

aktiv.

Dampskipsveien 5B, 4817 HIS

**Hisøy - "Ny" 3-roms leilighet med
stor terrasse mot vest - Sol og
utsikt - Heis - Garasjeplass**



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274

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

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

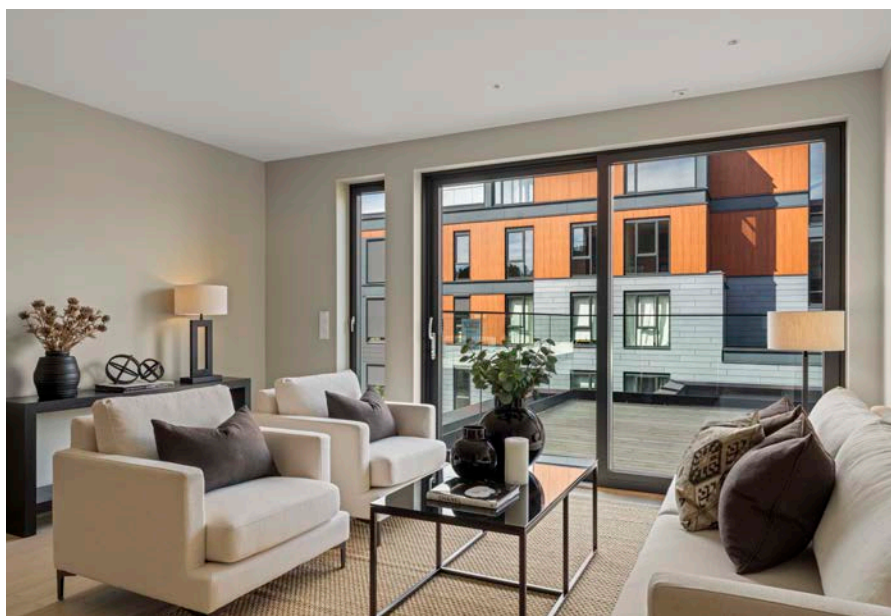
Prisant.:	Kr 4 490 000,-
Omkostn.:	Kr 113 600,-
Total ink omk.:	Kr 4 603 600,-
Felleskostn.:	Kr 4 003,-
Selger:	Strømsbu Platå AS
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2023
BRA-i/BRA Total	77/82 kvm
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 305, bnr. 270
Snr.	28
Oppdragsnr.:	1409250028

Hisøy - "Ny" 3-roms leilighet med stor terrasse mot vest - Sol og utsikt - Heis - Garasje plass

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

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

- Vestvendt terrasse med utsikt og sol.
- 2 romslige soverom.
- Gjennomgående god standard med vannbåren varme, parkettgulv og fliser.
- Lukket garasjeanlegg med garasje plass.
- Mulighet for kjøp av brygge plass.
- Heis.
- Praktisk sportsbod.
- Lave felleskostnader.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Kommunalinformasjon	29
Tilstandsrapport	31
Energiattest	34
Informasjon forretningsfører	43
Nabolagsprofil	73
Budskjema	81

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 22 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 77 m² Gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken, teknisk rom.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-e: 5 m² Sportsbod

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Leilighet med stor, privat markterrasse på ca. 22 m² avgrenset med beplantning mot fellesareal. Terrassen vender mot vest, har fin utsikt over Hisebukten og områdene rundt. Terrassen er vestvendt og har gode solforhold.

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

Forøvrig lekeplass mot nord, noe naturtomt og felles oppholdsareal ned mot Hisebuk

med bl.a. Bocciabane, plenareal og beplantning. Noe tomtarbeider gjenstår og vil bli fullført til våren.

Beliggenhet

Nyoppført leilighetsbygg med sentral og idyllisk plassering på Hisøy. Leiligheten ligger innerst i Hisebukten med Hølen og Kokkeplassen som nærmeste nabo. Leiligheten ligger vestvendt med markterrasse og enkel adkomst direkte fra gatenivå og fellesområder. Fra leilighetens stue og kjøkken samt tilhørende terrasse man fin utsikt mot Hisebuk og områdene rundt.

Terrassen er stor og romslig med glassrekkverk mot sjøsiden. Leiligheten har også innvendig garasje plass i lukket garasjeanlegg samt mulighet for kjøp av bryggeplass.

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

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

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

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

Barnehage/Skole/Fritid

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

Offentlig kommunikasjon

Hyppig bussforbindelse alle dager fra RV 420 like ved.

Byggemåte

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

Innhold

Adkomst via felles garasjeanlegg i bakkant av bygget (3. etasje) eller hovedinngang (4. etasje) med heis fra garasje eller adkomst direkte til leiligheten som ligger på inngangsnivået i 4. etasje.

Entrè/gang, Romslig stue og kjøkkenløsning utgang vestvendt terrasse (ca. 22 m²), bad/wc, bod, 2 soverom.

Standard

"Ny" eierleilighet med generelt god standard. Leiligheten har ikke vært bebodd og fremstår som ny. Leiligheten har store vindusflater med meget gode utsiktsforhold og direkte utgang til egen terrasse.

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

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

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

Innvendig bod med balansert ventilasjonsanlegg.

Mulighet for el-bil lading i garasje. Sportsbod har innlagt strøm og strømuttak ligger praktisk til i tilknytning til garasjeanlegget.

Innbo og løsøre

Leiligheten kan selges fullt møblert og utstyrt som forevist etter nærmere avtale.

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Garasjeplass i lukket garasjeanlegg. Det er adkomst direkte fra garasje til heis/trappegang til leiligheten.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP0005335219

Radonmåling

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

Diverse

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

Info strømforbruk

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

Energikarakter

A

Energifarge

Gul

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 5 105

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon er inkludert i felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 9 830

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er ikke fastsatt p.t. Oppgitt beløp er estimert basert på erfaringstall.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på

skatteetaten.no.

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

77/3384

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader drift (forretningsførsel, kommunale avgifter (renovasjon), forsikring, drift og vedlikehold, brøytingm.v.).

Tv og internett.

Energi (vannbåren varme) akonto 400,- / mnd.

Forbruk varmtvann akonto 100,- / mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 003

Kommentar fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet His Brygge

Organisasjonsnummer

932244322

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Arendal Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 305, bruksnummer 270, seksjonsnummer 28 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/305/270/28:

01.07.1954 - Dokumentnr: 1651 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:108

Med flere bestemmelser

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

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1959 - Dokumentnr: 3619 - Bestemmelse om veg

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

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1959 - Dokumentnr: 3619 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om forkjøpsrett

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

Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1961 - Dokumentnr: 450 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

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

Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1964 - Dokumentnr: 632 - Rettsbok

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

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1993 - Dokumentnr: 8158 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:962

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

Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1994 - Dokumentnr: 5719 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:108

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:455

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

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2006 - Dokumentnr: 202264 - Best. om adkomstrett

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

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2021 - Dokumentnr: 1589716 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

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

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

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

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2021 - Dokumentnr: 1589737 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.2023 - Dokumentnr: 1289090 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:975

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1066

Bestemmelse om felles lekeplass

Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2025 - Dokumentnr: 105555 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: De Presno & Partnere AS

Org.nr: 991 843 566
Elektronisk innsendt

18.08.2023 - Dokumentnr: 882469 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 28

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 77/3384

28.10.2024 - Dokumentnr: 2153256 - Bestemmelse om strand

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:975

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger, datert 22.11.2023

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.11.2023.

Vei, vann og avløp

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Regulerings- og arealplaner

Regulert område. Reguleringsplan for His Brygge, vedtatt 26.10.2017, planendring vedtatt 17.03.2021.

Formål: Bebyggelse, anlegg og grønnstruktur.

Rammetillatelse er gitt.

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

113 600 (Omkostninger totalt)

125 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 603 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 615 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 618 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Meglerprovisjon: 2% av salgssum

Tilrettelegging: kr. 5.900,-

Grunnpakke markedsføring eks. foto: kr. 14.750,-

Garantipremie: kr. 3.800,-

Oppgjør: kr. 6.950,-

Søk eiendomsregister: kr. 1.000,-

Oppdragsansvarlig

Leif Christian de Presno

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

leif.christian.depresno@aktiv.no

Tlf: 472 01 274

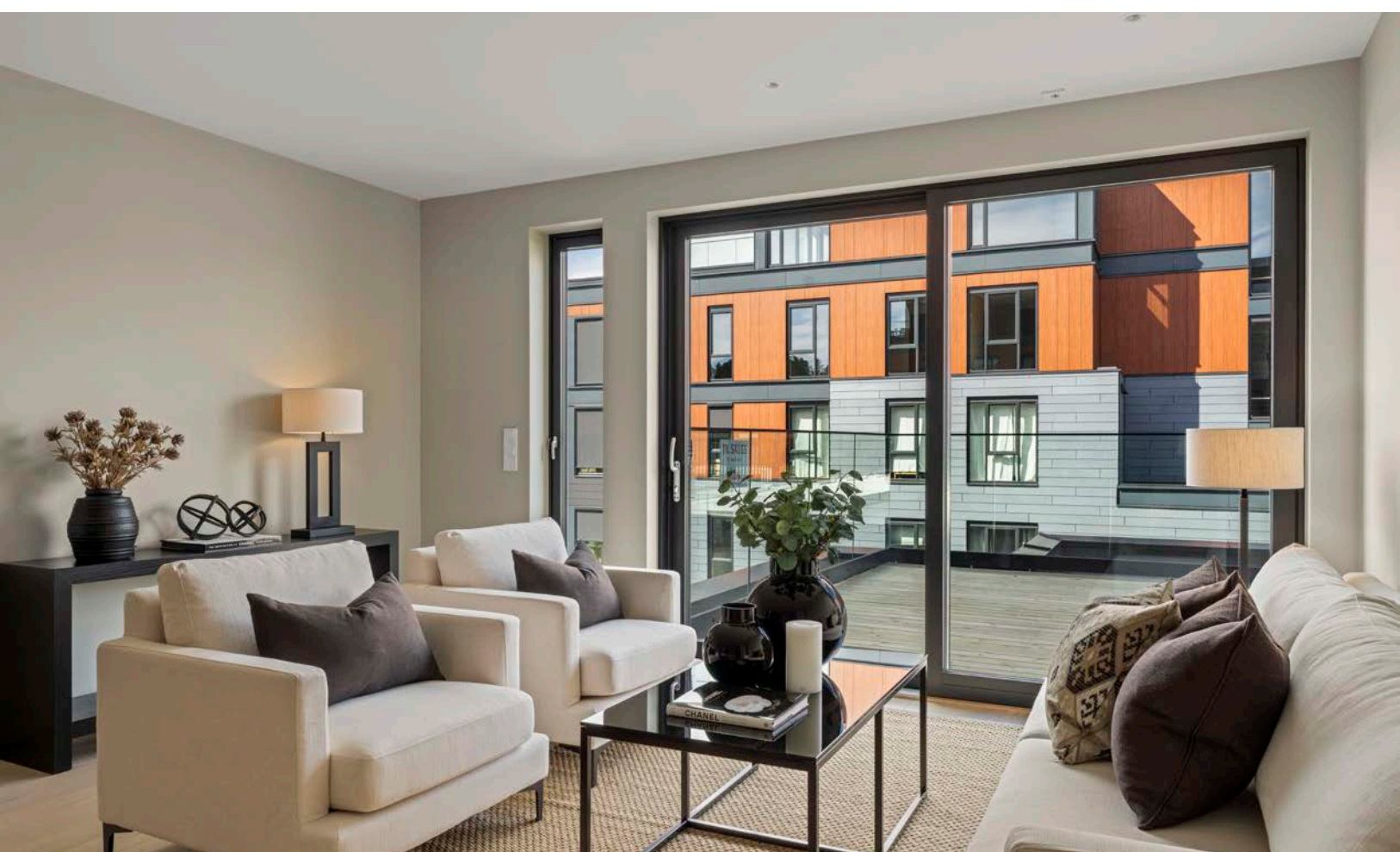
De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2

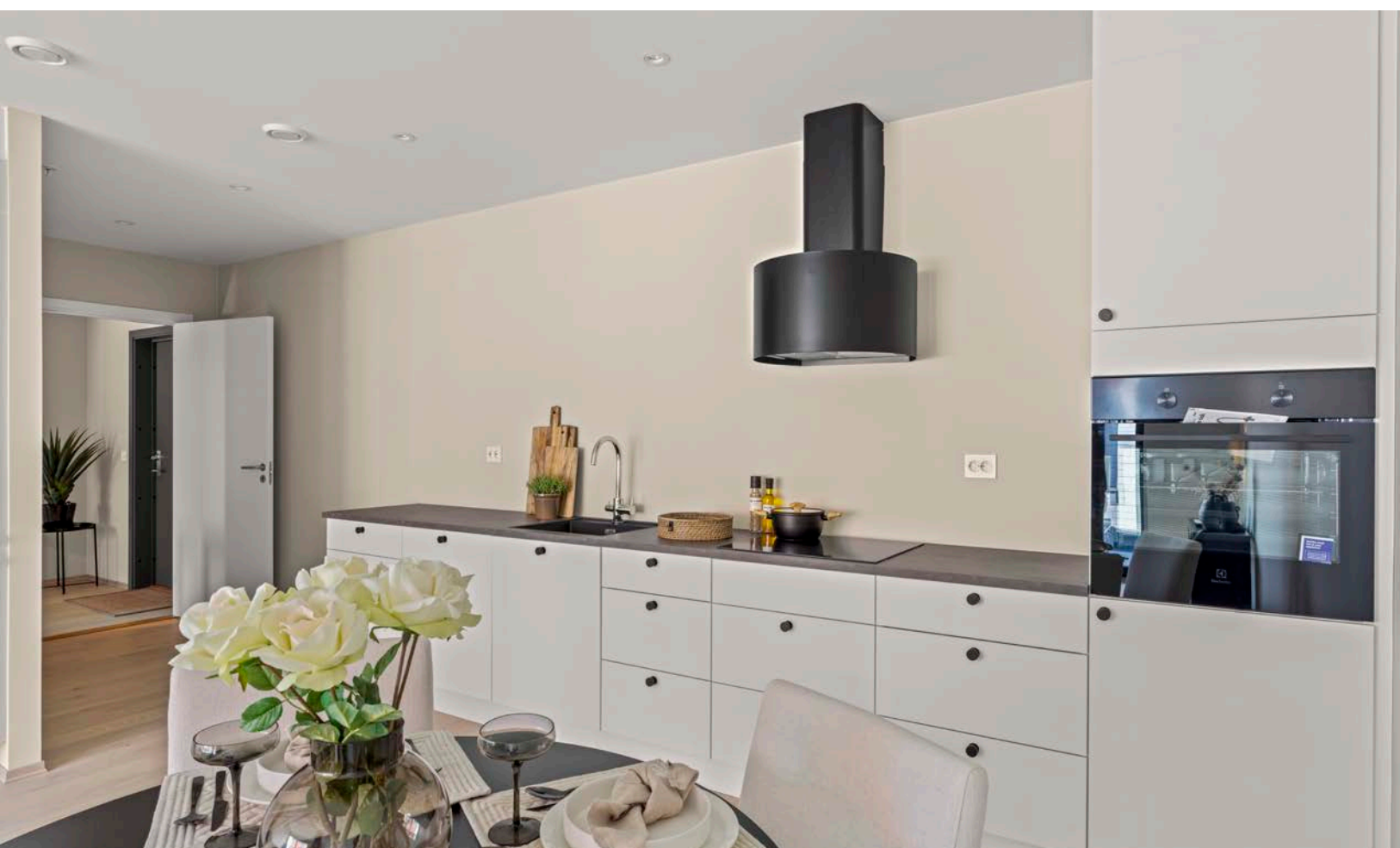
4836 Arendal

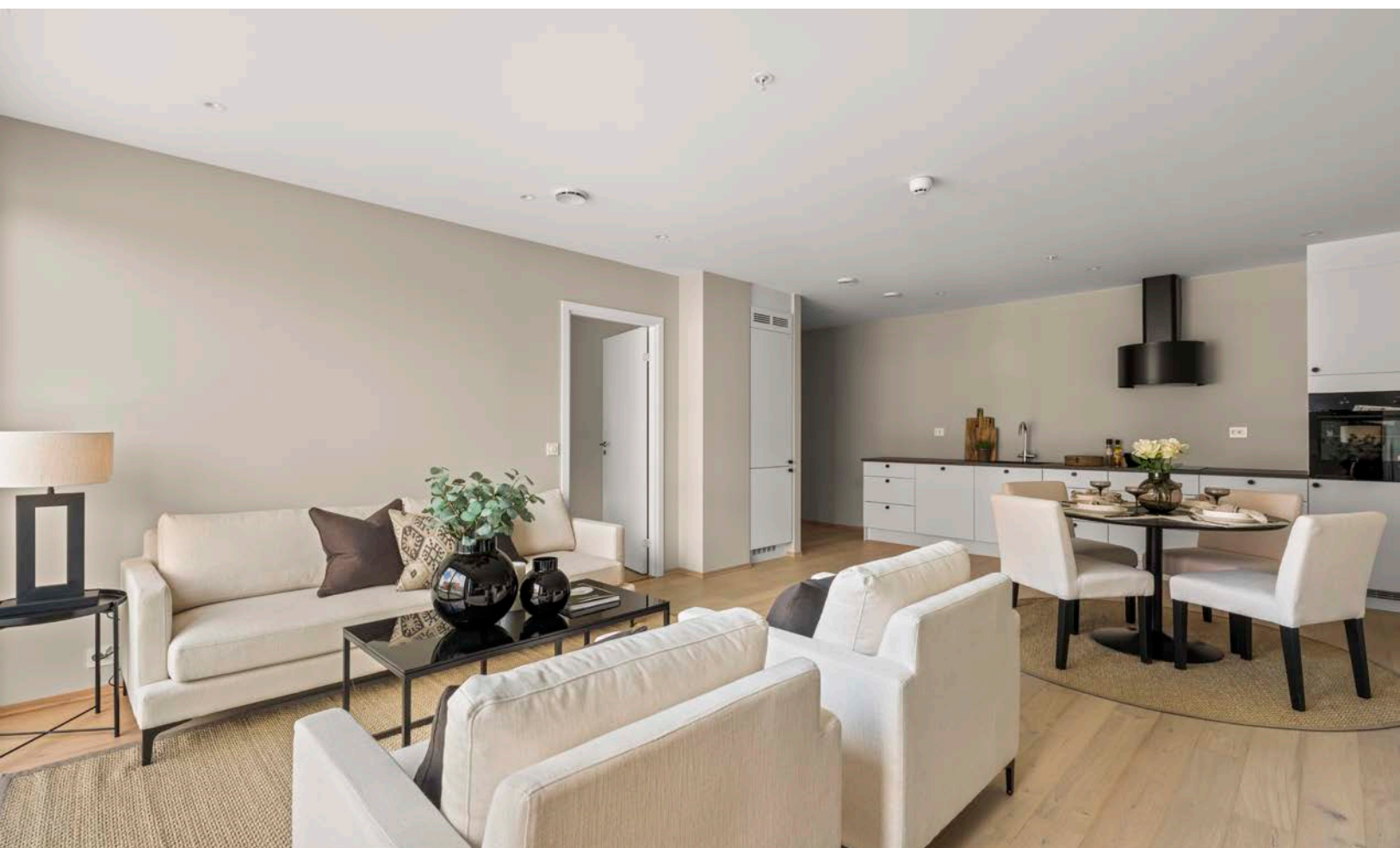
Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

12.05.2026



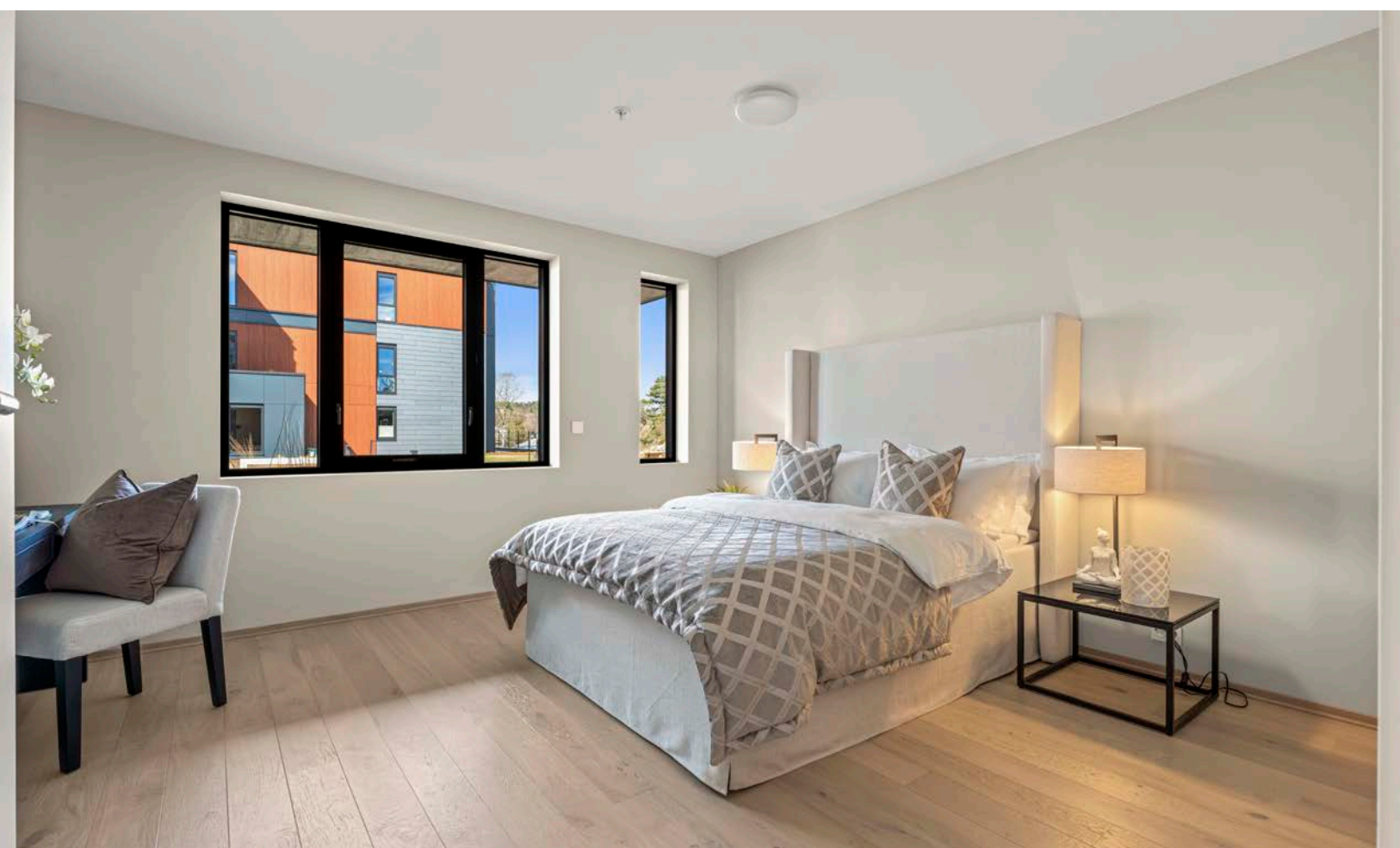


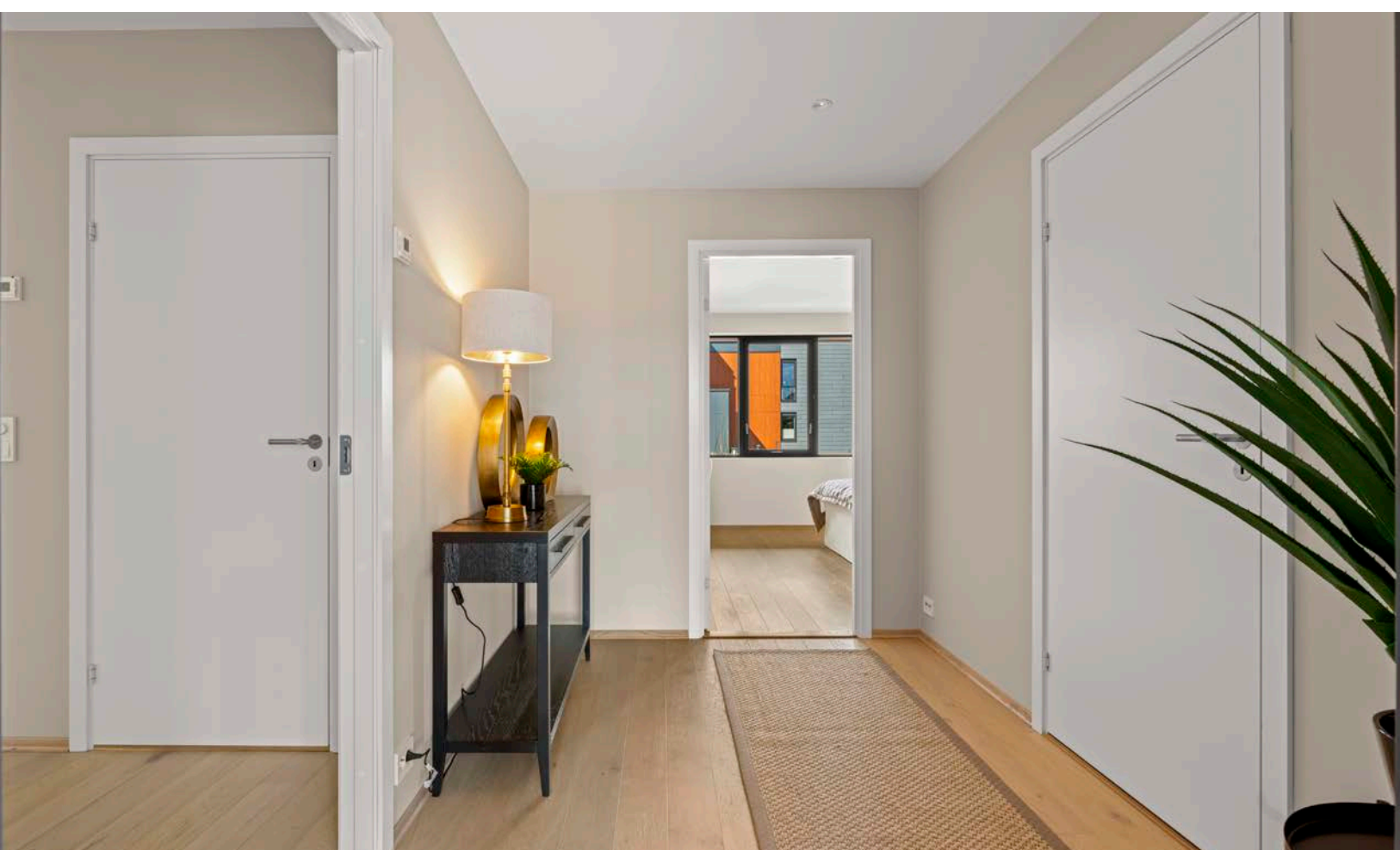
















Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg



ARENDALE KOMMUNE
Byggesak (S)

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

FERDIGATTEST

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

VEDTAK:

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Gebyr:

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

Søknad om ferdigattest er mottatt her 15.11.23.

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

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

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

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

For Arendal kommune:

Thomas Flaten Opsahl
Rådgiver

Arealrapport

His Brygge

4817 His

Gnr: 305 Bnr: 270 Snr: 28



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: 182849
Opprettet: 19.06.2024
Utskrift: 02.07.2024



Erik Sørensen AS

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



His Brygge

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 270 Snr.: 28

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 19.06.2024

Utskrift: 02.07.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Innledning

Rapporten

Rapporten viser arealer iht. NS 3940.
Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Personvern

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

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Megler

Rekvirent dato:

Besiktigelse

Til stede: Kun undertegnede.

Besiktelsesdato: 17.06.2024

Matrikelopplysninger

His Brygge

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 270 Snr.: 28

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 19.06.2024

Utskrift: 02.07.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
4203	305	270	28

Adresse: His Brygge, 4817 His

Kommune: Arendal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): His Brygge AS

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
3. etasje		5		
4. etasje	77			
Sum:	77	5	0	0
Sum BRA:	82			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3. etasje		Bodrom.		
4. etasje	Gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken, teknisk rom.			

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 77m².

P-rom = 76m².

S-rom = 1m².

Her følger også med en parkeringsplass innvendig i 3. etasje.

His Brygge

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 270 Snr.: 28

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 19.06.2024

Utskrift: 02.07.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Signatur

Signatur

Rykene - 02.07.2024

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN



ARENDALE KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	305	Bnr.:	270	Fnr.:		Seksj. nr.:	28
Adresse:	Dampskipsveien 5B					Dato:	04.03.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Kp faresone 310; ras og skred Kp faresone 320; flomfare Hensynssone; detaljeringszone bebyggelsesplan <i>Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).</i> <i>Se kartutsnitt i figur 1.1 under.</i>

Reguleringsplan:

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

Formål:
Boligbebyggelse; blokkbebyggelse Kjørevei, lek, grønnstruktur, parkering, renovasjon <i>Se kartutsnitt i figur 1.2 under.</i>

Planer under arbeid:	<input checked="" type="checkbox"/>	NEI	<input type="checkbox"/>	JA
-----------------------------	-------------------------------------	-----	--------------------------	----

Merknader:
His bydelscenter - kommunedelplan - Arendal kommune

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

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

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

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

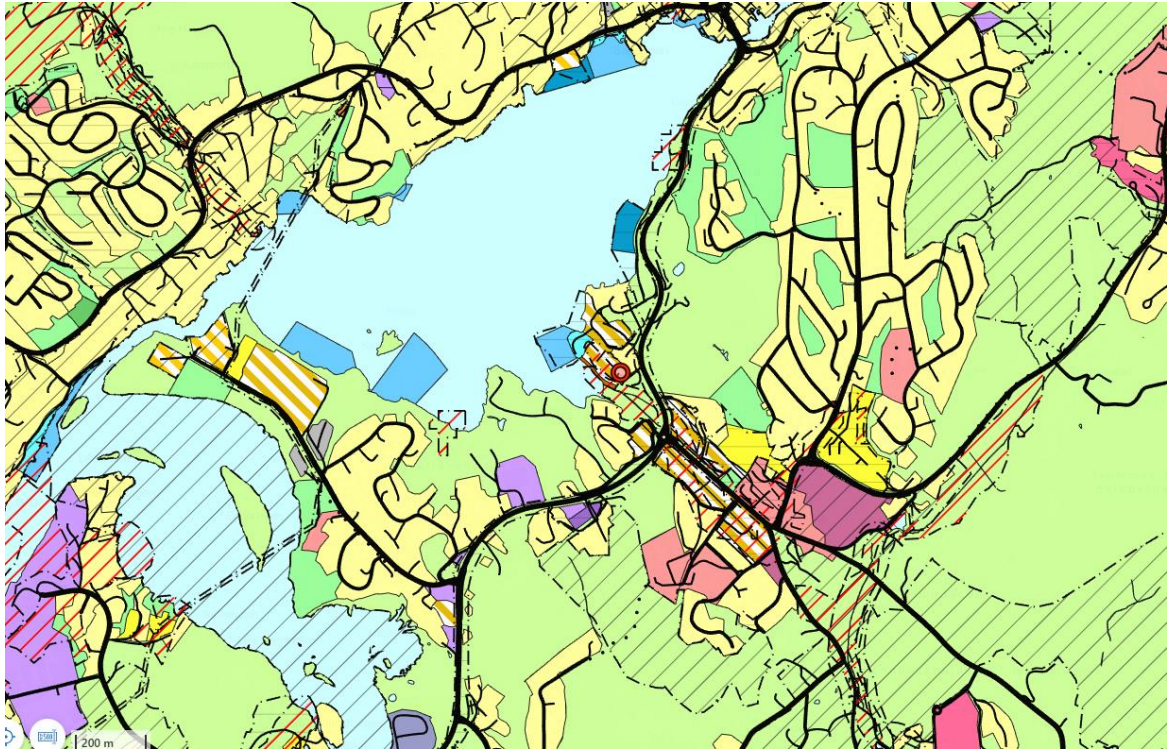


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor
planområdet

**Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA**

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

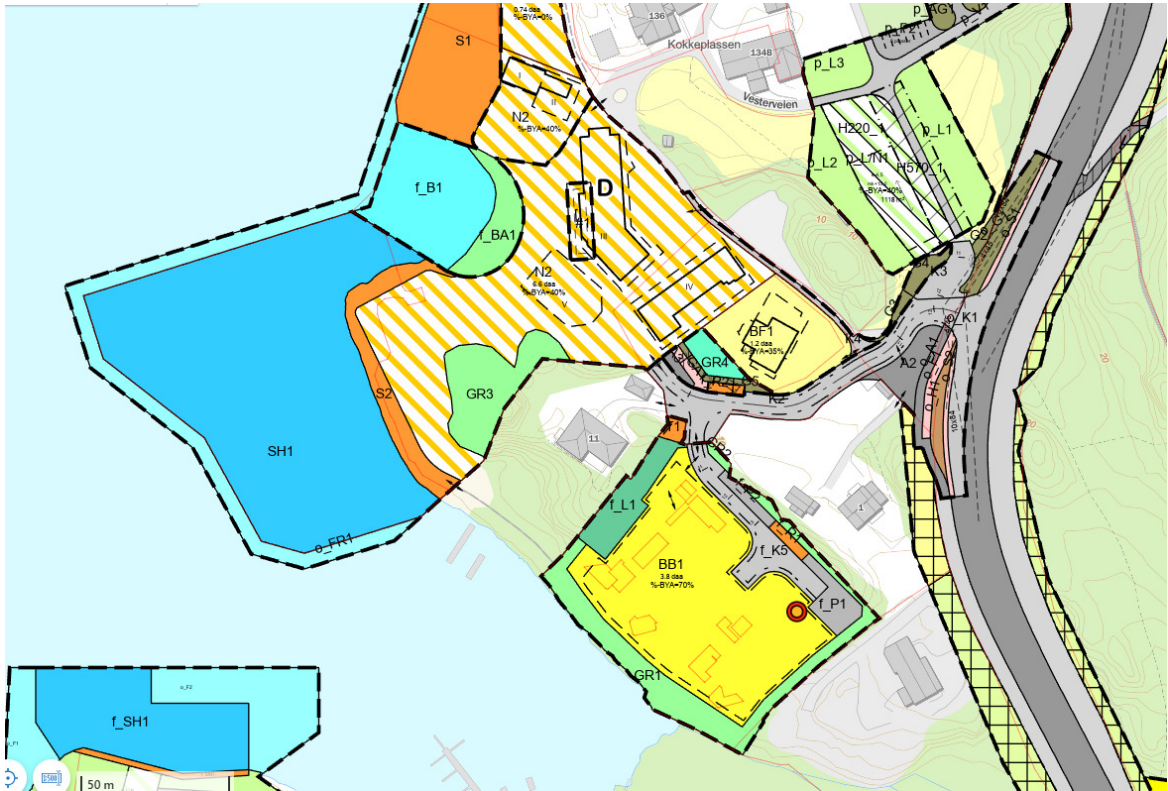


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

**Utsnitt av
KOMMUNEDELPLAN**



Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

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

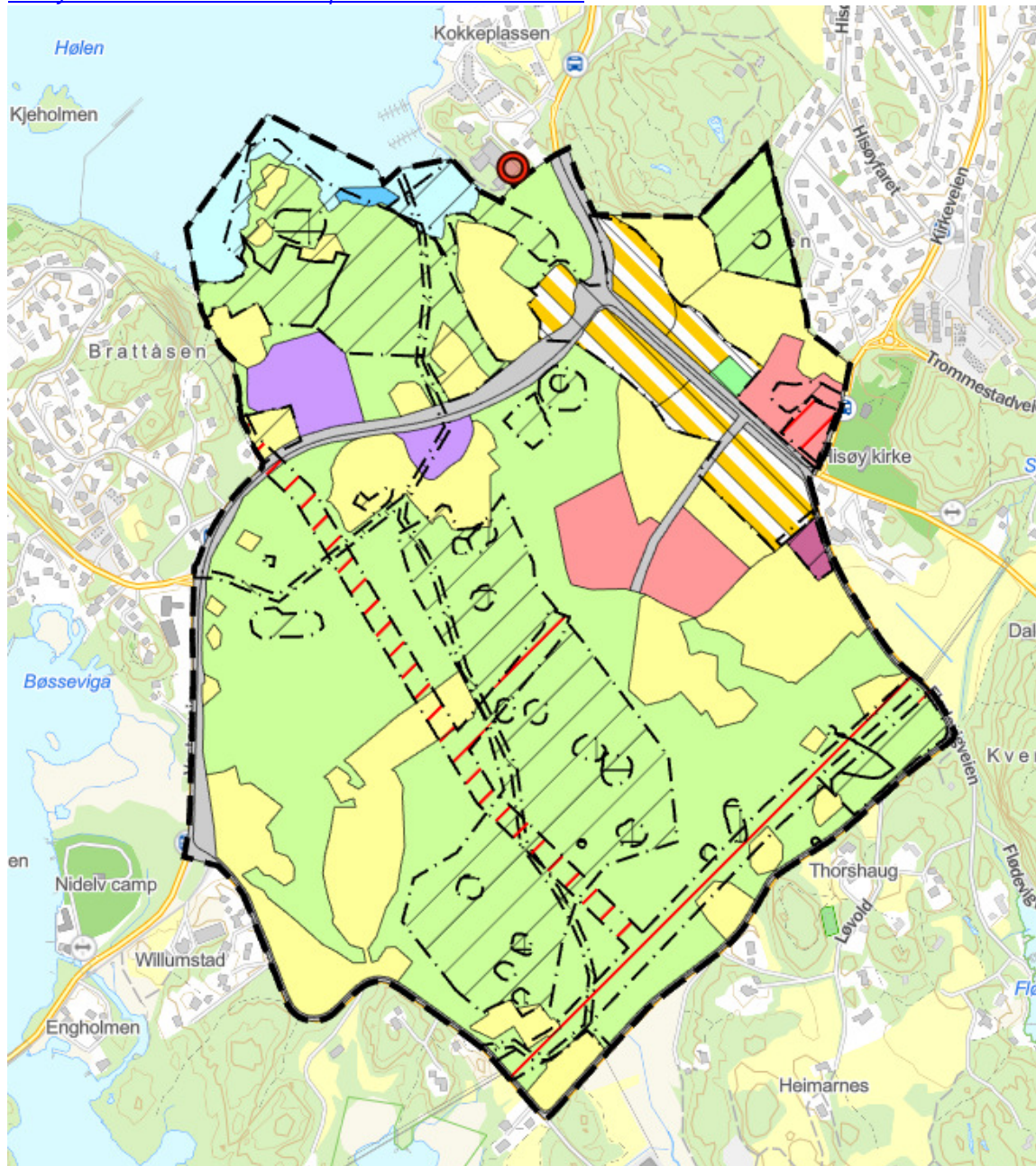
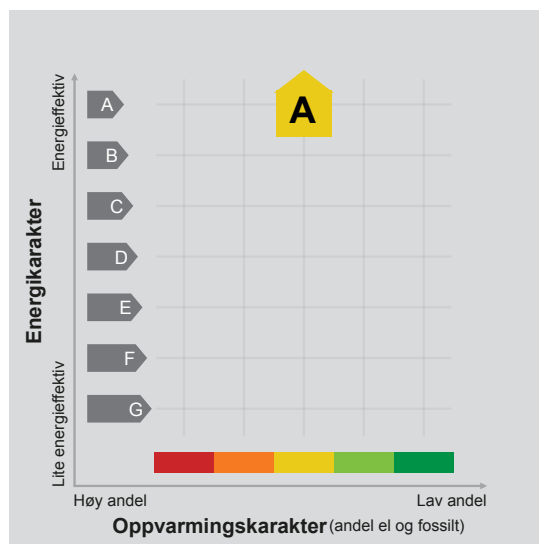


Fig. 1.3 Utsnitt av gjeldende kommunedelplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Kommunedelplanen arealbruksformålene innenfor planområdet.

ENERGIATTEST

Adresse	Vesterveien 144B
Postnummer	4817
Sted	HIS
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	305
Bruksnummer	270
Seksjonsnummer	28
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300905520
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	25b9c016-244c-4d54-ab4a-3a3d8b1059b0
Dato	12.10.2023
Innmeldt av	SWECO Norge AS v/ FRIDE ENGESLAND FUGLESTAD



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

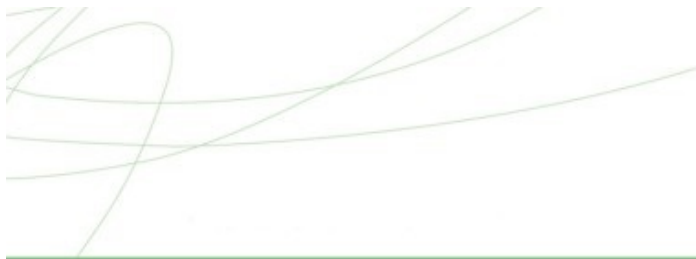
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



Arendal Boligbyggelag
Malmbyggen, Vestregate 2
4836 Arendal

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

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



Til meglere / boligselgere

INFORMASJON FRA ARENDAL BOLIGBYGGELAG SOM FORRETNINGSFØRER

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

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

Avklaring av forkjøpsrett i borettslag

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

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

Forkjøpsretten kan avklares på to måter:

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

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

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



Arendal Boligbyggelag
Malmbyggen, Vestregate 2
4836 Arendal

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

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



Annonsfrister

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

Melding til forretningsfører

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

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

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

Godkjenning av andelseier

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

Medlemskap

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

Sikringsordning

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

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



Arendal Boligbyggelag
Malmbyggen, Vestregate 2
4816 Arendal

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

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



Oversikt over gebyrer

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

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

Satsene gjelder fra 01.01.2024

Satsene er inkl. mva.

Innbetaling for gebyrer til konto: 6311.05.52000

Med hilsen

Arendal Boligbyggelag



Arendal Boligbyggelag

Innkalling til ekstraordinært årsmøte.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges Ester Kleczka.

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Arendal Boligbyggelag fører protokollen etter stemmefristen er utløpt.

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Mariann Frantsen Skarli.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Forslag til vedtak: Telles opp etter stemmefristen er utløpt.

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste

Forslag til vedtak: Saklisten godkjennes.

2. Terrassemarkiser

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

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

Forslag til vedtak: Ettermontering av terrassemarkiser tillates, etter gjeldene regler/retningslinjer fra styre.

Hilsen styret i
Sameiet His Brygge

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Ester Kleczka.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Arendal Boligbyggelag fører protokollen etter stemmefristen er utløpt.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

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

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

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

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Terrassemarkiser

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

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

Vedtak:

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

Vedtatt mot én stemme.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet His Brygge

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Budsjett

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

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Mariann Frantsen Skarli
Styreleder

Ester Kleczka
Styremedlem

Siri Bryn Ottersland
Styremedlem

EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE 2023

SAMEIET His BRYGGE

Protokoll fra ekstra ordinært sameiermøte 2023

Tirsdag 19. september 2023 ble det avholdt ekstraordinært sameiermøtet i Sameiet His Brygge

Møtet ble avholdt i de tidligere lokalene til «Hjemme hos Wenche».

Fra J.B. Ugland Eiendom deltok Geir Jonny Ringvoll og Geir Brynhildsen og fra Arendal Boligbyggelag deltok Carl Vidar Egeland og Ellen Grestad.

TIL BEHANDLING FORELÅ FØLGENDE SAKER:

1. KONSTITUERING

- a. Carl Vidar Egeland ble valgt til møteleder.
- b. Av 33 seksjoner, møtte 21 stemmeberettigede (utbygger satt på 4 stemmer)
- c. 1 fullmakt ble fremlagt.
- d. Innkallingen og dagsorden ble godkjent.
- e. Som referent ble det foreslått og valgt Carl Vidar Egeland.
- f. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble det foreslått og valgt **Tor Jan Endresen**.

2. INFORMASJON FRA TELIA:

Randi Lovise Sindland orienterte om den kollektive avtalen. Flex Medium 100. Kr 499,- (+ noe moms økning nå nylig) Bindingstid 5 år.

3. INFORMASJON FRA ANOE:

Stine Fodnes fra Anoe Mobility orienterte om ladeavtalen. Smartanlegg hvor Anoe Mobility tar al ansvar og kostnader for anlegget. Brukerne kjøper et abonnement pr måned.

4. INFORMASJON FRA UTBYGGER:

- Overtakelses er planlagt 29-30 november.
- Landskapsplan:
 - Hekkene rundt sameiet er sameiets ansvar.
 - 2 private plasser, 6 gjesteplasser og en HC plass er på utsiden av sameiet.
 - Sameiet har tinglyst en båtplass på naboeiendommen Bnr 635
 - Det er nedgravd renovasjonsanlegg tilknyttet sameiet.
 - Etasjene i sameiet er som følger: U3, U2, U1, 1, 2 og 3 etc som er den øverste.
 - Lekeplassen eies og driftes av sameiet, men skal også kunne brukes av nabosameiet. På lik linje med at badeplassen skal driftes av nabosameiet, men kunne brukes av Sameiet His brygge.
 - Adkomstveien inn til sameiet eies av 2 grunneiere i området, men sameiet skal være med på å dekke utgiftene til drift og vedlikehold av veien.
 - Adressene er Vesterveien 144 A og B (Men motsatt av hva som er lansert tidligere) Her jobber også kommunen med en muligens adresse endring til Bjørn Bakkes vei, men her er pr dags dato ingenting bestemt)

- Det blir et HEIMA arrangement den 9 eller 10 desember.
- Det kommer et båtlag på ca 100 plasser som en enten kan leie, eller muligens på sikt kjøpe en plass. Interessert så kontakter dere Geir Jonny Ringvoll i JBU.
- FDV dokumentasjonene til hver leilighet vil bli lagt til hver enkelt av dere i Heime.

5. ØKONOMI, DRIFTSBUDSJETT

Driftsbudsjettet ble gjennomgått og ble vedtatt. Fellesutgiftene starter fra 01.12.23

Det ble orientert om følgende punkter:

- a. Fellesutgifter er utgifter som går til sameiet og til sameiet sine utgifter. Dette innbetales på egen konto som tilhører sameiet.
- b. Sameiet har bygningsforsikring i If forsikring. (**Polisnummer kommer før overtakelse.**
Arendal BBL formidler avtalen, og følger også opp eventuelle skader. NB **Husk innboforsikring selv.**)
- c. Vedlikeholdsfond: Sameiet bør sette av midler til fremtidig vedlikehold allerede fra starten av, styret vurderer dette etter å ha vært i drift en stund.
- e. Oppstarts midler: Her er det avtalt i kontrakten at det kommer kr 50,- pr kvadrat som oppstarts likviditet til sameiet. Dette kreves inn sammen med første faktura for felleskostnader
- f. Arendal Boligbyggelag er valgt som forretningsfører.

6. VEDTEKTER

Vedtektene ble enstemmig vedtatt.

7. ORDENSREGLER

Ordensreglene: Det fremlagte forslaget til ordensregler ble enstemmig vedtatt.

8. VALG

Mariann Frantsen Skarli ble valgt til styreleder frem til årsmøtet våren 2024.
Ester Kleczka og Siri Bryn Ottersland ble foreslått og valgt til styremedlemmer frem til årsmøtet våren 2024.
Sigmund Ekhougen ble foreslått og valgt til varamedlem frem til årsmøtet våren 2024.

Til revisor ble det enstemmig valgt **PWC**.

9. NAVNEVALG:

Forslaget på navn til sameiet **Sameiet His Brygge**.
Enstemmig valgt.

10. Informasjons saker:

- **Styrets første oppgaver:** Forhåndsbeifaring (9/11) og Overtakelse (29/11) av fellesareal
- **Uteareal:** Er regulert i landskapsplanen.
- **Systemnøkler:** Hovednøkkel oppbevares hos Arendal BBL, nøkler bestilles også gjennom Arendal BBL. Enstemmig vedtatt.
- **HMS:** Er lovpålagt for sameiet, Arendal BBL tar en runde med styret på dette i opplæringsmøtet.

ETTER DETTE BESTÅR STYRET AV:

Leder **Mariann Frantsen Skarli**
Styremedlem **Ester Kleczka**
Styremedlem **Siri Bryn Ottersland**
Varamedlem **Sigmund Ekhougen**

(valgt i 2023)

(valgt i 2023)

(valgt i 2023)

(valgt i 2023)

Carl Vidar Egeland (Sign)
(Møteleder)

Tor Jan Endresen (Sign)
(Protokoll underskriver)

Ordensregler for Sameiet His Brygge

§ 1. Ro, orden:

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

§ 2. Støyende virksomhet:

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

§ 3. Musikk:

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

§ 4. Renhold:

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

§ 5. Avfall:

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

§ 6. Snøfjerning:

All snø fjernes fra balkonger.

§ 7. Kjøledyr:

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

§ 8. Grilling:

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

§ 9. Antenner.

Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

§ 10. Parkering

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

§ 11. Skilt

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

Arendal, 29.08.2023



V E D T E K T E R

for

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

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

2-2 Godkjenning av leier

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 37 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 37 som tilleggsareal til leilighetene.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

4-3 Vedlikehold

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

4-4 Kostnader

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

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

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

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

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet


Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

	ARENDALE 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.:	305	Bnr.:	270	Fnr.:		Snr.:	28
Adresse:	Dampskipsveien 5B, 4817 His				Dato:	06.03.25 HT	

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Privat avløpsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmåler (felles)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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 avløpsnettet, 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 ledningsnettet 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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2025 kr. 14 935,-

Herav eiendomsskatt pr år kr. 9 830,-

I tillegg kommer forbruk for vann og avløp som faktureres til sameiet His Brygge

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

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

ARENDAL KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
HIS BRYGGE

Arkivsak: 16/29331
Planident. 09062014-12

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

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

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

Endring, administrativt vedtak 09.04.2024, sak PLAN-24/85
Kort beskrivelse: Bestemmelse som åpner for noen tiltak på utsiden av byggegrensene i N2 legges til.

§ 1
GENERELT

- 1.01 Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligbebyggelse, næringsformål og utvidelse av småbåtanlegg.
- 1.02 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

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

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

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

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

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Grønnstruktur, GR1-GR4

- Badeplass, f_BA1

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

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

§ 2**FELLESBESTEMMELSER**

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

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.01 BF1 er regulert til område for frittliggende småhusbebyggelse.
%BYA fremgår av plankartet.
- 3.02 BB1 er regulert til blokkbebyggelse.
I BB1 er maksimal tillatt gesimskote $k+23,5$ m.
Det tillates tekniske installasjoner som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg 2,0 m over maks gesimskote. Tekniske installasjoner skal ligge minimum 2 m tilbaketrukket fra fasadeliv, og kan maks dekke 10% av takflaten. Tekniske installasjoner som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med høyde inn til 0,5m over maks gesimskote, tillates oppført i fasadelivet.
Det tillates blokkbebyggelse på maks 6 etasjer.
Det tillates maks 2 blokker, og maks 34 leiligheter innenfor området. Deler av bebyggelsen må deles opp i flere bygningskropper, og fasadene som vender mot Hisebukta skal være avtrappende.
Bygningene skal ha flate tak, og takflater skal ha en ikke reflekterende farge.
Minimum 70 % av fasadene skal ha mørke farger.
Innenfor adkomstsonen til blokkbebyggelsen skal det settes ut benker og bord, og området opparbeides som møteplass for beboerne.

Minimum ett soverom må ha vindu på «stille side».
Alle leiligheter skal ha privat uteplass (balkong/veranda/uteplass) med akseptable lydforhold ($L_{den}<55$ dB). Uteplass skal være på minimum 8 m² pr. boenhet.
- 3.03 T1 er regulert til område for øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo.
- 3.04 f_R1 og f_R2 er regulert til felles område for renovasjon.
f_R1 er felles for alle boenheter innenfor område BB1.
f_R2 er felles for alle boenheter innenfor område N2.
- 3.05 S1 – S2 er regulert til områder for privat småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Innenfor område S1 tillates det 1 flytebrygge på inntil 20 meters lengde. I tillegg tillates det brygger langs med land, og inntil 12 båtplasser med fortøying med moringer eller utriggere.

Innenfor område S2 tillates det etablert flytebrygger, og brygger langs med land.
- 3.06 f_L1 er regulert til felles område for lek.
Lekeområde f_L1 er felles for alle boenheter innenfor område BB1, N1 og N2.
Lekeplass skal utformes, opparbeides og møbleres i tråd med landskapsplan for His Brygge datert 01.02.2021, sist rev. 08.03.2021, jf. § 2.08.
Lekeplassen skal sikres forsvarlig.
- 3.07 N1 er regulert til kombinert formål for uteoppholdsareal/bevertning/bolig.
Det tillates ikke oppført/etablert bebyggelse innenfor området og området tillates ikke benyttet til båtopplag.
- 3.08 N2 er regulert til kombinert formål for uteoppholdsareal/bevertning/ boligbebyggelse/ overnatting/parkering. Det tillates maksimalt 32 boenheter innenfor N2.
Etablering av interne adkomstveier og gangforbindelser, parkering og uteoppholdsareal, oppføring av gjerder og murer, tillates utenfor byggegrensen.

Innenfor område N2 skal det avsettes minst 15 m² per boenhet til lek og felles uteoppholdsareal. Innenfor dette arealet skal det etableres minimum 4 lekefunksjoner. Område N2 tillates ikke benyttet til båttopplag.

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

Bygninger innenfor sone I og II skal ha saltak, med takvinkel mellom 30°-40°.
Bygninger innenfor sone III og IV skal ha saltak, og fasadekledning i tre for minimum 70 % av fasadene. Innenfor sone III til V tillates takutstikk og balkonger utkraget inntil 1 meter ut over angitte byggegrenser/sonegrenser, dog slik at fremkommelighet for brann-, nytte- og utrykningskjøretøy ikke hindres.

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

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

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.01 o_K1 er regulert til område for offentlig kjøreveg.
K2 – K4 er regulert til områder for private kjøreveger.
f_K5 er regulert til område for felles kjøreveg. f_K5 er felles for alle boenheter innenfor område BB1.
- 4.02 o_F1 er regulert til område for offentlig fortau.
- 4.03 o_S1 – o_S2 er regulert til områder for offentlige sykkelveger.
- 4.04 o_A1, A2 og A3 er regulert til områder for annen veggrunn – tekniske anlegg.
o_A1 er regulert til offentlig område.
A2 og A3 er regulert til privat område.
- 4.05 o_G1, G2 – G5 er regulert til områder for annen veggrunn – grøntareal.
o_G1 er regulert til offentlig område.
G2–G4 er regulert til private områder.
Det skal påføres jordmasser på områdene G3 og G4 ved etablering.
- 4.06 o_H1 er regulert til område for offentlig holdeplass.

- 4.07 f_P1-f_P2 er regulert til felles parkeringsplasser. Områdene er felles for alle boenheter innenfor område BB1.
- 4.08 f_PA1 er regulert til felles parkeringshus/-anlegg. Området er felles for alle boenheter innenfor område BB1. Det skal anlegges for minimum 1 p-plass pr. boenhet i parkeringshuset/-anlegget.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

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

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

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

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

- 7.08 Alle uteoppholdsarealer og lekeplasser skal opparbeides og ferdigstilles iht. § 2.08, før boenhetene innenfor område BB1 får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Nabolagsprofil

Dampskipsveien 5B - Nabolaget Lystheia - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Kokkeplassen	2 min
Linje 100, 100E, N100, 101, N101, 103	0.2 km
Arendal stasjon	8 min
Linje R50	4.6 km
Kristiansand Kjevik	47 min

Skoler

Arendal International School (Ais) (1-10 kl.)	15 min
219 elever, 10 klasser	1.1 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)	25 min
144 elever, 9 klasser	1.8 km
Hisøy skole (1-10 kl.)	6 min
462 elever, 28 klasser	3 km
Stinta skole (1-10 kl.)	7 min
544 elever, 31 klasser	3.5 km
Arendal videregående skole	8 min
880 elever, 30 klasser	3.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

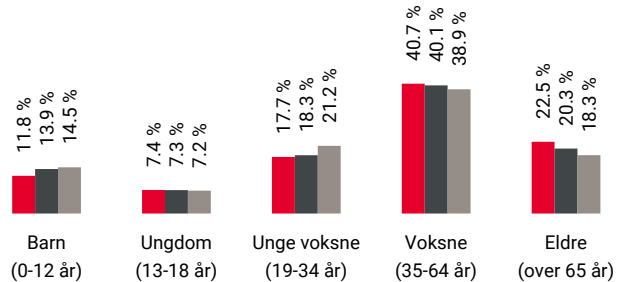
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Portveien His barnehage (1-5 år)	12 min
35 barn	0.8 km
Strømmen barnehage (0-5 år)	23 min
58 barn	1.7 km
Lille-Strømsbu barnehage (1-5 år)	5 min
14 barn	2.1 km




Dagligvare


Rema 1000 His	9 min
PostNord	0.6 km
Coop Extra Maxis	4 min





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

Primære transportmidler









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

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

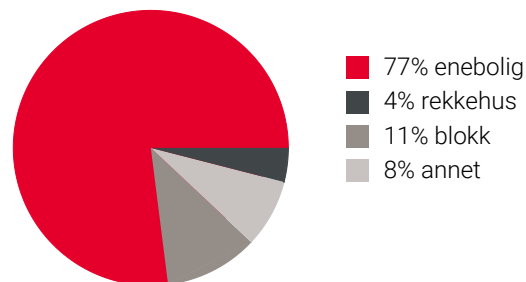
 **Støynivået**
Lite støynivå 85/100

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





Sport

-  Arendal International School 14 min 
Balløkke, sandvolleyball 1 km
-  Strømmen skole 23 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.7 km
-  Medvind Trening 6 min 
-  Arendal Sport og Fitnesssenter 6 min 

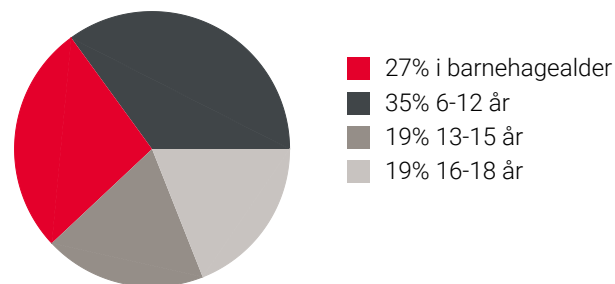
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  Maxis Senter 4 min 
-  Vitusapotek Maxis 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

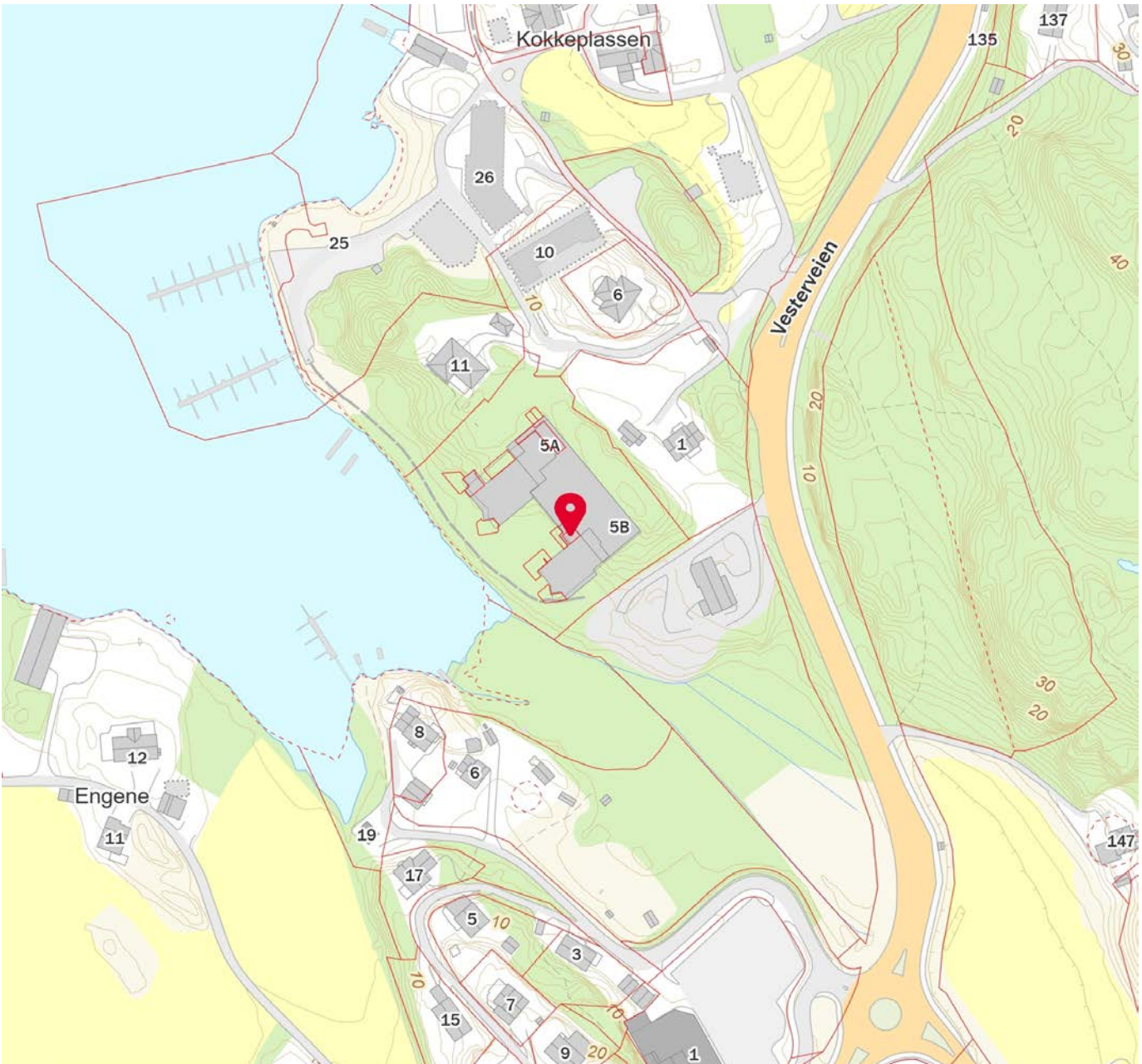
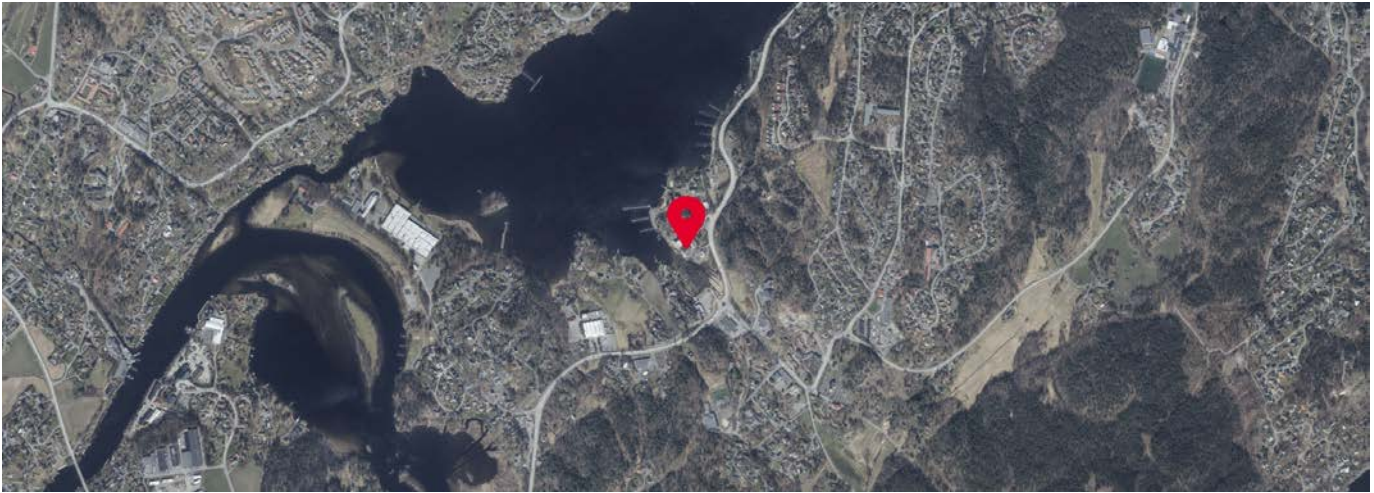


0% 44%

-  Lystheia
-  Arendal
-  Norge

Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP 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.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Dampskipsveien 5B
4817 HIS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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