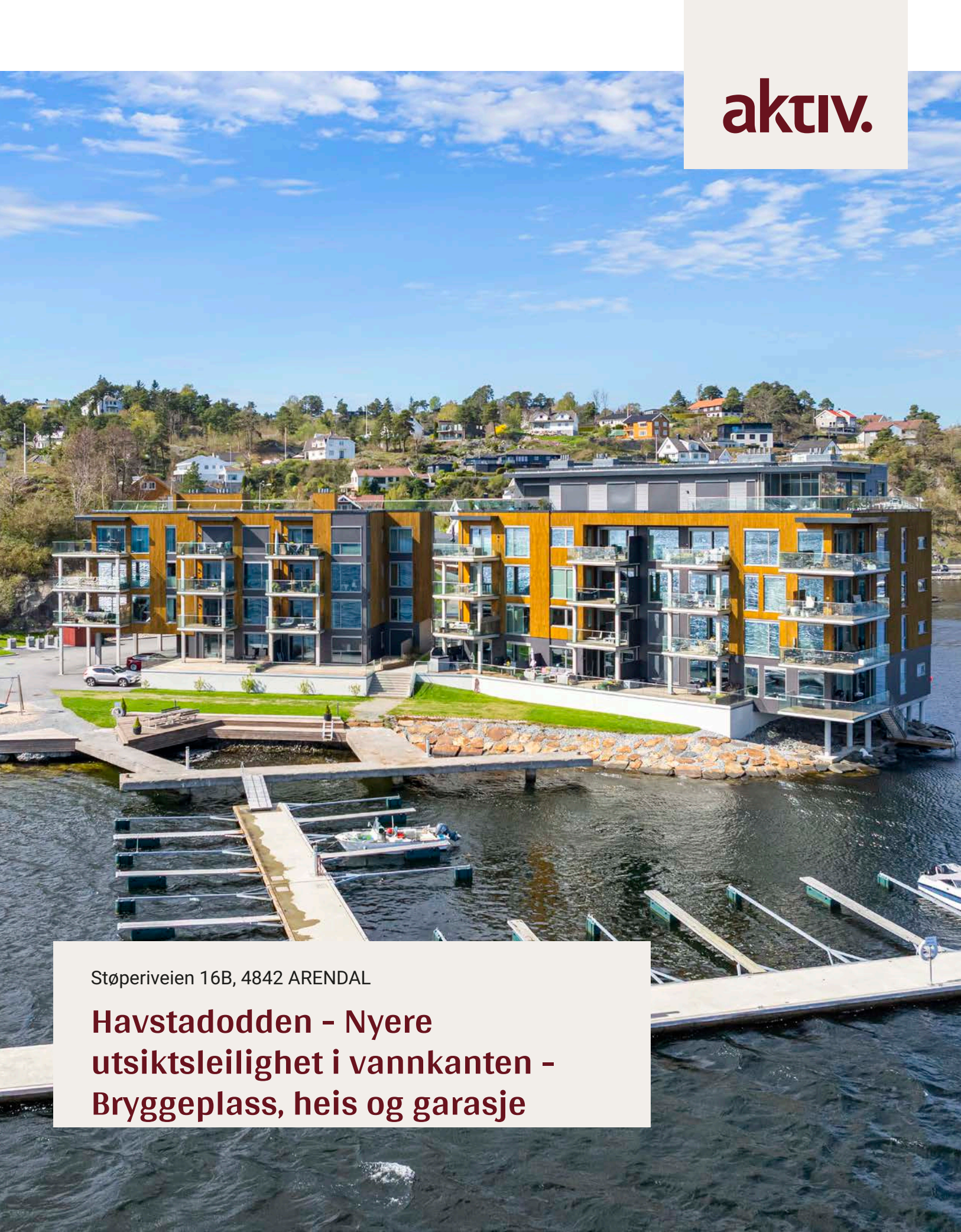




aktiv.

Støperiveien 16B, 4842 ARENDAL

**Havstadodden - Nyere
utsiktsleilighet i vannkanten -
Bryggeplass, heis og garasje**



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274

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

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 500 000,-
Omkostn.: Kr 163 850,-
Total ink omk.: Kr 6 663 850,-
Felleskostn.: Kr 5 235,-
Selger: Tove Næss

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 93/98 kvm
Tomtstr.: 4747.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 508, bnr. 419
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1409250053

Havstadodden - Nyere utsiktsleilighet i vannkanten - Bryggeplass, heis og garasje

Praktfull beliggenhet helt i sjøkanten ved Tromøysund med utsikt over Tromøysund, Songebukta, Tromøy og Bryggebyen m.m. Pent opparbeidet fellesareal med flotte uteområder.

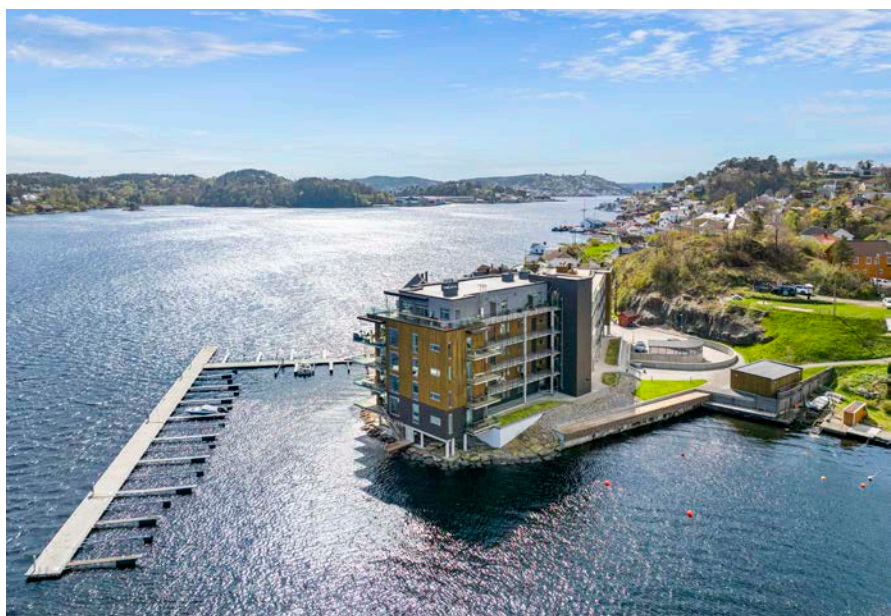
Romslig privat, dels overbygget balkong med nydelig utsikt. Sameiet har også stor takterrasse og eget bryggeanlegg.

Innholdsrik nyere eierleilighet helt i vannkanten på Havstadodden med stor, dels overbygget balkong med nydelig utsikt over Tromøysund, båthavn og område rundt. Leiligheten er lys og moderne, med praktisk planløsning og god standard med store vindusflater fra gulv til tak og listefri utførelse.

Innhold: Vindfang med gang, 2 soverom, gjestetoalett, bad/wc. Innvendig bod. Stor stue og kjøkkenløsning med spisestue og utgang balkong.

Sportsbod.

Felles takterrasse og badeplass. Garasjeplass i kjeller.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	35
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	54
Kommunale opplysninger	59
Opplysning sameiet	69
Nabolagsprofil	127
Budskjema	136

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 93 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 98 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

U. etasje

BRA-e: 5 m² Bodrom

2. etasje

BRA-i: 93 m² Gang, totalettrom, 2 soverom, bad, bod, stue, kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

13 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4747.9 m²

Tomtebeskrivelse

Praktfull beliggenhet helt i sjøkanten ved Tromøysund med utsikt over Tromøysund, Songebukta, Tromøy og Bryggebyen m.m. Pent opparbeidet fellesareal med flotte uteområder.

Romslig privat, dels overbygget balkong med nydelig utsikt. Sameiet har også stor takterrasse og eget bryggeanlegg.

Fellestomten er pent opparbeidet med asfaltert parkering, plenareal og beplantning. Det er også lekeplass og badestrand.

Tilhørende båtplass på 3,5 meter bredde i felles bryggeanlegg.

Beliggenhet

Praktfull beliggenhet helt i vannkanten på Havstadodden ved Songebukta, mellom Barbu og Bryggebyen med nærhet til sentrum med alle funksjoner.

Sameiet Havstadodden består av 29 boligseksjoner og ligger i gangavstand til Arendal sentrum (ca. 2 km). Et representativt og moderne boligkompleks som ligger "på" bryggekannten med nydelig utsikt. Fra eiendommen er det gang og sykkelsti inn til sentrum hvor man hele veien går med nærhet til sjøen. Bussholdeplass like ved. På Birkenlund finner du lysløype, flotte turområder samt skole og barnehage. Gangavstand til Bryggebyen og den nye bystranda, Løkholmen.

Til leiligheten medfølger båtplass. Med båt er Arendal sentrum kun noen få minutter unna og man kan ta flotte turer innaskjærs fra innløpet av Nidelva i vest til "Sørlandsleia", Kilsund, Tvedestrand og Lyngør i øst. Sameiet Havstadodden har pent opparbeidede fellesarealer med eget bryggeanlegg.

Adkomst

Fra Arendal sentrum følg RV410 mot Tromøy, gjennom tunellen på kystveien. Ta inn til høyre ved skilt, Støperiveien. (Like etter nedlagte Esso) Følg veien til endes. Velkommen til Havstadodden!

Bebyggelsen

Blokkbebyggelse, oppført 2021.

Barnehage/Skole/Fritid

Skole:

- Birkenlund skole (1-10 kl.) 440 elever, 23 klasser 1 km
- Arendal vgs - Mølleheia (4 min med bil)
- Arendal videregående skole, 880 elever, 30 klasser 3.6 km (8 min med bil)

Barnehage:

- Gullfakse barnehage (0-5 år) 57 barn 1.3 km
- Enghaven barnehage (1-5 år) 19 barn 1.4 km
- Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 år) 31 barn 1.7 km

Sport/Fritid:

- Birkenlund skole, Aktivitetshall, ballspill 0.8 km
- Songe terrasse løkke, Ballspill 1.3 km
- MOVA Krøgenes (4 min med bil)
- Arendal Sport og Fitnessenter (6 min med bil)

Offentlig kommunikasjon

Buss:

- Havstad øst, Linje 101, N101, 102, 103 0.2 km

Tog:

- Arendal stasjon, Linje F5, R50 2.2 km (4 min med bil)

Fly:

- Kristiansand Kjevik (53 min med bil)

Dagligvare:

- Coop Extra Havstad, Post i butikk, PostNord 0.9 km

- Bunnpris Arendal, PostNord, søndagsåpent 1.9 km

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført 2021 med bærende konstruksjoner av betong og utvendig stående trekledning. Vinduer og dører i tre med isolerglass. Tak er tekket med papp/duk. Se komplett tilstandsrapport ved Erik Sørensen AS datert 28.04.2025 for ytterligere detaljer og tiltsandsvurderinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Techem monterte vann- og energimålere i hver leilighet 06.12.2021. Service utført 23.09.2024. Utført el-kontroll 13.09.2021. Kontroll av sprinkel anlegg 17.03.2025.

- Ladeboks tilhørende parkering kan tilkobles ved å tegne abonnement.

- Det har vært utbedret lekkasje fra tak i sykkelbod og takkonstruksjon er forsterket. Utbedret av utbygger.

- Tvist om eierskap av lite område nord for sykkelbod (sameiet bruker ikke dette området). Pågående sak i Agder Jordskifterett vedr. bruksrettighet til privat felles vei fra Kystveien til sjøen (ikke vanlig tilkomstvei for sameiet Havstadodden).

Innhold

Adkomst til 2. etasje via heis, trapp og svalegang fra hovedinngang eller direkte fra garasjekjeller.

Vindfang med gang, 2 soverom, gjestetoalett, bad/wc. Innvendig bod. Stor stue og kjøkkenløsning med spisestue og utgang balkong.

Sportsbod.

Standard

Romslig, nyere eierleilighet helt i vannkanten på Havstadodden med stor, dels overbygget balkong med nydelig utsikt over Tromøysund, båthavn og område rundt. Leiligheten er lys og moderne, med praktisk planløsning og god standard med store vindusflater fra gulv til tak og listefri utførelse.

Fra inngangsparti kommer man inn i en romslig hall med gjestetoalett, begge soverom og badrom. Med unntak av våtrom er det 1 gjennomgående 1-stavs eikeparkett på gulv, malte vegg- og takflater med downlights i tak i inngangsparti.

Stue og kjøkken er åpent med 2 avdelinger og god spiseplass. Det er utgang til dels overbygget balkong med nydelig utsikt. Kjøkken har moderne innredning uten overskap fra Aubo med omtegrerte hvitevarer og ventilator. Stue og kjøkkendel har god takhøyde og fremstår som særdeles lys, luftig og delikat. Det er 1-stavs parkettgulv, malte vegg og takflater med gjennomgående bruk av lyse og nøytrale farger.

Badet er fliselagt til tak og har dusjnische, bred servantinnredning i hvit utførelse, vegghengt toalett og nisje for vaskemaskin og tørketrommel. Leiligheten har også separat gjestetoalett med servantinnredning. Det er varmekabler på bad på begge våtrom.

Innvendig bod / teknisk rom med bl.a. ventilasjonsanlegg.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Ingen tilstandsrapport fremlagt for fellesarealer.

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett (fiber) fra Telia inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Garasjeplass i parkeringskjeller til en bil, i tillegg kommer gjesteparkeringsplasser like utenfor leilighetsbygget.

(Sameiet har klargjort for el-bil lader i garasje).

Solforhold

Gode solforhold fra egen balkong samt felles takterrasse.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0003626635

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.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i gang og stue/kjøkken. Varmekabler på bad og gjestetoalett.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 6 500 000

Kommunale avgifter

Kr 5 105

Kommunale avgifter år

2025

Eiendomsskatt

Kr 10 788

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 867 277

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 469 107

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

91/2432

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter drift (forsikring, vedlikehold, kommunale avgifter/renovasjon, forretningsførsel, drift av fellesareal): kr. 3.955,-

Fremtidig vedlikehold: kr. 449,-

Tv/internett: kr. 481,-

Fellesutgifter garasje: 100,-

Fellesutgifter brygge: kr. 25,-

Båtplass nr. 11: 225,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 235

Kommentar fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

Andel fellesformue

Kr 18 925

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Havstadodden

Organisasjonsnummer

927481316

Om sameiet

Sameiet består av 29 boligseksjoner.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Arendal Boligbyggerlag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 508, bruksnummer 419, seksjonsnummer 8 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:

4203/508/419/8:

31.10.1963 - Dokumentnr: 3582 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4203 Gnr:508 Bnr:419

Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2020 - Dokumentnr: 2058053 - Jordskifte

Saken gjelder rettsutgreiing om båtplass

Sak: 19-160321RFA-JARD HAVSTAD

Overført fra: Knr:4203 Gnr:508 Bnr:419

Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.2021 - Dokumentnr: 739540 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 91/2432

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 01.06.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.06.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til formål: Boligbebyggelse; blokkbebyggelse, øvrige komm. tekn. anl., småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, uteoppholdsareal, kjørevei, grønnstruktur og turvei. Plannavn: Havstadodden. Vedtatt: 29.11.2018. Arealplanid: 09062017-6.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Leietaker må følge sameiets vedtekter og ordensregler på lik linje som eier.

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

163 850 (Omkostninger totalt)
174 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
177 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 663 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 674 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 677 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 163 850

Betalingsbetingelser

Fullt oppgjør innen overtagelse finner sted.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon: 1%

Tilrettelegging: kr. 10.900,-

Grunnpakke markedsføring: kr. 18.750,-

Oppgjør: kr. 6.950,-

Garantipremie: kr. 3.800,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 4.389,-

Oppdragsansvarlig

Leif Christian de Presno

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

leif.christian.depresno@aktiv.no

Tlf: 472 01 274

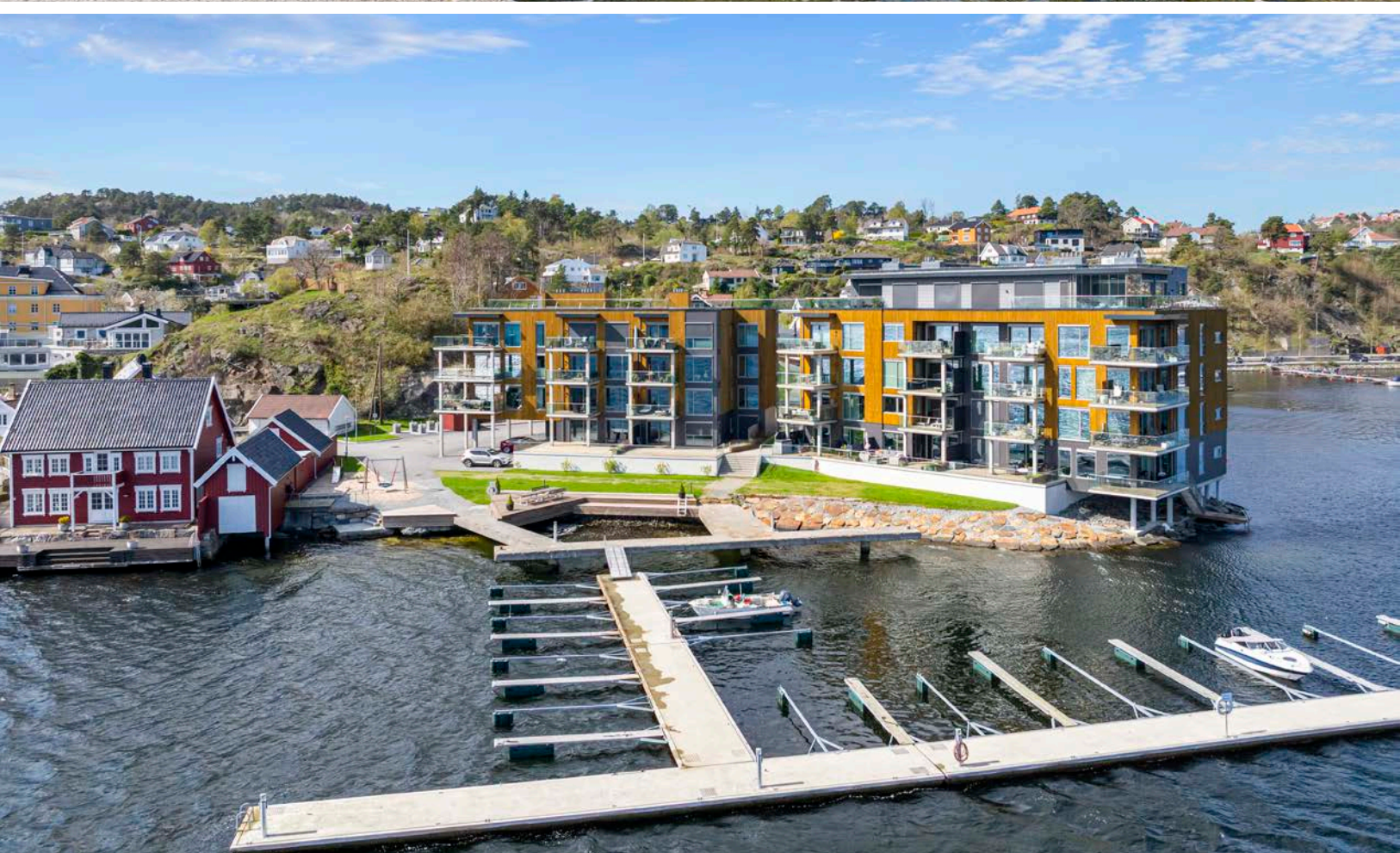
De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2

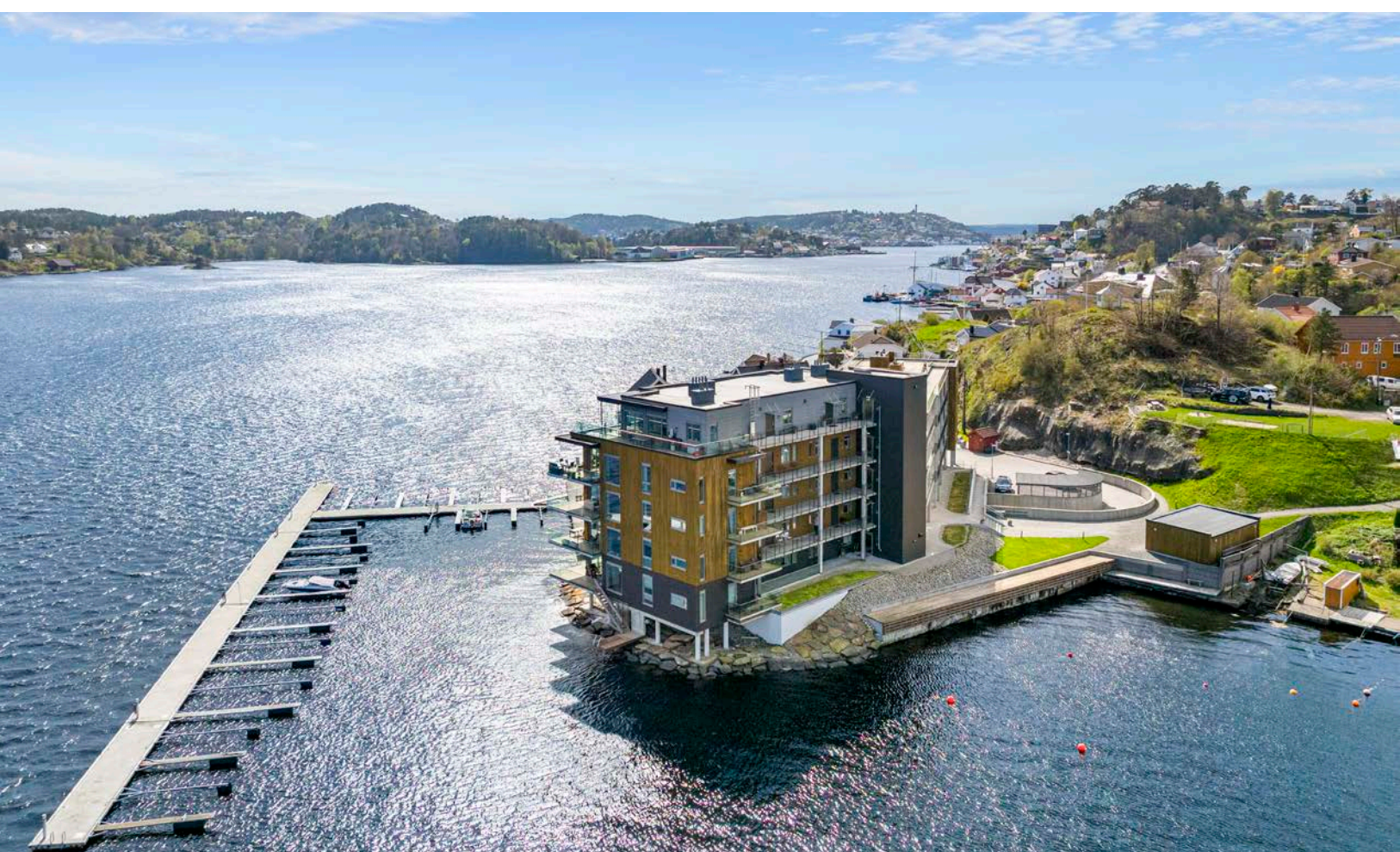
4836 Arendal

Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

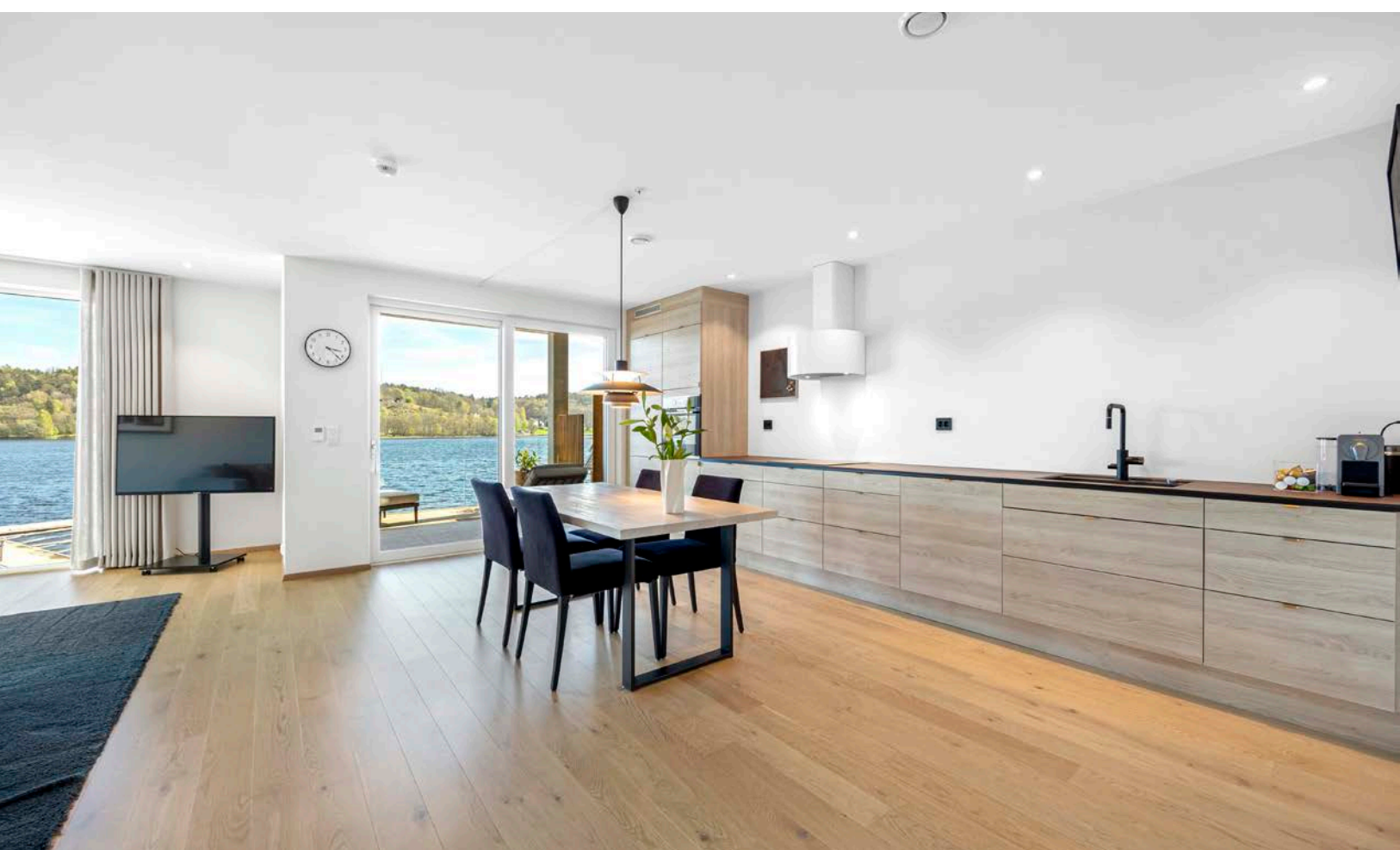
05.05.2025

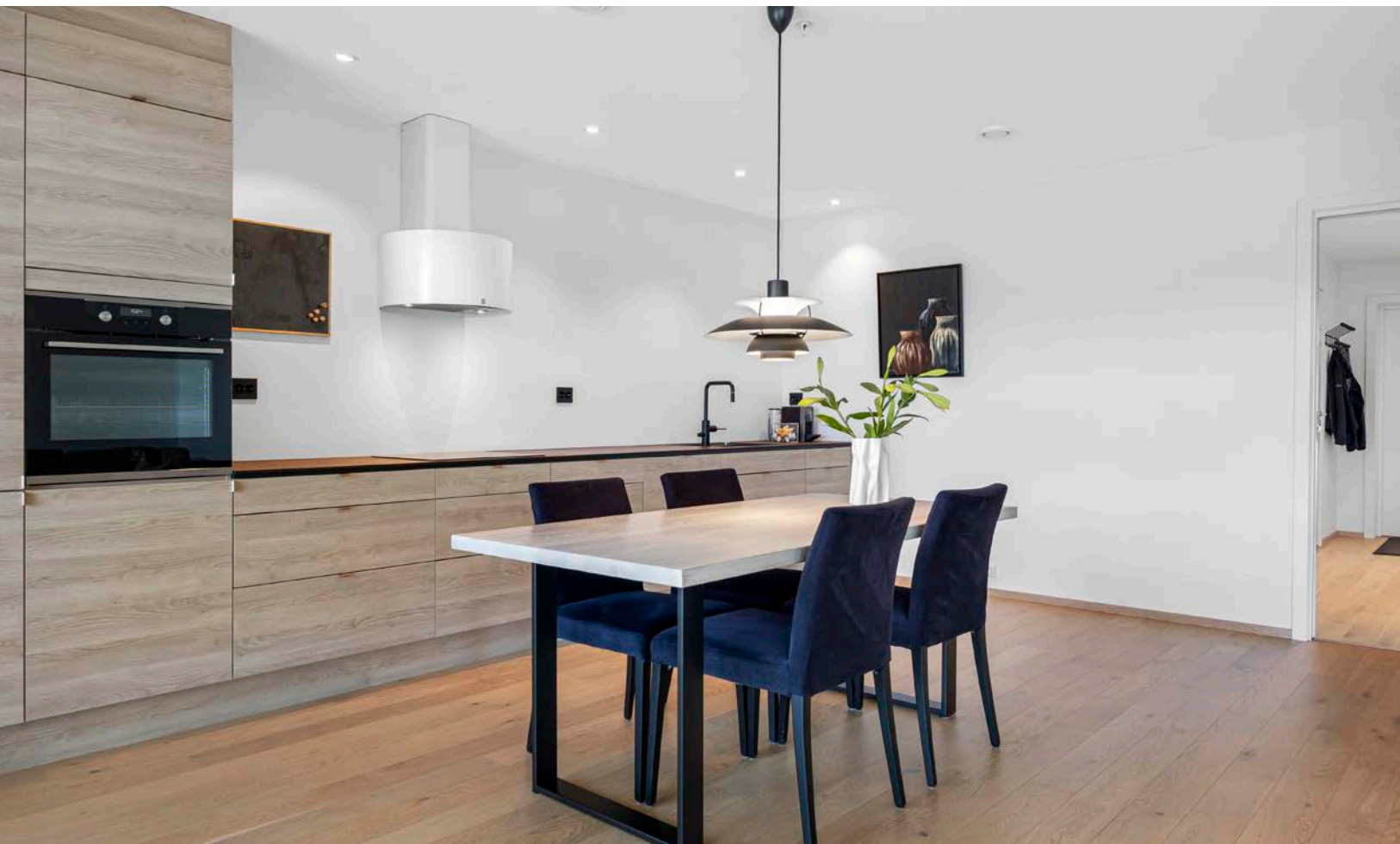


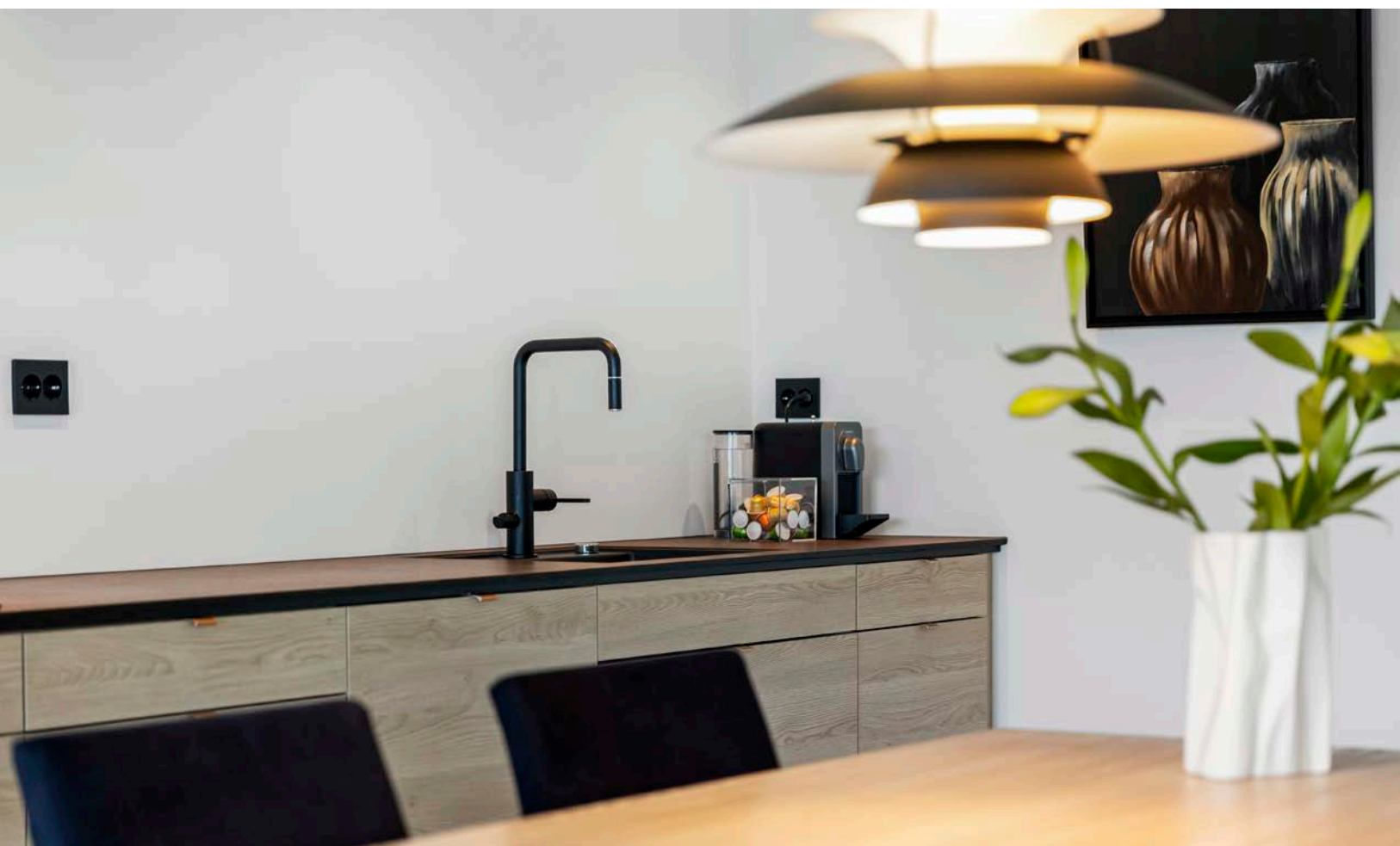


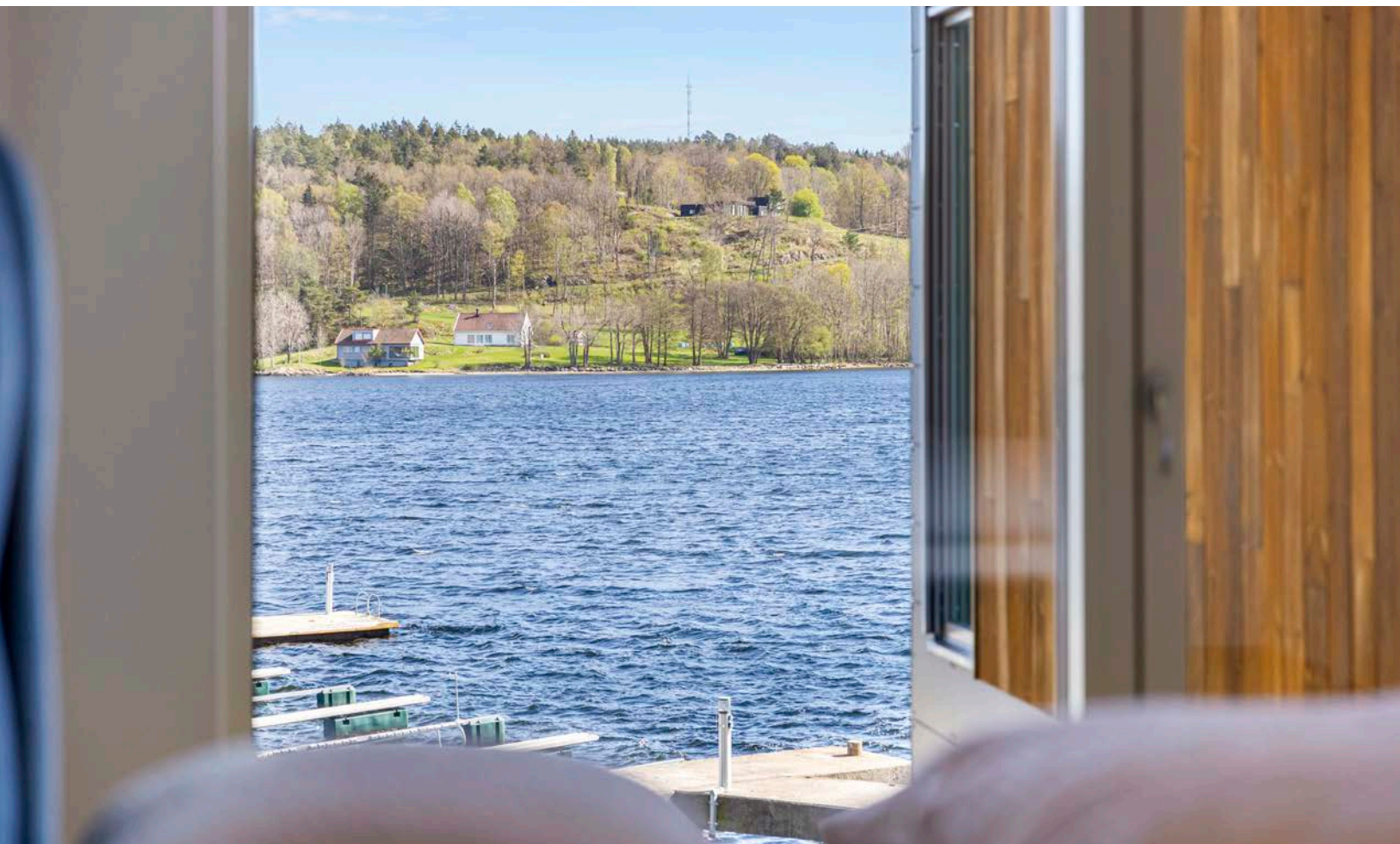


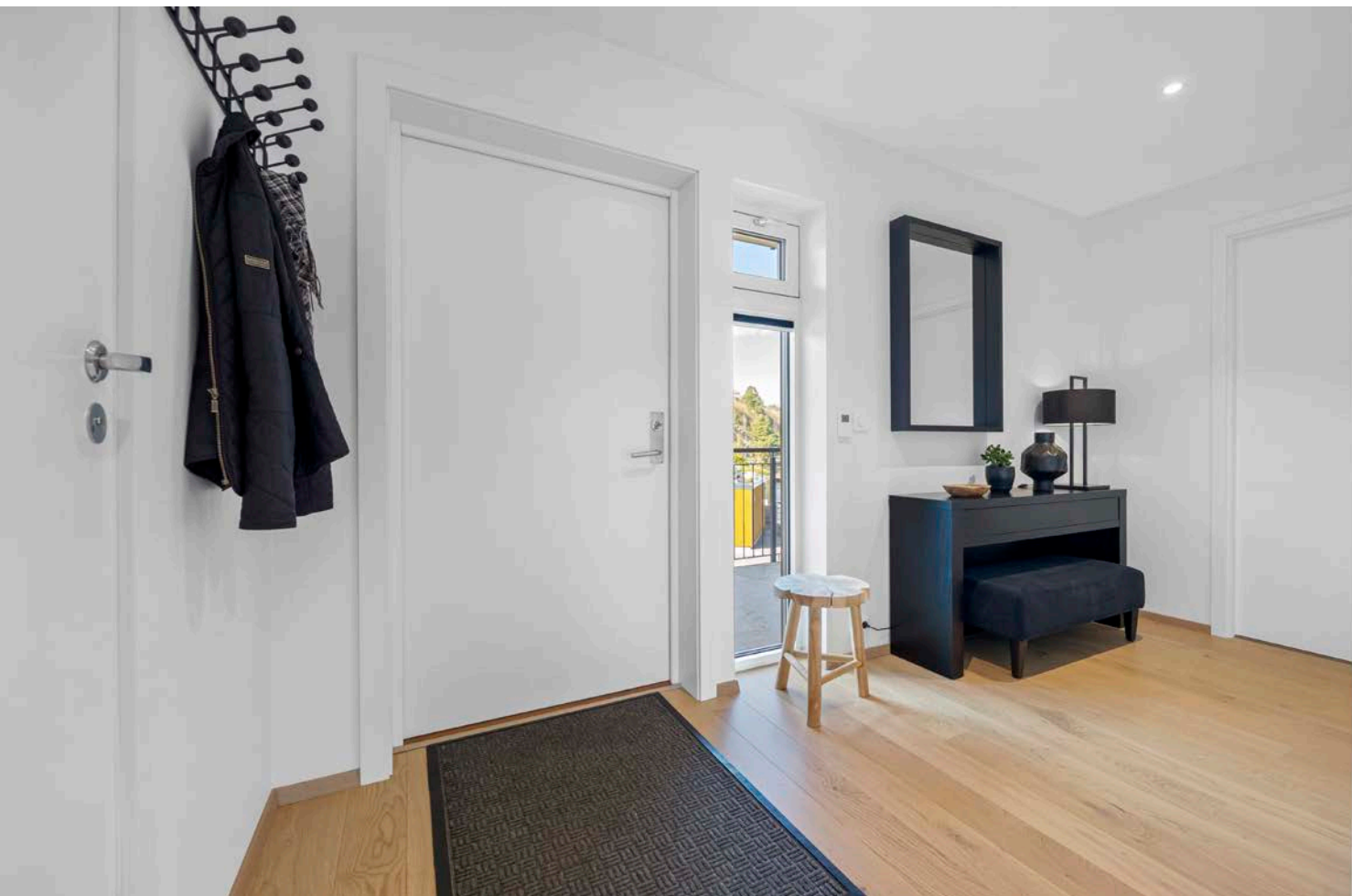


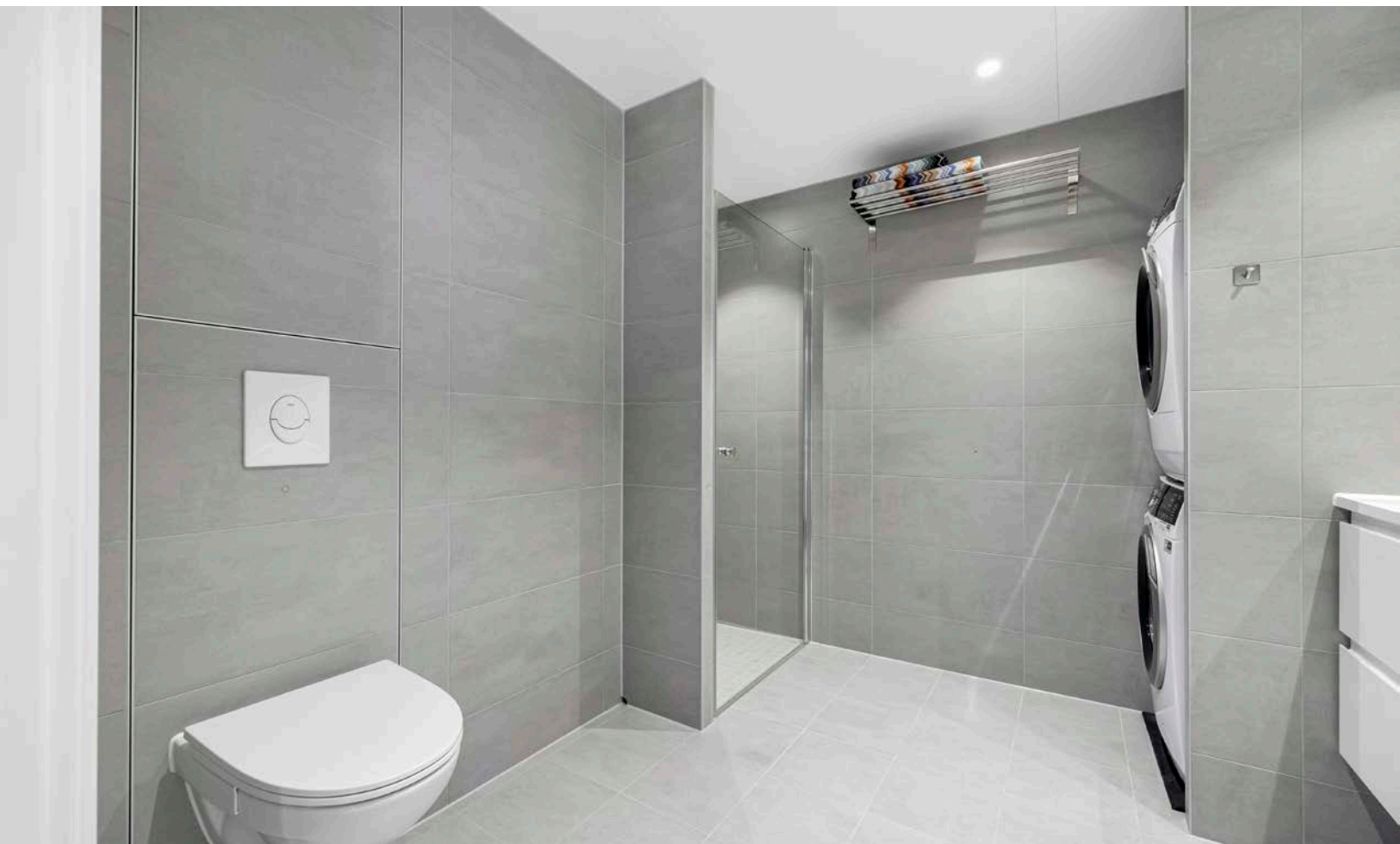


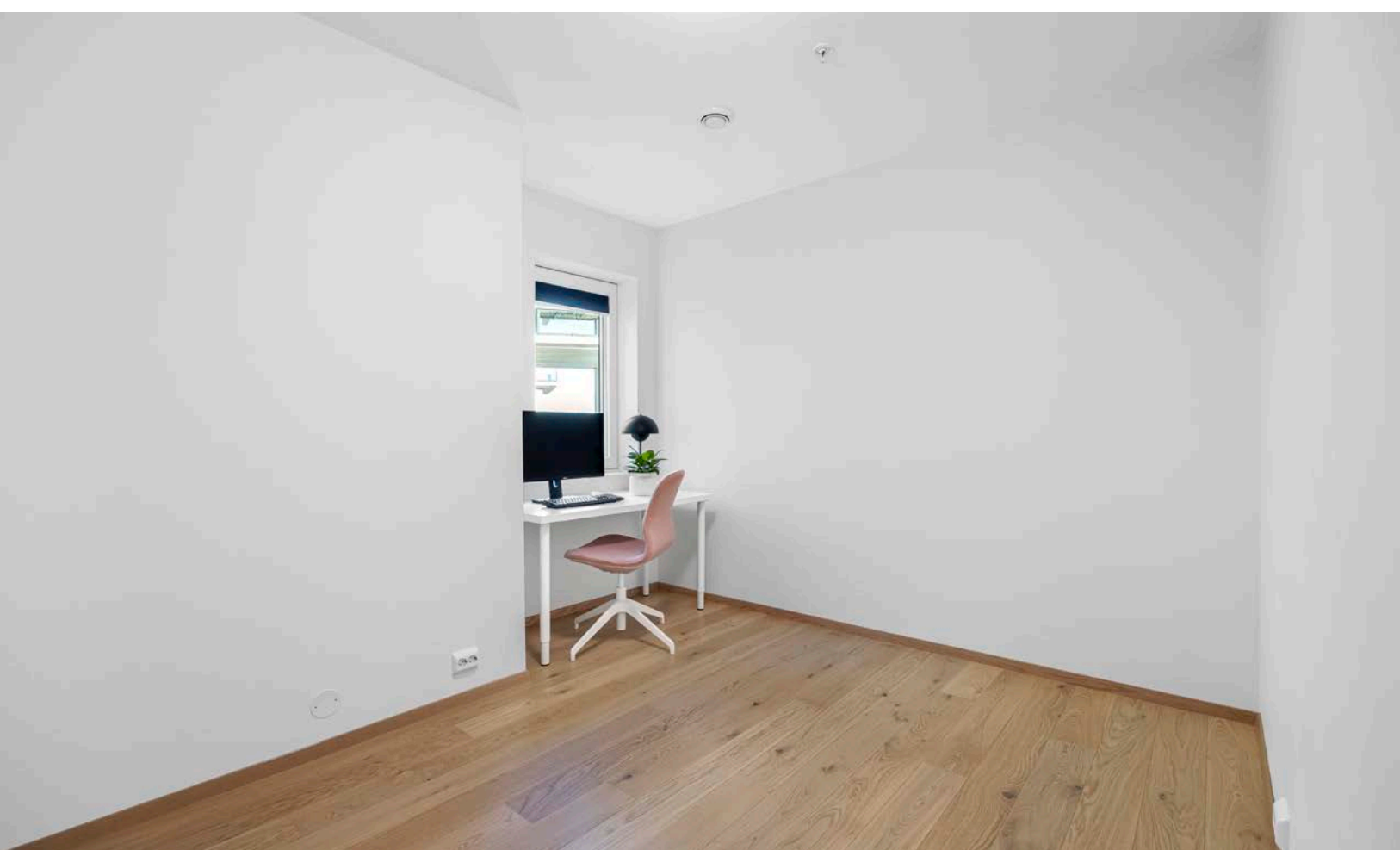




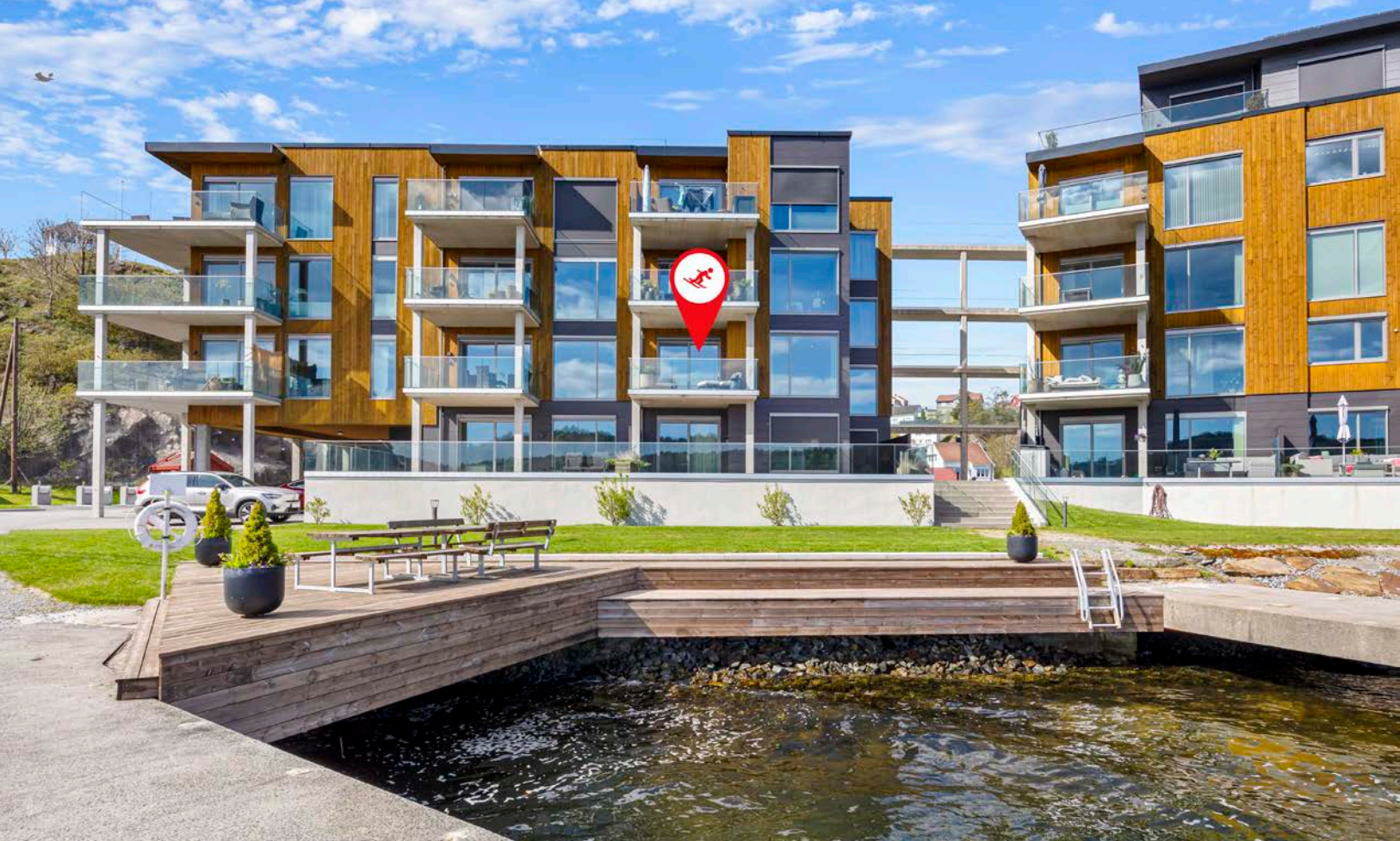


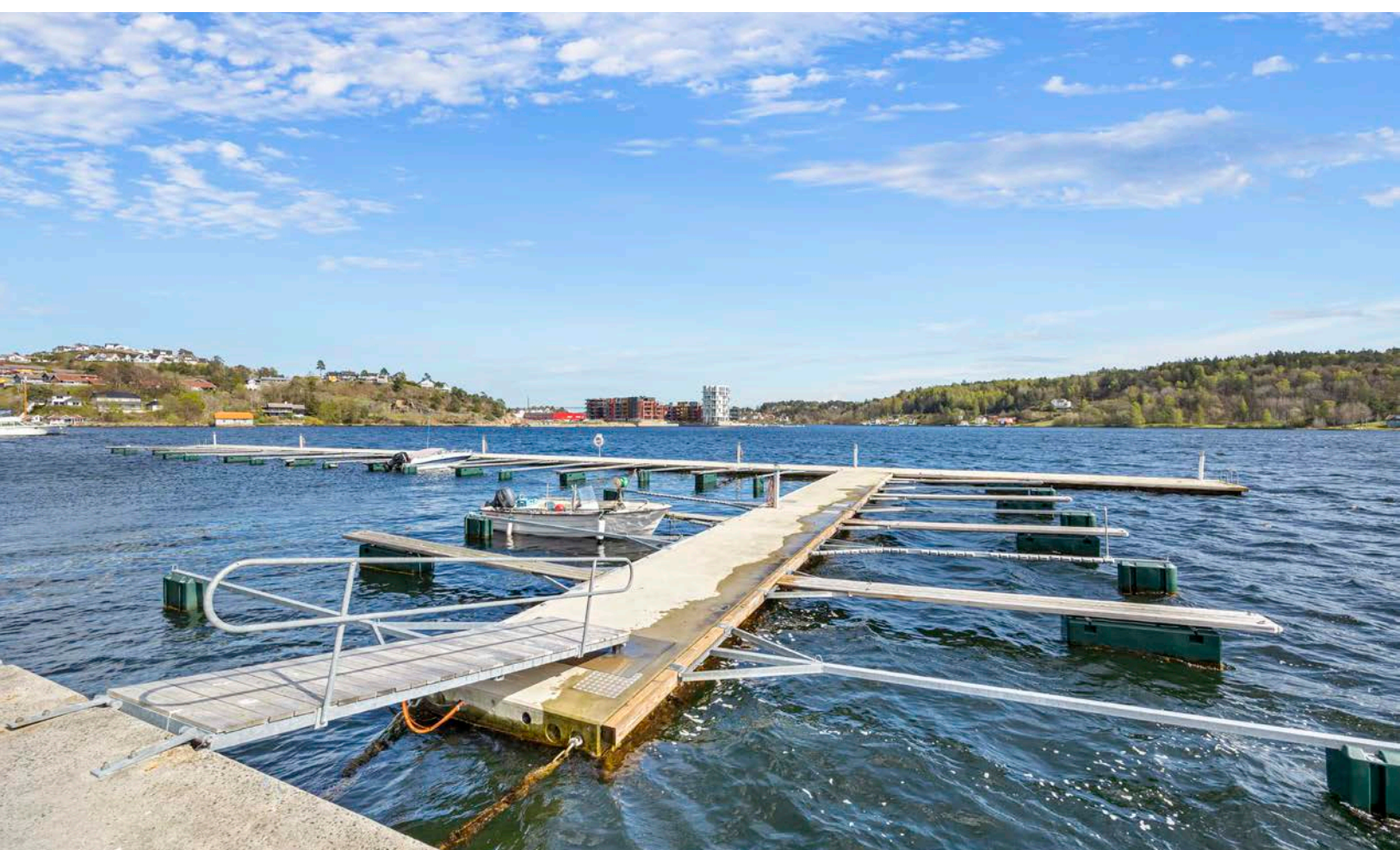






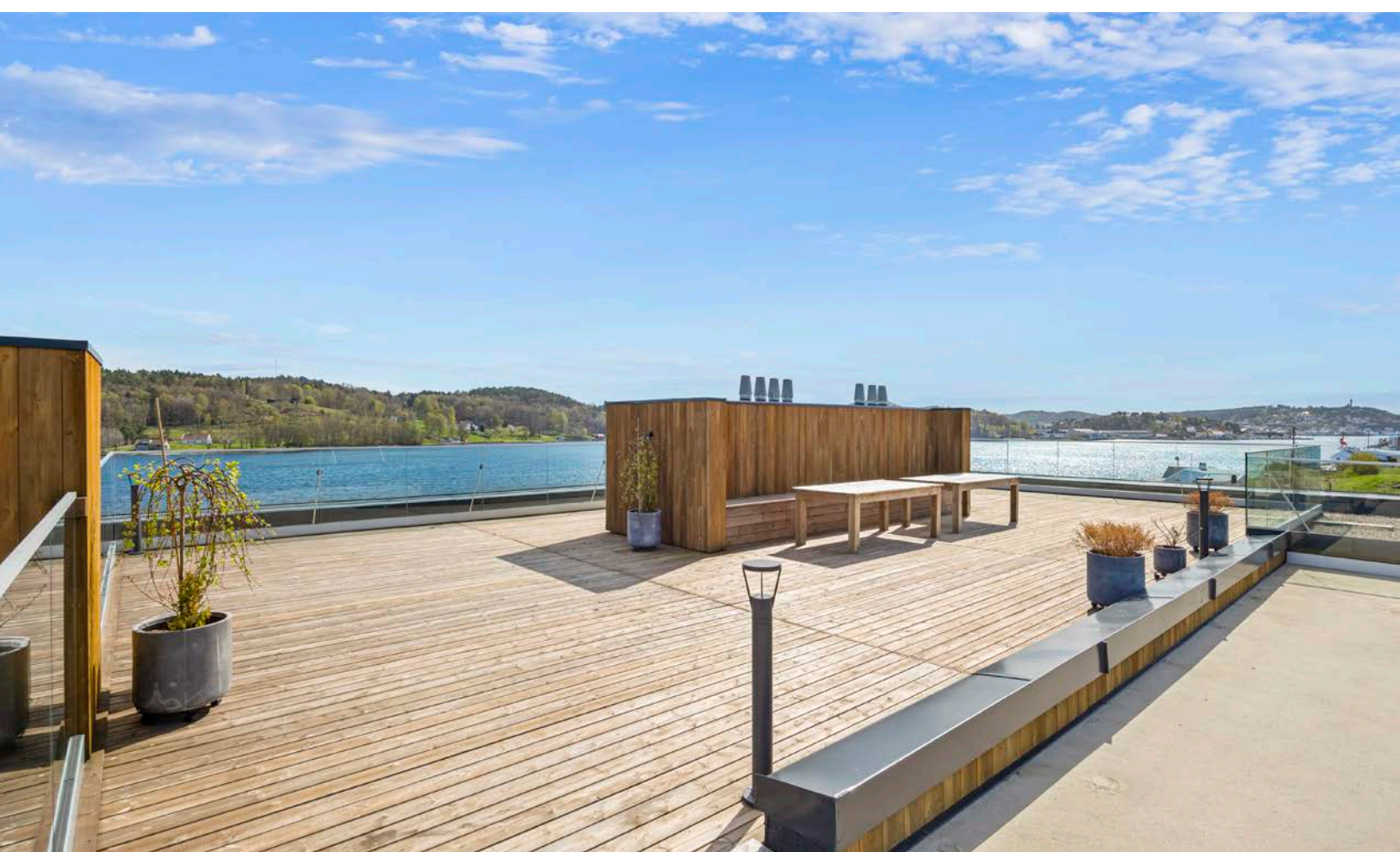
















Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Støperiveien 16B

4842 Arendal

Gnr: 508 Bnr: 419 Snr: 8



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 640336

Opprettet: 24.04.2025

Utskrift: 28.04.2025



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

Støperiveien 16B

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 419 Snr.: 8

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.04.2025

Utskrift: 28.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

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

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendomme.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

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

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

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

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

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

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

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

Forutsetninger

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

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
4 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
30 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur



Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Vannbåren varme

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
1 stk

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

Fellesareal:

Støperiveien 16B

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 419 Snr.: 8

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.04.2025

Utskrift: 28.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 3
0 stk

TG IU
2 stk

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet av nyere dato beliggende på en attraktiv tomt.

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

Innvendig er det liten grad av bruksslitasje.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Tove Næss

Rekvirert dato: 09.04.2025

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen
Tove Næss

Besiktigelsesdato: 24.04.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Støperiveien 16B, 4842 Arendal

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr	Bnr	Snr
508	419	8

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Tove Næss



Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	06.04.2025	

Tomteopplysninger

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Kommentar til tomteopplysninger

Eiendommen ligger i et regulert område.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår

2021



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Kjeller		5	
2. etasje	93		13
Sum:	93	5	13
Sum BRA:	98		

Romfordeling

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

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 93m².

P- rom = 89m².

S- rom = 4m².

Her følger også med en parkering i kjelleren og en båtplass.



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundet bygningen.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

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

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Grunnmur

Grunnmur består av betong.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring

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

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjonen består av betong.

TG 1

Kledning

Kledning er av type stående, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

Støperiveien 16B

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 419 Snr.: 8

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.04.2025

Utskrift: 28.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, virker ok.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Terrasse side syd virker ok.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

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

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Taket er med papp/duk, er ikke inspisert pga. manglende tilgang.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

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

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran synlig i sluk, må forvente membran montert på alt av våtsoner.

Støperiveien 16B

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 419 Snr.: 8

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.04.2025

Utskrift: 28.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

Ventil i himlingen.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. rommet er et baderskabinett.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med malte plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Ventilasjon

Ventil montert i himling.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Vanlig standard på innredning.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med noe plater og noe betong.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

Støperiveien 16B

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 419 Snr.: 8

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.04.2025

Utskrift: 28.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

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

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i betong.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

Innvendige trapper

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

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Oppvarming er strøm.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Støperiveien 16B

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 419 Snr.: 8

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 24.04.2025
Utskrift: 28.04.2025

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



Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

Radon

Radonduk skal i følge ferdigattest være montert.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

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

TG 0

Flomfare

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

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

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik

TG 2

Fellesareal:

Ingen tilstandsrapport fremlagt for fellesarealer.

Anbefalt tiltak:

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i badet, er ikke funksjonstestet. Fordeler skap montert i badet, er mangelfullt merket.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

Varmtvann er i fra felles anlegg.

TG 1

Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv.

Støperiveien 16B

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 419 Snr.: 8

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.04.2025

Utskrift: 28.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i innvendig bod på vegg syd.
Hovedsikring 50 ampere, 9 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2021	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	Årlig kontroll av borettslaget.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branttillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	



Observerte mangler

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

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Bilder



Sikringsskap.

Støperiveien 16B

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 419 Snr.: 8

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.04.2025

Utskrift: 28.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Signatur

Signatur

Rykene - 28.04.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250053	
Selger 1 navn	
Tove Næss	
Gateadresse	
Støperiveien 16B	
Poststed	Postnr
ARENDAL	4842
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If skadeforsikring
Polise/avtalnr.	SP0003626635

Document reference: 1409250053

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Techem montere vann- og energimålere i hver leilighet, 06.12.2021. Service arbeider 23.09.2024, av Agder EL-Installasjon, Agder Ventilasjon og VVS Sør tilgang Agder Energi Nett AS utført kontroll 13.09.2021 Kontroll av sprinkler anlegget 17.03.2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks tilhørende parkering som kan kobles til med abonnement

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedret lekkasje tak sykkelbod. Takkonstruksjonen på sykkelboden er forsterket. Utbedret gjennom entreprenør Otterlie/Ugland.

Arbeid utført av

Otterlie/Ugland

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Twist om eierskap av lite området nord for sykkelbod. Sameiet bruker ikke dette området. Er en pågående sak i Agder jordskifterett om bruksrettigheter til felles privat vei som leder fra Kystveien ut til sjøen (Ikke vanlig tilkomstvei til Havstadodden). Sak 23-094292REN-JAGD7JARD Havstadoddveien.

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

Document reference: 1409250053

Tilleggskommentar

Boligen var helt ny ved innflytting i 2021. Jeg har hengt opp en tørkehylle på badet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250053

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Næss	a9d2990dbd4963af3bb1ca4 8bf36fe7bc8d0b6df	06.04.2025 06:56:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409250053

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

	ARENDAL KOMMUNE Postboks 123, 4891 Grimstad Telefon: 37 01 30 00	

MEGLEROPPLYSNINGER

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.:	508	Bnr.:	419	Fnr.:		Snr.:	8
Adresse:	Støperiveien 16 B, 4842 Arendal					Dato:	07.04.2025 EM

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 15 893,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 10 788,-

Forbruk VA blir betalt av Sameiet.

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

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 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
Arealplanstatus

Gnr.	508	Bnr.	419	Fnr.		Seksj. nr.:	21
Adresse:	Støperiveien 16B					Dato:	11.02.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan <i>Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).</i>
Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16
<i>Se kartutsnitt i figur 1.1 under.</i>

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062017-6	Havstadodden <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	29.11.2018

Formål:
Boligbebyggelse; blokkbebyggelse m.m.
<i>Se kartutsnitt i figur 1.2 under.</i>

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

Merknader:

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033	
---------------------------------------	---

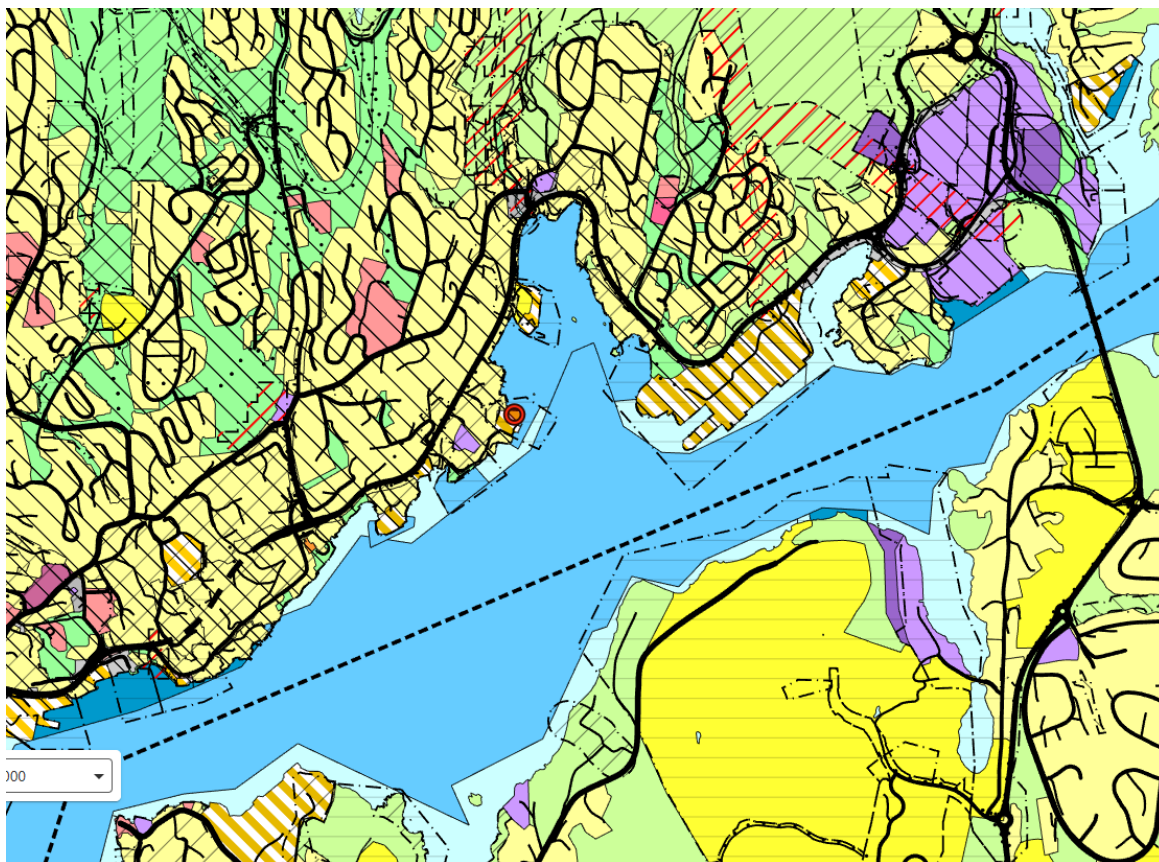


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor
planområdet

Side 3 av 3

ARENDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HAVSTADODDEN

Planident: 09062017-6

Arkivsak: 16/29134

Vedtatt i Arendal bystyre: 29.11.18, PS 18/169

Plankartets dato: 10.01.2018, sist endret 24.03.2022

Mindre endring, administrativt vedtak: 29.04.2020, sak 20/5647

Kort beskrivelse: Et areal på 120 m² er endret fra blokkbebyggelse, BB1 til privat parkeringsplass, del av P2. Byggegrense i område BB1 er justert i øst og sør, %BYA er endret.

Mindre endring, administrativt vedtak: 17.06.2020, sak 20/5647

Kort beskrivelse: Område for grønnstruktur f_G1 endrer eierform fra felles til privat. Ny formålsbetegnelse G1. Bestemmelsene i § 5.01 endres ved at tekst knyttet til felles eierform, endres til privat.

Mindre endring, administrativt vedtak: 25.04.2022, sak 22/310

Kort beskrivelse: Gjelder BF 1. Byggegrense parallelt med veien, avkjørselspil flyttet østover, endring flomgrense til 2,5 moh.

§ 1 GENERELT

1.01 Hovedformålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for blokkbebyggelse med tilhørende anlegg, inkludert småbåtanlegg.

1.02 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

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

- Boligbebyggelse, BF1-BF3
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BB1-BB2
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, f_R1, o_R2
- Småbåtanlegg i sjø, S1-S3
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, o_SS1-o_SS2, SS3-SS5, f_SS6-f_SS6
- Uteoppholdsareal, f_U1-f_U6

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

- Veg, V1-V2
- Kjøreveg, o_K1, K2 – K3, f_K4-f_K5
- Gang- og sykkelveg, o_GS1 – o_GS2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A1-o_A3, A4-A6, o_A7-o_A8
- Annen veggrunn – grøntareal, o_AG1
- Parkeringsplasser, o_P1, P2-P3
- Parkeringshus, f_PH1 (vertikalnivå 1)

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Grønnstruktur, G1, f_G2, G3
- Turveg, f_T1-f_T3
- Friområde, o_FO1

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

- Ferdsel, o_F1-o_F2
- Småbåthavn, o_SH1-o_SH2, f_SH3
- Friluftsområde, o_FLO1-o_FLO2, f_FLO3

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

- 2.01 Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene framgår av plankartet. Byggegrensen sammenfaller med formålsgrensen der byggegrense ikke fremkommer av plankartet.
- 2.02 Krav til parkeringsdekning:
- o_SH1-o_SH2, offentlig småbåtanlegg i sjø, skal ha minimum 0,1 parkeringsplasser pr. båtplass.
 - BB1-BB2, blokkbebyggelse, skal ha maksimum 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.
- 2.03 Innenfor frisiktlinjer skal terrenget og beplantning ikke rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.
- 2.04 I hele planområdet skal overkant gulv i 1. etasje ikke være lavere enn kote +3,0 moh for ny bebyggelse. Kjeller/P-hus tillates under denne høyden, og skal ha vanntette konstruksjoner. Rampe/nedkjøring til kjeller/p-hus skal ha vanntette konstruksjoner opp til kote +2,5 moh.»
- For BF1 skal overkant gulv i 1. etasje ikke være lavere enn kote +2,5 moh. Under kote 3 moh skal konstruksjonen utføres i uorganisk materiale. Dvs. murte/støpte vegger og gulv. Elektriske installasjoner etableres høyere enn 3 moh.
- 2.05 Alle boenheter skal ha privat uteareal på «stille side», eller enkel tilgang til felles uteareal hvor støygrensene gitt i tabell 3 i T-1442 er tilfredsstilt. Alle boenheter skal ha minst halvparten av støyfølsomme rom, herunder minst ett soverom, lagt mot «stille side».

§ 3

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.01 BF1-BF3 er regulert til områder for frittliggende småhusbebyggelse. Maks gesims-/mønekote for BF1=kote +8,5 moh.
- 3.02 BB1-BB2 er regulert til områder for blokkbebyggelse.

Bygningene skal gis en utforming som uttrykker funksjonen og er i samsvar med omkringliggende bebyggelse. Store volumer skal tilpasses formspråk og dimensjoner som ellers i området på en måte som bryter ned volumet visuelt.*

BB1:

Innenfor område BB1 tillates det maks 9 boenheter.

Maks møne-/gesimskote = kote + 17,0 moh. Det tillates tekniske installasjoner inntil 2,0 m over maks møne-/gesimskote. De tekniske installasjonene kan dekke maks 8 m² av takflaten. Det tillates maks 3 etasjer med boenheter, i tillegg til parkering i underetasje. Det tillates ikke takterrasse på bygg i område BB1.

BB2:

Innenfor område BB2 tillates det maks 29 boenheter. Området skal bygges ut med to separate leilighetsbygg, som skal etableres innenfor sone II og sone IV/V. Det tillates felles sammenhengende p-kjeller under leilighetsbyggene, og utvendige gangbroer mellom hver etasje i de to leilighetsbyggene.

Innenfor sone I kan det etableres nedkjøringsrampe til p-kjeller, og boder for sykler o.l. Bodene kan ha en maks møne-/gesimshøyde på 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, og maks BRA=30 m².

Innenfor sone II tillates det leilighetsbygg med maks møne/gesimskote = 18,0 moh. Det tillates også trapperom/heishus med maks BRA=40 m², med maks møne-/gesimskote=kote +21,5 moh.

Innenfor sone III tillates kun gangbroer og gangpassasje mellom leilighetsbyggene, i tillegg til utvendige trapper. Det tillates tett rekkverk opp til maks 1,0 m over overkant gulv på hver enkelt gangbro. Det tillates gjennomsiktig rekkverk over denne høyden.

Innenfor hver byggesone tillates det oppført bebyggelse med følgende maks møne-/gesimskote:

Område BB2	Maks møne-/gesimskote:
Sone I	+ 7,0 moh (rampe til p-kjeller og bod for sykler o.l.)
Sone II	+18,0 moh
Sone III	+18,00 moh (kun gangbro og utvendige trapper)
Sone IV	+21,50 moh
Sone V	+18,0 moh

Det tillates etablert takterrasser innenfor sone II og V.

Det tillates tekniske installasjoner som røykluker, luftinntak, avkast, spillevannslufting o.l. inntil 2,5 m over maks møne-/gesimskote. De tekniske installasjonene kan dekke maks 8 m² av takflaten.

Ny bebyggelse skal ha en 1. etasje i mørkere grå farge. 2. – 4. etasje skal ha utvendig kledning i tre, med lokalhistoriske okergule fargenyanser. 5. etasje skal en grå farge.

3.03 f_R1 regulert til felles område for renovasjon, og o_R2 er regulert til offentlig område for renvoasjon. %BYA=100% for alle områdene.

- f_R1 er felles for alle boenhetene innenfor område BB1. Det kan etableres levegger og tak over renovasjonsområdet.
- o_R2 skal benyttes av alle boenhetene innenfor område B2
Innenfor område o_R2 skal det etableres nedgravd renovasjonsløsning.

3.04 S1-S3 er regulert til områder for private småbåtanlegg i sjø.

- 3.05 o_SS1-o_SS2, SS3-SS5, f_SS6-f_SS6 er regulert til småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.
- o_SS1-o_SS2 er regulert til offentlige områder.
 - SS3-SS5 er regulert til private områder.
 - f_SS6-f_SS6 er regulert til felles områder. Områdene er felles for alle boenhetene i område BB2.
- 3.06 f_U1-f_U6 er regulert til felles områder for uteoppholdsareal.
- Område f_U1 er felles for alle boenhetene i område BB1. Området skal minimum utstyres med 4 ulike typer utstyr for lek og aktivitet for barn og minimum og sitteplass for voksne og barn. Området skal sikres forsvarlig.
 - Område f_U3 er felles for alle boenhetene i områdene BB1-BB2. Området skal fungere som nærlekeplass, og skal bl.a. inneholde et flatt areal på minimum 200 m² som skal være egnet for ballek eller andre tilsvarende aktiviteter. Området skal også utstyres med minimum 3 ulike typer utstyr for lek og aktiviteter. Det skal etableres sitteplass for barn og voksne.
 - Områdene f_U2, f_U4 - f_U6 er felles for alle boenhetene i områdene BB2. Innenfor områdene f_U2 og f_U4 skal det minimum opparbeides areal som skal fungere som småbarnslekeplass. Områdene skal tilsammen utstyres med 4 ulike typer utstyr for lek og aktivitet. Det skal etableres sitteplasser for voksne og barn. Områdene skal sikres forsvarlig.
 - Innenfor område f_U6 kan det etableres felles boder for beboerne, for oppbevaring av kajaker, sykler o.l. Bodene kan ha en maks møne-/gesimshøyde på 4,5 m.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.01 V1-V2 er regulert til områder for privat vei. Områdene skal fungere som møteplass.
- 4.02 o_K1 er regulert til område for offentlig kjøreveg.
K2 – K3 er regulert til områder for private kjøreveger.
F_K4 og f_K5 er regulert til områder for felles kjøreveg. f_K4 og f_K5 er felles for alle boenhetene innenfor område BB2.
- 4.03 o_GS1 – o_GS2 er regulert til områder for offentlige gang- og sykkelveger.
- 4.04 o_A1-o_A3 og o_A7-o_A8 er regulert til offentlige områder for annen veggrunn – tekniske anlegg.
A4-A6 er regulert til private områder for annen veggrunn – tekniske anlegg.
- 4.05 o_AG1 er regulert til offentlig område for annen veggrunn – grøntareal.
- 4.07 o_P1 er regulert til område for offentlig parkeringsplass.
P2 og P3 er regulert til områder for private parkeringsplasser.
- 4.08 f_PH1 er regulert til felles parkeringshus. Området er felles for alle boenhetene innenfor område BB2. Det kan etableres boder, sykkelparkering o.l. i parkeringsanlegget.

§ 5

GRØNNSTRUKTUR

- 5.01 G1 og G3 er regulert til private områder for grønnstruktur. f_G2 er regulert til felles område for grønnstruktur.

f_G2 er felles for alle boenhetene i område BB2.

- 5.02 f_T1-f_T3 er regulert til felles områder for turveg.
f_T1 er felles turveg for alle boenhetene i område BB1.
f_T2 – f_T3 er felles turveg for alle boenhetene i område BB2.
Turvegene kan opparbeides med ulike typer dekke, trapper ol.
- 5.03 o_FO1 er regulert til offentlig friområde.

§ 6

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 6.01 o_F1-o_F2 er regulert til offentlig områder for ferdsel.
- 6.02 o_SH1-o_SH2 er regulert til offentlige områder for småbåthavn. Det tillates maks 9 båt plasser innenfor område o_SH1, og maks 25 båt plasser innenfor område o_SH2.
f_SH3 er regulert til felles område for småbåthavn. Området er felles for alle boenhetene i område BB1-BB2. Innenfor området tillates det etablert flytebrygger, med maks 30 båt plasser. Endepunktene av flytebrygger skal belyses med indirekte belysning.
- 6.03 o_FLO1-o_FLO2 er regulert til offentlige friluftsområder i sjø.
F_FLO3 er regulert til felles område for friluftsområde i sjø. Området er felles for alle boenhetene innenfor områdene BB2.

§ 7

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 7.01 Krav til parkeringsdekning, jfr. § 2.02 skal til enhver tid være oppfylt før nye boenheter kan tas i bruk.
- 7.02 Utbedring av kjørevege K2 inkludert kryss mot Fv. 410, må gjennomføres før det gis igangsettingstillatelse til tiltak knyttet til boligområdene BB1-BB2. Ved utbedring av kryss, skal det samtidig opparbeides nødvendig friskt iht frisktlinjene som er vist på plankartet.
- 7.03 Områder for renovasjon, f_R1 og o_R2, skal være ferdigstilt før boenhetene som skal benytte de ulike områdene kan tas i bruk, jf. §§ 3.03.
- 7.04 Områdene for felles uteoppholdsareal f_U1 - f_U5, skal være ferdigstilt og godkjent før boenhetene som skal benytte de ulike områdene kan tas i bruk, jf. §§ 3.06.
- 7.05 Område for turveg, f_T2-f_T3, skal etableres og ferdigstilles, senest samtid som tilstøtende byggeområde for blokkbebyggelse kan tas i bruk.
- 7.06 Ved byggesøknad må det dokumenteres at krav til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles.

Arendal, 29. november 2018



Nora Moberg Lillegaard
Saksbehandler



Arendal Boligbyggelag
Malmbyggen, Vestregate 2
4836 Arendal

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

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



Til meglere / boligselsgere

INFORMASJON FRA ARENDAL BOLIGBYGGELAG SOM FORRETNINGSFØRER

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

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

Avklaring av forkjøpsrett i borettslag

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

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

Forkjøpsretten kan avklares på to måter:

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

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

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



Arendal Boligbyggelag
Malmbyggen, Vestregate 2
4836 Arendal

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

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



Annonsefrister

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

Melding til forretningsfører

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

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

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

Godkjenning av andelseier

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

Medlemskap

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

Sikringsordning

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

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



Arendal Boligbyggelag
Malmbyggen, Vestregate 2
4836 Arendal

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

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



Oversikt over gebyrer

Forhåndsavklaring forkjøpsrett:	kr. 8.212,-
Benytte forkjøpsretten:	kr. 8.212,-
Eierskiftegebyr borettslag:	kr. 6.570,-
Eierskiftegebyr sameier:	kr. 6.570,-
Innmelding Arendal Boligbyggelag:	kr. 500,-

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

Satsene gjelder fra 01.01.2025

Satsene er inkl. mva.

Innbetaling for gebyrer til konto: 6311.05.52000

Med hilsen

Arendal Boligbyggelag



V E D T E K T E R

for

Sameiet Havstadodden
Organisasjonsnummer: 927481316

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 08.05.2023.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Havstadodden. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.06.2021

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 29 boligseksjoner på eiendommen gnr 508 bnr 419 i Arendal kommune.

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette 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. *Det er ikke tillatt å røke, grille og eller tilberede mat i sameiet svalganger.*

(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 terrassevarmer, 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

Sameiet/seksjonseierne disponerer 47 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 28 som tilleggsareal innendørs
- 3 som tilleggsdel utendørs under tak
- 6 som fellesareal/gjesteplasser

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie av parkeringsplassen kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet.

(4) Det ikke er tilgang til parkeringsplasser knyttet til bryggeanlegget.

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 innendørs etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- 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 sameier.

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 innendørs 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 tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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. 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) SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT OMFATTER OGSÅ FELLES BRYGGEANLEGG.
- (5) SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT OMFATTER OGSÅ GNR 508 BNR 101, HERUNDER EV AVTALER SOM INNGÅS MED BEBOERE OG BRUKERE AV ADKOMSTEN.
- (6) 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.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. 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).

(3) Service, vedlikehold og eventuell utskiftning av heisanlegg i sameiet må dekkes av eierseksjonene i sameiet som naturlig er brukere av heisen. Da alle seksjonene har bod i underetasjen, vil kostnader til heis fordeles iht sameiebrøk.

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fra 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 8-2 (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 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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

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. Bryggeanlegg

Kostnader til drift og vedlikehold av bryggeanlegg dekkes med 90% av brukerne iht andel i bredde. Resterende 10% dekkes av hele sameiet samlet og gir alle leilighetseiere rett til å oppholde seg på bryggene.

Alle seksjonseiere og båtplasseeiere har rett til bruk av bryggeanlegget, utover tildelte plasser iht tabell som styret har oversikt over.

Usolgte båtplasser disponeres vederlagsfritt av Havstadodden AS inntil disse er solgt.

Havstadodden AS har rett til å utvide bryggeanlegget for salg av båtplass til seksjonseiere eller til andre som kan disponere plasser iht reguleringsplanen.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

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

SAMEIET HAVSTADODDEN

ORDENSREGLER

§ 1. Ro, orden:

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

§ 2. Musikk:

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

§ 3. Støyende virksomhet:

Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende maskiner må ikke forekomme på søndager og ikke etter kl 2100 på vanlige hverdager eller kl 1900 på lørdager.

§ 4. Renhold:

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

§ 5. Av fall:

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

§ 6. Snøfjerning:

All snø fjernes fra altaner.

§ 7. Kjæledyr m.v.:

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

§ 8. Grilling:

Matlaging/grilling utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres.

§ 9. Tørrking/lufting av tøy.

På søn-/helligdager eller offentlige høytidsdager må ikke tøy m.v. henges ute slik at det kan ses fra vei etc.

§ 10. Antenner.

Beboere kan ikke montere egne parabolantennor.

§ 11. Parkering

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

Arendal, 10.06.2021

Velkomstbrev Havstadodden

og nytt info til oss som har bodd her en stund 😊

Velkommen til oss!

Vi ønsker deg velkommen til Havstadodden. Havstadodden sameie og består av totalt 29 seksjoner. Vi håper og tror du vil trives i din nye bolig. Nedenfor følger praktisk informasjon om det formelle ved det å eie en leilighet i Havstadodden.

På nettstedet <https://mitt-arendal.bbl.no/minside/> vil du finne oppdatert informasjon som gjelder for beboere i sameie. Her er informasjon om husordensregler og vedtekter, garasje, bryggeanlegg kontaktinformasjon, vaktmester tjenester og annen nyttig informasjon.

Havstadodden sine vedtekter, husordensregler, årsberetning og protokoll

Sameiets vedtekter og husordensregler skal du ha fått utlevert av megler/JBU. Vi forutsetter at du følger de reglene som gjelder. I tillegg skal du ha mottatt årsberetningen og protokollen fra det siste årsmøtet fra sameiet. I årsberetningen finner du mye nyttig informasjon om sameiet. Hvis du eventuelt ikke har fått disse papirene, ber vi deg kontakte megler/JBU for å få dem. Ta vare på disse dokumentene. Husordensregler og vedtekter ligger også på <https://mitt-arendal.bbl.no/minside/minbolig>. Alle plikter å sette seg inn i disse.

Brann

Møteplass ved brann og utløst brannalarm er ved sykkel- og kajakkboden. Hver enkelt beboer er pliktig til å sette seg inn i branninstruksene som dere finner i 1. etasje ved heisen.

Oppbevaring av brannfarlig væske / gass skal ikke oppbevares i bod eller inni leiligheten. Inntil 11 kg gass beholder på veranda er ok.

Svale gangerne må være fri for møbler i tilfelle helsepersonale må frem med båre.

Det er et eget brannlag i sameiet.

Postkasseskilt / Navn på ringetablå

For å ha et pent, ryddig og enhetlig inngangsparti bestilles postkasseskilt og navn på ringetablå ved å sende en epost til styret Havstadodden@boligpost.no - med opplysninger om navn, adresse, seksjonsnummer, leilighetsnummer og hva de er merket med i dag. Alle beboere bes også sende en epost til styret med navn, adresse, seksjonsnummer og telefonnummer.

Renovasjon og Havstadodden miljøstasjon

Husholdningsavfall skal sorteres og behandles etter kommunale forskrifter. Det skal plasseres i riktige beholdere ved bruk av RFID-brikke. Bestilling av ny RFID-brikke til

miljøstasjonen må gjøres av hver enkelt på Heftingsdalen Renovasjonsanlegg, Østerhus avfallsmottak i resepsjonen. Må ha med ID, sameie nr. og leilighetsnr.

Det er kun husholdningsavfall som skal hives her. Emballasje/flyttekasser, ødelagte møbler, hvitevarer etc skal IKKE kastes her. Det har vi ikke kapasitet til så det må fjernes selv av den enkelte. Brett sammen kartonger før det kastes.

Dersom dere har behov for å foreta en opprydding og kaste større mengder og ikke har tilgang til bil/henger så kan jeg anbefale å bruke Miljøtaxi som er et tilbud Agder Renovasjon har. De henter avfall det ikke er plass til i søppelrommet. Henter hver tirsdag. Mengden kan være opptil 2m3 og må lagres forsvarlig inntil det blir hentet, avtal hentetid med renovatøren og frakt avfallet ut til avtalt tid. Gå inn og les på dette på <https://agderrenovasjon.no/miljøtaxi> og se hva slags avfall som kan hentes.

Vaktmester

Sameiet har egen vaktmester for gjennomføring av felles oppgaver.

For seksjonseier som trenger hjelp til varsling av reklamasjon eller annen vaktmestertjeneste så kan de kontakte vaktmester direkte og avtale arbeidet. Kostnad for denne tjeneste betales direkte til vaktmester av seksjonseier etter avtale. Og sameiet vil ikke bli belastet for håndtering av disse timene/kostandene. For kontaktinformasjon til vaktmester se <https://mitt-arendal.bbl.no/minside/>.

For fellesarealet er det sameiet som håndterer og dekker vaktmester tjenestene.

Bestilling av nøkler til leilighetene

Bestilling av nøkler til leiligheten gjøres via Arendal boligbyggerlag. Kontakt ABBL på telefon eller e-post, oppgi nøkkelnummeret og de bestiller så opp nøkkel. Det tar ca. 14 dager før nøkkelen er klar. Nøkkelen må hentes med legitimasjon hos Låssenteret på Stoa. Faktura blir sendt fra ABBL direkte til den som bestiller nøkkelen. Det påløper et gebyr på kr 50,- ekstra på fakturaen.

Felleskostnader

Nye seksjonseiere vil motta betalingsinformasjon for felleskostnader på sms og/eller e- post eller pr. post til boligens adresse etter overtagelse. Vi gjør oppmerksom på at det påløper et gebyr ved bruk av papirfaktura.

Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåned. Du må ikke bruke selgers faktura ved innbetaling.

I felleskostnadene inngår: felleskostnader, A-konto gulvvarme og varmtforbruksvann, bredbånd og TV fra GET, bryggekostander og eventuelle kapitalkostnader på lån.

Måler avlesning for vannbåren varme og varmtvann

Les av digitalt (automatisk), avlesningen blir sendt til Arendal boligbyggerlag og resultatet går rett til Arendal Boligbyggerlag, som fakturerer/krediterer den enkelte leilighet.

Personvern

Styret er opptatt av at til samtlige lover og regler som gjelder personvern overholdes. Det er utarbeidet en sletterutiner og en personvernserklæring.

Informasjon

Det er eierne av leiligheten vi har på vår mailadresse. For å ha kontroll på hvem som leier må eiere registrerer leietaker på ABBL sin side – se under. Det er uansett viktig at utleier videresender mail som er aktuelle til dere som er leietakere.

Noe informasjon blir hengt opp på oppslagstavla. Vi har også opprettet en facebook side ' Sameiet Havstadodden' som vi anbefaler alle å bli medlem av også de som leier her.

MIN SIDE Sameiet Havstadodden Ingvild

Min bolig

Oversikt Felleskostnader Utleie

Utleie

Registrer leietaker

Denne veilederen lar deg registrere leieforhold du har, med kontaktopplysninger til leietaker slik at styret får nødvendig oversikt.

☐ Jeg godtar at all kommunikasjon knyttet til denne registreringen er elektronisk.

Registrer leietaker

Vilkår for utleie

Som boligeier i sameie kan du fritt leie ut boligen. For at styret i boligselskapet skal kunne kontakte beboere ved behov, trenger de å vite hvem som bor i boligen din.

Dugnader

Vi har en felles dugnad på våren og på høsten. Info sendes ut i forkant.

Forfallent arbeid som å plante, luke, vanne blomster etc. gjøres av hagelaget.

Informasjon om leiligheten

Det finnes FDV på en minnepinne som beskriver hva som er installert i leilighetene med

hensyn til vedlikehold etc. Det står også opplyst hva som er valgt av gulv, malingskoder etc. Skal følge med leiligheten.

Årsmøte for Sameiet

Holdes en gang i året mellom februar og mai. Det er styret som setter datoen. Innkalling sendes ut i forkant.

Fellesareal

Disse er til fri benyttelse for alle. Det er ikke lov å ha personlige ting stående fast på fellesarealene. De må flyttes etter bruk. Det er viktig at alle tar hensyn og rydder opp etter seg. Grises det til i fellesareal så rydd/vask opp så blir det triveligere for alle sammen.

Feil/mangler/utbedringer i leiligheten

Hvis dere leier så skal dere forholde dere til utleier. Er det noe som Sameiet har ansvaret for så skal vi få beskjed via eier av leiligheten.

Husdyrhold

Vi har ikke nektet husdyrhold i ordensreglene våre. Dyr skal luftes på utsiden av bygget. Det er mange som er redd for dyr og allergiske mot dyr så det må tas hensyn til. Dyr skal ikke gå fritt på fellesarealene våre. Det er mange som har dørene oppe om våren/sommeren og som ikke vil ha dyr inn i leiligheten. Hvis dette blir et problem så må styret bli informert og det vil bli gitt skriftlig advarsel med påfølgende oppfølging.

Vedtekter

Det finnes egne vedtekter for sameiet. I hovedsak må vi forholde oss til sameievedtektene, men vi har også våre egne. Finnes i portalen. Ønskes endringer i vedtektene så må dette meldes inn til årsmøte.

Stoppkran – varmt og kaldt vann

Finnes i skap over toalettet.

Oppvarming

Det er installert elektrokjele som varmer vannet til oppvarming av gulv i stue/kjøkken, bad og gang. Til varmt forbruksvann er det varmtvannsberedere i tekniskrom. Vi betaler et å konto beløp som går inn i fellesutgiftene og som blir avregnet når målerne blir lest av og sendt inn en gang i året. Denne avlesingen skjer som regel i skiftet desember/januar.

Bytte av batteri til fjernvarme/varme i gulvene

Bør gjøres en gang i året Hvis du leier så forhør deg med utleier om dette er gjort. Det må skiftes tre steder, i stua, på badet og i gangen. Hvis ikke dette gjøres så kan dere oppleve at varmen forsvinner/blir ujevn i leiligheten. De kan kjøpes på Clas Ohlson eller andre steder. Vi har et trådløst styrt anlegg

Hvert enkelt rom styres av en termostat som er plassert på veggen.

Temperaturen innstilles ved å trykke på sensortastene på romtermostaten. Det er viktig å huske på at displayet viser den aktuelle romtemperatur. Så snart romtermostaten "kaller" på varme vil den gjeldende diode for kanalen i kontrollenheten lyse, f.eks. CH3. På den måten kan man se at sendesignalet er intakt.

Den trådløse romtermostaten måler romtemperaturen. Hvert 10. minutt sendes romtermostatens settpunkt og den faktiske romtemperatur i rommet til den trådløse kontrollenheten. Når settpunktet (settpunkt er her "ønsket romtemperatur") endres, sendes det beskjed om endret settpunkt til den trådløse kontrollenheten. For å heve eller senke romtemperaturen skal aktiv visning aktiveres. Dette gjør du ved å holde en finger på en vilkårlig tast i 2-3 sekunder.

Displayet viser som utgangspunkt stand-by visning og når sensortasterne betjenes viser sensortastene aktiv visning. I aktiv visning kan den ønskede romtemperatur endres.

Ønskes normal drift skal sol symbolet vises ved aktiv visning.

Dette kan endres ved å trykke på meny- knappen i aktiv visning og bekreft med OK tasten.

Det er også mulighet for å styre gulvvar- mesystemet ditt med en app til iPhone.

Komplett manual kan lastes ned på roth-nordic.no

Dersom ikke anlegget fungerer, er det 5 års garanti. Se FDV for leiligheten for kontakt info.

Komfyrvakt

Den er integrert i avtrekkshetta og kan slå ut ved forhøy varme og damp.

Resettes med OK knapp. Bruk avtrekksvifta på full styrke ved all bruk av koketoppen og stekeovn.

Filter til ventilasjonsanlegget

Vi har inngått en serviceavtale med leverandør hvor skiftning av filter 1 gang i året, inngår i avtalen.

Ventilasjonsdeksel

I denne forbindelse er det også viktig at ventilene til kanalene hvor luften kommer inn holdes ren. Er over utgangsdøren. Er den tett av støv så støvsug eller vask så frisk luft kommer inn.

Tette rør

Beboere har ansvaret for hva de putter i vasken. Dersom rørende blir tette pga uaktsomt

bruk kan den enkelte bli ansvarlig for regningen. Ikke kast matavfall eller fett/frityrolje i vasken. Fett må tørkes opp med tørkerull eller helles på melkekartonger og hives i rest. **Ikke bruk Plumbo pulver.** Dette ødelegger rørene. Vi anbefaler Mudin hvis det renner tregt i vasken. Hvis dette vedvarer må eier ta kontakt med styret via epost.



Anbefalt å gjøre flere ganger i året: Bruk først Mudin etter anbefaling på flasken. Fyll opp kummen med varmtvann. Bruk hansker og lukk opp til sluket på kjøkkenet slik at varmt vann renner fort gjennom røret. Kan løse opp fett etc hvis ikke det har blitt for tett.

Tilbakestill brannalarm. Dette skal alle sette seg inn i!!

Se informasjon ved brannsentral i inngangen til 1. etasje.

Utebelysning

Skift pære i lampen på utsiden når den ikke lyser mer. Gir et bedre inntrykk utenfra av bygget, pluss at svalgangene blir opplyst.

Svalegang

Det er ikke tillatt å ha noe her, hverken på vegger eller i gangen utover det og ha en blomst i krukke stående på betong gulvet ved inngangsdøren.

Renhold

Vi har et vaskefirma som vasker en gang i uken i fellesgang. Vinduene som ikke kan åpnes innover eller det er tilgang til fra bakke/gulv nivå vaskes 2x per år. Det gis beskjed i god tid før vinduene vaskes. Dette er en del av fellesutgiftene.

Tv og internett

Det er nå Telia som leverer begge deler, dette er inkludert i fellesutgiftene. Hastighet og tilgang til andre kanaler kan oppgraderes og kommer da som tilleggsregning fra Telia. Ta kontakt med Telia kundeservice på tlf. 924 05 050 dersom dere lurar på noe eller på eller chat på telia.no.

- Hva skal kjøper og selger gjøre for at dette skal bli riktig?
- Selger og kjøper blir enige på forhånd og ringer inn til kundeservice og avtaler enten innlevering av tv dekode ELLER omregistrering til ny eier.

El bil lading i garasjen

Det er Ohmia som har levert løsningen for el bil lading. Gå inn og les dersom dere ønsker å koble dere på denne løsningen. Kan kontaktes på flere måter:



Bruk av sameiets forsikring

Bruk av sameiets forsikring Hvis det oppstår skade som du lurer på skal dekkes av sameiets felles forsikring så send en e-post til styret, så videreformidler vi dette til vår kontaktperson på Abbl som avgjør dette. Dersom sameiets forsikring blir brukt så kan det i noen tilfeller være at eier skal betale egenandelen. Dette er nedfelt i sameiets vedtekt §17

Fellesutgiftene

Fellesutgiftene skal dekke drift av Sameiet, det være regnskapsføring, vedlikeholdsavtaler, forsikring, vask/vindusvask, vaktmesterutgifter, kommunale avgifter, strøm til fellesanlegg etc.

Fryser i kjellerbod

Det er anledning til å ha fryser i kjellerbod. For å dekke strømkostnadene mm. Påløper det kr. 50 per måned for dette. Gi beskjed til ABBL, så inkluderer de kostanden i den månedlige felleskostanden.

Stenging av vannet inn til leilighetene

I skap bak toalettene i hver leilighet. Kan også gjøres fra teknisk rom, da må vaktmester / styret kontaktes.

Generelt

Ta hensyn til naboene. Ikke stå ute etter kl. 23 og prat høylytt, spill heller ikke høy musikk med åpen dør eller vindu. Lyden bærer utrolig godt hos oss! Rydd opp etter dere enten det er på taket, i parken eller på utsiden av døra di. Da blir det så mye mer trivelig å bo her for alle sammen! Viser ellers til ordensreglene.

Vi håper du kommer til å trives, og ta gjerne kontakt dersom det er noe du trenger mer informasjon.

Vennlig hilsen

Sameiet Havstadodden

Oppdatert: august 2022

Sameiet Havstadodden

Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Torsdag 27.03.2025 kl. 17:00

Sted: Arendal Boligbyggelags lokaler 4. etg, Malmbyggen, Vestregate 2

Hilsen styret i
Sameiet Havstadodden.



FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet Havstadodden
torsdag 27.03.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding 2024

Se eget vedlegg, side 6.

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

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg, side 11.

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

4. Budsjett 2025

Se eget vedlegg, side 20.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styret godtgjøres med kr. 60 000.

6. Valg til styret

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

Styreleder, Horst Burger
Styremedlem, Bård Einar Henningsen
Styremedlem, Mari Egseth Lystad
Varamedlem, Øistein Olsen
Varamedlem, Frank Aksel Halstensen

Valgkomitéen har bestått av Kari Gitmark og Maria Johansen. Se vedlegg side 21.

Horst Burger, Frank Aksel Halstensen og Øistein Olsen er på valg. Ingemann Magnussen har fratrådt.

6.1 Valg av styreleder for ett år

Forslag til vedtak: Som styreleder for ett år foreslås: Horst Burger

6.2 Valg av styremedlem for to år

Valgkomiteen har ikke funnet noen kandidater til styremedlemsvervet. Vi foreslår derfor å redusere styret til én styreleder og to styremedlemmer. Dette er i tråd med vedtektene, som fastslår at styret skal bestå av 2–4 medlemmer.

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Forslag til vedtak: Som varamedlem for 1 år foreslås: Frank Halstensen
Som varamedlem for 1 år foreslås: Ingvild Jensen

6.4 Valg av valgkomité til neste års møte

7. Tilbakeføre sedum foran leiligheten til Andersen & Henriksen.

Sak: På årsmøtet 18. mai 2023 ble det vedtatt at området som opprinnelig var sedum og nå er erstattet med terrassebord, må tilbakestilles til det opprinnelige, eller at annen akseptabel endring.

Forslag til vedtak: Vi vil henvise til e-post 29.11 fra styreformannen vedr. felles/sedum areal foran leilighet 105 & 106.

Ettersom vi tapte saken på det ekstra-ordinære styremøtet vedr. bruksrett, har vi i ettertid fått inntrykk fra flere styremedlemmer at vi kunne være med på å komme med innspill til utforming av gjeldende areal. På det siste møtet kom det fram sterke meninger fra flere beboere om sedum da det viser seg at det ikke er lett å vedlikeholde. Det blir som gressplen etter hvert og krever stort vedlikehold. Da må det være folk der med tilgang til arealet for å stelle og det vil medføre direkte innsyn til vårt kjøkken og stue i begge leiligheter. Fru Næss som har kjørt saken på at hun vil ha 0 innsyn og full utsikt og vi har blitt fratatt råderetten for vår utsikt ettersom det ble vedtatt at sedum skal tilbakeføres.

Vi ber om å komme med våre forslag da dette berører vårt privatliv/trivsel.

Sameiets vedlikehold av Sedum har vært omfattende og krevende i fra dag 1, og her bør man lytte til den / de som har stått for denne jobben siden overtagelsen i 2021. De er klar (ref. Siste årsmøte) på at vi ikke bør legge Sedum.

Som et alternativ til Sedum ønsker vi (Andersen & Henriksen) å legge kunstgress:

Vedlegg nr. 1, side 23: Forslag til kunstgress på den del av terrassen som i dag er seksjonert som fellesareal.

Vedlegg nr. 2, side 26: Ekspert uttalelse (tilleggsinformasjon) i fra ScanTuft sin daglige leder Øyvind Sletner.

Vedlegg nr. 3, side 28: Ekspert uttalelse i fra Talgø Møre Tre AS vedr. Det å legge kunstgress på Royal Impregnerte terrassebord.

Vedlegg nr. 4, side 30: Slik vi ser for oss at kunstgresset legges på topp av det eksisterende terrasse gulvet.

Vedlegg nr.5, side 30: Forslag til blomster kasser for plassering mellom seksjons eier sin terrasse og sameiets fellesareal 3 stk x 200cm. Vi ser for oss en åpning (2) mellom blomster kassene på ca. 100cm.

Viktig at dette blir tette isolerte pottes slik at ikke vannet renner igjennom og ned på terrassen.

Høyde på blomsterkassene maks 37cm x dybde 40cm.

Skulle flertallet bestemme seg for å tilbakeføre Sedum på det omstridte arealet så vil det føre til en kostnad for Sameiet i størrelsesorden ca. Kr,120.000,- Hvorav Henriksen & Andersen skal ha Kr,- 60.000,- i erstatning for utvidelsen av terrassen som ble utført sommeren 2022

Velger sameiet løsningen iht. Dette forslaget som vist i vedlegg nr. 4, så vil Henriksen & Andersen frasi seg kravet om tilbakebetaling av kr 60.000,-

Styrets innstilling: Styret har denne gang valgt å være nøytrale i denne saken.

Søknaden fra Steinar Andersen og Peter Henriksen er godt beskrevet, slik at den skal kunne være et godt grunnlag for årsmøtet å kunne ta en beslutning på, hvorvidt den skal godkjennes eller ikke.

8. Søknad om bruk av felles takterrasse 21. juni 2025

Ingvild Jensen søker om tillatelse til å benytte sameiets felles takterrasse fredag 21. juni 2025 fra kl. 16:00 til 18:00 for en enkel sammenkomst i anledning sin kommende 60-årsdag i september.

Sammenkomsten vil inkludere lett servering og bakgrunnsmusikk. Dersom været ikke tillater det, vil arrangementet ikke bli gjennomført. Alle beboere i sameiet inviteres også til å delta. Det vil bli sørget for at området ryddes etter bruk.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at Ingvild Jensen får benytte felles takterrasse fredag 21. juni 2025 fra kl. 16:00 til 18:00 for en sosial sammenkomst, under forutsetning av at sameiets regler for fellesarealer følges, og at området ryddes etter bruk.

Styrets innstilling: På årsmøtet 12/5-2022 ble det fra noen av beboerne stilt spørsmål om det skal være anledning til å kunne booke takterrassen til private sammenkomster i forbindelse med spesielle anledninger, som bursdagsfeiring el lignende.

Dette ble stemt over, og flertallet stemte mot at dette skulle være mulig.

I løpet av de tre siste årene har det vist seg at takterrassen er blitt veldig lite benyttet. I løpet av 2024 har det vært sosiale

sammenkomster av noen av beboerne enkelte fredager.

Styret vil derfor be om at det stemmes over forslaget som ble fremmet i 2022 på nytt og gi tillatelse til å kunne booke takterrassen til slike anledninger som nevnt ovenfor.

Styret er imidlertid av den formening at det skal sendes en formell søknad til styret for godkjenning i forkant av eventuelle sammenkomster som måtte bli planlagt.

Når det gjelder søknaden som er beskrevet ovenfor, innstiller styret på at det gis tillatelse til Ingvild Jensen til å benytte takterrassen til den sammenkomsten som er beskrevet.

Årsmelding for Sameiet Havstadodden for året 2024

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Horst Burger
Styremedlem, Bård Einar Henningsen
Styremedlem, Ingemann Magnussen (fratrådte 2/12-24)
Styremedlem, Mari Lystad
Varamedlem, Øistein Olsen
Varamedlem, Frank Halsteinsen

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Revisjon: PWC

Årsregnskapet:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 67 730,- i 2023 til kr 193 227,- i 2024.

Boligselskapet har frie disponible midler med kr 536 602,- som fremgår av årsregnskapet. Av disse er kr 227 943,- satt av til fremtidig vedlikehold.

Styrets årsrapport for april 2024 til mars 2025

Styrets arbeid

Det fremgår av Sameies Havstadodden sine vedtekter at styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret har i perioden hatt 7 styremøter og ett ekstraordinært årsmøte. I tillegg har hele, eller representanter fra styret, deltatt i møter for arbeidsgruppene for de forskjellige sakene vi har jobbet med.

Store deler av styrets arbeid har vært ordinær drift (forsikring, vedlikehold, HMS mv.), arbeid med JBU og Otterlei Eiendom ift. avvik ved overtakelse, nabo (Havstadodden 7) avklaringer, oppfølging av saker mellom møtene, samt befaringer og møter/dialog med flere leverandører/naboer/JBU. Samarbeidet i styret har vært godt. Styret har tilstrebet jevn fordeling av arbeidsoppgaver mellom styremedlemmene.

Økonomi

Det er ikke noen unormale utfordringer ved driften av sameiet. Det påløp riktignok en del uforutsette advokatutgifter i 2024, men det hadde vi dekning for. I budsjettet for 2025 er det tatt høyde for advokatbistand i fbm. avvikene.

Dette er vårt 3. hele år i drift og vi gjør fremdeles nyttige erfaring ift. hvilke kostander som vil påløpe. Økonomien er grei.

Det er opparbeidet en egenkapital på kr. 422279 (pr. 13/12-2024).

Det er i budsjettet for 2025 lagt inn en økning av fellesutgifter på 6% , noe som tilsvarer en generell prisøkning på en del offentlige tjenester samt private tjenester.

Regnskapet per 31.12.2024 endte opp med et resultat på kr. 193227.

Drift, vedlikehold og oppgraderinger i 2024/25

Styret har fulgt årshjulet for vedlikehold som er etablert av styret.

Vedlikeholdsplanen er et arbeidsdokument for styret og fornyes hvert år.

Et godt vedlikehold skal øke trivselen og vil være en kontinuerlig prosess for å ivareta fellesområdene på en god måte.

- I mai 2024 sluttet dørpumpa i 4. etasje ut til B blokka å fungere. Denne fikk vi byttet på garantien, men det er verdt å merke seg at sameiet kan risikere å få problemer med disse pumpene senere. Prisen for en slik pumpe vil ligge på mellom 15 og 20 tusen kroner i tillegg til montering.
- Høsten 2024 ble det avdekket at takkonstruksjonen i sykkelboden var underdimensjonert (takket være Frank Halstensen). JBU tok på seg ansvaret, og takkonstruksjonen ble forsterket med en stålbjelke i januar 2025.
- I desember 2024 sluttet automatisk åpning av garasjeporten via telefonen å fungere. Det viste seg at Gator Simkort modulen ikke fungerte lenger. Det var lite hjelp å få hos Assa Abloy. Ved søk på nettet klarte man å finne en leverandør av slike moduler. Den nye modulen er en 4G utgave.
- I desember 2024 måtte låskassa på døra til B blokka i 3. etasje skiftes. I tillegg har det vært foretatt justeringer av samtlige utgangsdører i løpet av det siste året. Problemer med dørene i trappegangen kan man regne med i tiden fremover også.
- I desember 2024 oppsto det jordfeil på varmtvannsbereder nr. 1 i teknisk rom, noe som førte til at sikringen slo seg ut, slik at temperaturen sank raskt ved forbruk. Det viste seg at årsaken var en defekt varmekolbe. Det samme problemet hadde oppstått i 2023, men da ble en defekt kolbe koplet fra uten å bli erstattet. Nå er det satt inn 3 nye kolber. Rørlegger arbeidet gikk på garantien, elektriker arbeidet ble betalt av sameiet.
- I januar 2025 sluttet nøkkelboksen til inngangsdøra i 1. etasje å fungere. Det samme skjedde i april 2024. Da måtte låssylinderen bores ut og en ny settes inn. Fikk tilsendt ny låssylinder fra Norlock (garanti), og sylinder ble skiftet uten å måtte bore ut denne gangen.
- På 2024 budsjettet ble det satt av penger til montering av de resterende måkepiggen på de mest utsatte stedene på B blokka. Dette ble ikke gjort, delvis p.g.a. uforutsette andre utgifter, i tillegg til trafikken av måker ikke var så stor som tidligere. Det er imidlertid satt av penger til dette igjen i 2025.
- Det var fremdeles noen få måker som forsøkte å etablere rede på taket til A-blokka i 2024, men det varte ikke lenge. Det er viktig at det i hekketiden foretas regelmessige inspeksjoner av taket i denne perioden. I den forbindelse, samt for å kunne utføre regelmessig inspeksjon av taket, ble det i 2024 montert en fast stige for adkomst til taket. Det er imidlertid krav om at stigen skal sikres mot at uvedkommende kan gå opp på taket. Det er derfor blitt montert en sikringsplate med lås på stigen.
- I løpet av 2025 er det planlagt å utbedre beslaget på muren mellom rullestolrampe og sedumarealet som er blitt skadet under snøfresing (blikkenslager).
- Muren langs rullestolrampe skal h/t spyles og males i løpet av våren/sommeren 2025.
- I følge forsikringsavtalen med If forsikring er det krav om at sprinkleranlegget skal inspiseres en gang pr. år av et FG godkjent firma. Det er gjort avtale med firmaet Løyning i Kristiansand som skal ta seg av dette.

Veiene

Utgifter til brøyting, vårrengjøring og vedlikehold av vei samt strøm til belysning, er avtalt delt med alle naboer som sokner til veien. Det finnes egne avtaler. Totalt er det 36 andeler i veien hvorav sameiet har 29 av disse.

Snømåking og strøing

Firmaet Vaktmester Marcussen AS har ansvar for brøyting på sameiets område i 2024/2025.

Oveland Utemiljø står for snøfresing/måking av mindre områder som gangveier, trapper etc. Strøing tar vi oss av selv.

Gnr 508, Bnr 101 og Havstadodden 7

Sameiet Havstadodden har eiendomsrett til 101. Deler av denne eiendommen er tatt i bruk av Havstadodden 7. De mener at de har rett til å overta deler av denne. Vi får bistand til denne saken fra advokat Hald & Co. Vår felles forsikring benyttes til denne bistanden. Saken er ikke løst.

Eier av Havstadodden 7 mente at muren bak sykkelboden fremsto som usikker, derfor så styret det som sin plikt å sperre av en del av området bak sykkelboden for ikke å risikere at noen skulle bli skadet dersom noe uforutsett skulle skje med muren (avvik 67).

I løpet av sommeren 2023 kom det i stand en dialog mellom eier av Havstadodden 7 og styret om et eventuelt salg av Br. Nr. 101, men p.g.a. usikkerheten rundt muren, ble ikke dialogen fulgt opp. Styret har imidlertid god tro på at dialogen kan bli gjenopptatt når tiltaket i forbindelse med avvik 67 (muren bak sykkelboden er utført).

JBU – avvik i forbindelse med overtakelse

Alle avvikene, bortsett fra 67-68-69 er lukket.

Sameiet har fremdelers tre reklamasjonsavvik mot Havstadodden AS som er eid av Otterlei Eiendom

Avvik 67:

Havstadodden AS v/Otterlei Eiendom og JBU har kommet med et forslag til løsning på dette avviket som Styret har akseptert.

Dessverre har ikke Havstadodden AS fulgt opp tilbudet om forslaget til løsning Dette arbeidet skulle ha vært igangsatt «rett etter vinteren 2023/2024»

Avvik 68 og 69.

Det ble sommeren 2023 foretatt grunnboringer foran og under bryggene som er omtalt i avvikene. Basert på resultatet fra disse grunnboringene samt erfaringene/dokumentasjoner fra byggeperioden har Havstadodden AS v/Otterlei Eiendom og JBU kommet med forslag til løsning på disse avvikene. Styret har konferert med personer som i kraft av sitt yrke har bakgrunn for å kunne uttale seg, og gi råd om videre handtering av denne saken.

På grunnlag av disse rådene sendte styret i løpet av 2024 en del spørsmål/ krav til Havstadodden AS/JBU, som det ikke ble gitt noen tilfredsstillende svar på.

Det har i ettertid blitt engasjert advokat (Gard E. Garlie hos Wigemyr) for å bistå sameiet i

å forsøke å få løst denne saken, da den syntes å være ganske fastlåst.

Det har i løpet av 2024 blitt avholdt flere møter mellom partene hvor også SCE (Andreas Jahren) har vært deltakende, uten at vi er kommet noe nærmere noen løsning. SCE mener bl.a. at avvikene 67 og 69 må sees under ett.

Representanten for Havstadodden AS, har bl.a. uttalt at saken er oppkonstruert.

Styret har et håp om at det i løpet av våren 2025 kan bli enighet om hvordan avvikene kan bli fulgt opp på en tilfredsstillende måte.

Veisaken (Jordskifteretten)

- Detter er en sak som fremdeles er pågående. Det henstilles til beboerne om å lese dokumentene etter hvert som de blir sendt ut fra Jordskifteretten.

Garasjeanlegget

- Anlegget ble feid våren 2024 iht. årsplanen.

Lekeplassen

- Utstyret (huske, etc.) er blitt inspisert jevnlig.

Gartnerarbeider

- Det er etablert egen hagegruppe. Det ble kjøpt inn flere blomsterkrukker samt planter i 2024.
- Uteområdene er blitt vel ivaretatt av Øistein Olsen og Harald Bjerke (Plenklipping, gjødsling, rydding, etc.)

Sameiets kommunikasjon.

- I perioden har styret jevnlig distribuert informasjon til sameierne og benyttet seg av ulike kanaler som e-postutsendelser, ABBL sin portal, Facebook-gruppa; Sameiet Havstadodden.

Dugnader

- Det ble gjennomført planlagt dugnad 2. mai 2024. Denne ble annonsert på forhånd, og det var god oppslutning, selv om den nok kunne ha vært enda bedre.
- Det ble kjøpt inn h/t spyler som ble bl.a. ble brukt til å spyle bryggene med godt resultat.

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

- I 2024 ble det papirbaserte HMS systemet erstattet med et digitalt HMS oppfølgingssystem i regi av ABBL. Det er også etablert et digitalt internkontroll system i regi av Agder EI-Installasjon som omhandler kontakter, brytere etc. i ute/fellesområder.
- 11/9-2024 ble det avholdt Brann/mønstringsøvelse.
- Vaktmester Marcussen ivaretar vaktmesterarbeidet.

Sosialt

- I sommerhalvåret 2023 ble det arrangert «Fredagspils» på brygga, hvor beboerne kunne møtes om ettermiddagen for å slå av en prat og ta med det de måtte ønske av mat og drikke. Dette ble meget populært og ble fulgt opp i 2024. Det er planen å fortsette med det i 2025 også.
- På takterrassen ble det satt opp 2 solide bord som ble laget av Arild Lystad. I tillegg er det satt opp en bod inneholdende 10 stoler+puter til felles bruk.
- I november 2024 ble samtlige beboere invitert til Julebord på Mønsj i Arendal. 16 personer deltok 29.november.

Andre saker

- Det har dessverre vist seg at det er blitt stjålet sykler fra sykkelboden. Som et tiltak for å minske muligheten for at det skal skje igjen, er koden blitt endret. Den må sannsynligvis endres med jevne mellomrom. Samtidig henstilles til samtlige om ikke å oppgi koden til «hvem som helst».

Internkontrollsystemet, som ble utarbeidet i 2021, er fulgt.

Hilsen styret i Sameiet Havstadodden

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		1 196 544	886 428	1 196 652
Inntekter a-konto/avregning		168 815	223 855	174 000
Innbetalt tv og internett		163 212	155 556	164 604
Andre innbetalinger	1	264 364	276 875	262 500
Sum inntekter		1 792 935	1 542 714	1 797 756
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	67 653	63 525	68 460
Revisjonshonorar	3	11 125	2 700	11 025
Forretningsførerhonorar bbl		58 956	55 620	58 957
Kommunale avgifter		247 105	215 477	241 400
Tv og internett utgifter		162 979	155 554	164 604
Forsikring		113 521	98 679	113 482
Vedlikehold	4	410 588	367 098	500 100
Elektrisk energi		260 070	327 818	288 000
Andre driftskostnader	5	281 984	195 212	353 728
Sum driftskostnader		1 613 981	1 481 683	1 799 756
Driftsresultat		178 954	61 030	-2 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		14 274	6 699	2 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-14 274	-6 699	-2 000
Årsresultat		193 227	67 730	0
Overført opptjent egenkapital		193 227	67 730	0
Sum disponert		193 227	67 730	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		41 605	55 409
Andre fordringer		92 116	92 015
Innestående på driftskonto		492 330	158 009
Sum omløpsmidler		626 051	305 434
SUM EIENDELER		626 051	305 434

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	6	308 659	115 432
Sum egenkapital		308 659	115 432
Gjeld			
Avsetning forpliktelser vedlikehold		227 943	83 979
Sum forpliktelser		227 943	83 979
Langsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 683
Leverandørgjeld		58 007	55 122
Annen kortsiktig gjeld		31 442	45 218
Sum kortsiktig gjeld		89 449	106 023
Sum gjeld		317 392	190 002
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		626 051	305 434

Sameiet Havstadodden

Arendal, 25.02.25

Horst Burger
Styreleder

Mari Egseth Lystad
Styremedlem

Bård Einar Henningsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Note 1 - Andre innbetalinger

	2024	2023
3601 Leieinntekter p-plasser	38 600	37 200
3604 Fremtidig vedlikehold	143 964	83 979
3608 Måkesikring	0	74 996
3612 Innbetalt vedr bryggeanlegget	78 900	78 900
3622 Strømgift fryser	2 900	1 800
Sum	264 364	276 875

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5120 Ekstrahjelp	6 000	0
5300 Styrehonorar	27 000	25 000
5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar	30 000	35 000
5400 Arbeidsgiveravgift	4 653	3 525
Sum	67 653	63 525

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	11 125	2 700
Sum	11 125	2 700

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold Bygg	71 118	48 035
6602 Vedlikehold Elektro	7 259	6 068
6603 Vedlikehold Rør	38 731	33 750
6604 Vedlikehold Utvendig	35 200	12 350
6605 Vedlikehold Heis	28 670	29 854
6606 Vedlikehold Garasjer	29 914	20 411
6607 Vedlikehold bryggeanlegg	11 032	10 219
6609 Internkontroll/Vedl.avtale	37 200	36 400
6614 Måkesikring	0	82 032
6635 Vedlikeholdsavsetning	143 964	83 979
6650 Lovpålagt HMS	7 500	4 000
Sum	410 588	367 098

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er foretatt en vedlikeholdsavsetning i regnskapet for 2024 med kr 143 964, - .Denne skal dekke fremtidig vedlikeholdAvsatt i balansen er kr 227 943, -.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	56 253	52 913
6619 Andre driftskostnader	189	2 139
6620 Snørydding	96 154	92 939
6621 Alarmkostnader	10 693	2 956
6715 Diverse fremmede tjenester, advokat	97 789	8 312
6762 Utgifter til Vaktmester	13 625	25 781
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	390
7720 Årsmøte	2 050	5 400
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	5 231	4 383
Sum	281 984	195 212

Note 6 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	115 432	47 702
Årets resultat	193 227	67 730
Sum egenkapital 31.12	308 659	115 432

Resultat og balanse med noter for Sameiet Havstadodden.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Havstadodden

Styreleder	Horst Burger (sign.)	01.03.2025
Styremedlem	Bård Einar Henningsen (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Mari Egseth Lystad (sign.)	28.02.2025



Til årsmøtet i Sameiet Havstadodden

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Havstadodden som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Arendal, 25. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-03-10 19:32



This document package contains:

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



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

Budsjett

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	1 196 544	886 428	1 196 652	1 268 484
Inntekter a-konto/avregning	168 815	223 855	174 000	160 000
Andre driftsinntekter	427 576	432 431	427 104	434 664
Sum inntekter	1 792 935	1 542 714	1 797 756	1 863 148
Driftskostnader				
Lønnskostnader	67 653	63 525	68 460	75 640
Revisjonshonorar	11 125	2 700	11 025	11 750
Forretningsførerhonorar bbl	58 956	55 620	58 957	58 800
Kommunale avgifter	247 105	215 477	241 400	246 700
Kabel-tv	162 979	155 554	164 604	171 564
Forsikring	113 521	98 679	113 482	123 587
Vedlikehold	410 588	367 098	500 100	476 600
Elektrisk energi	260 070	327 818	288 000	250 000
Andre driftskostnader	281 984	195 212	353 728	458 507
Sum driftskostnader	1 613 981	1 481 683	1 799 756	1 873 148
Driftsresultat	178 954	61 030	-2 000	-10 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	14 274	6 699	2 000	10 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	14 274	6 699	2 000	10 000
Arsresultat	193 227	67 730	0	0
Overført til/fra opptjent egenkapital	193 227	67 730	0	0
Sum disponert	193 227	67 730	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Horst Burger
Styreleder

Mari Egseth Lystad
Styremedlem

Bård Einar Henningsen
Styremedlem

Valgkomiteens innstilling til nytt styre

Valgkomiteen har hatt som oppgave å innstille kandidater til det nye styret for den kommende perioden. Følgende verv er på valg:

- Styreleder (2 år)
- 1 styremedlem (2 år)
- 2 varamedlemmer (1 år)

Vi har sendt ut e-post til alle beboere for å invitere interesserte til å melde seg. I tillegg har vi kontaktet flere beboere direkte. Dessverre har det vært lite interesse blant beboerne for å delta i styrearbeidet for kommende periode.

Valg av styreleder

Styrets leder velges i utgangspunktet for en periode på to år. Horst Burger har sagt seg villig til å fortsette som styreleder i ett år til.

Valgkomiteen innstiller derfor Horst Burger for 1 år.

Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen har ikke funnet noen kandidater til styremedlemsvervet. Vi foreslår derfor å redusere styret til én styreleder og to styremedlemmer. Dette er i tråd med vedtektene, som fastslår at styret skal bestå av 2–4 medlemmer og 1–3 varamedlemmer.

Dersom noen ønsker å stille som kandidat under årsmøtet, kan årsmøtet eventuelt stemme over vedkommende.

Valg av varamedlemmer

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til varamedlemmer for 1 år:

1. Frank Halstensen
2. Ingvild Jensen

Forslag om ny valgkomité

Vi foreslår at det opprettes en ny valgkomité for valg av styret for 2026. Dette kan besluttes på årsmøtet.

Med vennlig hilsen

Kari Gitmark

Maria Johansen

Vedlegg - Vedtektene §8-1: Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- 1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fra 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.

Living

- Stråhøyde: 39mm
- Vekt: 3187 g/m2
- Farge: Lys Oliven / Bronse Grønn / Sand Grønn

Bruksområder: Hage, landskap, hagestue/vinterhage, terrasse, balkong/veranda, bassengområde, parkanlegg, fellesområde, dekorative formål m.m.

Living er et landskapsgress i toppklasse og har siden lanseringen vært en bestselger sammen med Excellence. Dette er et meget slitesterkt og motstandsdyktig gress samtidig som det er ekstremt mykt og komfortabelt. Living er resultatet av ny teknologi i marginen på stråene. Denne gjør at stråene står opp mer enn andre kunstgressstyper. Kombinasjonen av tett og høyt og samtidig mykt og komfortabelt er noe alle kunstgressprodusenter prøver å få til, men ikke klarer å lykkes med. Nå er det her. Vi er stolte over å kunne tilby dette unike kunstgresset i vårt sortiment. Living er et CE godkjent produkt og imøtekommer alle krav iht. norsk byggevarestandard.

Anbefalt innfyll: Sand (gjelder ikke ved bruk innendørs eller på terrasse/balkong/veranda)

Kr. 499,- pr. m2 (inkl. mva)



Skjøtetape

Rull á 12 m

Kr. 579,- pr. rull (inkl. mva)



Vil kunstgresset falme med tiden?

Et ScanTurf standard produkt har opptil 40% mer UV-bestandige stoffer enn alle andre produkter på markedet. En avansert UV-resistanse er bygd inn i hvert eneste gress-strå. Standardproduktene kommer med en garanti mot falming fra produsenten på opptil 10 år. NB! Dette er en global garanti som gjelder i solrike land som Saudi-Arabia, Egypt, Hellas osv. I solfattige Norge vil falming være en desto mindre aktuell problemstilling.

Tåler kunstgresset frost og hardt vær?

Ja, ScanTurf gress tåler frost, kulde og hardt vær.

Gir kunstgresset god nok drenering?

Drenering er et viktig vilkår for et vellykket resultat når man legger kunstgress. Derfor er ScanTurf kunstgress konstruert slik at det drenerer bedre enn naturlig gress. Første steg er forberedelse av tomten som skal oppgraderes. Dette inkluderer et 3 tommer tykt lag med gjennomtrengelig materiale under selve kunstgressmatten. Kunstgresset er også perforert for optimal drenering. Dette gjør at det er svært lav risiko for mugg eller noe organisk materiale.

Hvor varm blir kunstgressoverflaten?

Som alle andre overflater, vil kunstgresset bli varmt under direkte og konstant sollys. Men i motsetning til andre overflater, som asfalt, fortau og fjell, har ScanTurf ikke-absorberende egenskaper som senker temperaturøkningen. Selv på de varmeste dagene vil kunstgresset bli nedkjølt raskt og effektivt med litt kaldt vann fra hageslangen

Hvordan feste kunstgresset?

Ved hjelp av tape / Skru gresset fast.

Hva med vedlikehold av kunstgresset?

Kunstgress krever svært lite vedlikehold! Vi anbefaler å gå over gresset en gang iblant med en løv-blåser eller kost for å fjerne blader og kvister o.l. Dersom du har husdyr, bør du tørke av kunstgresset med en klut e.l. der de gjør fra seg på gresset. Dette av hygieniske årsaker, ikke fordi kunstgresset tar skade av det.

Fra: Steinar Andersen <stander4@online.no>

Sendt: onsdag 11. desember 2024 15:07

Til: oyvind@scanturf.no

Emne: Terrassebord og kunstgress.

Til: ScanTurf Norge v/Øyvind Sletner

Fra: Steinar Andersen

Hei Øyvind.

Viser til hyggelig telefonsamtale 9.11 vedr. Legging av ScanTurf sitt kunstgress på topp av Møre Royal terrassebord. Jeg har da forstått det slik at det er kunstgress type «Living» som er det rette og legge på en terrasse.

Det meste av informasjon vedr. Deres produkt finner jeg på Deres WEB side, men jeg vil at du skriver noen ord om slitestyrken på dette kunstgresset Dere tilbyr (FIA godkjent – Minimumskravet for levetid iht. FIA sitt regelverk) Samt evne til raskt og tørke opp etter regnvær da dette er viktig.

Som Dere ser av epost nedenfor mottatt i fra Talgø MøreTre AS vedr. Deres produkter så er det lite som tyder på at kunstgress vil skade treverket selv over tid, basert på ScanTurf uttalelse om at dette gresset drenerer meget godt og tørker raskt opp.

Mvh.Steinar Andersen

Fra: Øyvind A. Sletner <oyvind@scanturf.no>

Sendt: tirsdag 17. desember 2024 13:16

Til: Steinar Andersen <stander4@online.no>

Emne: Re: Terrassebord og kunstgress.

Hei Steinar,

Som du skriver i din e-post så er det "Living" som er vår anbefaling til deres bruk. Dette er et høykvalitets kunstgress-produkt som produseres av Domo Sportsgrass (Sport & Leisure Group) i Belgia, som er Europas ledende og aller største kunstgress-produsent. Domo Sportsgrass er ISO-sertifisert i tillegg til oppnådd Gull-standard hos EcoVadis som produsent.

"Living" er et av våre fineste CE-godkjente kunstgress-produkter som har et naturlig utseende og lang levetid.

I kunstgress-bransjen så gis det en standard produktgaranti på 8 år. Denne garantien omhandler misfarging og falming, og garanterer at de UV-bestandige stoffene i produktet skal være på plass nok til å beskytte produktets nedbrytning forårsaket av dette i garantiperioden.

Det er verdt å merke seg at de samme produktene, fra samme produsent og fabrikk, gis den samme garantien når produktene selges til land som Spania, Frankrike og Italia. Dette for å nevne at forventet levetid på produktet her i nord, med langt lavere UV-eksponering, vil være langt lengre enn garanti-perioden.

Kunstgresset består av fiber og backing av PE (polyethylene). Dette materialet suger ikke til seg fuktighet som en svamp, og tørker derfor raskt opp etter et regnskyll. Til sammenligning med en natur-plen, så vil en kunstgress-plen tørke opp mye raskere enn en naturlig gressmatte der fuktigheten vil sitte lengre i jorda.

Håper dette ga svar på det du lurte på. Skulle det være noe annet, er det bare å ta kontakt!

Mvh, Øyvind /ScanTurf

--

Mvh /Best regards

Øyvind A.Sletner
Daglig leder / CEO



+47 45797777
oyvind@scanturf.no
scanturf.no

Frå: Steinar Andersen <stander4@online.no>

Send: onsdag 4. desember 2024 13:07

Til: Jon Olav Roaldset - Talgø MøreTre AS <jonor@talgo.no>

Kopi: ibsen-h@online.no

Emne: Terrassebord og kunstgress.

Til: Talgø MøreTre AS ved. Jon Olav

Fra: Steinar Andersen

Hei Jon Olav.

Viser til hyggelig telefonsamtale vedr. Moteting av kunstgress på topp av Møre Royal Terrassebord (flat u/riller)

1. Før legging av kunstgress rengjøres terrassebordene m/Talgø anbefalte vask (mild såpe vask)
2. Terrassebordene settes inn m/1 strøk Talgø pigmentert olje.
3. Kunstgresset legges og det hele festes m/tape og skuer.

Dette kunstgresset har en meget høy dreneringsfaktor og vil raskt tørke opp etter å ha vært vått (god drenering & god ventilasjon)

Vi mener jeg at en slik løsning vil ha liten innvirkning på terrassebordenes sin levetid ettersom drenering/ventilasjon er god og man beskytter materialene for sol.

En ekspert uttalelse i fra Deres side mottas med stor takk.

Mvh.Steinar Andersen

Fra: Jon Olav Roaldset - Talgø MøreTre AS <jonor@talgo.no>

Sendt: tirsdag 10. desember 2024 14:33

Til: Steinar Andersen <stander4@online.no>

Emne: SV: Terrassebord og kunstgress.

Hei Steinar.

Eg har fått vår mest kunnskapsrike mann til å sjå på dette.

Vi bruker furu som råstoff som er cu-impregnert og kokt i olje. MøreRoyal® er særdeles motstansdyktig og robust materiale. Men, det har sine begrensninger. Alt treverk må få tørke opp etter mye fukt. MøreRoyal® er intet unntak. Normalt så vil et terrassegulv ha god mulighet til å tørke. Vi har ingen erfaring med denne type kunstgras og underlag, så vår konklusjon er kun basert på generelle betraktninger.

Ved å dekke til med kunstgras, eller anna materiale så vil tørken av terrassebordene bli begrenset. Vil også anta at alt materiale som ligg oppe på terrassegulvet vil holde på fuktighet. Der det er fukt, der er det også muligheter for sopp og råte.

Vi kan ikke gi 50år råtegaranti ved denne tildekkinga.

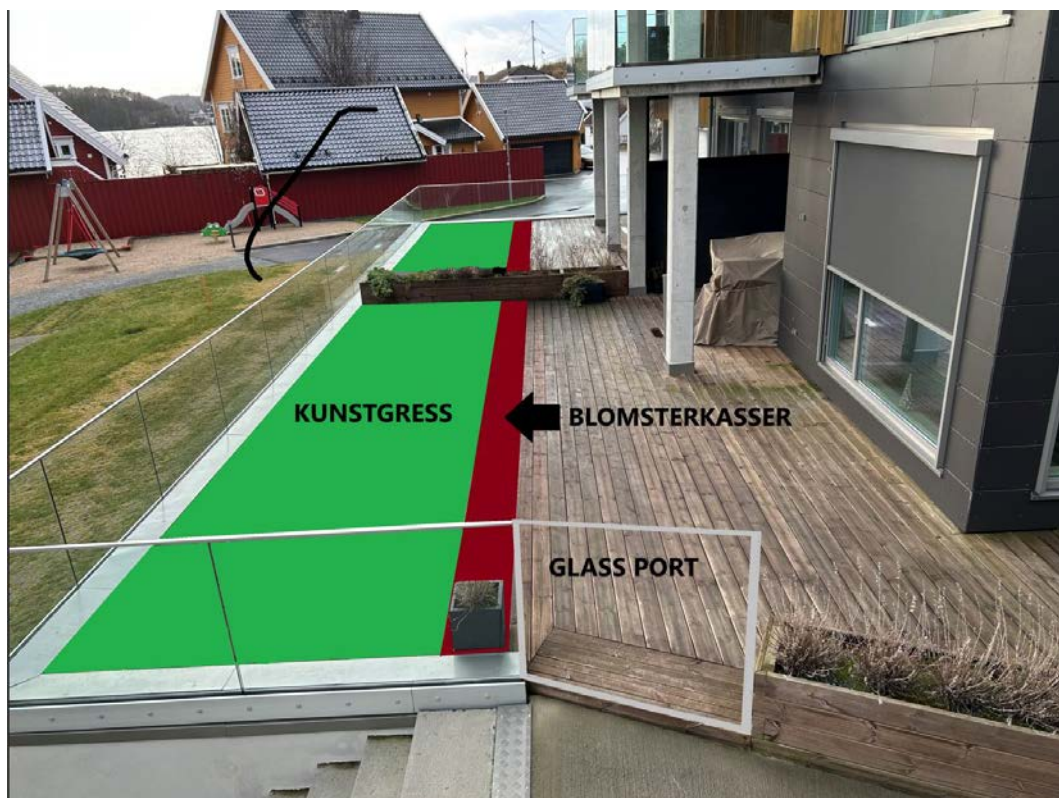
Mitt lille tips helt til slutt vil være å legge en tett duk under så treverket ikke blir vått. Da vil terrasseborda vare evig, og være like fin når kunstgraset fjernes.

Vennlig hilsen

Jon Olav Roaldset
Ettermarked/reklamasjon
Tlf. +47 45 39 47 88
jon.olav.roaldset@talgo.no

Talgø MøreTre AS
Kvennset
N-6645 Todalen
www.talgo.no

 Vurder om du må skrive ut e-posten - ta hensyn til miljøet. Please consider the environment before printing.



Budsjett

	Regnskap 30.11.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	1 096 832	886 428	1 196 652	1 268 484
Inntekter a-konto/avregning	130 483	223 855	174 000	160 000
Andre driftsinntekter	388 053	432 431	427 104	434 664
Sum inntekter	1 615 368	1 542 714	1 797 756	1 863 148
Driftskostnader				
Ljnnnskostnader	67 653	63 525	68 460	75 640
Revisjonshonorar	10 198	2 700	11 025	11 750
Forretningsfjrerhonorar bbl	58 956	55 620	58 957	58 800
Kommunale avgifter	214 961	215 477	241 400	246 700
Kabel-tv	149 397	155 554	164 604	171 564
Forsikring	106 428	98 679	113 482	123 587
Vedlikehold	367 088	367 098	500 100	476 600
Elektrisk energi	206 347	327 818	288 000	250 000
Andre driftskostnader	238 759	195 212	353 728	458 507
Sum driftskostnader	1 419 787	1 481 683	1 799 756	1 873 148
Driftsresultat	195 580	61 030	-2 000	-10 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	0	6 699	2 000	10 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	0	6 699	2 000	10 000
i rsresultat	195 580	67 730	0	0
Overfjrt til/fra opptjent egenkapital	0	67 730	0	0
Sum disponert	0	67 730	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Horst Burger
Styreleder

B³ rd Einar Henningsen
Styremedlem

Mari Egseth Lystad
Styremedlem

Ingemann Magnussen
Styremedlem

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Havstadodden torsdag 27.03.2025 kl. 17:00 - Arendal Boligbyggelags lokaler 4. etg, Malmbyggen, Vestregate 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Horst Burger.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Ellen Grestad.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Bård Einar Henningsen.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

17 seksjonseiere møtte og 7 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Vedtak:

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

4. Budsjett 2025

Vedtak:

Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styret godtgjøres med kr. 60 000.

6. Valg til styret

6.1 Valg av styreleder for ett år

Vedtak:

Som styreleder for ett år velges: Horst Burger

6.2 Valg av styremedlem for to år

Valgkomiteen har ikke funnet noen kandidater til styremedlemsvervet. Vi foreslår derfor å redusere styret til én styreleder og to styremedlemmer. Dette er i tråd med vedtektene, som fastslår at styret skal bestå av 2–4 medlemmer.

Vedtak:

Styret reduseres til én styreleder og to styremedlemmer

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:

Som varamedlem for 1 år velges: Frank Halstensen
Som varamedlem for 1 år velges: Ingvild Jensen

6.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Vedtak:

Styret vil fungere som valgkomité fremover.

7. Tilbakeføre sedum foran leiligheten til Andersen & Henriksen.

Sak: På årsmøtet 18. mai 2023 ble det vedtatt at området som opprinnelig var sedum og nå er erstattet med terrassebord, må tilbakestilles til det opprinnelige, eller at annen akseptabel endring.

Som et alternativ til Sedum ønsket Andersen & Henriksen å legge kunstgress (se innkallingen for detaljer i forslaget).

Det var delte meninger om saken, og det ble en diskusjon på årsmøtet. Det ble foreslått at årsmøtet skulle stemme over kunstgress som alternativ, men med blomsterkasser **uten** åpninger imellom som skille mellom terrassen og kunstgresset.

Det bes protokollert at dersom terrassebordene under kunstgresset skulle råtne, vil de berørte seksjonene (105 og 106) selv stå for kostnadene til reparasjon, til tross for at dette regnes som fellesareal.

Det ble skriftlig avstemming, Maria Johansen og Runar Jernquist Otterlei ble valgt til tellekorps.

Vedtak:

Andersen & Henriksen gis tillatelse til å legge kunstgress på området som opprinnelig var Sedum, og som nå er erstattet med terrassebord. Det skal etableres en tydelig avgrensning med blomsterkasser uten åpninger mellom terrassen og kunstgresset.

Vedtatt.

15 stemmer for og 9 stemmer imot.

8. Søknad om bruk av felles takterrasse 21. juni 2025

På årsmøtet 12/5-2022 ble det fra noen av beboerne stilt spørsmål om det skal være anledning til å kunne booke takterrassen til private sammenkomster i forbindelse med spesielle anledninger, som bursdagsfeiring el lignende.

Dette ble stemt over, og flertallet stemte mot at dette skulle være mulig.

I løpet av de tre siste årene har det vist seg at takterrassen er blitt veldig lite benyttet. I løpet av 2024 har det vært sosiale sammenkomster av noen av beboerne enkelte fredager.

Ingvild Jensen søker nå om tillatelse til å benytte sameiets felles takterrasse fredag 21. juni 2025 fra kl. 16:00 til 18:00 for en enkel sammenkomst i anledning sin kommende 60-årsdag i september.

Sammenkomsten vil inkludere lett servering og bakgrunnsmusikk. Dersom været ikke tillater det, vil arrangementet ikke bli gjennomført. Alle beboere i sameiet inviteres også til å delta. Det vil bli sørget for at området ryddes etter bruk.

Styret mener imidlertid at det skal sendes en formell søknad til styret for godkjenning før eventuelle sammenkomster planlegges. Det kom også innspill om å etablere retningslinjer for bruk av takterrassen samt å vurdere muligheten for å sette opp en form for skjerming.

Styret vil arbeide videre med disse punktene.

Vedtak:

Ingvild Jensen gis tillatelse til å benytte takterrassen til sammenkomsten. Det åpnes også for at beboere kan søke styret om å reservere takterrassen til private sammenkomster. Retningslinjer for bruk av takterrassen vil bli utarbeidet og kommunisert senere.

Etter de formelle sakene kom styret med noen informasjons-punkter:

- Det oppfordres til bedre sortering av søppel.
- Styret bestiller beboerapp fra Techem, slik at eiere kan følge med på sitt eget forbruk av energi (gulvvarme) og varmtvann..
- Vi minner alle på å snu brannslukkingsapparatet én gang per år.
- Ved praktiske problemer eller spørsmål, ber vi om at dere kontakter styret først, før dere eventuelt ringer for eksempel vaktmesteren. Ofte kan vi hjelpe direkte.

Protokoll for Sameiet Havstadodden

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Horst Burger (sign.)	31.03.2025
Sekretær	Ellen Grestad (sign.)	31.03.2025
Protokollvitne	Bård Einar Henningsen (sign.)	03.04.2025

Nabolagsprofil

Støperiveien 16B - Nabolaget Havstad/Birkenlund - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Nystuen Linje 101, N101, 102, 103	5 min 0.4 km
Arendal stasjon Linje R50	5 min 2 km
Kristiansand Kjevik	55 min

Skoler

Birkenlund skole (1-10 kl.) 406 elever, 23 klasser	14 min 1.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	6 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	9 min 3 km

Ladepunkt for el-bil

Birkenlund Skole - Arendal kommune	12 min
------------------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

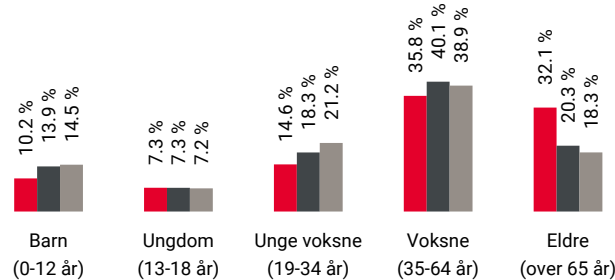
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Havstad/Birkenlund	834	465
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gullfakse barnehage (0-5 år) 57 barn	16 min 1.3 km
Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 år) 31 barn	22 min 1.7 km
Enghaven barnehage (1-5 år) 19 barn	21 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Havstad Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km
Bunnpris Arendal PostNord, søndagsåpent	23 min 1.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 80/100

Sport

	Birkenlund skole Aktivitetshall, ballspill	12 min	0.7 km
	Ribberåsen balløkke Ballspill	17 min	1.4 km
	MOVA Krøgenes	4 min	
	MOVA Arendal Sentrum	8 min	

Boligmasse



53% enebolig
8% rekkehus
33% blokk
6% annet

Varer/Tjenester



ALTI Arena

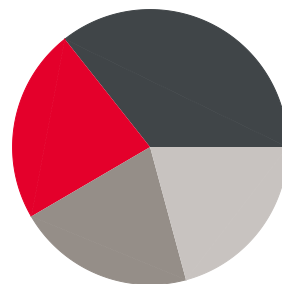
8 min



Apotek 1 Krøgenes

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
36% 6-12 år
21% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



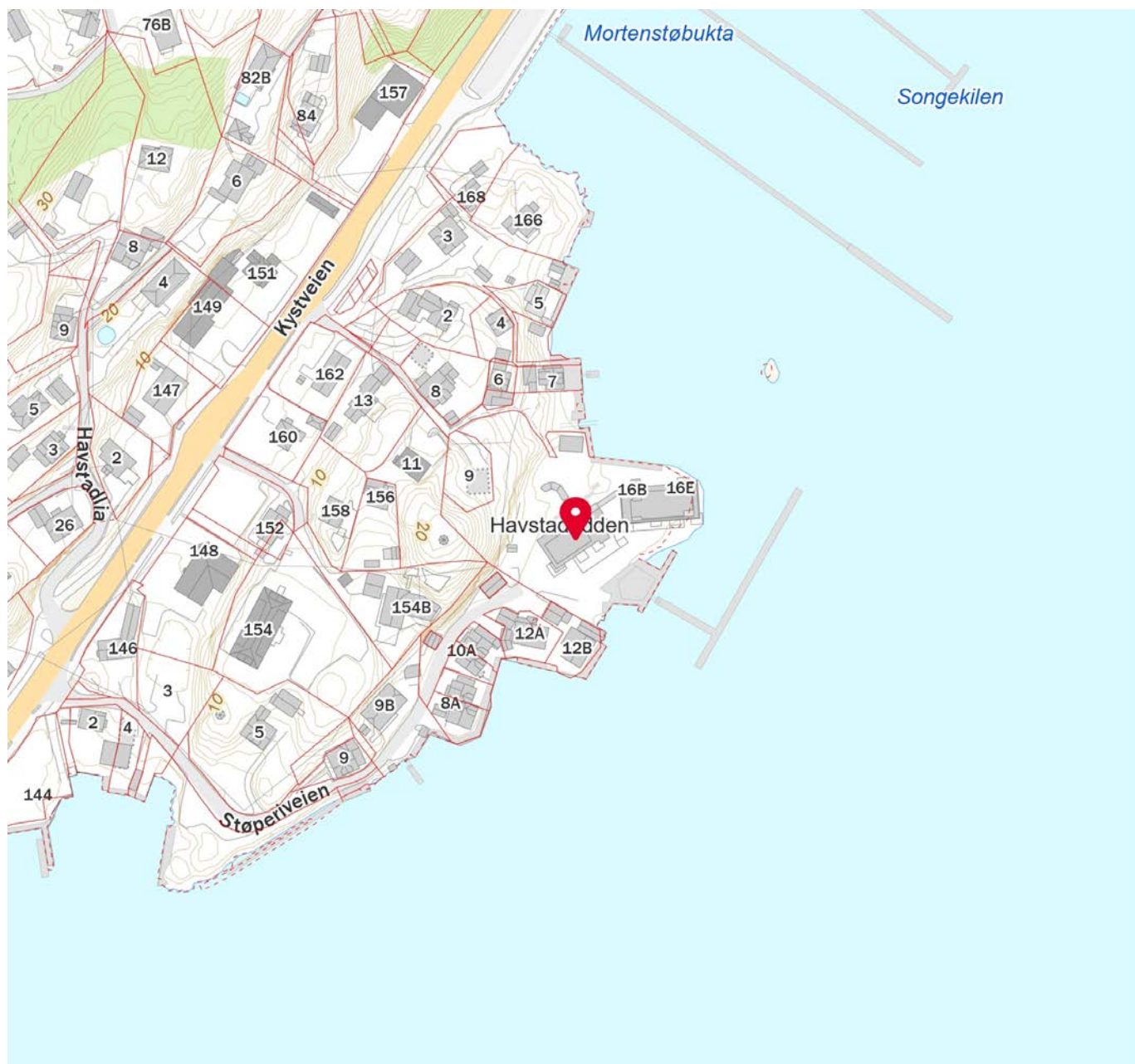
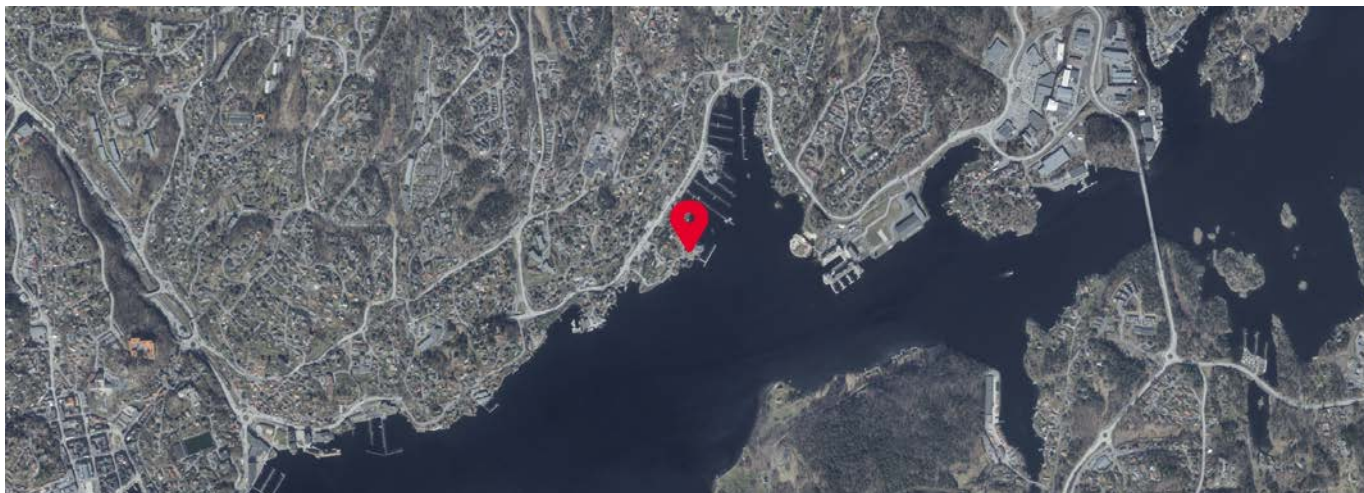
0%

53%

Havstad/Birkenlund
 Arendal
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	40%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Støperiveien 16B
4842 ARENDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno**Telefon:** 472 01 274
E-post: leif.christian.depresno@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremlet 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