maksimal størrelse på båt: 24 fot
- Plasser à cc 3000mm, med gangbarbom og fortøyningsbom à 7m lengde.
Maksimal størrelse på båt: 30 fot
- Plasser à cc 3500mm, med gangbarbom og fortøyningsbom à 7m lengde.
Maks størrelse på båt: 30 fot.

Større båter fortøyd på brygga skal ha forankring/moring i perioden 1. oktober til 1. april.

X Ro og orden

Sameierne forplikter seg til å holde ro og orden ved bruk av bryggen. Det er ikke adgang til å ha private eiendeler liggende på bryggen annet enn i forbindelse med på- og avlossing.

Skader på bryggen som skyldes en sameier, skal innrapporteres av sameier til styret som besørger utbedring for sameiers regning.

Det er ikke adgang til å benytte bryggen til bobåt eller for båt der det tas opphold over lengre tid. Det er heller ikke adgang til å ha båt som kan utsette bryggen eller omkringliggende båter for risiko for ekstraordinær skade.

Bryggeretten skal utøves slik at den ikke er til fortrengsel for andre sameiere.

XI Mislighold

Hvis en sameier, til tross for advarsler, vesentlig misligholder sine plikter, kan retten ved dom gi medeierne rett til å utløse andelen hans, som fastsatt i sameieloven § 13.

XII Tvangsoppløsning

En sameier kan anmode om, men ikke kreve, sameiet oppløst. Blir hans anmodning om oppløsning ikke etterkommet av de øvrige sameierne, kan han kreve seg utløst. Utløsningssummen fastsettes ved rettslig skjønn hvis ikke partene blir enige.

XIII Annet

Bryggeretten omfatter ikke rett til parkering og renovasjon.

Utsetting og ilandsetting av båter er ikke tillatt.

Medlemmer kan ikke reise økonomisk erstatningskrav mot VB for skader på båt eller utstyr.

Vindholmen Eiendom AS har bygd ut anlegget og står overfor VB fritt i ethvert henseende til bygge ut bryggeanlegget og å tildele nye båtplasser. Nye erververe må i tilfelle gå inn som sameiere og akseptere vedtekter og reglement. Dette avsnitt kan ikke endres av VB.

XIV Forholdet til sameieloven / Tvister

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

Dersom det oppstår tvist, skal dette forsøkes løst i minnelighet. En tvist som ikke løses i minnelighet skal avgjøres av de alminnelige domstoler.

Det vedtas at Aust-Agder tingrett er verneting for tvister.

Arendal, den 06.04.2021

Sameiet Vindholmen 1 - revidert

Ordensregler for sameiet Vindholmen

§ 1. Ro, orden: Alle beboere plikter å sørge for ro og orden i egen boenhet og for at det ikke volder 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. 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. **Det er mulighet for å banke tepper/matter/riste klær og lignende fra plassen utenfor utleierommet.**

§ 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. **Alt avfall som kastes i søppelbøttene ute, skal ligge i avfallsposer. Det skal ikke legges søppel i gangene/utenfor bodene da dette tiltrekker seg skadedyr.**

§ 6. Snøfjerning: All snø skal fjernes fra balkonger.

§ 7. Kjæledyr: Kjæledyr er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu. Alle hundeeiere må plukke opp etter hundene sine.

§ 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 foregå på egen p-plass og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser.

§ 11. Det skal kun stå kjøretøy på parkeringsplassene i garasjeanlegget. Alt annet skal oppbevares i bodene eller leilighetene.

§ 12. Oppbevaring på balkong. Balkong skal ikke brukes som lagerplass. Det er kun balkongmøbler/ annet balkonginteriør som oppbevares på balkong.

Arendal, 19.08.2021

Revidert Arendal 09.05.2023 (årsmøte 2023)

Sameiet Vindholmen 1

Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Tirsdag 28.05.2024 kl. 19:00
Sted: Krøgeneslåven

Hilsen styret i
Sameiet Vindholmen 1.



Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

.....

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg
på årsmøte til Sameiet Vindholmen 1 tirsdag 28.05.2024

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding 2023

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets underskudd dekkes av annen egenkapital. Det er satt av 1.000.000 kr til fremtidig vedlikehold.

4. Budsjett 2024

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret for perioden sist årsmøte til dette årsmøtet settes til kr. 115.000.

Beløpet fordeles med 60% til styreleder og 40% fordeles mellom øvrige styremedlemmer. Vara honoreres med kr. 600,- pr. møte de deltar på.

6. RE-SEKSJONERING/SLÅ SAMMEN SAMEIET MED SAMEIET VINDHOMEN 2

Det foreslås at Sameiet Vindholmen 1 med gnr/bnr 509/645 i Arendal kommune slås sammen med Sameiet Vindholmen 2 med gnr/bnr 509/650 i Arendal kommune. Det foreslås at vedtektene til Sameiet Vindholmen 1 videreføres samt at brøkene blir den samme som i dag basert på størrelsene på leilighetene (Dagens teller i eierbrøkene videreføres) Nevner blir summen av samtlige. Jmf vedtektene. (Forslag på nye vedtekter som vedlegg)

Sameiet Vindholmen 1 har pr nyttår 168,- kr pr kvadrat i oppsparte midler. Styret foreslår at det tilbakebetales kr 68,- pr kvadrat til den enkelte seksjonseier. (ca 607.000,- kroner) Så betaler eierne i Sameiet Vindholmen 2 inn kr 100,- pr kvadrat i oppstartsmidler. Da starter «begge» sameiene likt innbetalte midler. Sameiet Vindholmen 2 har i sitt årsmøte den 29 april vedtatt sammenslåing dersom Sameiet Vindholmen 2 også vedtar det.

Forslag til vedtak: Sameiet Vindholmen 1 slår seg sammen med Sameiet Vindholmen 2.

7. Valg til styret

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

Styreleder, Sidsel Pettersen
Styremedlem, Morten Huth
Styremedlem, Gunn Aasen Swan
Styremedlem, Ove Berntzen
Styremedlem, Herman Thon
Styremedlem, Else Beate Storsveen
Varamedlem, Halvor Grandal
Varamedlem, Ingvild Evensen Standal

Ove Berntzen, Morten Huth, Gunn Aasen Swan, Halvor Grandal og Ingvild Evensen Standal er på valg.
Ove Berntzen har solgt sin leilighet og kan ikke gjenvelges.

7.1 Valg av styremedlemmer for to år

Styret for 2023 har bestått av:

Styreleder, Sidsel Pettersen
Styremedlem, Morten Huth - på valg
Styremedlem, Gunn Aasen Swan - på valg
Styremedlem, Ove Berntzen - flyttet
Styremedlem, Herman Thon
Styremedlem, Else Beate Storsveen
Varamedlem, Halvor Grandal - på valg
Varamedlem, Ingvild Evensen Standal - på valg

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås: Gunn Aasen Swan, Vindholmen 13 C (gjenvalg for 2 år)

Som styremedlem for to år foreslås: Steinar Gundersen - Vindholmen 13 D (velges for 2 år)

Som styremedlem for to år foreslås: Helen Marie Christensen, Vindholmen 13 E (velges for 2 år)

7.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås: Halvor Grandal, Vindholmen 13C (velges for 1 år)

Som varamedlem for ett år foreslås: Ingvild Evensen Standal, Vindholmen 13 A (velges for 1 år)

7.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Årets valgkomite har bestått av Regine Andersen, Arnt Eikheim og Ingvild Evensen Standal

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås:

Regine Andersen, Arnt Eikheim og Ingvild Evensen Standal.
(Gjenvalg)

8. Trygg skolevei

Barn som bor i Bryggebyen sokner til Birkenlund Skole fra 1. til 10. klasse. Den korteste og naturlige skoleveien for dem er å benytte gangveien til Songebukta, krysse veien og så gå Gamle Songevei til Birkenlund skole.

Veikrysningen i Songebukta er risikabel og farlig for barn, spesielt i grunnskolealder. Kommunen mener at de tilbyr «trygg skolevei» ved at barna kan gå til Havstad og benytte undergangen rett før tunnelen. Det medfører en lang omveg for barna, og de færreste vil ta denne unødig lange omvegen.

Foreldre, velforeninger og andre relevante instanser bør oppfordre kommunen til å etablere en trygg krysning av Kystveien mellom Vindholmen og Songebukta slik at barna får en trygg skolevei i praksis. Dette kan eksempelvis løses ved lysregulert fotgjengerovergang eller mulighet til å krysse vegen uten å gå i vegbanen ved å bygge over-/undergang.

Forslag til vedtak: Styret i Sameiet Vindholmen 1 melder behov til kommunen for trygg og sikker skolevei fra Vindholmen til Birkenlund der Kystveien kan krysses på en trygg og sikker måte mellom Vindholmen og Songebukta. Dette kan eksempelvis løses ved lysregulert fotgjengerovergang eller mulighet til å krysse vegen uten å gå i vegbanen ved å bygge over-/undergang.

Styrets innstilling: Styreleder er i dialog med Folkestemme Kystveien, og gir gruppa innspill om situasjonen rundt Bryggebyen, både for bilister og myke trafikanter. Folkestemme Kystveien er en forening som skal styrke innbyggerenes muligheter til medvirkning for bærekraftige levekår i boområdene langs Kystveien i Arendal, med spesiell vekt på områdene fra Krøgenes til Barbu. Foreningen skal være en pådriver rundt temaene grønn mobilitet, sosial bærekraft og bærekraftig verdiskapning. Foreningens visjonen er "bærekraftige levekår langs Kystveien". Formålet skal oppnås gjennom følgende aktiviteter:

- arbeide for å redusere trafikkbelastningen langs Kystveien.
- mobilisere for demokratisk engasjement, og samspill med det offentlige.

Blant tiltakene Folkestemme Kystveien fikk gjennomslag i Agder fylkeskommune i 2023, var Songe – får forsterket belysning, Engehaven busstopp – Flytte noe og opphøye gangfeltet.

Engehaven – Opphøye gangfeltet

Styret i Sameiet Vindholmen 1 melder behov til kommunen for trygg og sikker skolevei fra Vindholmen til Birkenlund der Kystveien kan krysses på en trygg og sikker måte mellom Vindholmen og Songebukta. Eksempelvis ved lysregulert fotgjengerovergang eller mulighet til å krysse vegen uten å gå i vegbanen ved å bygge over-/undergang.

Styret oppfordrer foreldre med barn på Birkenlund skole å melde seg inn i FAU på skolen slik at saken også løftes den veien via rektor og FAU.

9. Mangler ved Sameiet generelt og fuktproblem spesielt

Det har vært meldt inn en del mangler ved Sameiet. Noen er løst, noen er pågående og andre mangler er uløst.

Fuktproblem:

Den mangelen som fremstår mest alvorlig og med potensielt størst økonomisk konsekvens for Sameiet er fuktinntrenging i kjelleren, både boder og parkeringsareal. Forskriftsmessig utbedring av denne mangelen har et kostnadspotensial i størrelsesorden 40 millioner kroner. Ansvarlig for utbedring av mangelen er byggherre og entreprenør (Vindholmen eiendom og Backe). De har fått utarbeidet en rapport fra Stærk & Co, se vedlegg. Stærk & Co har ifølge rapporten hatt ansvar for godkjenning av prosjekteringsunderlaget i Bryggebyen, i tillegg til at de har fått oppdraget med å utbedre de manglene de har beskrevet i rapporten.

Det er i Sameiets interesse å få en ekstern uavhengig 3.part til å:

1. Vurdere design og konstruksjon opp mot gjeldende regelverk.
2. Anbefale hvordan mangelen kan utbedres slik at gjeldende regelverk oppfylles.
 1. Kostnadsestimere utbedringsalternativene
3. Basert på gjeldende regelverk – Vurdere om Stærk & Co rapporten gir et realistisk bilde av:
 1. skadeomfang
 2. anbefalt metode for reparasjon
 3. langsiktig degradering av konstruksjon og kostnader dette kan medføre.

Det vil også være naturlig med tettere oppfølging av fukt problematikken i form av jevnlig målinger der disse loggføres og dokumenteres.

Andre mangler:

Vi er kjent med at det er andre mangler ved Sameiet som er uløst. Det bør utarbeides en oversikt over mangler ved Sameiet der sameierne gis mulighet til å komme med innspill. Disse manglene bør vurderes av uavhengig byggkyndig 3. part. Basert på dennes rapport bør det fremmes krav om utbedring av manglene.

Forslag til vedtak: Det skal engasjeres ekstern, uavhengig 3. part til å vurdere omfang, konsekvens og utbedring av fuktproblemene i Sameiets kjeller i tråd med saksfremlegget. Det skal utarbeides oversikt over øvrige mangler ved Sameiet som skal vurderes av uavhengig byggkyndig 3.part. Det skal fremmes krav mot byggherre om utbedring av manglene i henhold til disse uavhengige 3.parts rapporter.

Styrets innstilling: Styret er godt kjent med problemstillingen omkring fukt i boder og garasjeanlegg. Saken følges fortløpende av styret.

Styrets innstilling er at Stærk & co på nåværende tidspunkt gjennomfører nødvendige tiltak i henhold til rapport.

Dersom fuktproblemene vedvarer etter at nødvendige tiltak er gjennomført, vil vi vurdere å engasjere 3. part til å utarbeide en uavhengig rapport over eventuelt omfang, konsekvens og oversikt over eventuelle mangler ved garasje og boder.

Øvrige mangler avdekket under 1-års-befaring er lukket, så nær som beising av fasade i 11E og varmekabler i nedløp. Det planlegges vask den 30.-31. mai og oppstart med beis den 3. juni. (Vær og temperaturavhengig). Det er montert varmekabel på 6 av 7 nedløp, det siste ble utsatt til nå i sommer, da det må tas via sjøen. Ligger åpen til siste varmekabel er montert.

Årsmelding for Sameiet Vindholmen 1 for året 2023

Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Sidsel Pettersen, Vindholmen 13 A
Styremedlem, Morten Huth, Arnevikveien 19
Styremedlem, Gunn Aasen Swan, Vindholmen 13 C
Styremedlem, Ove Berntzen, Vindholmen 13 B
Styremedlem, Herman Thon, Vindholmen 11 E
Styremedlem, Else Beate Storsveen, Vindholmen 13 D
Varamedlem, Halvor Grandal, Vindholmen 13C H0102
Varamedlem, Ingvild Evensen Standal, Vindholmen 13 A

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.
Revisjon: PWC

Årsregnskapet
Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 1 410 610,- i 2022 til kr -236 075,- i 2023.
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 2 507 643,- som fremgår av årsregnskapet
(av disse er kr 1 000 000,- satt av til fremtidig vedlikehold).

Styret i Sameiet Vindholmen 1

Styrets arbeid i perioden:

Styret har gjennomført 6 styremøter i 2023. Varamedlemmer møter på alle møter.

Sameiet gjennomførte ordinært og ekstraordinært årsmøte i 2023. Årsregnskapet ble ikke godkjent av ordinært årsmøte, grunnet spørsmål/innsigelser på avregning av energiforbruk og fordeling av kostnader mellom leiligheter og fellesområder. Årsregnskapet (det samme som ble fremlagt på ordinært årsmøte) ble godkjent av ekstraordinært årsmøte.

Styret benytter ABBL 's forretningsfører og jurist ved behov for spesialistkompetanse.
ABBL 's representanter oppleves som kompetente rådgivere.

Oppfølging av årsmøtevedtak: Styret og Carl Vidar Egeland fra ABBL har gjennomført befaring og gjennomgang av det tekniske anlegget for varme/energi/vannmålere i sameiet Vindholmen 1, og påkobling til neste byggetrinn. Gjennomgang ble ledet av Arendal VVS v/ Øyvind Paulsen og Agder EI Installasjon v/Glenn B. Andersen.

Estimerte kostnader ved å installere energimålere beløper seg til kr. 700.000 -1.000.000.
Styret har konkludert med at en slik investering ikke vil være økonomisk formålstjenlig for sameiet.

Modellen for fordeling av kostnader for energi er satt til 80/20 for leiligheter og fellesområder. Denne modellen blir stående. Eventuelt overskudd i energiforbruk settes av til fremtidig vedlikehold av anlegget.

Digital avlesning av vann- og energiforbruk avregnes 2 ganger pr. år.

Det er installert en egen energimåler for energiforbruk til BT3. Denne blir lest av og fakturert til Bache 2 ganger pr. år.

Vaktmester avtale og oppgaver:

Vaktmester Marcussen er ikke ansatt av sameiet, og sameiet betaler ikke faste kostnader knyttet til hans tjenester. Avtalen med vaktmester omfatter følgende:

- vedlikehold og oppfølging av definerte områder av sameiets tekniske anlegg (ventilasjon/filter/brannalarmer/elanlegg/VVS-anlegg/sprinkeltesting/pulverapparat/varmeanlegg/garasjeport/gjennomgang med eltilsynet/HMS-oppfølging)
- renhold av alle tak 2 ganger årlig
- stenging/åpning av utevann på bygg og brygger
- montering av navneskilt på dører/postkasser
- låse opp leiligheter ifm serviceavtaler
- kontakt ved strøbrudd/feil på sprinkleranlegg/brannalarm

Avtalen omfattes ikke av ting som hver enkelt har behov for i egen leilighet. Slik bistand er å anse som et regulært oppdrag og bekostes av hver enkelt leilighetseier.

Har du en reklamasjons-jobb i leiligheten, kan du avtale med vaktmester dersom leiligheten skal låses opp. Reklamasjonsjobber dekkes av en avtale Vindholmen Eiendom har med Vaktmester Marcussen.

Vi viser ellers til vedtektene Vindholmen 1, punkt 6, om plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

6.1 seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

- 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.

Våtrom skal vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås, sluk og avløpsrør skal renses og holdes åpne (også sluk på balkong).

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

6.2 sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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.

Brøyting:

Veien fra riksveien og inn til snuplassen ved nedkjøring til p-kjeller brøytes av Arendal kommune. Vaktmester Marcussen har brøyteavtale for alle områdene rundt bygningene.

Veiene skal være fremkommelige innen kl. 07.00, og deretter etter behov utover dagen/kvelden. Under normale omstendigheter fungerer avtalen tilfredsstillende for sameiet.

Totalt antall brøyteoppdrag i 2023 var 19 turer. (5 x jan. 4 x feb. 10 x des).

I januar 2024 ble Arendal utsatt for et ekstremt snøfall, og kommunen satte kriseberedskap. Offentlig transport stod og veiene i kommunen var nærmest ufremkommelige i 5 døgn i hele kommunen. Vi hadde stor pågang fra bekymrede beboere disse dagene. Mange var redde for brann og egen sikkerhet. Vi har vært i dialog med utrykningsetatene, og ved ekstremvær vil nødvendig hjelp komme frem dersom kriser oppstår.

I denne perioden ble det brøytet 13 ganger i Bryggebyen, men veier og innganger blåste i perioder igjen like raskt som de ble brøytet.

Styret tok et hastevedtak og investerte i en kraftig snøfreser som ble levert 3. januar. En ressursgruppe på 6 personer gikk på skift for å holde innganger, småveier og parkeringsplasser åpne. Styret retter en stor takk til fresegruppa for den innsatsen de gjorde i den krevende perioden.

Styret har evaluert brøyteberedskapen. Konklusjonen er at vi ikke er fornøyd med beredskapen under ekstremvær. Vi ser derfor på muligheten for å styrke beredskapen, eventuelt fra andre/flere tilbydere før neste sesong (2025).

Eventuelle henvendelser om brøyting rettes til styreleder Sidsel Pettersen (913 51 071) eller styremedlem Gunn Swan (902 00 057).

Bestilling av nøkler og brikker:

- Nøkler bestilles hos ABBL.
- Søppelbrikker bestilles hos Agder Renovasjon.
- Portåpner til garasjen bestilles på epost til vindholmen1@boligpost.no og betales i faktura fra ABBL (kr. 500,- pr. stk).

Fukt, vanngjennomtrengning og reklamasjoner i fellesområder:

Styret har gjennomført flere befaring ift vanngjennomtrengning i garasjeanlegg og boder/ganger. Innrapporterte feil og mangler er utbedret/er under utbedring i henhold til krav. Backe (Entreprenør) har leid inn Stærk & Co som rapporterer fortløpende og kommer med tiltak og prioriteringer som gjennomføres av Bache utover vår/sommer 2024.

Entreprenør har utført følgende tiltak i 2023:

- Det har blitt slisset et lite spor i gulvet inn mot veggen som går imot det samme bodarealet for å hindre at vann som kommer fra parkeringsareal renner inn. Sporet er behandlet med epoxy for å hindre vanninntrengning.
- Pumpekummen i bodareal er tømt og tettet igjen for å hindre at det står unødvendig fuktighet i rommet. Avfukter som har vært plassert her er nå fjernet.
- Etterisolert på utsiden av kjellerveggen mot bodareal tilhørende deler av E og F blokka, samt støpt på en «beskyttelsesvegg» på utsiden.
- Sopp i taket over parkeringsareal er vasket bort, og ekstra isolasjon er lagt over taket i dette området.
- 3 stk. speil er montert i parkeringskjeller.
- Fasadene i 11E er vasket og kledningen beiset. Hele bygget vaskes og beises på ny våren 2024. på entreprenørens regning.

Gjesterom:

Utleie 2023: 82 døgn / kr. 30.200,-

Gjesterom kan kun bookes av de som eier leiligheter i Bryggebyen, og man er selv ansvarlig for renhold, sengetøy og håndklær. Booking er tilgjengelig 3 måneder frem i tid, og maks bestilling er 3 netter.

Priser for leie av gjesteleilighet:

natt 1 kr. 500,-
natt 2 kr. 300,-
natt 3 kr. 200,-

Kameraovervåking i parkeringskjeller:

Det har dessverre vært noen tilfeller av sykkeltveri fra garasjeanlegget. Alle beboere har gitt samtykke til at det kan montere kameraovervåking av garasjeanlegget. Dette ble montert i mars 2023. Alle innganger merkes med at anlegget er kameraovervåket.

I løpet av april 24 blir overvåkingen ytterligere forsterket med 3 nye kamera i forbindelse med sykkelparkering i parkeringskjeller.

HC-parkering:

Oppfølging av HC-plasser organiseres av ABBL. Pr. dato er alle 4 HC-plassene disponert av personer med gyldig HC-bevis.

Bygningsmessige saker:

Styret har behandlet søknader fra beboere om skillevegger mellom utvendige balkonger, og endring av utvendig trapp til balkong. Alle søknader er behandlet med utgangspunkt i retningslinjene i designmanualen for utomhus i Bryggebyen.

Andre aktiviteter:

- Etablering av hobbyrom ved bodene i 13 D.
- Dugnad vår og høst. Sosial avslutning med grilling av pølser og kaffe/kake.
- Tenning av juletrær i Lillepollen første søndag i advent.
- Sjøbad fra gjestebrygga i Tromøysund hver søndag kl. 10 gjennom vinterhalvåret.
- Vafler og kaffe i næringsarealet på fredager (tom 15/3-2024).
- Julegrøt i næringslokalet
- Strikkedager alle tirsdager i partallsuker i næringsarealet.
- Strøkasser med sand er satt opp ved hver inngang.
- Postkassene i 11E er flyttet inn og ned i underetasjen.
- Inngått serviceavtale med Låssenteret for alle utvendig/innvendige låser i sameiet.
- Folkebadet: Sameiet Vindholmen 1 hadde ingen innsigelser til de foreslåtte reguleringsendringene ifm reguleringsplanen, men vi er ekstra oppmerksom på situasjonen rundt innkjøring til Bryggebyen ifm den videre utviklingen av planen.

HMS:

Sameiet har inngått avtale om digital HMS-oppfølgning med ABBL. Systemet gir sameiet en elektronisk plattform for å ivareta lovpålagt oppfølging og dokumentasjon av vårt HMS-system. Morten Huth er styrets HMS-representant.

Styret takker alle for et godt samarbeid, og ser frem til et spennende år med mange nye naboer.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		2 448 156	2 463 456	2 448 156
Inntekter a-konto		1 002 473	999 611	886 200
Innbetalt tv og internett		649 524	647 608	682 068
Andre innbetalinger	1	882 274	890 845	848 592
Sum inntekter		4 982 427	5 001 519	4 865 016
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	131 212	64 544	114 100
Revisjonshonorar		16 750	0	10 700
Forretningsfjernerhonorar bbl		123 210	115 686	123 207
Kommunale avgifter		775 747	742 204	638 992
Tv og internett utgifter		661 023	659 618	694 100
Forsikring		257 824	241 410	257 830
Vedlikehold	3	1 526 324	490 058	1 030 800
Elektrisk energi		1 038 987	737 609	1 136 200
Strøm Elbil		196 358	210 096	130 200
Andre driftskostnader	4	588 197	329 689	538 887
Sum driftskostnader		5 315 632	3 590 914	4 675 016
Driftsresultat		-333 205	1 410 605	190 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		97 130	5	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-97 130	-5	0
Resultat		-236 075	1 410 610	190 000
Overført opptjent egenkapital		-236 075	1 410 610	0
Sum disponert		-236 075	1 410 610	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		90 326	202 878
Andre fordringer		480 016	326 554
Innest ³ ende p ³ driftskonto		2 600 563	1 860 127
Sum omløpsmidler		3 170 905	2 389 558
SUM EIENDELER		3 170 905	2 389 558

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	5	1 507 643	1 743 717
Sum egenkapital		1 507 643	1 743 717
Gjeld			
Avsetning forpliktelser vedlikehold		1 000 000	0
Sum forpliktelser		1 000 000	0
Langsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		137 411	8 363
Leverandørgjeld		313 744	311 674
Annen kortsiktig gjeld		212 107	325 804
Sum kortsiktig gjeld		663 262	645 841
Sum gjeld		1 663 262	645 841
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 170 905	2 389 558

Sameiet Vindholmen 1

Arendal, 26.04.2024

Sidsel Pettersen
Styreleder

Herman Thon
Styremedlem

Morten Huth
Styremedlem

Gunn Aasen Swan
Styremedlem

Else Beate Storsveen
Styremedlem

Ove Berntzen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Note 1 - Andre innbetalinger

	2023	2022
3601 Leieinntekter p-plasser	143 800	138 500
3604 Kajak	3 000	2 600
3608 Renovasjon	522 462	497 382
3609 Gjesteleilighet	34 200	37 900
3621 Innbetalt a-konto EI-Bil	178 812	214 463
Sum	882 274	890 845

Note 2 - Lønnskostnader

	2023	2022
5300 Styrehonorar	114 997	56 568
5400 Arbeidsgiveravgift	16 215	7 976
Sum	131 212	64 544

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 3 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	76 975	66 908
6602 Vedlikehold Elektro	46 480	142 809
6603 Vedlikehold Rør	166 613	10 267
6604 Vedlikehold Utvendig	7 137	92 915
6605 Vedlikehold Heis	170 607	123 135
6606 Vedlikehold Garasjer	58 512	40 274
6610 Vedlikeholdsavsetning	1 000 000	0
6650 Lovpålagt HMS	0	13 750
Sum	1 526 324	490 058

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er pr 31.12 satt av 1 000 000,- i regnskapet til fremtidig vedlikehold.

Note 4 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6360 Renhold, sanit�rartikler	273 463	167 304
6390 Anticimex, Container	0	-6 009
6619 Andre driftskostnader	9 857	2 441
6620 Sn�rydding	57 500	44 250
6621 Alarmkostnader	12 221	13 440
6762 Utgifter til Vaktmester	189 088	90 907
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	7 856	0
7720 i rsm�te	24 445	6 415
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	13 768	10 940
Sum	588 197	329 689

Note 5 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	1 743 717	333 107
i rets resultat	-236 075	1 410 610
Sum egenkapital 31.12	1 507 643	1 743 717

Resultat og balanse med noter for Sameiet Vindholmen 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Vindholmen 1

Styreleder	Sidsel Pettersen (sign.)	13.05.2024
Styremedlem	Gunn Aasen Swan (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Morten Huth (sign.)	09.05.2024
Styremedlem	Herman Thon (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Else Beate Storsveen (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	Ove Berntzen (sign.)	10.05.2024



Til årsmøtet i Sameiet Vindholmen 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vindholmen 1 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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

Arendal, 26. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lindal, Lars Ole	BANKID	2024-04-26 13:50



This document package contains:

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



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

Budsjett

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	2 448 156	2 463 456	2 448 156	2 448 156
Inntekter a-konto strømm	139 220	0	0	0
Andre driftsinntekter	2 395 051	2 538 063	2 416 860	2 584 216
Sum inntekter	4 982 427	5 001 519	4 865 016	5 032 372
Driftskostnader				
Lønnskostnader	131 212	64 544	114 100	148 330
Revisjonshonorar	16 750	0	10 700	17 600
Forretningsførerhonorar bbl	123 210	115 686	123 207	129 368
Kommunale avgifter	775 747	742 204	638 992	885 928
Kabel-tv	661 023	659 618	694 100	694 100
Forsikring	257 824	241 410	257 830	283 610
Vedlikehold	1 526 324	490 058	1 030 800	1 285 800
Elektrisk energi	1 235 345	947 705	1 266 400	1 185 020
Andre driftskostnader	588 197	329 689	538 887	466 216
Sum driftskostnader	5 315 632	3 590 914	4 675 016	5 095 972
Driftsresultat	-333 205	1 410 605	190 000	-63 600
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	97 130	5	0	63 600
Resultat av finansinntekt- og kostnad	97 130	5	0	63 600
Resultat	-236 075	1 410 610	190 000	0
Overført til/fra opptjent egenkapital	-236 075	1 410 610	0	0
Sum disponert	-236 075	1 410 610	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Sidsel Pettersen
Styreleder

Herman Thon
Styremedlem

Morten Huth
Styremedlem

Gunn Aasen Swan
Styremedlem

Else Beate Storsveen
Styremedlem

Ove Berntzen
Styremedlem

SAK:**RE-SEKSJONERING/SLÅ SAMMEN SAMEIET MED SAMEIET VINDHOMEN 2**

Det foreslås at Sameiet Vindholmen 1 med gnr/bnr 509/645 i Arendal kommune slås sammen med Sameiet Vindholmen 2 med gnr/bnr 509/650 i Arendal kommune. Det foreslås at vedtektene til Sameiet Vindholmen 1 videreføres samt at brøkene blir den samme som i dag basert på størrelsene på leilighetene (Dagens teller i eierbrøkene videreføres) Nevner blir summen av samtlige. Jmf vedtektene. (Forslag på nye vedtekter som vedlegg)

Sameiet Vindholmen 1 har pr nyttår 168,- kr pr kvadrat i oppsparte midler. Styret foreslår at det tilbakebetales kr 68,- pr kvadrat til den enkelte seksjonseier. (ca 607.000,- kroner) Så betaler eierne i Sameiet Vindholmen 2 inn kr 100,- pr kvadrat i oppstartsmidler. Da starter «begge» sameiene likt innbetalte midler.

Sameiet Vindholmen 2 har i sitt årsmøte den 29 april vedtatt sammenslåing dersom Sameiet Vindholmen 2 også vedtar det.

Seksjon nr.	Brøk (teller)	Leilighet nr.	Seksjon nr.	Brøk (teller)	Leilighet nr.	Seksjon nr.	Brøk (teller)	Leilighet nr.
1	103	Næring	57	88	D201	113	50	F504
2	65	A201	58	45	D202	114	105	F505
3	68	A202	59	72	D203	Sum	8936	
4	65	A203	60	73	D204	115	12	P-plasser
5	100	A301	61	88	D301	SUM	8948	
6	99	A302	62	45	D302	116	76	H0103
7	65	A401	63	72	D303	117	104	H0102
8	68	A402	64	73	D304	118	102	H0101
9	65	A403	65	88	D401	119	102	H0103
10	100	A501	66	46	D402	120	92	H0102
11	99	A502	67	72	D403	121	73	
12	65	A601	68	73	D404	122	95	H0103
13	68	A602	69	66	E101	123	42	H0102
14	65	A603	70	60	E102	124	89	H0101
15	84	A701	71	62	E103	125	76	H0203
16	115	A702	72	99	E104	126	112	H0202
17	84	A801	73	72	E201	127	102	H0201

18	115	A802	74	60	E202	128	102	H0203
19	86	B101	75	61	E203	129	114	H0202
20	83	B102	76	99	E204	130	48	H0201
21	77	B103	77	71	E301	131	74	H0204
22	81	B104	78	60	E302	132	45	H0203
23	86	B201	79	61	E303	133	107	H0202
24	83	B202	80	99	E304	134	80	H0201
25	71	B203	81	61	E401	135	76	H0303
26	101	B204	82	60	E402	136	112	H0302
27	86	B301	83	135	E403	137	102	H0301
28	83	B302	84	70	F101	138	102	H0303
29	71	B303	85	59	F102	139	114	H0302
30	101	B304	86	<u>59</u>	F103	140	48	H0301
31	71	B401	87	<u>59</u>	F104	141	74	H0304
32	101	B402	88	<u>79</u>	F105	142	45	H0303
33	73	C101	89	<u>79</u>	F106	143	107	H0302
34	46	C102	90	<u>59</u>	F107	144	80	H0301
35	44	C103	91	<u>70</u>	F201	145	76	H0403
36	80	C104	92	<u>59</u>	F202	146	112	H0402
37	79	C105	93	<u>59</u>	F203	147	102	H0401
38	99	C201	94	<u>59</u>	F204	148	102	H0403
39	69	C202	95	<u>79</u>	F205	149	114	H0402
40	69	C203	96	79	F206	150	48	H0401
41	105	C204	97	82	F207	151	74	H0404
42	99	C301	98	70	F301	152	45	H0403
43	69	C302	99	88	F302	153	107	H0402
44	69	C303	100	88	F303	154	80	H0401
45	105	C304	101	79	F304	155	128	H0502
46	99	C401	102	79	F305	156	102	H0501
47	70	C402	103	82	F306	157	102	H0503
48	69	C403	104	70	F401	158	114	H0502
49	105	C404	105	89	F402	159	48	H0501
50	127	C501	106	89	F403	160	74	H0504
51	67	C502	107	79	F404	161	45	H0503

52	119	C503	108	79	F405	162	107	H05 02
53	77	D101	109	82	F406	163	80	H05 04
54	59	D102	110	111	F501		SUM 1310 6	
55	68	D103	111	101	F502			
56	62	D104	112	81	F503			

Vedtekter for Sameiet Vindholmen 1 i Arendal kommune.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Vindholmen 1 (Bygg A-F) – Vindholmen 11E, 13A-E og 15A-D.

Sameiet vil bli opprettet ved seksjonsbegjæring. Følgende brøkfordeling er prosjektert:

Seksjon nr.	Brøk (teller)	Leilighet nr.	Seksjon nr.	Brøk (teller)	Leilighet nr.	Seksjon nr.	Brøk (teller)	Leilighet nr.
1	103	Næring	57	88	D201	113	50	F504
2	65	A201	58	45	D202	114	105	F505
3	68	A202	59	72	D203	Sum	8936	
4	65	A203	60	73	D204	115	12	P-plasser
5	100	A301	61	88	D301	SUM	8948	
6	99	A302	62	45	D302	116	76	H0103
7	65	A401	63	72	D303	117	104	H0102
8	68	A402	64	73	D304	118	102	H0101
9	65	A403	65	88	D401	119	102	H0103
10	100	A501	66	46	D402	120	92	H0102
11	99	A502	67	72	D403	121	73	
12	65	A601	68	73	D404	122	95	H0103
13	68	A602	69	66	E101	123	42	H0102
14	65	A603	70	60	E102	124	89	H0101
15	84	A701	71	62	E103	125	76	H0203
16	115	A702	72	99	E104	126	112	H0202
17	84	A801	73	72	E201	127	102	H0201
18	115	A802	74	60	E202	128	102	H0203
19	86	B101	75	61	E203	129	114	H0202
20	83	B102	76	99	E204	130	48	H0201
21	77	B103	77	71	E301	131	74	H0204
22	81	B104	78	60	E302	132	45	H0203
23	86	B201	79	61	E303	133	107	H0202
24	83	B202	80	99	E304	134	80	H0201
25	71	B203	81	61	E401	135	76	H0303
26	101	B204	82	60	E402	136	112	H0302
27	86	B301	83	135	E403	137	102	H0301
28	83	B302	84	70	F101	138	102	H0303
29	71	B303	85	59	F102	139	114	H0302
30	101	B304	86	59	F103	140	48	H0301
31	71	B401	87	59	F104	141	74	H0304
32	101	B402	88	79	F105	142	45	H0303
33	73	C101	89	79	F106	143	107	H0302
34	46	C102	90	59	F107	144	80	H0301
35	44	C103	91	70	F201	145	76	H0403
36	80	C104	92	59	F202	146	112	H0402
37	79	C105	93	59	F203	147	102	H0401
38	99	C201	94	59	F204	148	102	H0403
39	69	C202	95	79	F205	149	114	H0402

40	69	C203	96	79	F206	150	48	H0401
41	105	C204	97	82	F207	151	74	H0404
42	99	C301	98	70	F301	152	45	H0403
43	69	C302	99	88	F302	153	107	H0402
44	69	C303	100	88	F303	154	80	H0401
45	105	C304	101	79	F304	155	128	H0502
46	99	C401	102	79	F305	156	102	H0501
47	70	C402	103	82	F306	157	102	H0503
48	69	C403	104	70	F401	158	114	H0502
49	105	C404	105	89	F402	159	48	H0501
50	127	C501	106	89	F403	160	74	H0504
51	67	C502	107	79	F404	161	45	H0503
52	119	C503	108	79	F405	162	107	H0502
53	77	D101	109	82	F406	163	80	H0504
54	59	D102	110	111	F501		SUM 13106	
55	68	D103	111	101	F502			
56	62	D104	112	81	F503			
P-plass nr. 4, 34, 35, 62, 63, 64, 68, 69, 70, 71, 76, 78, 84 = 13 stk. (1 ideell 13 del per p-plass)								

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 161 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Det er i tillegg opprettet 1 næringsseksjoner for å organisere p-plasser i garasjekjelleren på eiendommen gnr. 509, bnr 645 i Arendalkommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- Bod
- Parkeringsplasser
- Private uteplasser

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

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenheter eller tilleggsdeler, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiet Vindholmen 1 er regulert til boligformål. Styret skal orienteres skriftlig om alle

Vedtekter for Sameiet Vindholmen 1

Side 2 av 11

overdragelser og utleieforhold.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Styret skal godkjenne hvilken type næringsvirksomhet som skal drives i næringsseksjonen. Styret kan ikke nekte uten saklig grunn. Saklig grunn kan for eksempel være støy.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, balkongflagg, markise o.l.

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

2.5. Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Beplantning på fellesareal skal skje etter en samlet plan, og er styrets ansvar. Beplantning på uteareal seksjonert som tilleggsdel, skal ikke være til sjenanse for tilgrensende seksjoner. Høyde skal begrenses til 150 cm, og grener som vokser over grensen til naboseksjoner skal beskjæres. Styret kan pålegge seksjonseiere å beskjære beplantning.

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

3. Parkering

3-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiets/seksjonseierens parkeringsplasser organiseres som tilleggsareal til seksjonene eller som andel av seksjoner.

Ved videre utbygging har nabosameiet tinglyst adkomstrett til fremtidige parkeringskjellere. Dette er iht reguleringsplanen og bebyggelsesplan.

3-2 Vedlikehold

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

3-3 Kostnader

Vedtekter for Sameiet Vindholmen 1

Side 3 av 11

Det føres et eget underregnskap for fordeling av felleskostnader knyttet til parkeringsplassene.

3-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

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

3-5 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.

Rekkefølgebestemmelser ved tildeling av HC plass utøves ved at den første som søker og oppfyller kravene, jf avsnittet over, skal ha **den plassen som ligger nærmest heisoppgangen** for vedkommende. Ved flere tildelinger blir det nest nærmest.

4. FELLESKOSTNADER

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

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Parkering

Det føres et eget underregnskap for fordeling av felleskostnader knyttet til parkeringsplassene og bodene i garasjekjelleren. Styre / sameiermøte fastsetter et beløp pr plass og bod som skal dekke driften av parkeringskjelleren.

Grøntareal.

Grøntareal iht reguleringsplanen – mellom bygg A og B benevnte i planen som f_U2 og grønntareal tilknyttet bygg B til D, benevnte i planen som f_U3 er avsatt for bygg S1 til S3 – Bygg A til E. Dette arealet blir fradelt og opprettet som en egen matrikkelenhet. Denne matrikkelenheten blir tillagte seksjonene 1 til 83 – bygg A til E som en realeiendom til seksjonen.

Vedlikeholdsansvaret for dette grønntarealet fordeles på seksjonene 1 til 83 i sameiet.

Bygg F har etter planen avsatt grønntareal benevnte i planen som f_U4. Disse seksjonene nr 84 til 114 får tinglyst bruksrett med vedlikeholdsansvar til dette arealet.

Den enkelte seksjonseieren skal 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 fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles Vedtekter for Sameiet Vindholmen 1

Side 4 av 11

forpliktelser.

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

5. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

6. VEDLIKEHOLD

6.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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 til bruksenheten.

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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denneplikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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

6.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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.

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

6.3 Bygningsmessige arbeider

Ved eventuelle bygningsmessige arbeider, skal byggenes arkitektoniske utforming ivaretas og det skal velges fellesløsninger.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

7. MISLIGHOLD MV.

Seksjonseiers og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold mv. reguleres av eierseksjonsloven (p.t) §§ 34- 39.

8. ÅRSMØTET

8.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

8.2 Ordinært årsmøte

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.

8.3 Ekstraordinært årsmøte

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

8.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

8.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer
- d) behandle vederlag til styret

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

8.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne 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.

8.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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.

8.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

8.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene.

8.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

8.12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

8.13 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. 3.

8.14 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

8.15 Protokoll fra årsmøtet

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 STYRET

9.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. I tillegg til leder skal styret ha 2-5 medlemmer og kan ha inntil 2 varamedlemmer. Det skal tilstrebes at både menn og kvinner er representert i styret.

9.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag for foregående styreperiode til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

9.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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 alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

9.4 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.

9.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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.

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.

9.6 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.

9.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

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 seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

10 SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR UTBYGGER/SELGER I UTBYGGINGSPERIODEN.

Inntil utbyggingsprosjektet med de forskjellige byggetrinn er ferdig utbygget, er nåværende og fremtidige eiere av Sameiet Vindholmen 1 forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med selgers/utbyggers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet

til å la selger/utbygger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets innvendige og utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Denne vedtektsbestemmelsen punkt 12 kan ikke endres uten samtykke fra utbygger Vindholmen Eiendom AS, Org.nr. 952 214 489 eller utbyggers rettsetterfølger.

Alle direkte utgifter med denne bruken dekkes av utbygger.

Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg og fellesarealer i siste byggetrinn er overtatt.

11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018 med senere endringer.

Sak til Årsmøtet 2024 – Sameiet Vindholmen 1

Saksinnspill: Christina Hurtig
Stig Arne Høiland

Dato: 24. april 2024

Trygg skolevei

Barn som bor i Bryggebyen sokner til Birkenlund Skole fra 1. til 10. klasse. Den korteste og naturlige skoleveien for dem er å benytte gangveien til Songebukta, krysse veien og så gå Gamle Songevei til Birkenlund skole.

Veikrysningen i Songebukta er risikabel og farlig for barn, spesielt i grunnskolealder. Kommunen mener at de tilbyr «trygg skolevei» ved at barna kan gå til Havstad og benytte undergangen rett før tunnelen. Det medfører en lang omveg for barna, og de færreste vil ta denne unødig lange omvegen.

Foreldre, velforeninger og andre relevante instanser bør oppfordre kommunen til å etablere en trygg krysning av Kystveien mellom Vindholmen og Songebukta slik at barna får en trygg skolevei i praksis. Dette kan eksempelvis løses ved lysregulert fotgjengerovergang eller mulighet til å krysse vegen uten å gå i vegbanen ved å bygge over-/undergang.

Forslag til vedtak:

Styret i Sameiet Vindholmen 1 melder behov til kommunen for trygg og sikker skolevei fra Vindholmen til Birkenlund der Kystveien kan krysses på en trygg og sikker måte mellom Vindholmen og Songebukta. Dette kan eksempelvis løses ved lysregulert fotgjengerovergang eller mulighet til å krysse vegen uten å gå i vegbanen ved å bygge over-/undergang.

Sak til Årsmøtet 2024 – Sameiet Vindholmen 1

Saksinnspill: Rune Hovland
Stig Arne Høiland

Dato: 24. april 2024

Vedlegg: Rapport Stærk & Co «Bryggebyen Fuktproblematikk i kjeller»

Mangler ved Sameiet generelt og fuktproblem spesielt

Det har vært meldt inn en del mangler ved Sameiet. Noen er løst, noen er pågående og andre mangler er uløst.

Fuktproblem:

Den mangelen som fremstår mest alvorlig og med potensielt størst økonomisk konsekvens for Sameiet er fuktinntrenging i kjelleren, både boder og parkeringsareal. Forskriftsmessig utbedring av denne mangelen har et kostnadspotensial i størrelsesorden 40 millioner kroner. Ansvarlig for utbedring av mangelen er byggherre og entreprenør (Vindholmen eiendom og Backe). De har fått utarbeidet en rapport fra Stærk & Co, se vedlegg. Stærk & Co har ifølge rapporten hatt ansvar for godkjenning av prosjekteringsunderlaget i Bryggebyen, i tillegg til at de har fått oppdraget med å utbedre de manglene de har beskrevet i rapporten.

Det er i Sameiets interesse å få en ekstern uavhengig 3. part til å:

1. Vurdere design og konstruksjon opp mot gjeldende regelverk.
2. Anbefale hvordan mangelen kan utbedres slik at gjeldende regelverk oppfylles.
 - a. Kostnadsestimere utbedringsalternativene
3. Basert på gjeldende regelverk – Vurdere om Stærk & Co rapporten gir et realistisk bilde av:
 - a. skadeomfang
 - b. anbefalt metode for reparasjon
 - c. langsiktig degradering av konstruksjon og kostnader dette kan medføre.

Det vil også være naturlig med tettere oppfølging av fukt problematikken i form av jevnlig målinger der disse loggføres og dokumenteres.

Andre mangler:

Vi er kjent med at det er andre mangler ved Sameiet som er uløst. Det bør utarbeides en oversikt over mangler ved Sameiet der sameierne gis mulighet til å komme med innspill. Disse manglene bør vurderes av uavhengig byggkyndig 3. part. Basert på dennes rapport bør det fremmes krav om utbedring av manglene.

Forslag til vedtak:

Det skal engasjeres ekstern, uavhengig 3. part til å vurdere omfang, konsekvens og utbedring av fuktproblemene i Sameiets kjeller i tråd med saksfremlegget.

Det skal utarbeides oversikt over øvrige mangler ved Sameiet som skal vurderes av uavhengig byggkyndig 3. part.

Det skal fremmes krav mot byggherre om utbedring av manglene i henhold til disse uavhengige 3. parts rapporter.

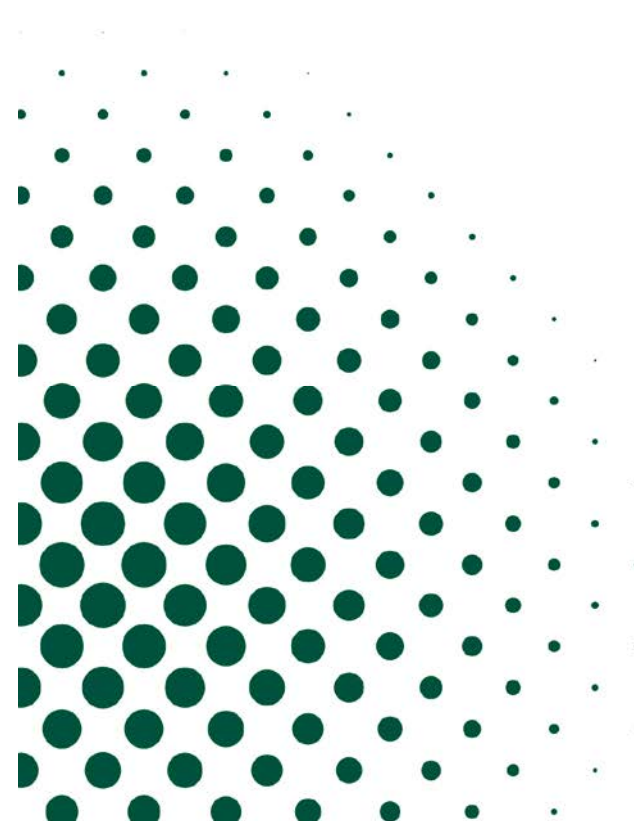


Oppdragsgiver

Backe Sør AS
Prosjekt

BRYGGEBYEN

Fuktproblematikk i kjeller



Stærk.

Stærk & Co as har utarbeidet denne rapporten og alle rettigheter tilhører Stærk & Co as. Kopiering, distribusjon eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten tillatelse fra Stærk & Co as eller eventuell annen opphavsrettshaver.

Stærk & Co as har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne benyttes til annet formål enn det som har vært avtalt eller gitt samtykke til.

Bryggebyen

Dato
13.02.2024

Prosjektnummer
23156

Gradering
Begrenset

Oppdragsgiver
Backe Sør AS

Oppdragsgivers representant
Trond Kolnes

2	03.04.2024	2. utgivelse	TT	TT	TT
1	05.03.2023	1.Utgivelse	T.Taraldsen	Torgrim Rønningen	TT
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av

Innholdsfortegnelse:

1 Innledning og orientering	3
2 Oppsummering	3
3 Visuelle observasjoner	3
4 Prosjektert løsning	7
5 Vurdering av skadeårsak	8
6 Konsekvens	9
7 Utbedringstiltak vegger og tak.....	9
8 Utbedringstiltak bunnplate	9
9 Fremtidig utbedring og overvåkning	10
10 Gjennomføring	10

1 Innledning og orientering

Stærk & Co AS er engasjert av Backe Sør AS for å gjennomføre en kartlegging av fuktproblematikken i underetasjene dvs. parkeringsarealer, fellesarealer og boder. Kartlegging har vært gjennomført som visuell inspeksjon, for å avdekke riss og riss som er fuktførende. Vi har i dette arbeidet gjennomført en rekke befaringer, spesielt ved varslet høyvann, slik at konstruksjonen er stresstestet med høyt vanntrykk. Det er i tillegg blitt gjennomført noen injiseringene for å teste ut metode og type injiseringsmasse som kan egne seg. Disse testene har gitt gode resultater ved at vannintrenging i området er stoppet. Det foreligger notater fra gjennomførte befaringer. Følgende befaringer er gjennomført og loggført med notat.

1	29.08.2023	Notat 1
2	07.09.2023	Notat 2
3	11.09.2023	Notat 3
4	15.09.2023	Notat 4
5	04.10.2023	Notat 6
6	23.10.2023	Notat 7
7	22.12.2023	Notat 8
8	22.01.2024	Notat 10

2 Oppsummering

Vår erfaring fra gjennomførte visuelle undersøkelser, er at det i betongkonstruksjonene er oppstått riss som følge av hydratiseringen i herdeprosessen i betongen. Dette medfører av vi får svinnriss som i dette tilfelle er gjennomgående. Ved høyvann kan sjøvann trekke inn gjennom konstruksjonen som medfører overflatefukt på bunnplate. Bunnplaten er ikke en del av byggets statiske system, og det anses derfor ikke kritisk for konstruksjonssikkerheten til byggverket. Fukten har dermed en bruksmessig konsekvens. Vi anbefaler derfor at i arealene hvor dette er av betydning, boder og trappeoppganger, iverksettes tiltak for å utbedre dette. Riss utbedres med etterinjisering som er nærmere beskrevet i kapittel 8.

3 Visuelle observasjoner

I underkant av dekke over p-kjeller er det ved porten funnet en god del soppdannelse som medfører misfarging av betongoverflaten.



Bilde 1 v/kjøreport Misfarigning/ sopp pga kondensering



Bilde 2 Misfarging/sopp pga kondensering i betonghimling v/kjøreport

Fremtredende observerte skader i kjeller, er riss i bunnplate i overgang mot yttervegg. Det er også i parkeringskjeller funnet riss som går på tvers fra yttervegg til yttervegg. Noen av rissene er åpenbart gjennomgående riss som kan medføre at sjøvann trenger inn i konstruksjonen. Det antas at rissene er forårsaket av svinn i konstruksjonen og anses derfor som døde riss.



Bilde 3 Fuktførende gjennomgående riss. Bildet tatt 22.12.23 ved kraftig springflo.

Riss observeres også typisk, i områder hvor det er vinkelendringer på kjellervegger.



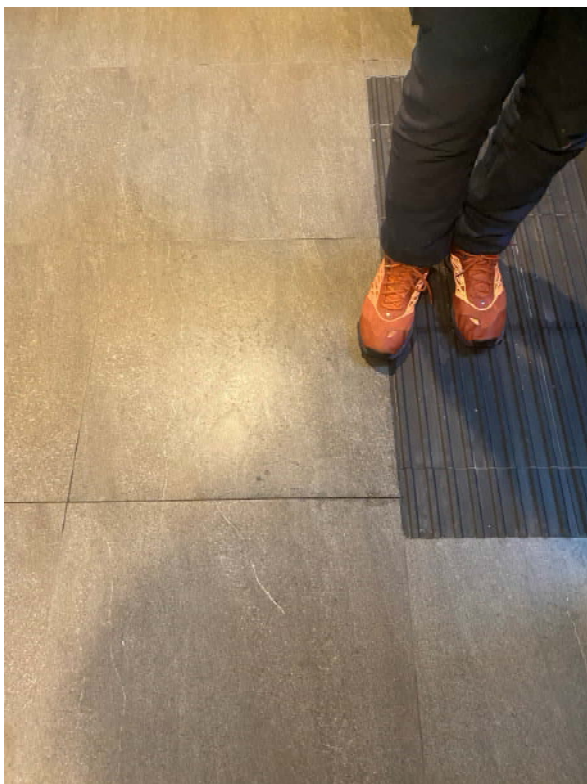
Bilde 4 Riss teknisk-/sprinklerrom. Riss ved vinkelendringer (Fastholding)

I støpeavsnitt er det generelt ikke fuktgjennomgang i bunnplate. Dette kan forklares med at dette er en detalj som er blitt gitt spesiell oppmerksomhet i utførelsen for å unngå fuktproblematikk.

I trappeoppgang D er det avdekket bom i fliser. Ved høyvann trenger det inn vann i gjennomgående riss.



Bilde 5 Fukt i fuge på taktillflis



Bilde 6 Fukt i fuge.

23.02.24 ble samtlige heissjakter visuelt sjekket i forbindelse med varslet høyvann. Det ble ikke registrert fukt i noen av heisgrubene.

I boder i F-blokka, viser fukt seg på en atypisk måte. Det er ikke påvist gjennomgående fuktførende riss, men fukten dannes på overflater. Det er også en god del soppdannelse opp ca 40cm på vegg, som tyder på jevnt tilgang på fukt. Luften i dette område oppleves også betydelig mer rå, kald og fuktig. Det er konstatert temperaturdifferanser på betongkonstruksjonene som kan indikere at forholdene er til stede for kondensering.



Bilde 7 Bod F11 jevnt fukt over hele gulvflaten. Soppdannelse opp langs vegg

4 Prosjektert løsning

Underetasje på bryggebyen er prosjektert som betongkjeller i plasstøpt betong, vanntett utførelse. Det er ikke benyttet utvendig membran for vanntetting. Men det er prosjektert for at betongen i seg selv skal være tilnærmet tett. Bygget er fundamentert på punktfundamenter eller spissbærende peler. I møte med Multiconsult, er det avklart at bunnplata ikke er en del av byggets statiske system.

Eksponeringsklasse for betongkonstruksjoner:

NS-EN 1992-1-1 Eurokode 2: Prosjektering av betongkonstruksjoner skal følgende være oppfylt for konstruksjoner i kjeller.

Eksponeringsklasse utside:

Eksponeringsklasse innside p-kjeller:

Eksponeringsklasse innside Boder mm

XS3 (Tidevannssoner, skvalpesoner og sprutsoner)

XD3 (Veskelvis vått/tørt klorider som ikke stammer fra sjøvann)

XC1 (Tørt eller permanent vått)

Bestandighetsklasse

Eksponeringsklasse på de ulike konstruksjonsdelene vil initiere en bestandighetsklasse på betongen som skal benyttes. I dette tilfellet vil den strengeste eksponeringsklassen bestemme hvilke bestandighetsklasse som skal benyttes, her XS3 og XD3 som gir Bestandighetsklasse M40/B45

Løsninger som er benyttet i prosjekteringen er iht Eurokode 2

Waterstop i støpeavsnitt

overganger mellom ulike støpeavsnitt, overgang mellom ulike konstruksjonsdeler og i fuger er spesielt utsatt for vanngjennomtrengning i såkalte vanntette konstruksjoner. Det er montert Waterstop type CEMflex VB. Ved utført uavhengig kontroll 28.11.2019 (Stærk & Co), var dette tema og gjennomgått. Dokumentasjon på den valgte løsningen ble fremlagt i møte.

Minimumsarmering mht vanntetthet.

Prosjekterende Multiconsult har i sin prosjektering lagt til grunn kontroll mot minimumsarmering for vanntett betong og fasthetsklasse B45.

Stærk & Co hadde for dette byggetrinnet uavhengig kontroll på oppdrag for Vindholmen Eiendom AS. Kontrollen den gang, viste ikke feil eller mangler ved hverken utførelse eller prosjektering, som kan koples mot de problemstillingene vi ser mht fukt i underetasjen.

5 Vurdering av skadeårsak

Riss i betong kan komme av flere årsaker, og være en kombinasjon av disse.

- Vann- sementforhold: Feil blandingsforhold ved produksjon av betong, for høyt eller lavt vanninnhold, eller sementinnhold, kan påvirke betongens egenskaper og føre til riss.
- Uttørkingsriss: Betong krymper når den tørker, og krypet kan føre til rissdannelse. Dette kan spesielt være et problem i tørre og varme klimaer, eller når betongen tørker for raskt.
- Svinn: Når betongen herder vil det foregå en kjemisk reaksjon mellom sementlim og vann - Hydratisering. Vi får da svinn/krymp i betongen som medfører interne spenninger, riss vil da kunne oppstå der vi får spenningskonsentrasjoner, spesielt rundt retningsendringer i konstruksjonen(ex. Hjørner) eller ved fastholding typisk ved punktfundametner og søyler.
- Termisk krymping: Temperaturvariasjoner kan føre til termisk krymping, spesielt hvis betongen varmes opp og deretter avkjøles. Dette skaper spenninger som kan føre til riss.(Ikke relevant)
- Armeringsproblemer: Utilstrekkelig eller feil plassert armering kan føre til svakhet i konstruksjonen og bidra til rissdannelse.
- Manglende kontroll over herding: Feil herdepresedyrer eller utilstrekkelig herdetid kan føre til svak betong og rissdannelse.
- Feil design: Dårlig konstruksjonsdesign, inkludert utilstrekkelig dimensjonering av elementer, kan føre til utilsiktede riss og sprekker.

Skadebildet indikerer at årsaken til fuktproblematikken er en kombinasjon av svinn og fastholding. Normalt vil det i en konstruksjon som her er benyttet, ikke være mulig å unngå riss. Søylepunkter vil være fastholdingspunkter som vil medføre spenningskonsentrasjoner i felt mellom søyler. Dette er gjentakende skadebilde.

I overgang mellom bunnplate og kjellervegg, vil vi også kunne få riss, pga forskjell i herdeutviklingen mellom gulvkonstruksjon og i veggen. Årsaken til dette er tidsforskjellen

mellom utstøpingstidspunktet på henholdsvis bunnplate og vegg. Dette kan medføre interne spenningsforskjeller som resulterer i riss.

Fuktgjennomgang i overgang mellom yttervegger og gulv, kan også være forårsaket av feil i fuktsperre/Waterstop.

6 Konsekvens

De bruksmessige konsekvensene er spesielt i boder og fellesarealer. Særskilt boder vil fukt ha bruksmessige konsekvenser for det som måtte oppbevares i bodene.

I trappeoppganger har fuktgjennomgang medført at det er bom i fliser, og den totale opplevelsen av trappeoppgangen vil forringes.

I parkeringskjelleren har fuktgjennomslag ikke spesielle bruksmessige konsekvenser. Avrenning fra biler (snø, regn og drenering fra AC-anlegg i biler) er et betydelig bidrag mht fukt.

Riss i bunnplate som medfører fuktvandring vil over tid kunne medføre korrosjon i armering i bunnplate. I og med at bunnplate ikke er en del av byggets statiske system, vil korrosjon i bunnplate ikke medføre at konstruksjonssikkerhet tilsidesettes.

7 Utbedringstiltak vegger og tak

Misfarging i betongoverflate pga soppdannelse, anbefales rengjøres og overmales med diffusjonsåpen maling. I områdene ved porten, er den åpenbare årsaken, som nevnt tidligere, kondensering. Mulig tiltak i dette område vil være å øke overflatetemperaturen på betong, eller å få redusert forekomst av fuktig luft som møter den kjølige betongoverflaten i dette området. Vi anbefaler at det engasjeres en rådgivende ingeniør ventilasjon, som kan se på en kombinasjon med å tilføre varme, samt øke hastigheten på luft ut gjennom rist i port.

8 Utbedringstiltak bunnplate

Høy vannmetning i betongen vil naturlig bidra til at karbonatisering bremses og negativ innvirkning fra kloridholdig sjøvann reduseres. Det at konstruksjonen ligger såpass dypt, vil derfor tilsi at karbonatisering fra undersiden av konstruksjonen ikke er så relevant.

Kapillærriss og microriss har mulighet for å selvhales ved at overskudd av sementpasta i betongen reagerer med vann som trenger gjennom risset. Dette medfører at risset aures og tettes naturlig. Microriss opp til 0,2mm anbefales derfor ikke utbedret, men at man la tiden bidra til de naturlige prosessene i betongen rette opp i forholdet.

Stærk & Co AS, vil på bakgrunn av de erfaringer vi har gjort, anbefale at riss i bodarealene injiseres for å øke de bruksmessige kvalitetene, og redusere fremtidige kloridinitiert korrosjon av armering.

I parkeringsarealene vil ikke injisering bidra vesentlig til å bedre fuktproblematikk. Trafikk og avrenning fra AC-anlegg vil bidra til mer fukt enn det som tilføres via riss. Det anbefales derfor at kun riss over 0,3mm injiseres.

Det skal i reparasjonsarbeidet benyttes polymer injiseringsmasse som tilfredsstillt kravene i NS-EN1504-5.

Produktet som benyttes skal ha UW-klasse: **U(S1) W(3)(3)(5/10)(0)**.

Firmaet som forestår injiseringsarbeidet skal som del av leveransen gi utfyllende dokumentasjon på utført arbeid. Det vises også til NBI-Blad 720.425 Reparasjon av riss i betong (Ligger vedlagt) .

Det ligger vedlagt rapporten, planskisse som viser de områdene vi mener bør injiseres for å prøve å stoppe fuktgjennomgang.

I trappeoppgang D må fliser fjernes og riss påvises. Identifiserte riss injiseres før arealene fliselegges på nytt.

I bodarealene i F-blokka, er sannsynligvis fukt fremkalles av kondensering på kalde overflater. Mulige tiltak vil her være å bedre de klimatiske forholdene i arealene med et bedre tilpasset avtrekk, og øke temperaturen. Stærk & Co anbefaler at det engasjeres en ventilasjonsrådgiver til å vurdere mulige tiltak. Det er påvist en viss grad av temperaturendringer på betongkonstruksjonene. Et annet mulig utbedrende tiltak kan være å etterisolere bygget utvendig i dette området for å redusere uverdien på konstruksjonene. Innvendig etterisolering frarådes på det sterkeste.

9 Fremtidig utbedring og overvåkning

Konstruksjonen er åpenbart utsatt for klorider og har et uoversiktlig mengde riss i bunnplate. Det må derfor antas at konstruksjonen på sikt vil kunne bli utsatt for armeringskorrosjon. Alvorligheten av armeringskorrosjon vil avhenge av hvor korrosjonen oppstår, og hvor stor belastning konstruksjonen har i det aktuelle området. Bunnplate er den konstruksjonsdel som i utgangspunktet er utsatt for klorider som stammer fra sjøvann og avsmelting fra biler. Denne delen er som tidligere nevnt ikke en del av byggets statiske system, og anses derfor ikke som kritisk.

10 Gjennomføring

Vi har på bakgrunn av gjennomførte befaringer, utarbeidet en plan som viser områder vi mener bør utbedres med etterinjisering. Effekten av injiseringene er avhengig av noe høyere temperatur. Det anbefales derfor ikke å starte dette arbeidet før April. Antatt tid for å gjennomføre arbeidet er stipulert til ca. 2 uker.

Det forutsettes at utførende får tilgang til de aktuelle områdene, og at områdene er ryddet tilstrekkelig for å få tilkomst til personell og utstyr.

Det gjennomføres ny befaring i løpet av høsten 2024 for å vurdere effekten av injiseringen. Det bør samtidig gjennomføres fuktkontroll gjennom hele tverrsnittet for å vurdere om injiseringen har vært vellykket.

Det bør også planlegges for en fremtidig visuellkontroll. Anbefalt om ca 5år.

Stærk & Co AS tilskriver de som dette berører for å avklare tid og omfang av rydding. Følgende områder er berørt og vil bli tilskrevet:

Bod	Leilighet	Fornavn	Etternavn	Tlf	E-post
16	E103	Stein	Jøssang	92635333	stejoess@hotmail.no
18	E403	Stig Arne	Høiland	91675500	
20	E302	Ingvild Evensen	Standal	41552580	Ingvildes@icloud.com
21	E402	Stig Arne	Høiland	91675500	
22	E303	Morten	Huth	90506330	
25	E304	Sara	Dehestani	47158454	Nabard.palany@gmail.com

37	B103	Steinar	Gundersen	48295430	
44	C403	Magnus	Søndenå	48274159	magnus.sondena@gmail.com
48	C502	Dukon Holding v/Kari		97098190	
49	C105	Anne Kari	Espeland	99294028	
55	C404	Inger	Brechan	90566033	
71	A202	Lyudmila	Bang	46673605	lyudmilabang@hotmail.com
72	A401	Thorstein	Lynne	92084250	Thorstein.lynne@gmail.com
F7	H0501	Herman	Thon	48414941	
F8	H0505	Amund Mathias	Birkeland	45232987	
F9	H0504	Inger Christine	Ulven	45604816	kurtulven@hotmail.com
F10	H0107	Janne	Dølemo Gauslå	94786195	janne.d.g@hotmail.com
F11	H0103	AFK Property AS	v/ Lars Peder Fensli	95363670	Kontaktperson: Finn Arne Marcussen
C000-05		Teknisk rom	Backe Sør AS		
B000-01		Fellesareale trappeoppgang	Backe Sør AS		
i-1		Parkeringskjeller	Backe Sør AS		
i-2		Parkeringskjeller	Backe Sør AS		
i-3		Parkeringskjeller	Backe Sør AS		
i-4		Parkeringskjeller	Backe Sør AS		
i-5		Uspesifiser	Backe Sør AS		

Vedlegg:

-Plantegning med identifisering av riss som anbefales injisert

Med hilsen
Stærk & Co. a.s.

Toralf Taraldsen
Rådgiver MRIF



Budsjett

	Regnskap 30.11.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	2 244 143	2 448 156	2 448 156	2 448 156
Inntekter a-konto/avregning	1 141 529	1 181 285	1 146 420	1 447 020
Andre driftsinntekter	1 255 519	1 352 986	1 437 796	1 434 128
Sum inntekter	4 641 191	4 982 427	5 032 372	5 329 304
Driftskostnader				
Ljnnnskostnader	130 736	131 212	148 330	148 330
Revisjonshonorar	16 156	16 750	17 600	18 625
Forretningsfjrrerhonorar bbl	131 616	123 210	129 368	127 813
Kommunale avgifter	785 941	775 747	885 928	807 864
Kabel-tv	605 935	661 023	694 100	688 104
Forsikring	259 941	257 824	283 610	339 156
Vedlikehold	690 206	526 324	1 285 800	892 900
Elektrisk energi	938 575	1 235 345	1 185 020	1 384 980
Andre driftskostnader	393 068	588 197	466 216	507 532
Sum driftskostnader	3 952 174	4 315 632	5 095 972	4 915 304
Driftsresultat	689 017	666 795	-63 600	414 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	0	97 130	63 600	86 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	0	97 130	63 600	86 000
j rsresultat	689 017	763 925	0	500 000
Overfjrt til/fra opptjent egenkapital	0	478 925	0	0
Sum disponert	0	478 925	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Sidsel Pettersen
Styreleder

Steinar Gundersen
Styremedlem

Herman Thon
Styremedlem

Else Beate Storsveen
Styremedlem

Einar Gottfried Dahl Tjnnessen
Styremedlem

Helen Marie Christensen
Styremedlem

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vindholmen 1 tirsdag 28.05.2024 kl. 19:00 - Krøgeneslåven.

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 Morten Huth og Einar Tønnessen.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

50 seksjonseiere møtte og 5 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2023

Se eget vedlegg.

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering. Det kom for øvrig innspill til styret om følgende: - Sjekk dette med strømmålere på energitankene på nytt for å se hvor mye strøm disse bruker. - Vurdere tidsbasert avtale med vaktmester. - kortere lukketid for garasjen, jmf kamera og sykkeltyveriene. - Vurdere tiltak for å begrense tilgang til garasjen/bodene fra innsiden av sameiet.

3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

Vedtak:

Med en korrigering ble det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes:

Avsetningen til fremtidig vedlikehold tilbakeføres, så settes det av kr 285.000,- jmf vedtaket fra fjorårets årsmøte. Denne fakturaen som er sendt utbygger for "energien" i byggeperioden for 2023 ligger inne i regnskapet som en fordring med kr 139.220,- Er tatt som inntekt under posten "Inntekter a-konto".

Når det gjelder strømavgiftene for sameiet for 2022 så ble det foretatt en tilbakeføring av strømavgiftene på ca 250.000,- (fra entelios) som gjaldt bygge strøm som ble bokført i 2021. Den reelle strømkostnaden for 2022 er da omtrent som i 2023.

Kr 478.925,- av årets overskudd overføres til annen egenkapital. Resten kr 285.000,- overføres til fremtidig vedlikehold, jmf vedtak på fjorårets årsmøte. Dette settes av på egen bank konto og disponeres som fremtidig vedlikehold. Enstemmig vedtatt.

4. Budsjett 2024

Se eget vedlegg.

Vedtak:

Sak 4 om Budsjettet ble tatt til etterretning, men må tas opp på nytt sammen med saken om sammenslåing med Sameiet Vindholmen 2, da det også må vedtas ny avsetning til fremtidig vedlikehold for 2024.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret for perioden sist årsmøte til dette årsmøtet settes til kr. 115.000.

Beløpet fordeles med 60% til styreleder og 40% fordeles mellom øvrige styremedlemmer. Vara honoreres med kr. 600,- pr. møte de deltar på. Enstemmig vedtatt.

6. RE-SEKSJONERING/SLÅ SAMMEN SAMEIET MED SAMEIET VINDHOMEN 2

Det foreslås at Sameiet Vindholmen 1 med gnr/bnr 509/645 i Arendal kommune slås sammen med Sameiet Vindholmen 2 med gnr/bnr 509/650 i Arendal kommune. Det foreslås at vedtektene til Sameiet Vindholmen 1 videreføres samt at brøkene blir den samme som i dag basert på størrelsene på leilighetene (Dagens teller i eierbrøkene videreføres) Nevner blir summen av samtlige. Jmf vedtektene. (Forslag på nye vedtekter som vedlegg)

Sameiet Vindholmen 1 har pr nyttår 168,- kr pr kvadrat i oppsparte midler. Styret foreslår at det tilbakebetales kr 68,- pr kvadrat til den enkelte seksjonseier. (ca 607.000,- kroner) Så betaler eierne i Sameiet Vindholmen 2 inn kr 100,- pr kvadrat i oppstartsmidler. Da starter «begge» sameiene likt innbetalte midler. Sameiet Vindholmen 2 har i sitt årsmøte den 29 april vedtatt sammenslåing dersom Sameiet Vindholmen 2 også vedtar det.

Vedtak:

Det var stort flertall om å utsette saken til ett nytt ekstraordinært årsmøte så snart som mulig. Sameierne krever bedre beslutningsgrunnlag på den økonomiske kalkylen før det kan ta avgjørelse på dette. Styret kaller inn til nytt ekstraordinært årsmøte hvor saken utredes ytterligere før innkallingen.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styremedlemmer for to år

Styret for 2023 har bestått av:

Styreleder, Sidsel Pettersen
Styremedlem, Morten Huth - på valg
Styremedlem, Gunn Aasen Swan - på valg
Styremedlem, Ove Berntzen - flyttet
Styremedlem, Herman Thon
Styremedlem, Else Beate Storsveen
Varamedlem, Halvor Grandal - på valg
Varamedlem, Ingvild Evensen Standal - på valg

Vedtak:

Sak om valgt av styret ble utsatt til neste ekstraordinære årsmøte, da får valgkomiteen mulighet til å se på flere kandidater, evt også fra Sameiet Vindholmen 2, dersom dette skulle bli aktuelt.

7.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:

Sak utsatt.

7.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Årets valgkomite har bestått av Regine Andersen, Arnt Eikheim og Ingvild Evensen Standal

Vedtak:

Sak utsatt.

8. Trygg skolevei

Barn som bor i Bryggebyen sokner til Birkenlund Skole fra 1. til 10. klasse. Den korteste og naturlige skoleveien for dem er å benytte gangveien til Songebukta, krysse veien og så gå Gamle Songevei til Birkenlund skole.

Veikrysningen i Songebukta er risikabel og farlig for barn, spesielt i grunnskolealder. Kommunen mener at de tilbyr «trygg skolevei» ved at barna kan gå til Havstad og benytte undergangen rett før tunnelen. Det medfører en lang omveg for barna, og de færreste vil ta denne unødig lange omvegen.

Foreldre, velforeninger og andre relevante instanser bør oppfordre kommunen til å etablere en trygg krysning av Kystveien mellom Vindholmen og Songebukta slik at barna får en trygg skolevei i praksis. Dette kan eksempelvis løses ved lysregulert fotgjengerovergang eller mulighet til å krysse vegen uten å gå i vegbanen ved å bygge over-/undergang.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at styret i Sameiet Vindholmen 1 melder behov til kommunen for trygg og sikker skolevei fra Vindholmen til Birkenlund der Kystveien kan krysses på en trygg og sikker måte mellom Vindholmen og Songebukta.

9. Mangler ved Sameiet generelt og fuktproblem spesielt

Det har vært meldt inn en del mangler ved Sameiet. Noen er løst, noen er pågående og andre mangler er uløst.

Fuktproblem:

Den mangelen som fremstår mest alvorlig og med potensielt størst økonomisk konsekvens for Sameiet er fuktinntrenging i kjelleren, både boder og parkeringsareal. Forskriftsmessig utbedring av denne mangelen har et kostnadspotensial i størrelsesorden 40 millioner kroner. Ansvarlig for utbedring av mangelen er byggherre og entreprenør (Vindholmen eiendom og Backe). De har fått utarbeidet en rapport fra Stærk & Co, se vedlegg. Stærk & Co har ifølge rapporten hatt ansvar for godkjenning av prosjekteringsunderlaget i Bryggebyen, i tillegg til at de har fått oppdraget med å utbedre de manglene de har beskrevet i rapporten.

Det er i Sameiets interesse å få en ekstern uavhengig 3.part til å:

1. Vurdere design og konstruksjon opp mot gjeldende regelverk.
2. Anbefale hvordan mangelen kan utbedres slik at gjeldende regelverk oppfylles.
 1. Kostnadsestimere utbedringsalternativene
3. Basert på gjeldende regelverk – Vurdere om Stærk & Co rapporten gir et realistisk bilde av:
 1. skadeomfang
 2. anbefalt metode for reparasjon
 3. langsiktig degradering av konstruksjon og kostnader dette kan medføre.

Det vil også være naturlig med tettere oppfølging av fukt problematikken i form av jevnlige målinger der disse loggføres og dokumenteres.

Andre mangler:

Vi er kjent med at det er andre mangler ved Sameiet som er uløst. Det bør utarbeides en oversikt over mangler ved Sameiet der sameierne gis mulighet til å komme med innspill. Disse manglene bør vurderes av uavhengig byggekyndig 3. part. Basert på dennes rapport bør det fremmes krav om utbedring av manglene.

Vedtak:

Det ble stort flertall for at det skal engasjeres ekstern, uavhengig 3. part til å vurdere omfang, konsekvens og utbedring av fuktproblemene i Sameiets kjeller i tråd med saksfremlegget. Årsmøtet pålegger her styret til å gå i gang med dette allerede nå.

Det ble også stort flertall for at det skal utarbeides en oversikt over øvrige mangler ved Sameiet som skal vurderes av uavhengig byggekyndig 3.part. Det skal fremmes krav mot byggherre om utbedring av manglene i henhold til disse uavhengige 3.parts rapporter. Her pålegger årsmøte styret om å innhente informasjon slik at alle kan få meldt inn feil og mangler som blir oppdaget. Styret samler inn dette for så å kjøpe tjenester fra en 3. part til å vurdere hvert enkelt punkt.

Protokoll for Sameiet Vindholmen 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Carl Vidar Egeland (sign.)	24.06.2024
Protokollvitne	Morten Huth (sign.)	18.06.2024
Protokollvitne	Einar Gottfried Dahl Tønnessen (sign.)	20.06.2024



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.

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.:	509	Bnr.:	645	Fnr.:		Snr.:	18
Adresse:	Vindholmen 13E, 4841 Arendal.					Dato:	25.05.2022 meo
Beregnet areal:	3 704,9m ²						
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 5.etg. el. mer.						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt.						
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg					
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2022 kr. 21 406,96,-

Herav eiendomsskatt pr år kr. 17 776,-

Forbruket vann- og avløp faktureres sameiet.

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

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). 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.

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 600 pr år.

Utsnitt av SITUASJONSKART	Tegnforklaring: Sikre eiendomsgrenser Usikre eiendomsgrenser	
---	---	---



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av LEDNINGSKART	Tegnforklaring:  Vannledning  Avløp fellesledning  Avløp spillvannsledning  Overvannsledning  Kum  Planlagte vann- og avløpsanlegg	 N
---	---	--



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

Side 5 av 5



ARENDALE KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	509	Bnr.:	645	Fnr.:		Seksj. nr.:	18
Adresse:	Vindholmen 13E					Dato:	08.05.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan

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

Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivarettatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Områdeplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062016-5	Vindholmen <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	15.02.2018

Formål:

Sentrumsformål

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

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

Merknader:

[Vindholmen folkebad - Arendal kommune](#). Vedtatt plan.

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.

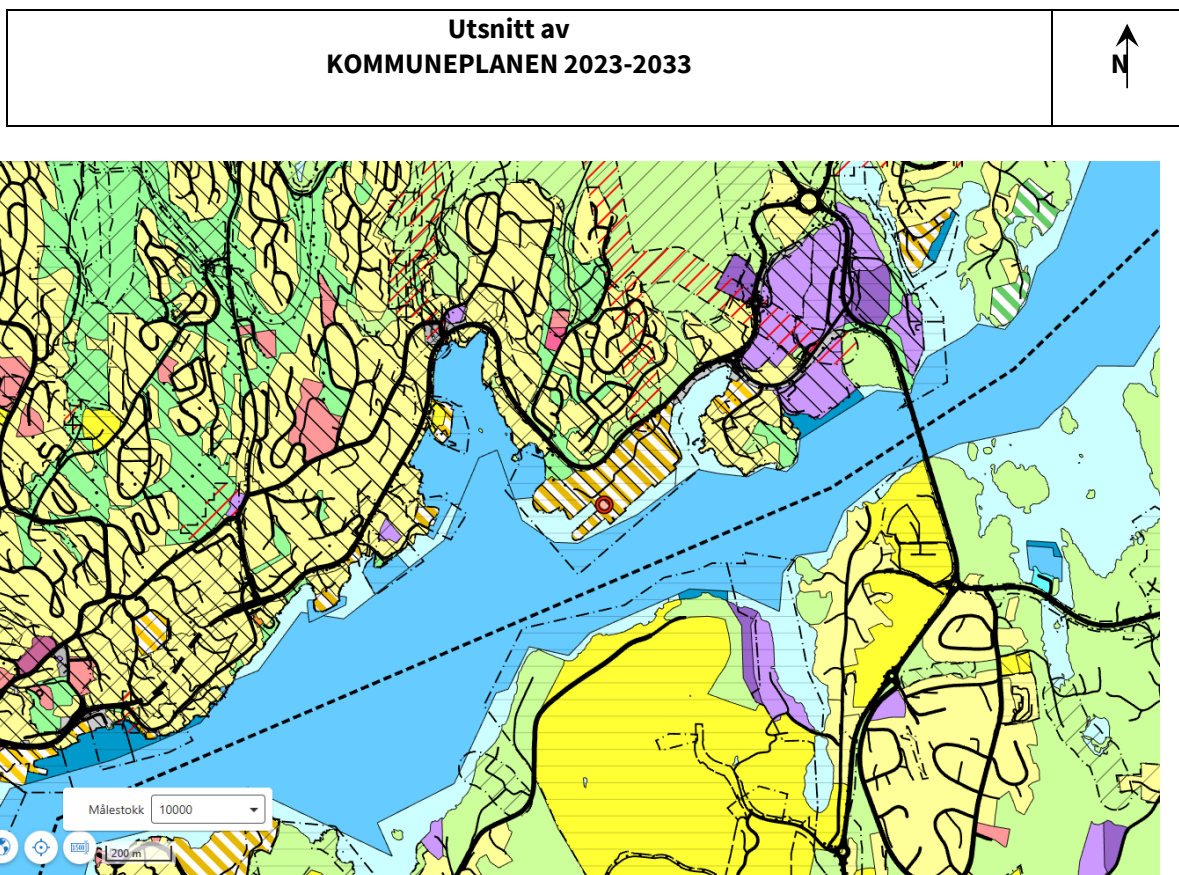


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor
planområdet

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

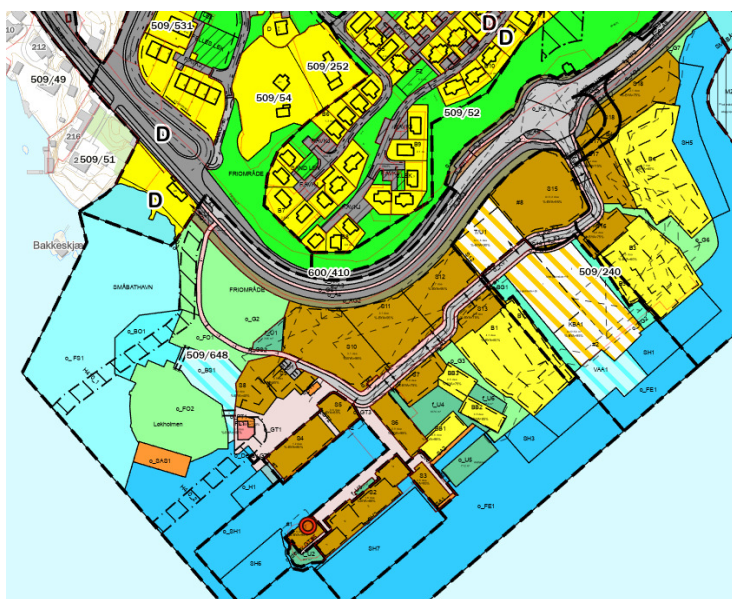
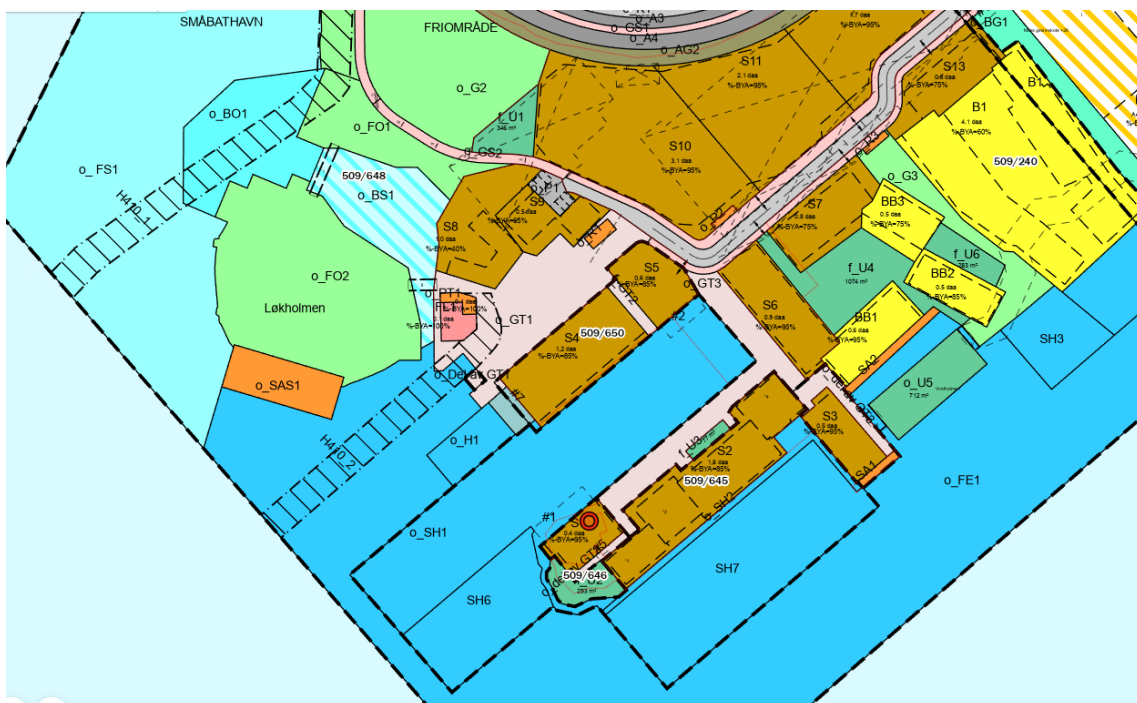


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

ARENDAL KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
REGULERINGSPLAN FOR VINDHOLMEN

Arkivsak: 16/27577
Arkivkode: 09062016-5

Vedtatt i Arendal bystyre 15.02.2018, PS 18/15
Plankartets dato: 10.08.17, sist endret 03.11.2023

Mindre endring, administrativt vedtak 17.12.2018, sak 18/17037
Kort beskrivelse: Justering i forbindelse med detaljprosjektering i byggetrinn 1, beliggende på området kalt Vindpiren, S1, S2 og S3 på vertikalnivå 2, og PA1 i vertikalnivå 1.

Mindre endring, administrativt vedtak 12.05.2020, sak 18/17756:
Kort beskrivelse: Innregulering av nytt bestemmelsesområde #6, vist på eget plankart. Innenfor bestemmelsesområde er det laget et eget plankart med detaljering av bestemmelsesområde #6, med ny alternativ trasé for offentlig kjøreveg, offentlig fortau og offentlig gang- og sykkelveg frem til fv 410.

Mindre endring, administrativt vedtak 04.03.2021, sak 21/371:
Kort beskrivelse: Delt opp tidligere offentlig småbåtanlegg i sjø o_SH1-o_SH2 i to, med to nye private formål for småbåtanlegg, SH6-SH7. Byggegrense innenfor område S2 *4 er forskjøvet til formåls grensen i syd.

Mindre endring, administrativt vedtak 09.08.2021, sak 21/11985
Kort beskrivelse: Legge til rette for parkeringskjeller under S4 og S5.

Mindre endring, administrativt vedtak 04.03.2022, sak 22/3901
Kort beskrivelse: Utvidelse av areal for gatetun o_GT1 på plankartet.
Endrer hvilket felles uteoppholdsareal som skal knyttes til byggeområde S4-S5 fra f_U1 til f_U4. Rekkefølgebestemmelsene endres tilsvarende.

Mindre endring, vedtatt av kommuneplanutvalget, 05.06.2024, sak 23/17233.
Kort beskrivelse: Nytt bestemmelsesområde # 8, der det legges til rette for parkeringsplass og snuplass for buss.

§ 1

GENERELT

- 1.01 Plankart med bestemmelser er en områderegulering iht plan- og bygningsloven av 27.06.2008.
- 1.02 Disse bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000.
- 1.03 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

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

- Boligbebyggelse, B1-B4
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BB1-BB3

- Sentrumsformål, S1-S18
- Forsamlingslokale, FL1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – pumpestasjon/toalett, o_PT1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, o_R1-o_R3
- Småbåtanlegg i sjø, SA1–SA2
- Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone, o_SAS1
- Uteoppholdsareal, f_U1-f_U4, o_U5, f_U6
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – tjenesteyting/uteoppholdsareal, T/U1

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

- Kjøreveg, o_K1–o_K4, o_K5
- Fortau, o_F1–o_F3, o_F4
- Gatetun, o_GT1, f_GT2, o_GT3
- Gang- og sykkelveg, o_GS1–o_GS5, o_GS6-o_GS8
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A1–o_A9, o_A10-o_A13
- Annen veggrunn – grøntareal, o_AG1–o_AG5
- Holdeplass, o_HP1–o_HP2
- Kai, o_KAI1
- Parkeringsplasser, o_P1
- Parkeringsanlegg, PA1-PA6 (under grunnen)

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Grønnstruktur, o_G1-o_G7
- Friområde, o_FO1–o_FO2

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

- Ferdsel, o_FE1
- Havneområde i sjø, o_H1
- Småbåthavn, o_SH1-o_SH2, SH3-SH7
- Friluftsområde i sjø, o_FS1
- Badeområde, o_BO1
- Angitt formål i sjø med tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål – badeområde i sjø og på land med tilhørende strandsone, o_BS1.

1.04 Planområdet har fastsatt følgende hensynssone:

Hensynssoner i reguleringsplan (Pbl § 12-6)

- Sikringssone (Pbl § 11-8, ledd nr A)
 - Krav vedrørende infrastruktur, H410_1-H410_2

1.05 **Bestemmelseområde i reguleringsplan**

- Utforming #1 - #7

§ 2

FORMÅL MED PLANEN

- 2.01 Formålet med planen er å legge til rette for et attraktivt bolig- og næringsområde, med hovedvekt på boligformål, der arealbruken skal fungere godt i kombinasjon med hverandre og omkringliggende områder. Det skal legges opp til høy arealutnytting med en variasjon av boliger, samt gode uteareal og møteplasser for beboerne. Allmennheten skal kunne benytte området, og det skal etableres et offentlig friområde ved Løkholmen for opphold, lek og bading.

§ 3

FELLESBESTEMMELSER

- 3.01 Plankrav:
Det kan ikke iverksettes tiltak etter pbl. § 20-1 uten godkjent detaljert reguleringsplan for feltene B1-B4, T/U1 og S11-S18.

Unntak:

- Etablering av energibrønner.
- Etablering av overflateparkering.
- Etablering av parkeringskjeller i områdene T/U1 og S15
- Etablering av trafo.

Ved detaljregulering av byggeområde S13 og B1, skal grønnstrukturområde o_G4 tas med i detaljert reguleringsplan. Ved detaljregulering av byggeområde S16 og B3, skal grønnstrukturområde o_G5 tas med i detaljert reguleringsplan. Permanent opparbeidelse av område o_G4 og o_G5 skal fremgå av detaljert reguleringsplan med tilhørende illustrasjoner. Det skal tilrettelegges for turveg (kyststi) i grønnstrukturområdene frem til fortau o_F3.

Følgende områder er detaljregulerte i områdeplanen:

- Sentrumsområdene, S1-S10
- Områder for boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BB1-BB3
- Forsamlingslokale, FL1
- Område for øvrige kommunaltekniske anlegg -offentlig pumpestasjon/toalett, o_PT1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, o_R1- o_R3
- Småbåtanlegg i sjø, SA1-SA5
- Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone, o_SAS1
- Småbåthavn, o_SH1-o_SH2
- Uteoppholdsareal, f_U1 -f_U4, o_U5, f_U6
- Kjørevego_K1-o_K4
- Fortau o_F1-o_F3
- Gang- og sykkelveg o_GS1-o_GS5
- Annen veggrunn o_AG1-o_AG4
- Holdeplass o_HP1-o_HP2
- Kai, o_KAI1
- Parkeringsplasser o_P1
- Grønnstruktur, o_G1-o_G7
- Friområde o_FO1-o_FO2
- Havneområde i sjø, o_H1
- Småbåthavn o_SH1-o_SH2, SH6-SH7
- Badeområde, o_BO1
- Angitt formål i sjø med tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål – badeområde i sjø og på land med tilhørende strandsone, o_BS1.

- 3.02 Utforming av bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, skal være i tråd med intensjonene som fremkommer i «Hovedgrep Bryggebyen Vindholmen», datert 12.01.2018. Dette omfatter bygningstypologier, fargebruk, fasadematerialer, takformer, utomhusanlegg, samferdselsanlegg, belegning m.v.
- 3.03 Utforming av Løkholmen (friområde o_FO1-o_FO2, badeområde i sjø og på land o_BS1 og badeområde o_BO1) skal være i tråd med intensjonene som fremkommer på illustrasjonsplan datert 29.05.2017.
- 3.04 Det tillates etablert maksimum 14.000 m² BRA næringsformål (kontor, forretning eller tjenesteyting) innenfor planområdet. Det skal minimum etableres 3.000 m² BRA næringsformål (kontor, forretning eller tjenesteyting) innenfor planområdet. Det tillates ikke etableringer som er i strid med regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder.
- 3.05 Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene fremgår av plankartet. %-BYA gjelder for hvert enkelt område.
- 3.06 Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Der byggegrense ikke fremgår av plankartet, ligger byggegrensen i formålsgrensen. Innenfor områdene for sentrumsformål, S1-S18, tillates utkragede balkonger maks 1,0 m ut over byggegrensen. Fasadene av sentrumsområdene S1-S18, som ligger ut mot offentlig kjøreveg o_K4, skal i størst mulig grad fremstå som åpne fasader. Med dette menes at fasadene gis en utforming gjennom bruk av vinduer og dører som gir et åpent inntrykk sett fra gateplan.
- 3.07 Alle boenheter skal ha privat uteareal i form av balkong/veranda/terrasse, eller kantsone på bakkenivå, på minimum 8,0 m². Privat kantsone skal ha en dybde på minimum 0,6 m.
- 3.08 Overkant gulv i 1. etg. skal ikke være lavere enn kote +2,50 Det tillates parkeringsanlegg under dette nivå.
- 3.09 Krav til parkeringsdekning:
- Minimum 95 % av parkeringsplassene innenfor planområdet skal etableres i parkeringsanlegg/garasjer innomhus.
 - For 80 % av boenhetene innenfor planområdet tillates det maksimum 1,25 parkeringsplasser pr. boenhet. For de resterende boenhetene tillates det maksimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.
 - Næringsformål som etableres innenfor planområdet (kontor, forretning eller tjenesteyting) skal ha maksimum 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² BRA.
 - I hvert parkeringsanlegg/-garasje skal 5 % av plassene tilrettelegges for HC parkering, og 30 % av plassene tilrettelegges for lading for elbil.
 - Småbåtanlegg har ikke krav til parkeringsdekning.
 - Det skal legges til rette for minimum 1,5 sykkelparkeringsplass for hver boenhet, og minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. 100 m² BRA næringsformål (kontor, forretning eller tjenesteyting) innenfor planområdet. Dersom sykkelparkeringsplassene anlegges utendørs, skal minimum 30 % av plassene være overbygd.
- 3.10 For de avkjørsler som er vist på plankartet med avkjørselssymbol til byggeområdene, skal krav til friskt tilfredsstilles for hver avkjørsel. Krav til friskt defineres av en sikt trekant på 2 m x 20 m regnet fra fortauskant. Innenfor sikt trekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebane for primærveien. I områdene der siktlinje går inn i formålene for renovasjon o_R2-o_R3, må den del av renovasjonsløsningen som går over bakkenivå, plasseres utenfor siktlinjen.
- 3.11 Det tillates å etablere trafostasjon innenfor alle formål i planområdet, med unntak av områder for uteoppholdsareal f_U1-f_U4, o_U5 og f_U6, friområde o_FO1-o_FO2,

annen veggrunn-grøntareal, o_AG2 og annen veggrunn-tekniske anlegg, o_A4. Trafo skal fortrinnsvis plasseres i tilknytning til parkeringsanlegg innenfor sentrumsområdene S10-S12 eller S15.

- 3.12 Det tillates ikke båtopplag, vedlikeholdsarbeider eller reparasjon av båter innenfor planområdet etter at området er ferdigstilt.
- 3.13 Ved utlegging av flytebrygge eller andre tiltak som krever feste og/eller tiltak på sjøbunnen, må det sikres en kontrollert nedsenkning av moringer.
- 3.14 Støy:
- I byggesøknad for de enkelte bygg innenfor planområdet, skal det redegjøres for støyforhold.
 - Boenheter som har støynivå utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål som overskrider $L_{den} = 55\text{dB}$, må være orientert mot minst to retninger, hvorav en side med støynivå mindre enn $L_{den}=55\text{dB}$.
 - Minimum halvparten av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot «stille side». Herunder skal minimum ett soverom ha vindu mot «stille side», dvs. $L_{den}\leq 55\text{dB}$.
 - Det må gjennomføres tiltak, som sikrer akseptable innendørs temperaturer i soverom som ikke kan luftes mot «stille side».
 - Alle leiligheter skal ha privat uteareal på «stille side». Der hvor dette kun kan oppnås gjennom innglassing, må leilighetene ha enkel tilgang til felles uteareal hvor støygrensene gitt i tabell 3 i T-1442:2016 er tilfredsstilt.
 - Støykrav for utearealer skal være tilfredsstilt, dvs. $L_{den}\leq 55\text{dB}$. Dette gjelder alle områder regulert til formålet uteoppholdsareal innenfor hele områdeplanen, friområde o_FO1-o_FO2, badeområde i sjø og på land med tilhørende strandsone, o_BS1, grønnstrukturområdene o_G3-o_G6, uteoppholdsareal innenfor område for tjenesteyting/uteoppholdsareal T/U1 og uteområder til fremtidig barnehage innenfor områdene S8 el. S9.
- 3.15 Etablering av energibrønner er tillatt innenfor alle formål under bebyggelse- og anlegg (PBL § 12-5, ledd nr. 1) og grønnstrukturformål (3001).

§ 4

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 4.01 B1-B4 er regulert til områder for boligbebyggelse.

Høyder:

Innenfor områdene skal det oppføres bygninger på minimum 6,0 m egenhøyde. Det tillates maks gesims-/møne kote + 21,0 innenfor områdene. Maks 20 % av bebyggelsen innenfor hvert boligområde tillates oppført til kote +21,0. Det skal være en variasjon av bebyggelse med ulike høyder og takvinkler innenfor områdene. Det tillates tekniske installasjoner som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg 2,0 m over maks gesims-/mønekote. Tekniske installasjoner kan dekke maks 10 % av takflaten.

Detaljregulering

Ved detaljregulering skal det fastsettes maks gesims-/mønekote for hver enkelt bygningstype innenfor områdene for boligbebyggelse.

Ved detaljregulering skal uteoppholdsareal for hvert boligområde B1-B4 reguleres inn. Det skal minimum reguleres inn et uteoppholdsareal på 900 m² for hvert byggeområde. Rekkefølgebestemmelse om uteoppholdsareal skal tas inn i bestemmelsene i detaljert reguleringsplan. Uteoppholdsarealene innenfor områdene skal opparbeides og

møbleres slik at brannbil er sikret tilgjengelighet i områdene.

Festeanordning for småbåtanlegg kan etableres innenfor områdene.

4.02 BB1-BB3 er regulert til blokkbebyggelse.

Høyder:

BB1 og BB2: Maks gesims-/møne kote + 17,5.

BB3: Maks gesims-/møne kote + 14,0.

Det tillates tekniske installasjoner som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg 2,0 m over maks gesims-/mønekote. Tekniske installasjoner kan dekke maks 10 % av takflaten.

4.03 S1-S18 er regulert til områder for sentrumsformål. Det kan etableres bolig-, kontor-, forretning-, service, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting samt uteoppholdsareal innenfor områdene. Barnehage tillates kun etablert innenfor sentrumsområdene S8 og/eller S9. Det tillates helseinstitusjoner innenfor alle sentrumsområdene, men pasientrom må ligge mot stille side. Skoler tillates ikke innenfor områdene S1-S18.

Høyder:

Innenfor områdene skal 90 % av bygningsmassen oppføres med minimum 3. etg over p-anlegg.

Det tillates tekniske installasjoner som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg 2,0 m over maks gesims-/mønekote. Tekniske installasjoner kan dekke maks 10 % av takflaten.

Sentrumsområdene S1-S10 (detaljregulerte områder)

Formål	Maks gesims-/mønekote
S1	+31,0
S2	
*1	+14,0
*2 og *4	+17,5
*3	+21,0
S3	+17,5
S4	+21,0
S5	+21,0
S6	+21,0
S7	+17,5
S8	+14,0
S9	+14,0
S10	+28,0 I 7. etg. (kote + 24,0) tillates maks BRA (bruksareal) på 500 m ² . Det tillates en maks lengde på fasader i 7. etg. (kote +24,0) på 22,0 m.

Sentrumsområdene S11-S18 (krav om detaljregulering)

Høyder på enkeltbygg, og ev. nedtrapping av bygg skal fastsettes i detaljert reguleringsplan.

Formål	Maks gesims-/mønekote
S11, S12, S15,	+28,0 Bygninger innenfor områdene skal ha en reduksjon i etasjehøyder mellom 5. og 7. etg. Det tillates en maks lengde på fasader i 7. etg. på 20,0 m.

S17	+31,0 Inntil 30 % av %BYA innenfor område S17 tillates oppført til kote +31,0. Øvrige 70% av %BYA skal ha en reduksjon i etasjehøyder mellom 5. og 7. etg. Det tillates en maks lengde på fasader i 7. etg. på 20,0 m.
S13, S14, S16, S18	+21,0

Uteoppholdsareal til hvert boligområde skal endelig fastsettes og sikres i detaljreguleringsplan.

Innenfor hvert av sentrumsområdene S11, S12 og S15 skal det etableres areal for lek på minimum 70 m². Områdene skal minimum etableres med 4 ulike typer utstyr for lek og aktivitet for små barn (0-6 år). Områdene skal være felles for alle boenhetene innenfor hvert av sentrumsområdene. Områdene kan etableres på takflatene.

Sentrumsområdene S13-S14 og S16-S18 skal sikres uteoppholdsareal for alle beboere, herunder egnede arealer barn- og unge innenfor områdene B1-B4, jf. bestemmelsene § 4.01.

Portrom

Portrom gjennom bebyggelsen i områdene S10-S11 og S13-S17 skal dimensjoneres for å sikre innkjøring av brannbil. Portene skal ha fri kjørehøyde på 4,50 m.

- 4.04 FL1 er regulert til forsamlingslokale. Det tillates både offentlige og private funksjoner i forsamlingslokalet.

Maks gesims-/mønekote: + 10,0.

- 4.05 o_PT1 er regulert til offentlig område for øvrige kommunaltekniske anlegg – pumpestasjon/toalett.

Maks gesims-/mønekote: + 7,5.

- 4.06 o_R1 – o_R3 er regulert til offentlige områder for øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon.

- 4.07 SA1 – SA2 er regulert til private områder for småbåtanlegg i sjø.

Innenfor områdene SA1-SA2 tillates det brygger langsmed land, eller mindre flytebrygger innenfor formålene. Det tillates ikke utriggere innenfor disse områdene.

- 4.08 o_SAS1 er regulert til offentlig småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone.

Innenfor område o_SAS1 tillates det etablert landfast brygge med utriggere. Bryggen tillates ikke benyttet til permanente båtplasser, kun som ilandstigningsbrygge og korttidsfortøyning.

- 4.09 f_U1-f_U4 og f_U6 er regulert til felles områder for uteoppholdsareal.
o_U5 er regulert til offentlig område for uteoppholdsareal.

De felles uteoppholdsarealene f_U1-f_U4 og f_U6, skal benyttes til områder for lek, opphold og møteplass m.m. for beboerne innenfor planområdet. Alle områdene skal ha sitteplasser for voksne og barn. Områdene skal ved behov sikres forsvarlig.

f_U1 er felles for alle boenhetene i områdene S8-S9 og S10, og skal minimum etableres

med 4 ulike typer utstyr for lek og aktivitet for små barn (0-6 år), og minimum 3 ulike typer utstyr for lek og aktivitet for større barn (5-13 år).

f_U2 er felles for alle boenhetene i områdene S1-S3, og skal minimum etableres med 4 ulike typer utstyr for lek og aktivitet for små barn (0-6 år), og minimum 3 ulike typer utstyr for lek og aktivitet for større barn (5-13 år). Det skal etableres vindskjerming i området i form av transparent levegg og/eller vegetasjon.

f_U3 er felles for alle boenhetene i områdene S1-S3, og skal minimum etableres med 4 ulike typer utstyr for lek og aktivitet for små barn (0-6 år).

f_U4 er felles for alle boenhetene i områdene S4 -S7 og BB1-BB3, og skal minimum etableres med 4 ulike typer utstyr for lek og aktivitet for små barn (0-6 år), og minimum 3 ulike typer utstyr for lek og aktivitet for større barn (5-13 år). Området skal opparbeides og møbleres slik at brannbil er sikret tilgjengelighet gjennom området.

o_U5 skal ha hovedfunksjon som møteplass og uteoppholdsareal, men kan også opparbeides med lekeareal. Området kan benyttes til midlertidige formål som utekafé, dyrkingshaver, m.m. Området skal gjøres tilgjengelig via trapper og ramper.

f_U6 er felles for alle boenhetene i områdene S6-S7 og BB1-BB3, og skal minimum etableres med 4 ulike typer utstyr for lek og aktivitet for små barn (0-6 år), og minimum 3 ulike typer utstyr for lek og aktivitet for større barn (5-13 år).

- 4.10 T/U1 er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål - tjenesteyting/uteoppholdsareal. Området kan benyttes til ulike former for tjenesteyting av permanent og midlertidig karakter. Maks gesims-/mønekote: + 17,0 moh.

Innenfor området skal det etableres områder for lek og aktiviteter tilpasset barn og ungdom, der det minimum skal etableres baner/aktiviteter særlig tilpasset barn i alderen 10 år og oppover. Minimum 1000 m² skal opparbeides med dette formålet

- 4.11 PA1-PA5 er regulert til områder for parkeringsanlegg. Overkant gulv i parkeringsanlegg kan etableres fra kote +0,0 moh.

§ 5

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 5.01 o_K1 – o_K4 og o_K5 er regulert til områder for offentlig kjøreveg.

- 5.02 o_F1 – o_F3 og o_F4 er regulert til områder for offentlig fortau.

- 5.03 o_GT1 er regulert til område for offentlig gatetun.
- Det må sikres snuplass med minimum diameter 26 m innenfor området.
 - Det må være åpent og fritt areal i en passasje på minimum 4 m mot sjøarealene o_FE1 mot vest, for å sikre utkjøring av snø/-opplag.
 - Elementer fra den historiske slippen skal bevares.
 - Det skal tilrettelegges for minimum 20 sykkelparkeringsplasser innenfor området.
 - Det kan etableres mindre venteskur for fergeteie til område o_KA11 innenfor området.

f_GT2 er regulert til område for felles gatetun. Området er felles for alle boenhetene i områdene S4 og S5.

o_GT3 er regulert til område for offentlig gatetun.

- Det skal sikres tilgjengelighet for brannbil gjennom gatetun GT3 frem til bygninger i sentrumsområdene S1 og S3. Det tillates ikke møblering eller opparbeiding som hindrer slik fremkommelighet.
 - Innenfor område o_GT3 kan det etableres ulike ramper og trappeløsninger mot offentlig småbåthavn i område o_SH1.
 - Området tillates opparbeidet med ulike typer utstyr for lek og aktiviteter.
 - Det skal minimum etableres 3 sittebenker i området.
- 5.04 o_GS1 – o_GS5 og o_GS6-o_GS8 er regulert til områder for offentlig gang- og sykkelveg.
- 5.05 o_A1 – o_A9 og o_A10-o_A13 er regulert til offentlige områder for annen veggrunn – tekniske anlegg.
- 5.06 o_AG1 – o_AG5 er regulert til offentlige områder for annen veggrunn – grøntareal. Innenfor område o_AG2 kan det oppføres voll mot byggeområdene S10-S12, S15 og T/U1.
- 5.07 o_HP1 – o_HP2 er regulert til områder for offentlig holdeplass.
- 5.08 o_KA1 er regulert til område for offentlig kai. Området kan opparbeides og benyttes til fergeanløp.
- 5.09 o_P1 er regulert til område for offentlig parkering.
- 5.10 PA1-PA6 er regulert til privat parkeringsanlegg.

§ 6

GRØNNSTRUKTUR

- 6.01 o_G1 – o_G7 er regulert til områder for offentlig grønnstruktur. Område o_G2 kan opparbeides med sti/turveg, trapper, områder for opphold og soling. Område o_G2 skal ha sitteplasser for barn og voksne. Det tillates mindre skjæringer, murer og fyllinger inn i grønnstrukturområde o_G2 ifbm. etablering av offentlig gang- og sykkelveg o_GS2.
- Områdene o_G3-o_G7 skal etableres og opparbeides med et grønt uttrykk. Det skal føres stier og turveger gjennom områdene. Områdene o_G3-o_G7 skal tilrettelegges for alle beboerne innenfor planområdet, herunder egnede arealer som særlig skal tilrettelegges for barn og unge. Apparater, utstyr og baner som fremmer områdene som lek-, opphold- og møteplass tillates innenfor områdene.
- 6.02 o_FO1 – o_FO2 er regulert til områder for offentlig friområde. Områdene skal etableres og opparbeides med turveg, baner, lekeapparater/-utstyr, plener, sandstrand, brygger m.m. for å fungere som badeplass/møteplass/nærmiljøanlegg.
- Innenfor område o_FO1 tillates det fyllinger ifbm etablering av gang- og sykkelveg o_GS2. Fyllinger skal tildekkkes med jordmasser.
- Innenfor område o_FO2 skal det etableres turvei med fast dekke rundt Løkholmen, med en minimumsbredde på 2,5 m som er kjørbær. Adkomst til område o_FO2 og turvegen i området skal være universelt tilgjengelig.

§ 7

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 7.01 o_FE1 er regulert til område for offentlig ferdsel.
- 7.02 o_H1 er regulert til område for havneområde i sjø. Det tillates etablert anlegg og konstruksjoner som sikrer fergeanløp i området.
- 7.03 o_SH1-o_SH2 er regulert til offentlig småbåthavn, SH3-SH7 er regulert til privat småbåthavn.

Innenfor område o_SH1 og o_SH2 kan det etableres brygger langsmed land og flytebrygger med landgang/feste og utriggere. Områdene kan opparbeides med trapper og ramper til de ulike nivåer på bryggene.

Det skal være flytebrygge i formålsgrensen mellom område o_SH1 og o_H1/sjøarealene o_FE1 mot nord. Det tillates ikke fortøyning på nordsiden av denne flytebryggen.

Innenfor områdene SH3-SH7 tillates det etablert flytebrygger med landgang/feste og faste brygger langsmed land innenfor områdene.

Endepunktene av flytebryggene skal belyses med indirekte belysning.

- 7.04 o_FS1 er regulert til offentlig friluftsområde i sjø.
- 7.05 o_BO1 er regulert til offentlig badeområde. Det kan etableres flytende konstruksjoner innenfor området, som f.eks. badebrygger.
- 7.06 o_BS1 er regulert til offentlig område for badeområde i sjø og på land med tilhørende strandsone. Området skal graves ut for å etablere kanal/lagune.

§ 8

HENSYNSSONER

- 8.01 H410_1 – H410_2 er fastsatt til sikringssone for krav vedrørende infrastruktur.

Innenfor område H410_1 ligger det offentlige avløpsledninger. Det tillates ingen tiltak innenfor sikringssonen som kan medføre skade på ledningene.

Område H410_2 er avsatt som hensynssone, der fremtidige VA-ledninger fra pumpestasjon o_PT1 og videre i sjø skal anlegges.

§ 9

BESTEMMELSESOMRÅDE I REGULERINGSPLAN

- 9.01 #1 - #5 er regulert inn som bestemmelsesområde i reguleringsplan – utforming.
- 9.02 Innenfor områdene #1 og #2 tillates det bygninger som kan krage ut over område for offentlig småbåtanlegg med tilhørende strandsone, o_SAS2.
Det skal være fri høyde under utkragede bygninger på minimum 3,0 m.
Innenfor område #1 tillates det bærende søyler
Byggegrense for bygg som kan krages ut ligger i linjen for bestemmelsesområde.

#1: Maks gesims-/møne kote + 31,0.

#2: Maks gesims-/møne kote + 21,0.

- 9.03 Innenfor område # 3 tillates det konstruksjoner i tilhørende formål. Det skal være fri høyde under konstruksjonene på minimum 4,5 m i tilknytning til områdene for offentlig kjørevei o_K2, og minimum 3,5 m i tilknytning til område for offentlig fortau o_F2 – o_F3.
- 9.04 Innenfor område #4 skal det etableres turveg på minimum 2,0 m bredde med fast dekke. Turvegen skal ha universell utforming.
- 9.05 Innenfor områdene #5 tillates det balkong/veranda som kan krage ut over område for offentlig gatetun, o_GT3. Det skal være fri høyde under balkong/veranda på minimum 5,0 m.
- 9.06 Innenfor område #6 tillates det etablert offentlig kjøreveg, o_K5, offentlig fortau o_F4, offentlig gang- og sykkelveg, o_GS6-o_GS8, offentlig annen vegggrunn – tekniske anlegg, o_A10-o_A13 og annen vegggrunn – grøntareal, o_AG5.
- 9.07 Innenfor område #7 tillates det balkong/veranda som kan krage ut over område for offentlig gatetun, o_GT1, offentlig kai, o_KAI1 og offentlig småbåthavn, o_SH1. Det skal være fri høyde under balkong/veranda på 5,0 m.
- 9.08 Innenfor område #8 tillates det å midlertidig etablere følgende tiltak:
Utomhus parkeringsplasser, busslomme, breddeutvidelse av eksisterende adkomstveg og avkjørsel og midlertidig opparbeidelse av grønnstrukturområder inkludert fyllinger inn i byggeområdene B1 og S13.
Intensjonene i illustrasjonsplan datert 10.10.2023, rev. 16.05.24, skal legges til grunn ved midlertidig opparbeidelse.

§ 10

LINJESYMBOL BRUER

- 10.01 Det er regulert inn 4 områder markert med linjesymbol bru/brukar som er nummerert fra I – IV.
- 10.02 I område I skal det etableres brygge/bro over til Løkholmen med overflate i tredekke.
- 10.03 I område II skal det etableres kjørbær bro med minimumsbredde på 3,0 m.
- 10.04 I områdene III og IV skal det etableres adkomst til uteoppholdsareal U6 i form av trapper og ramper.

§ 11

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 11.01 Uteoppholdsarealene f_U1-f_U4, o_U6 og f_U7 skal minimum opparbeides i henhold til kravene i § 4.09.
- f_U1 skal være etablert og ferdigstilt før nye boenheter i områdene S8-S9 eller S10 tas i bruk.
 - f_U2 og f_U3 skal være etablert og ferdigstilt før nye boenheter i områdene S1-S3 tas i bruk.
 - f_U4 skal være etablert og ferdigstilt før nye boenheter i områdene S4-S7 eller BB1-BB2 tas i bruk

- o_U6 skal være etablert og ferdigstilt før nye boenheter i områdene BB2-BB3 tas i bruk.
- 11.02 Friområde o_FO1 – o_FO2
- Før første boenhet kan tas i bruk innenfor planområdet, skal område o_FO2 etableres og opparbeides slik at området kan benyttes til soling og bading. Det skal minimum etableres sandstrand i områdene mot nordøst, inn mot område o_BS1. Det skal settes ut minimum 5 benker/bord og 1 permanent grill.
 - Før 50. boenhet kan tas i bruk innenfor planområdet, skal det etableres minimum 1 sandvolleyballbane, og minimum 4 ulike typer utstyr for lek og aktivitet for større barn (5-13 år) innenfor område o_FO2.
 - Før 150. boenhet kan tas i bruk innenfor planområdet, skal resterende del av område o_FO1, o_FO2 og o_BS1 opparbeides i henhold til illustrasjonsplan datert 29.05.2017.
- 11.03 Det skal foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende støyforhold før det gis igangsettingstillatelse for boligbebyggelse innenfor planområdet, jf. § 3.10. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig eller permanent ferdigstillatelse til nye boenheter.
- 11.04 Krav til parkeringsdekning, jfr § 3.09 skal til enhver tid være oppfylt innenfor planområdet før det gis midlertidig eller permanent ferdigstillatelse til nye boenheter.
- 11.05 Trasé for sti/turvei innenfor bestemmelsesområde #4, jf. § 9.04, skal sikres ifbm detaljregulering, og opparbeides og ferdigstilles samtidig med opparbeiding av uteoppholds- og grønnstruktururområdene i tilknytning til hvert byggeområde.
- 11.06 Før det gis brukstillatelse til nye boenheter innenfor planområdet skal det etableres offentlig kjøreveg, fortau og gang- og sykkelveg i området.
- Offentlig kjøreveg sikres ved opparbeidelse av kjøreveg o_K4, eller en kombinasjon av kjøreveg o_K4 og o_K5 innenfor bestemmelsesområde #6.
- Offentlig fortau og gang- og sykkelveg sikres ved opparbeidelse av fortau o_F2, eller en kombinasjon av fortau o_F2, o_F4 og gang- og sykkelveg o_GS8 innenfor bestemmelsesområde #6. Gang- og sykkelveg o_GS2 skal etableres samtidig.
- Ved etablering av kjøreveg o_K5 skal gang- og sykkelveg o_GS6-o_GS7 etableres samtidig.
- 11.07 Ved opparbeidelse av nye avkjørsler og adkomst til parkeringskjellere og parkeringsanlegg, skal det samtidig opparbeides nødvendig friskt iht frisktlinjene som er vist på plankartet, og iht. § 3.10. Friskt skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger for bygninger knyttet til aktuell avkjørsel.
- 11.08 Område T/U1 skal være etablert og ferdigstilt iht. § 4.10, før første boenhet i områdene S11, S12 eller S15 tas i bruk.
- 11.09 Det tillates ikke å oppføre bygninger i områdene S15 og T/U1 før det er etablert innomhus parkering for bebyggelse i områdene S14 og B2.

Vindholmen 13E

Nabolaget Songe/Enghaven - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

🚶 Enghaven	5 min 🚶
Linje 101, N101, 102, 103	0.3 km
🚆 Arendal stasjon	5 min 🚆
Linje R50	3.3 km
✈️ Kristiansand Kjevik	55 min 🚗

Skoler

Birkenlund skole (1-10 kl.)	24 min 🚶
440 elever, 23 klasser	1.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	6 min 🚗
Arendal videregående skole	9 min 🚗
880 elever, 30 klasser	4.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Uno-X Krøgenes	14 min 🚶
🚗 Recharge Meny Krøgenes	15 min 🚶

«Her er flott å bo, nærme skog og sjø.
Stille og fredelig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

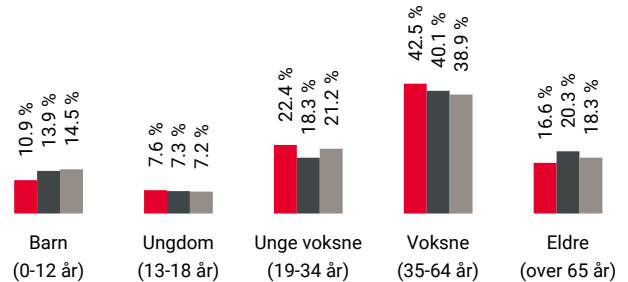
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Songe/Enghaven	1 009	492
🟤 Arendal	39 170	19 324
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Enghaven barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
20 barn	0.7 km
Gullfakse barnehage (0-5 år)	4 min 🚗
57 barn	2.9 km
Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 år)	6 min 🚗
33 barn	3.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Krøgenes	15 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1 km
Kiwi Krøgenes	15 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Gateparkering

Lett 83/100

Sport

⚽ Enghaven	9 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.7 km	
⚽ Songe terrasse løkke	12 min	🚶
Ballspill	1 km	
🏊 Nr1 Fitness Xpress Krøgenes	14 min	🚶
🏊 Nr1 Fitness Arendal	16 min	🚶

Boligmasse



72% enebolig
13% rekkehus
3% blokk
11% annet

«Hyggelig naboer, sentralt til by, friluft og sjø. Godt nærmiljø å bo i.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Saltrød Senter

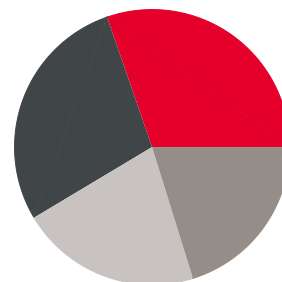
7 min 🚗



Apotek 1 Krøgenes

15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
28% 6-12 år
20% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

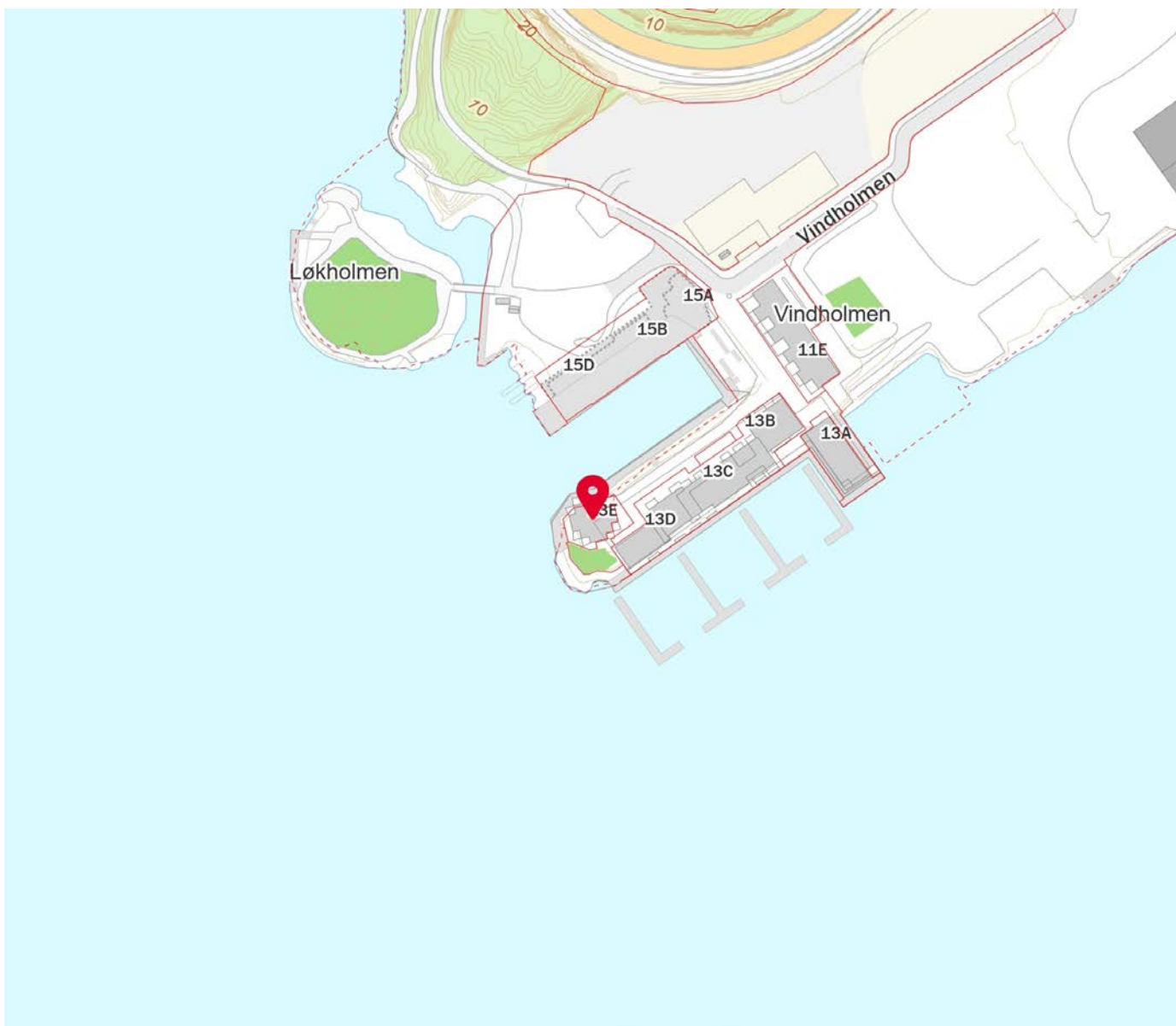
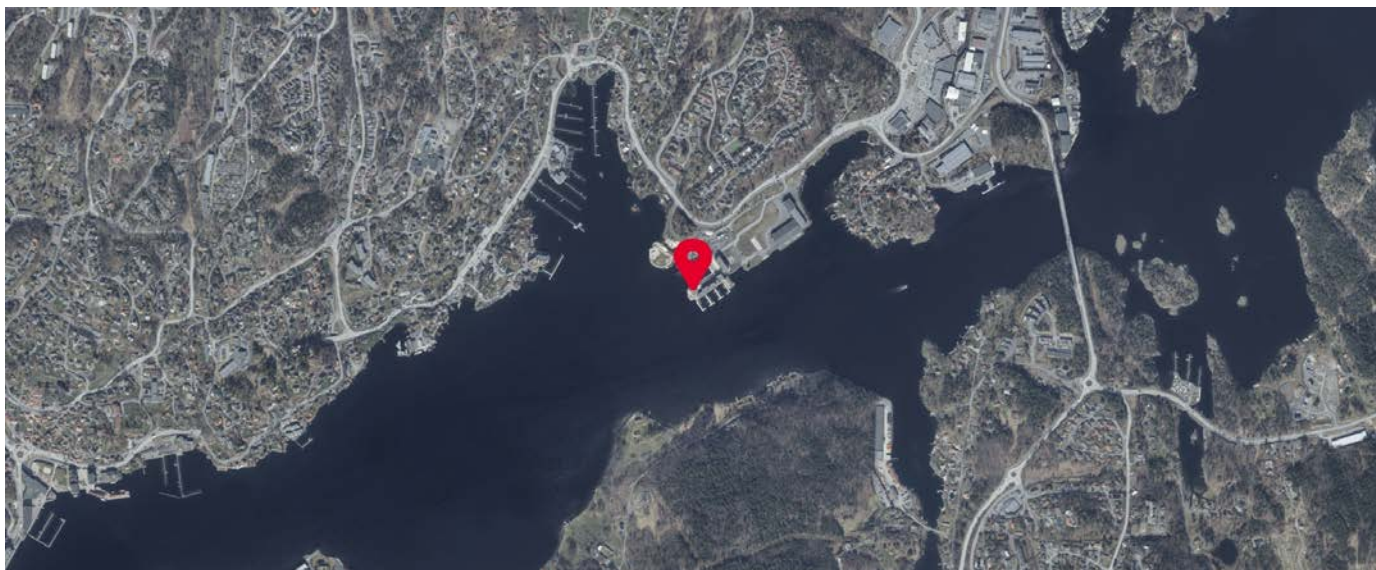
44%

■ Songe/Enghaven
■ Arendal
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vindholmen 13E
4841 ARENDAL

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