



aktiv.

Vindholmen 15A, 4841 ARENDAL

**Bryggebyen - Gjennomgående
toppleilighet mot vest - 2
balkonger - Garasjeplass -
Panoramautsikt - Sol hele dagen**



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 8 990 000,-
Omkostn.: Kr 226 100,-
Total ink omk.: Kr 9 216 100,-
Felleskostn.: Kr 3 892,-
Selger: Henrik Bruun-Gundersen
Åshild Bruun-Gundersen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 118/118 kvm
Tomtstr.: 1814 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 509, bnr. 650
Snr. 46
Oppdragsnr.: 1409250150

Bryggebyen - Gjennomgående toppleilighet mot vest - 2 balkonger - Garasjeplass

Særpreget og påkostet toppleilighet i A byggets siste byggetrinn. Leiligheten er gjennomgående toppleilighet mot vest med påkostede løsninger, god takhøyde (ca. 290 cm), store vindusflater og delikate badrom. Her er et stor, velutstyrt og tidsriktig kjøkken med god romfølelse, åpen planløsning med store vindusflater og utgang til nordvestvendt balkong. Leiligheten har gode sol- og utsiktsforhold med balkong mot både morgen- og kveldssol.

Suveren beliggenhet, syd- og vestvendt topp- og endeleilighet med romslig balkong mot både sydvest ("Lillepollen") og nordvest (Løkholmen og Songebukta). Leiligheten innholder vindfang med entré / gang, 3 soverom, 2 bad, adskilt stue og kjøkken med balkong mot hhv syd og nordvest. Garasjeplass med el-bil lading og ekstra stor sportsbod.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	68
Energiattest	73
Informasjon forretningsfører	76
Kommunalinformasjon	97
Nabolagsprofil	106
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 118 m²

BRA totalt: 118 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 8 m² Bod

5. etasje

BRA-i: 110 m² Entrè/gang, stue, 3 soverom, bad og bad/vaskerom, kjøkken, bod.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

20 m² 2 stk. terrasser.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1814 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er fellestomt og fellesareal som har meget flott opparbeidelse med betong, kaianlegg, fliser, bed og parkmessig beplantning samt lekeplasser og friareal. Området tilnærmet bilfritt garasjeanlegget befinner seg under bakkenivå. Her er flotte ute- og fellesarealer til bruker for beboere.

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

Beliggenhet

Suveren beliggenhet, syd- og vestvendt topp- og endeleilighet med romslig balkong mot både sydvest ("Lillepollen") og nordvest (Løkholmen og Songebukta). Leiligheten ligger i øverste etasje, er gjennomgående mot vest, med balkong på 2 sider og

optimale sol- og utsiktsforhold. Her har man panoramautsikt over Tromøysund og innseilingen til Arendal, "Lillepollen", Songebukta og Løkholmen.

Beliggenhet i særklasse i Arendals nye bydel, Bryggebyen på Vindholmen. Beliggenheten er helt i sjøkanten med sol fra tidlig morgen til sen kveld og leiligheten har store vindusflater og mye naturlig lys. Like utenfor døra finner man flotte fellesarealer med "Lillepollen", brygger, båtplasser, fellesområder med bl.a. lekeplasser og badeplass (Løkholmen).

Bryggebyen er fortsatt i utvikling med her befinner man seg i områdets absolutte indrefilèt og den sydvestre delen som består av byggetrinn 1 og 3 er nå ferdigstilt.

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

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

Adkomst

Fra Arendal følg Kystveien til Vindholmen (Bryggebyen). Følg veien innover. Velkommen til Vindholmen 15A som ligger rett frem med hovedinngang ved nedkjøring til parkeringskjeller.

Bebyggelsen

Blokkbebyggelse oppført i.h.t. siste byggeforskrift (TEK 17). Garasjeanlegg i kjeller.

Barnehage/Skole/Fritid

Birkenlund barne- og ungdomsskole. Flere barnehager i nærheten, bl.a. på Enghaven.

Offentlig kommunikasjon

God bussforbindelse med flere avganger pr. time.

Bygningssakkyndig

Espen Martinsen

Type tekst

Tilstandsrapport

Innhold

Felles trappegang med flotte fellesarealer og heis til hver etasje. Garasjeanlegg i byggets underetasje med tilhørende garasjeplass og medfølgende bod.

Flotte fellesarealer med adkomst via romslig trappegang eller heis fra garasje eller hovedinngang.

5. etasje: Vindfang/entrè med garderobe, gjestebad med wc, gang, 3 soverom, hovedbad med vaskenisje. Stue mot syd med utgang balkong. Kjøkken / allrom med spistue med utgang til balkong samt tilhørende matbod.

Garasjeplass og stor sportsbod (8 m2) i underetasjen.

Standard

Særpreget og påkostet toppleilighet i A bygget (siste del av byggetrinn). Leiligheten er gjennomgående toppleilighet mot vest med påkostede løsninger, god takhøyde (ca. 290 cm), store vindusflater og delikate baderom. Her er et stort, velutstyrt og tidsriktig kjøkken med god romfølelse, åpen planløsning med store vindusflater og utgang til nordvestvendt balkong. Leiligheten har gode sol- og utsiktsforhold med balkong mot både morgen- og kveldssol.

Leiligheten har en gjennomgående og påkostet standard med praktisk planløsning og tidsriktige løsninger. Innvendige gulver har gjennomgående 1 stavs parkettgulv med vegger og tak i pusset og malt utførelse, med delikat fargevalg og uttrykk. Innvendige tak har downlights på begge bad samt i gang.

Kjøkkenet har stor, påkostet og tidsriktig innredning fra Strai med integrerte hvitevarer som inkluderer induksjonstopp, ventilator, komfyr og dampovn, helt kjøleskap og integrert vinskap. Kjøkket har god takhøyde, god spiseplass og store utsiktstvinduer med direkte utgang til romslig balkong mot "Løkholmen". Kjøkkenet har god skap og benkeplass, med kompositt stein benkeplate og praktisk halvøy mot spisestuen.

Begge bad er helfliset med lekkert design og påkostede løsninger, store 60 x 60 fliser, vegghengt toalett, servantinnredninger og dusjhjørne med armaturer i sort design. Det er praktisk vaskenisje med skap på hovedbad.

Det er totalt 3 soverom, hvorav hovedsoverom har skyvedørsgarderobe fra Amiga garderoben. Det er også garderobeløsning fra Amiga i vindfang.

Begge balkonger har tredekke og glassrekkverk, samt fantastisk utsikt mot hyggelig bomiljø, sjø, flotte fellesområder og sol henholdsvis morgen og kveld.

Det er faste lysskinner med spotlights i bl.a. stue og kjøkken.

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:

Utvendig:

Fellesarealer,TG2

Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke vurdert. Med fellesarealer menes konstruksjonsdeler, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet bærer ansvaret for.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/ vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

- Kjøper henvises til sameiets styre og/eller vaktmester for informasjon om vedlikeholdsplaner, gjennomført vedlikehold og eventuell tilstandsrapport som omhandler fellesarealene. Videre må kjøper sette seg inn i Sameiets årsmøte-protokoller og vedtekter.

Innvendig:

Parkett-gulver,TG2

Hoveddelen av gulvene i leiligheten er utført med parkett-gulver.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert stedvis gulvknikk. Gulvknikk kan variere gjennom sesongene og med luftfuktigheten i omgivelsene, ved opplagring av tunge gjenstander som hindrer bevegelser i gulvet, monteringsfeil, gjenværende smuss eller ujevnheter i underlaget, varmepåvirkning fra gulvvarme og/eller utilstrekkelig fugespalte mot gulvets ytterkanter.

- Tiltak:

- Kartlegge årsak og utbedre feilen. Utbedringsmetoden avhenger av om det kan avdekkes monteringsfeil/avvik i forhold til leggeanvisningen, hovedsakelig i forhold til spalteåpninger og sone-inndelinger. Det kan ikke utelukkes at gulvet må demonteres og legges på nytt.

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold.

Takstmannens kommentar: Deler av arealet i stuen har utgått til fordel for ekstra soverom i leiligheten. Soverommet fremgår for øvrig av reviderte tegninger, datert 14.11.2022 som følger FDV-dokumentasjon.

Det henvises til komplett tilstandsrapport utarbeidet av Takstmann Espen Martinsen datert 30.10.2025 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen har innlagt tv/internett fra altibox. Dette er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Tilhørende garasjeplass i lukket garasjeanlegg. Garasjeanlegget har også tilhørende sportsbod. I tillegg er det gjesteparkering utvendig.

Solforhold

Eiendommen har en unik beliggenhet og er gjennomgående med balkong både på sydsiden (morgen- og formiddagssol) og vestsiden (ettermiddags- og kveldssol). Her er sol fra tidlig morgen til sen kveld.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

SP5589056

Radonmåling

Boliger i.h.t. TEK 17 bygges med radonsperre. 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. Det skal normalt ikke være krav til radonmåling i boliger som ligger i 3. etasje eller høyere.

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

Leiligheten har vannbåren varme i entrè, stue og kjøkken. Vannbåren varme er inkludert i felleskostnader (akonto betaling). Bad/wc har varmekabler. Leiligheten har også innlagt balansert ventilasjon.

Info strømforbruk

Estimert strømforbruk basert på nåværende strømforbruk ca. 5.000 kwh pr. år. Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

A

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 990 000

Kommunale avgifter

Kr 5 696

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Renovasjon og forbruk vann/avløp belastes via felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 15 522

Eiendomsskatt år

2025

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

107/4155

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader drift, renovasjon, forretningsførsel, avsetning vedlikehold, forsikring, tv/internett, varmt- og kaldtvann samt vannbåren varme (akonto). Akonto el-bil lading

(kr. 600,-) kommer eventuelt i tillegg.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 892

Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Vindholmen 2

Organisasjonsnummer

933640973

Om sameiet

Sameiet består av 47 boligseksjoner på eiendommen gnr. 509, bnr 650 i Arendal kommune.

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til sjenanse for andre beboere (iht. sameiet husordensregler).

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 509, bruksnummer 650, seksjonsnummer 46 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/509/650/46:

22.03.1902 - Dokumentnr: 902803 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:52

Overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:650

Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1910 - Dokumentnr: 900156 - Erklæring/avtale

Ekspropriasjonskjennelse

Overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:650

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1952 - Dokumentnr: 2990 - Skjønn

Ekspropriasjonskjennelse vedr. veiutvidelse Barbu-Dyvika

Overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:650

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1973 - Dokumentnr: 7494 - Erklæring/avtale

Avtale vedr. oppfylling av Krøgeneskilen.

Overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:650

Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1987 - Dokumentnr: 215 - Erklæring/avtale

Avtale vedr. overdragelse.

Diverse bestemmelser.

Overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:650

Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1992 - Dokumentnr: 2171 - Jordskifte

Overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:650

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2016 - Dokumentnr: 375450 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om nettstasjon
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:650
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2016 - Dokumentnr: 375469 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:650
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.2021 - Dokumentnr: 1258454 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Arendal Kommune
Org.nr: 940 493 021
Rettighetshaver allmennheten
Overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:650
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2021 - Dokumentnr: 1419234 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:19

[illegible]

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:108

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:109

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:110

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:111

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:112

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:113

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:114

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:115

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:650

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2023 - Dokumentnr: 183737 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

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

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:650

Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.2024 - Dokumentnr: 1372247 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 46

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 107/4155

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 24.06.2024

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.06.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Regulert område. Plan for del av Vindholmen vedtatt i kraft 15.02.2018. Formål:

Sentrumsformål. Hensynssone, detaljreguleringssone bebyggelsesplan i.h.t. gjeldende kommuneplan. Avvikssone støy (H290) i.h.t. kommuneplan.

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

226 100(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))

226 100 (Omkostninger totalt)

237 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

239 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 216 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 227 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 229 800 (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 226 100,-

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglerprovisjon: 0,9% av salgssum.
Tilrettelegging: kr. 10.900,-
Grunnpakke markedsføring: kr. 18.750,-
Garantipremie: kr. 3.800,-
Oppgjør: kr. 6.950,-
Søk grunnbok m.v. kr. 4.389,-
Eierskiftegebyr ABBL: kr. 6.570,-

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

04.11.2025















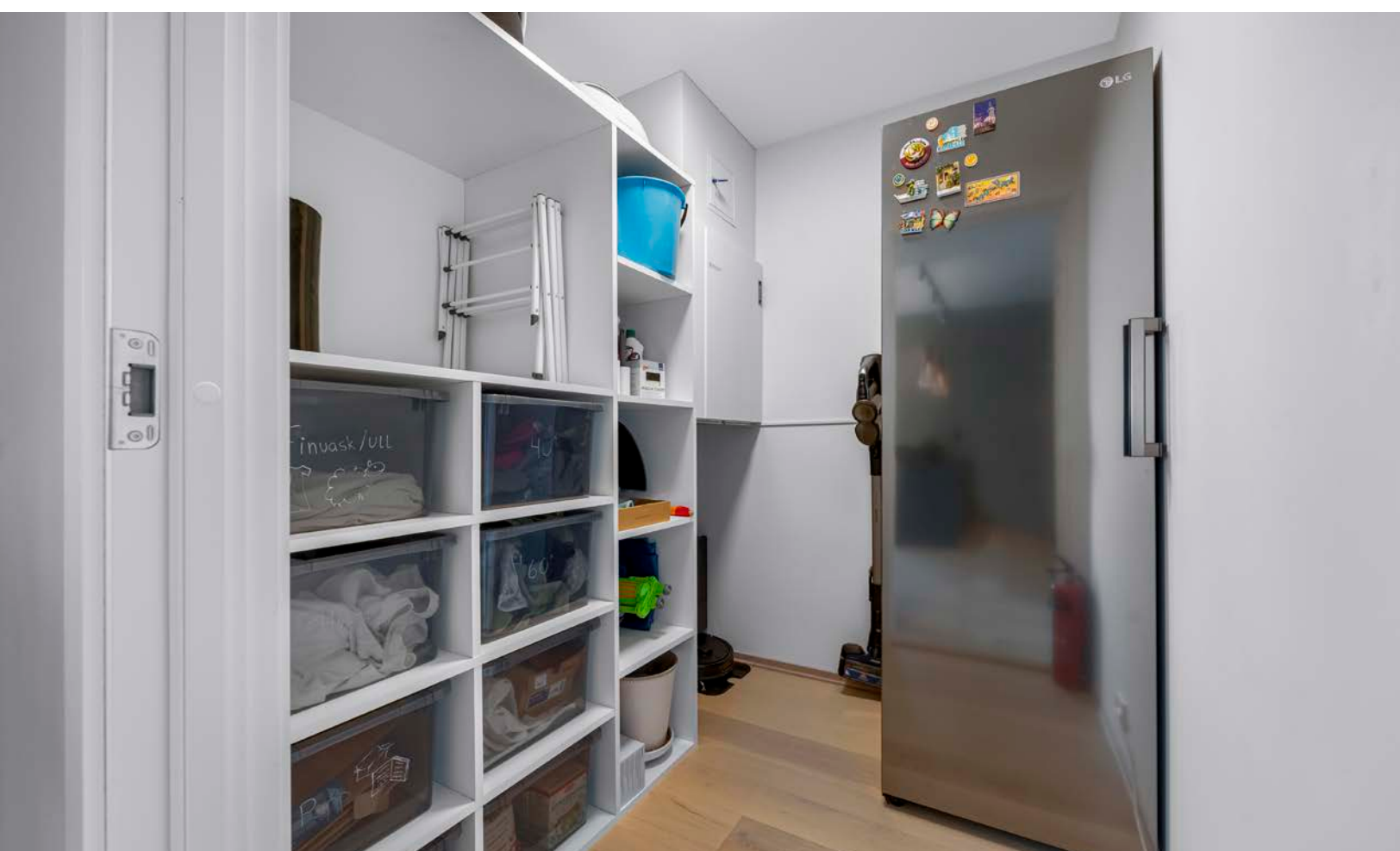




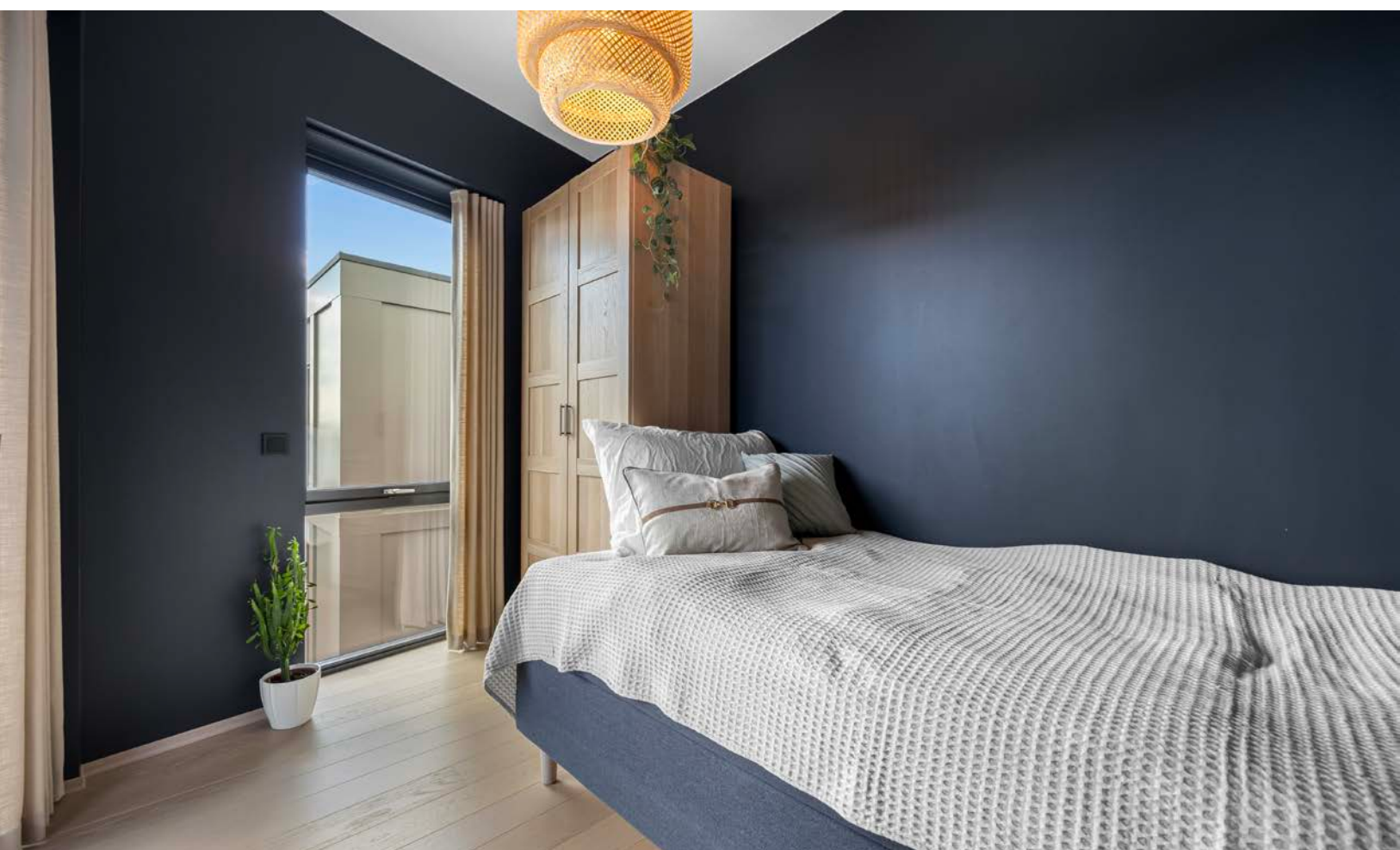






























Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet - Eierseksjon



Vindholmen 15 A, 4841 ARENDAL



ARENDAL kommune



gnr. 509, bnr. 650, snr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 14.10.2025

Rapportdato: 30.10.2025

Oppdragsnr.: 20201-1745

Referansenummer: KA1776

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen



Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester
Tlf: 975 91 411 Epost: espmorti@live.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

Espen Martinsen
Uavhengig Takstingeniør
espmarti@live.no
975 91 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet/eierseksjon fra 2024, i bygningens 5.etasje.

Leiligheten har normal standard og fremstår med liten grad av bruksslitasje.

Det ble registrert gulvknirk i deler av parkett-gulvene.

Byggtekniske kommentarer og merknader fremgår av rapportens enkelte avsnitt.

Rapporten må leses i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

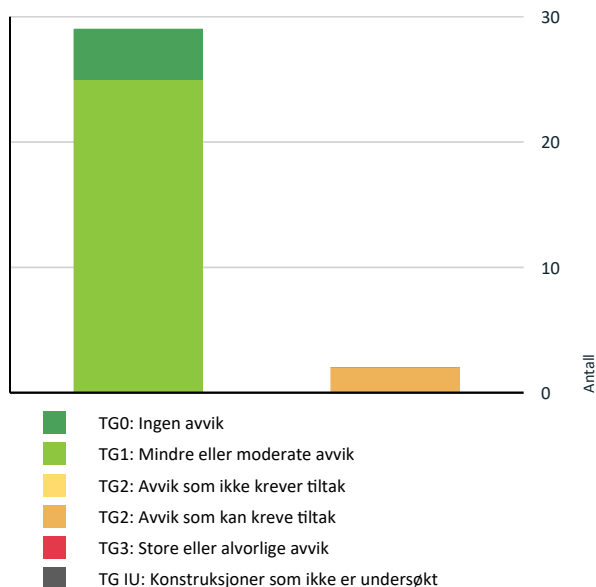
Leilighet - Eierseksjon

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Deler av arealet i stuen har utgått til fordel for ekstra soverom i leiligheten. Soverommet fremgår for øvrig av reviderte tegninger, datert 14.11.2022 som følger FDV-dokumentasjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

Spørsmål som vedrører rapportens innhold og boligens tilstand kan rettes til:

Takstmann Espen Martinsen på e-post: espmarti@live.no eller tlf: 975 91411.

Mandat:

Utarbeidelse av tilstandsrapport for leilighet - eierseksjon.

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnede skjønnsmessige vurdering.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten, er ikke vurdert.

Det er kun Tilstandsgrad 3 (TG:3) som er kostnadestimert i rapporten.

Referansenivå settes med utgangspunkt i vurderingskriteriene for Norsk standard 3600 og tilgjengelige opplysninger om oppføringsår.

Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke vurdert. Kjøper henvises til sameiets styre og/eller vaktmester for informasjon om vedlikeholdsplaner, gjennomført vedlikehold og eventuell tilstandsrapport som omhandler fellesarealene.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet - Eierseksjon

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Fellesarealer

[Gå til side](#)



Innvendig > Parkett-gulver

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET - EIERSEKSJON



Byggeår
2024

Kommentar

Det er dateringen av ferdigattesten som legges til grunn for tidsangivelsen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har god standard.

Vedlikehold

Leiligheten fremstår med liten grad av bruksslitasje.

UTVENDIG

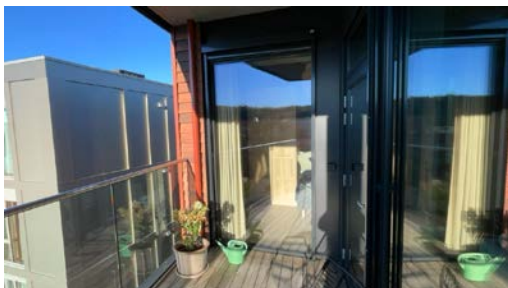
Vinduer

Fellesareal:

Trevinduer med 3-lag glass og utvendige beslag.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



Gangdør

Tre/trefiberdør i malt utførelse med lyd og branndempende egenskaper.

Tilstandsrapport

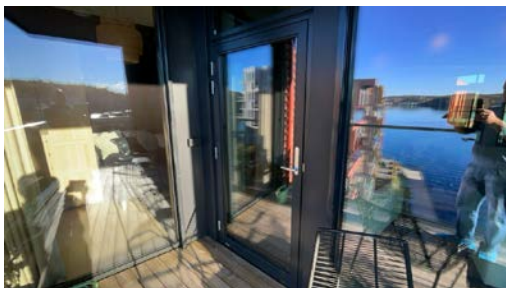


TG 1 Terrassedører

Fellesareal:
- Malte tredører med utvendige beslag.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

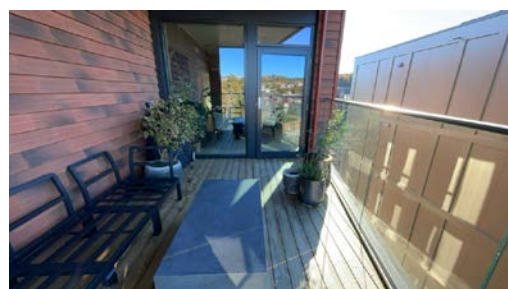
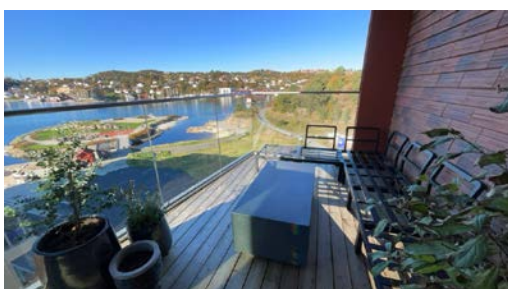
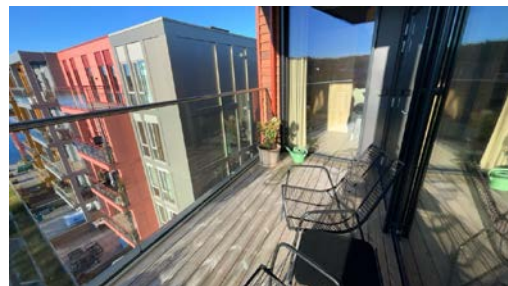


TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger med impregnert terrassegulv og glassrekker.

Terrassegulvene/tregulvene kan med fordel etterstrammes enkelte steder, som følge av noe knirk/bevegelser.

Tilstandsrapport



TG 2 Fellesarealer

Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke vurdert. Med fellesarealer menes konstruksjonsdeler, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet bærer ansvaret for.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kjøper henvises til sameiets styre og/eller vaktmester for informasjon om vedlikeholdsplaner, gjennomført vedlikehold og eventuell tilstandsrapport som omhandler fellesarealene. Videre må kjøper sette seg inn i Sameiets årsmøte-protokoller og vedtekter.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet.

Innvendige gulver er utført med parkett-gulver.

Vegg og takflater er utført med slette malte overflater.

Overflatene fremstår med liten grad av bruksslitasje. Enkelte opphengsmerker etter mekaniske innfestinger og tørkeriss og sprekker i listefrie overganger må påregnes.

Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov, utbedringer eller standardhevinger må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

TG 2 Parkett-gulver

Hoveddelen av gulvene i leiligheten er utført med parkett-gulver.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ble registrert stedvis gulvknikk. Gulvknikk kan variere gjennom sesongene og med luftfuktigheten i omgivelsene, ved opplagring av tunge gjenstander som hindrer bevegelser i gulvet, monteringsfeil, gjenværende smuss eller ujevnheter i underlaget, varmpåvirkning fra gulvvarme og/eller utilstrekkelig fugespalte mot gulvets ytterkanter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kartlegge årsak og utbedre feilen. Utbedringsmetoden avhenger av om det kan avdekkes monteringsfeil/avvik i forhold til leggeanvisningen, hovedsakelig i forhold til spalteåpninger og sone-inndelinger. Det kan ikke utelukkes at gulvet må demonteres og legges på nytt.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Fellesareal:

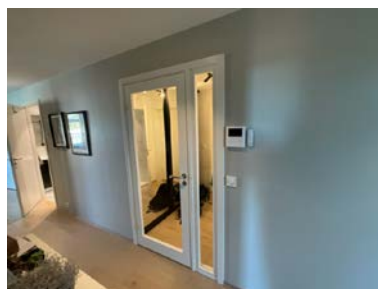
Ukjent oppbygning. Ingen synlige eller målbare sviktsymptomer. Ingen åpenbare sviktsymptomer eller horisontalavvik av bruksmessig betydning.

1 TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er derfor ikke relevant.

1 TG 1 Innvendige dører

Malte lettdører og glassdør entre med luftespalter mellom dørblad og terskel.



VÅTROM

5.ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin (Modulbad).
Det foreligger FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for kabinen.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflatene er utført med fliser og det er benyttet slette malte plater i tak / himling.

5. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Flislågt gulv.
Våtrommet er utført med gulvvarme.

5. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Nedstøpt slukrenne i dusjsonen.
Det er fremlagt dokumentasjon for baderomskabinen.

5. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Eier / kjøper må være oppmerksom på at dusjdører ikke har full åpningsmulighet som følge av toalett og servantinnredningens plassering.

5. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil tilknyttet boligventilasjon. Anlegget var i drift på befaringstidspunktet. Det er etablert tilluftsspalte mellom dørblad og terskel.

5. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er en prefabriert våtromskabin med dokumentasjon og ferdigattest som medfører at det skal være utført 3.-parts kontroll. Vurderingen er basert på visuell kontroll og dokumentasjon. Hulltaking eller destruktive inngrep er ikke påkrevet. Prefabrierte baderomskabiner og omfattes av forskriftens unntaksbestemmelser for hulltaking.

5. ETASJE > BAD / VASKEROM

Generell

Bad/vaskerommet er en prefabriert baderomskabin (Modulbad).
Det foreligger FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for kabinen.

Tilstandsrapport



5.ETASJE > BAD / VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggflatene er utført med fliser og det er benyttet slette malte plater i tak / himling.

5.ETASJE > BAD / VASKEROM

Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Våtrommet er utført med gulvvarme.

5.ETASJE > BAD / VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Nedstøpt slukrenne i dusjsonen.
Det er fremlagt dokumentasjon for baderomskabinen.

5.ETASJE > BAD / VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, servantinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

5.ETASJE > BAD / VASKEROM

Ventilasjon

Avtrekksventil tilknyttet boligventilasjon. Anlegget var i drift på befaringstidspunktet. Det er etablert tilluftsspalte mellom dørblad og terskel.

5.ETASJE > BAD / VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er en prefabriert våtromskabin med dokumentasjon og ferdigattest som medfører at det skal være utført 3.-parts kontroll. Vurderingen er basert på visuell kontroll og dokumentasjon. Hulltaking eller destruktive inngrep er ikke påkrevet. Prefabrierte baderomskabiner og omfattes av forskriftens unntaksbestemmelser for hulltaking.

KJØKKEN

5.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Innredning:

Fabrikkfremstilt innredning med underskaper, overskap og høyskap. Innredningen har slette fronter.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Koketopp med integrert kullfilter-ventilator, oppvaskmaskin, dampovn, stekeovn, vinskap og kjøleskap.

Komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper er montert.



5. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Integrert kullfilter-ventilator i koketopp.

Avtreksventil tilknyttet leilighetens ventilasjonsanlegg. Det er fremlagt innstilling / innreguleringsprotokoll for ventilasjonsanlegget, datert 07.03.2024.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Det er kun innvendige synlige deler av røropplegget som er vurdert. Øvrige deler av røropplegget inngår i bygningens fellesarealer.

Leiligheten har skjulte vannrør (rør i rør), tilknyttet fordelerskap over toalett, i baderomskabin. Ingen synlig lekkasjesymptomer.



Avløpsrør

Det er kun vvs-installasjoner i tilknytning til leiligheten som er vurdert. Synlige avløpsrør i plast. Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk og avløp til toalett vil normalt kunne brukes som alternative stakpunkt. Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget.

Ventilasjon

Balansert boligventilasjon med varmegjenvinner. Anlegget var i drift på befaringstidspunktet.

Det er fremlagt innstilling / innreguleringsprotokoll for ventilasjonsanlegget, datert 07.03.2024.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Fellesareal:
Leiligheten blir forsynt med varmtvann / oppvarmet forbruksvann fra bygningens fellesanlegg.

Vannbåren varme

Fellesanlegg:
Det er etablert vannbåren gulvvarme i leiligheten. Vannvarmen er tilknyttet fellesanlegget. Anlegget var i drift på befaringstidspunktet.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg tilknyttet tavleskap i bodrommet. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Montert lamper 2024

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Eventuell tilstandsrapport med utvidet kontroll av el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er utført med røykvarslere og sprinkleranlegg.

Separat brannslukningsapparat / håndslukker, produksjonsmerket 2024.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet - Eierseksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5.Etasje	110			110	20
Underetasje		8		8	
SUM	110	8			20
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Entré, bad, gang, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad / vaskerom, kjøkken, bod		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Arealet som inngår i dør og vindusåpninger mot gulv (3 m²) er inkludert i arealberegningen. Det samlede arealet av leiligheten som fremgår av rapporten utgjør dermed 110 m².

Arealet av Sekundærrom (boder) beregnes ut fra rommets nettoareal summert med delevegger mot tilstøtende rom, men ikke ytterkonstruksjon. Videre avrundes arealet til nærmeste hele m².

Leiligheten disponerer anvist bod i tilknytning til innendørs parkeringsareal / parkeringskjeller. Arealet er inkludert i beregningen av sekundærromsareal (S-rom) og eksternt areal (BRA-E).

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet av treterrassene/balkongene ved stue og kjøkken som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Deler av arealet i stuen har utgått til fordel for ekstra soverom i leiligheten. Soverommet fremgår for øvrig av reviderte tegninger, datert 14.11.2022 som følger FDV-dokumentasjon.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten ble ferdigstilt og overlevert i 2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet - Eierseksjon	106	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Henrik Bruun-Gundersen	Kunde
	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	509	650		46	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vindholmen 15 A

Hjemmelshaver

Bruun-Gundersen Henrik, Bruun-Gundersen
Åshild

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygningen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygningen er tilknyttet det kommunale avløpsnett.

Om tomten

Det er ikke avsatt eget tomteareal for leiligheten.

Sameiets felles tomteareal, som omfatter bygningsplasseringen, er for øvrig oppgitt til 1814,4 m²

Siste hjemmelsovergang

År

2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Plantegning. Datert 18.02.2022.			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest. 24.06.2024			Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon. Forvaltning, drift og vedlikehold.		FDV-dokumenter er fremvist gjennom digital tilgang og tilgjengelige dokumentasjon i sisterneskapene på våtrommene.	Gjennomgått		Nei
Innreguleringsprotokoll for ventilasjonsanlegget, datert 07.03.2024.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2025	
2	30.10.2025	
3	30.10.2025	Korreksjon - Rombenevnelse
4	04.11.2025	Oppdatering - Bod - Parkeringskjeller - Eksternt areal (BRA-E).
5	06.11.2025	Oppdatering - Mottatt innreguleringsskjema for ventilasjon - 06.11.2025

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KA1776>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250150	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Åshild Bruun-Gundersen	Henrik Bruun-Gundersen
Gateadresse	
Vindholmen 15A	
Poststed	Postnr
ARENDAL	4841
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if skadeforsikring
Polise/avtalnr.	SP5589056

Document reference: 1409250150

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

Initialer selger: ÅB, HB

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert div lamper og en dimmer på kjøkkenet

Arbeid utført av

Nedig

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eltilsyn sept 2024. Godkjent

Filer

[Sak avsluttet.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Zaptec

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Området er en del av et større utbyggingsområde. Regulert inn flere boliger og badeland.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se oversikt hos Arendal kommune om heftelser knyttet til utbyggingsområde Vindholmen.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1409250150

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åshild Bruun Gundersen	627ca599ad75c721c1e06 36d754e0957ebc83205	07.08.2025 10:59:29 UTC	Signer authenticated by One time code

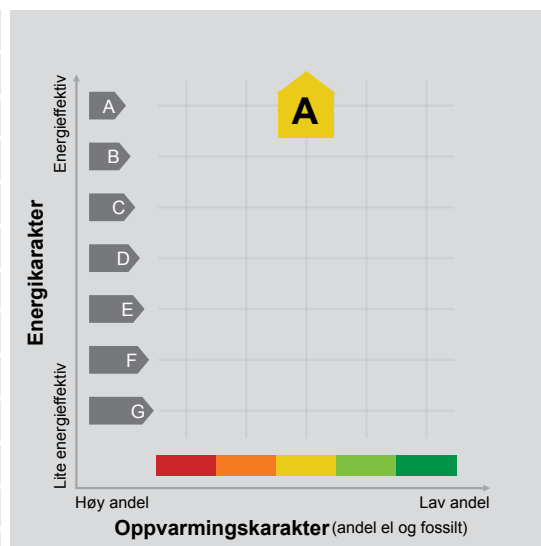
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Bruun Gundersen	0335e24a83a9e8c96293 99a1a79c15ef232ea114	07.08.2025 11:17:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1409250150

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vindholmen 15A
Postnummer	4841
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	509
Bruksnummer	650
Seksjonsnummer	46
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301080224
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	03e9be60-de9a-451a-a571-950fd7033c2f
Dato	13.05.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ KARINA MARTIN LYSTAD



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

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

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

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

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

Målt energibruk 100 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

100 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon



Arendal Boligbyggelag
Malmbyggen, Vestregate 2
4836 Arendal

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

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



Til meglere / boligselsgere

INFORMASJON FRA ARENDAL BOLIGBYGGELAG SOM FORRETNINGSFØRER

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

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

Avklaring av forkjøpsrett i borettslag

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

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

Forkjøpsretten kan avklares på to måter:

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

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

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



Arendal Boligbyggelag
Malmbyggen, Vestregate 2
4836 Arendal

Telefon: 37 00 34 30
E-post: post@arendal.bbl.no

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



Annonsefrister

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

Melding til forretningsfører

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

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

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

Godkjenning av andelseier

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

Medlemskap

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

Sikringsordning

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

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



Arendal Boligbyggelag
Malmbyggen, Vestregate 2
4836 Arendal

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

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



Oversikt over gebyrer

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

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

Satsene gjelder fra 01.01.2025

Satsene er inkl. mva.

Innbetaling for gebyrer til konto: 6311.05.52000

Med hilsen

Arendal Boligbyggelag



Ordensregler for sameiet Vindholmen 2

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

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

§ 3. Musikk: Radio, TV og musikkanlegg må ikke ha så sterkt volum at det sjenerer naboer. En må være særlig varsom utendørs. Instrumentspill må gjennomføres uten at naboer sjeneres.

§ 4. Renhold: Banking av tepper, risting av klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra balkong eller vindu. Det er mulighet for å banke tepper/matter/riste klær og lignende fra plassen utenfor utleierommet.

§ 5. Avfall: Husholdningsavfall skal sorteres og behandles etter kommunale forskrifter og plasseres i riktige beholdere. Avfall som ikke omfattes av kommunens henteordning skal ikke henstilles ved søppelkassene. Alt avfall som kastes i søppelbøttene ute, skal ligge i avfallsposer. Det skal ikke legges søppel i gangene/utenfor bodene da dette tiltrekker seg skadedyr.

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

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

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

§ 9. Antenner. Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

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

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

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

Ordensregler for sameiet Vindholmen

- § 1. Ro, orden: Alle beboere plikter å sørge for ro og orden i egen boenhet og for at det ikke voldes støy, ulempe eller ubehag for andre beboere. Bråk i ganger og fellesrom må unngås.
- § 2. Støyende virksomhet: Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende maskiner må ikke forekomme på søndager, ikke etter kl. 21.00 på vanlige hverdager eller etter kl. 19.00 på lørdag
- § 3. Musikk: Radio, TV og musikkanlegg må ikke ha så sterkt volum at det sjenerer naboer. En må være særlig varsom utendørs. Instrumentspill må gjennomføres uten at naboer sjeneres.
- § 4. Renhold: Banking av tepper, risting av klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra balkong el vindu. Det er mulighet for å banke tepper / matter / riste klær og lignende fra plassen utenfor utleierommet.
- § 5. Avfall: Husholdningsavfall skal sorteres og behandles etter kommunale forskrifter og plassere riktige beholdere. Avfall som ikke omfattes av kommunens henteordning skal ikke henstilles ved søppelkassene. Alt avfall som kastes i søppelbøttene ute, skal ligge i avfallsposer. Det skal ikke legges søppel i gangene / utenfor bodene da dette tiltrekker seg skadedyr.
- § 6. Snøfjerning: All snø skal fjernes fra balkong
- § 7. Kjæledyr: Kjæledyr er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for andre beboere. Det er tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu. Alle hundeeiere må plukke opp etter hundene sine.
- § 8. Grilling: Matlaging/grilling utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres. Det må kun brukes gass eller elektrisk grill på balkonger, og gassbeholdere skal oppbevares forsvarlig.
- § 9. Antenner. Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.
- § 10. Parkering kjøretøy må kun foregå på egen p-plass og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser.
- § 11. Det skal kun stå kjøretøy på parkeringsplassene. Alt annet skal oppbevares i bodene eller leilighetene.
- § 12. Oppbevaring på balkong. Balkong skal ikke brukes som lagerplass. Det er kun balkongmøbler / annet balkonginteriør som oppbevares på balkong.
- § 13. Det er tillat å flagge ved nasjonaldag, høytidsdager og beboernes fødselsdager innenfor de tidsrammer som er bestemt for nasjonale flaggdager.
- § 14. Julelys utendørs på balkong/egen inngang skal ikke være blinkende eller ha farget belysning. Oppblåsbare nisser e.k. utendørs er heller ikke tillat.
- § 15. Sko, møbler, sportsutstyr, bilder og andre private eiendeler skal ikke oppbevares i fellesarealer, men i egne boder eller anviste plasser.
- § 16. Stikkontakter på vegg i garasjeanlegget er til felles bruk i sameiet.
- § 17. Ordensregler gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i ordensreglene.
- § 18. Ordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter.

Vedtekter for Sameiet Vindholmen 2 i Arendal kommune.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Vindholmen 2. Sameiet vil bli opprettet ved seksjonsbegjæring. Følgende brøkfordeling er prosjektert:

Seksjons nr.	Leilighets nr.	Adresse	Bolig nr.	Formål	Etasje	BRA m ²	Sameie-brøk
1	I - 103	Vindholmen 15D	H0103	Bolig	1. etg	76,1	76
2	I - 102	Vindholmen 15D	H0102	Bolig	1. etg	103,7	104
3	I - 101	Vindholmen 15D	H0101	Bolig	1. etg	102,4	102
4	H - 103	Vindholmen 15C	H0103	Bolig	1. etg	102,4	102
5	H - 102	Vindholmen 15C	H0102	Bolig	1. etg	91,8	92
6	H - 101	Vindholmen 15B		Bolig	1. etg	72,5	73
7	G - 103	Vindholmen 15A	H0103	Bolig	1. etg	95,0	95
8	G - 102	Vindholmen 15A	H0102	Bolig	1. etg	42,1	42
9	G - 101	Vindholmen 15A	H0101	Bolig	1. etg	89,1	89
10	I - 203	Vindholmen 15D	H0203	Bolig	2. etg	76,1	76
11	I - 202	Vindholmen 15D	H0202	Bolig	2. etg	112,1	112
12	I - 201	Vindholmen 15D	H0201	Bolig	2. etg	102,4	102
13	H - 203	Vindholmen 15C	H0203	Bolig	2. etg	102,4	102
14	H - 202	Vindholmen 15C	H0202	Bolig	2. etg	114,4	114
15	H - 201	Vindholmen 15C	H0201	Bolig	2. etg	47,5	48
16	G - 204	Vindholmen 15A	H0204	Bolig	2. etg	74,0	74
17	G - 203	Vindholmen 15A	H0203	Bolig	2. etg	45,2	45
18	G - 202	Vindholmen 15A	H0202	Bolig	2. etg	107,2	107
19	G - 201	Vindholmen 15A	H0201	Bolig	2. etg	79,6	80
20	I - 303	Vindholmen 15D	H0303	Bolig	3. etg	76,1	76
21	I - 302	Vindholmen 15D	H0302	Bolig	3. etg	112,1	112
22	I - 301	Vindholmen 15D	H0301	Bolig	3. etg	102,4	102
23	H - 303	Vindholmen 15C	H0303	Bolig	3. etg	102,4	102
24	H - 302	Vindholmen 15C	H0302	Bolig	3. etg	114,4	114
25	H - 301	Vindholmen 15C	H0301	Bolig	3. etg	47,5	48
26	G - 304	Vindholmen 15A	H0304	Bolig	3. etg	73,6	74
27	G - 303	Vindholmen 15A	H0303	Bolig	3. etg	45,2	45
28	G - 302	Vindholmen 15A	H0302	Bolig	3. etg	107,2	107
29	G - 301	Vindholmen 15A	H0301	Bolig	3. etg	79,6	80
30	I - 403	Vindholmen 15D	H0403	Bolig	4. etg	76,1	76
31	I - 402	Vindholmen 15D	H0402	Bolig	4. etg	112,1	112
32	I - 401	Vindholmen 15D	H0401	Bolig	4. etg	102,4	102
33	H - 403	Vindholmen 15C	H0403	Bolig	4. etg	102,4	102
34	H - 402	Vindholmen 15C	H0402	Bolig	4. etg	114,4	114
35	H - 401	Vindholmen 15C	H0401	Bolig	4. etg	47,5	48
36	G - 404	Vindholmen 15A	H0404	Bolig	4. etg	74,0	74
37	G - 403	Vindholmen 15A	H0403	Bolig	4. etg	45,2	45
38	G - 402	Vindholmen 15A	H0402	Bolig	4. etg	107,2	107
39	G - 401	Vindholmen 15A	H0401	Bolig	4. etg	79,6	80
40	I - 502	Vindholmen 15D	H0502	Bolig	5. etg	127,8	128

41	I - 501	Vindholmen 15D	H0501	Bolig	5. etg	102,4	102
42	H - 503	Vindholmen 15C	H0503	Bolig	5. etg	102,4	102
43	H - 502	Vindholmen 15C	H0502	Bolig	5. etg	114,4	114
44	H - 501	Vindholmen 15C	H0501	Bolig	5. etg	47,5	48
45	G - 504	Vindholmen 15A	H0504	Bolig	5. etg	74,0	74
46	G - 503	Vindholmen 15A	H0503	Bolig	5. etg	45,2	45
47	G - 502	Vindholmen 15A	H0502	Bolig	5. etg	107,2	107
48	G - 501	Vindholmen 15A	H0504	Bolig	5. etg	79,6	80
48 stk.						4157,9	4 155/4155

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 48 boligseksjoner på eiendommen gnr. 509, bnr 650 i Arendal kommune.

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

- Boder
- Parkeringsplasser

De delene av bebyggelsen og tomten som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene eller tilleggsdeler, er fellesarealer.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Det er unntatt utbygger som oppretter sameie, de har ingen salgspålegg.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Sameiet Vindholmen 15A-D er regulert til boligformål. Styret skal orienteres skriftlig om alle overdragelser og utleieforhold.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Sameiet Vindholmen 15A-D/ Bryggebyen Vindholmen er regulert til boligformål. Styret skal orienteres om utleie og kan nekte utleie dersom det er saklig grunn. Det vil bl.a være saklig grunn dersom utleien har karakter av hotellvirksomhet og /eller utleien er av kortere og hyppigere varighet. Sameiet tillater kortidsutleie i maks 60 dager. Skille mellom korttids- og langtidsutleie er 30 dager.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

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

2.5. Ordensregler

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

Beplantning på fellesareal skal skje etter en samlet plan, og er styrets ansvar. Beplantning på uteareal seksjonert som del av en seksjon skal ikke være til sjenanse for tilgrensende seksjoner. Høyde skal begrenses og styr/sameie bestemmer maks høyde, og grener som vokser over grensen til naboseksjoner skal beskjæres. Styret kan pålegge seksjonseiere å beskjære beplantning.

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

3. Parkering og bod areal i kjelleretasjen

3-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiets/seksjonseierens bod- og parkeringsplasser organiseres som tilleggsareal til seksjonene eller som andel av egne seksjoner.

3-2 Vedlikehold

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

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

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

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

3-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

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

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

Felles Teknisk anlegg for Bryggebyen Vindholmen – rettigheter og plikter.

Det er etablert og tinglyst avtale om bruk og drifte av felles teknisk anlegg for vannbåren varme og varmtvann. Det er også etablert føringer for rør/ledningsnett for VVS, fiberlinje og energi/strøm. Kostnader til drift, vedlikehold og oppgraderinger blir fordelt på de forskjellige byggeområdene etter bruk.

Parkering

Styre / sameiermøte fastsetter et beløp pr bod og p-plass som skal dekke driften av parkeringskjelleren.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr

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

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

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

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

5.3. Bygningmessige arbeider

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

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

6. MISLIGHOLD MV.

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 3.

7.14. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.15. Protokoll fra årsmøtet

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styre kan ta beslutninger for sameie når mer en halvparten av styre er til stede og styre forplikter sameiet ved signatur av styreleder pluss to av styremedlemmer i fellesskap.

Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vindholmen 2 onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Krøgeneslåven.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Åshild Bruun-Gundersen.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Carl Vidar Egeland

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Cathrine Berntzen Johansen.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

22 seksjonseiere møtte og 3 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes, men sak 7 foretas før sak 6. Enstemmig vedtatt.

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.

- Sameiet kjøper inn like skilt til postkassene og ringeklokkene.
- Det ønskes at det rengjøres 2 ganger pr år i garasjekjelleren. Styret sjekker med Sameiet Vindholmen 1 om det er mulig å kjøpe inn noen maskiner i fellesskap som kan gjøre denne jobben enklere.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styreleder: Her kom det forslag på både 40.000,-, 50.000,- og 60.000,- Det ble stemt i to etapper, men forslaget på kr 50.000,- fikk flertall og ble da vedtatt.

Styreleder honoreres med kr: 50.000,-

Styremedlemmer: Her kom det forslag på både 10.000,- og 20.000,- forslaget på kr 20.000,- fikk flertall og ble da vedtatt.

Styremedlemmer honoreres med kr: 20.000,-

Varamedlem: Her kom det forslag på både 10.000,- og 20.000,- forslaget på kr 20.000,- fikk flertall og ble da vedtatt.

Varamedlem honoreres med kr: 20.000,-

6. Ordensregler

Gjeldende ordensregler ble vedtatt på årsmøtet i 2024. Styret har i perioden sett behov for å revidere disse noe, og sendte ut forslag til nye ordensregler til alle seksjonseierne i november 2024. Endringene var nye punkter §13 - § 18. Ordensreglene legges frem for årsmøtet for endelig vedtak, se vedlegg.

Det har kommet inn to endringsforslag til disse innen fristen. Forslagene er ikke innarbeidet i styrets forslag, men kan tas opp på årsmøtet dersom forslagsstiller ønsker det. Disse forslagene er:

Endringsforslag 1: Fra Guylaine Grindheim

Ny § 7 Dyrehold

- Med dyrehold forstås først og fremst hund eller katt
- Husdyr er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjanse for de øvrige beboerne. Det er tillatt å holde inntil 1 hund og/eller katt per seksjon. Beboere som ønsker å holde flere dyr må sende søknad om dette til styret
- Eieren er erstatningspliktig ved eventuell skade forårsaket av dyret. I tillegg har eieren ansvar for å umiddelbart rydde opp etter seg dersom de drar med seg sand, jord eller gress på matter og inn i fellesområder som trappeoppgang/heis. Alle hundeeiere må

plukke opp etter dyrene sine

Endringsforslag 2: Fra Guylaine Grindheim

Ny § 13 Brannvern

- Sykler, barnevogner, sportsutstyr, sko, leker og andre gjenstander skal ikke plasseres i trappeoppganger og øvrig fellesarealer
- Brennbart materiale, som for eksempel papp, treverk eller tekstiler, skal ikke oppbevares i rømningsveier, herunder fellesarealer eller trappeoppganger
- Ting som ikke blir fjernet innen rimelig tid, vil bli fjernet på eiers regning.

Vedtak:

Endringsforslagene ble ikke opprettholdt under møtet. Styrets innstilling enstemmig vedtatt.

7. Vedtekter

Gjeldende vedtekter 2024/2025 ble utarbeidet av utbygger og lagt frem for sameiets ekstraordinære årsmøte i 2024 som en orienteringssak. Styret ønsker at årsmøtet skal få anledning til å fremme forslag til endringer i disse og legger derfor frem vedtektene i sin helhet frem for behandling til årsmøtet.

Det er mottatt ett forslag til endring av vedtekter innen fristen 23.mars og forslaget blir tatt opp til behandling under årsmøtet.

Endringsforslag til § 2.5 fremmet av Guylaine Grindheim, seksjon 39:

Avsnitt "Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen." erstattes med "Det er tillatt å holde inntil 1 hund og/eller katt per seksjon. Beboerne som ønsker å holde flere dyr må sende søknad om dette til styret."

Vedtak:

Styrets forslag på å ikke gjøre noen endringer i vedtektene vant med 20 mot 5 stemmer.

Ingen endringer blir gjort i vedtektene her.

8. Retningslinjer for adgang til bygningene i sameie 2

Styret anbefaler årsmøtet å slutte seg til følgende kjøreregler for adgang til bygget:

- Hver seksjon får opptil 2 brukere med cyberkey gratis ved kjøp av leilighet.
- Hvis seksjonseier ønsker å endre tilganger, eller har behov for flere, må dette bestilles via boligbyggerlaget og blir belastet den enkelte seksjonseier.
- Ved utleie må leietaker være registrert i portalen for å kunne bestille bruker til cyberkey
- Når utleier bytter leietaker, må det varsles til boligbyggerlaget hvem som har flyttet slik at denne brukeren kan avregistreres i systemet. Først da vil ny leietaker kunne bestille cyberkey.
- Bestilling av fysiske nøkler til leiligheter rettes til Arendal Boligbyggerlag og belastes direkte den som bestiller.
- Bestilling av fysisk portåpner til garasjen rettes til styret og belastes direkte den som bestiller.
- Kodeboks ved garasjeport skal ikke brukes av beboere i sameie 2. Vaktmesteren administrerer koden og kan benytte denne til å gi adgang til nødetater og servicepersonell som har fått styrets tillatelse til adgang i bygget.

Vedtak:

Årsmøtet vedtar retningslinjene for adgang til bygningene i sameiet. Enstemmig vedtatt.

9. Sammenslåingen av sameiet

Sameie 2 ble etablert ved ekstraordinært årsmøte 29.april 2024 og årsmøtet vedtok i samme møte å slå sammen sameie 1 og sameie 2. Da sameie 1 hadde sitt årsmøte 28.mai valgte de å utsette saken. Styret i sameie 2 besluttet da å gå videre med etablering av sameiet og fikk registrert det i Brønnøysund, etablert konto og startet opp med inngåelse av service- og driftsavtaler som styret anså for nødvendig for å drifte sameiet. Det ble invitert til informasjonsmøte med alle seksjonseierne i sameiet den 20.juni for å avklare at dette var i tråd med seksjonseiernes interesser. Det var godt oppmøte på informasjonsmøtet og unison enighet om at sammenslåing av sameiene skulle utsettes grunnet høy usikkerhet om økonomien ved sammenslåing og fordi sameiene var i ulike faser og det var behov for mer tid til innkjøring av sameie 2.

I etterkant av dette har sameiene samarbeidet godt om de oppgavene det er naturlig å samarbeide om, og har blant arrangert dugnader sammen og inngått felles brøyteavtale for området. Styret kan ikke se at det ligger vesentlige fordeler ved sammenslåing som ikke løses ved et godt samarbeid, og anbefaler derfor årsmøtet at sameiet fortsetter som eget sameie også i fremover.

Vedtak:

Årsmøtet opphever tidligere vedtak om sammenslåing av sameie 1 og sameie 2, og vedtar å ikke slå sammen sameiet med andre. Enstemmig vedtatt.

10. Valg til styret

10.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Som styreleder for to år foreslås: Åshild Bruun-Gundersen. Enstemmig valgt.

10.2 Valg av styremedlemmer

Styret foreslår at styret utvides med ett medlem, og at varamedlemmer utgår. Det nye styret vil da bestå av 4 medlemmer, hvorav to er på valg ved hvert årsmøte.

Vedtak:

Som styremedlem for to år foreslås: Tone Merete Worren. Enstemmig valgt.

Som styremedlemmer for ett år foreslås: Marianne Sigurdson Lyngvi. Enstemmig valgt.

Som styremedlemmer for ett år foreslås: Reidar Grindheim. Enstemmig valgt.

10.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:

Forslaget på å ikke ha noen varamedlemmer for det kommende året ble enstemmig valgt.

10.4 Valg av valgkomité

Det er ønskelig med to representanter til en valgkomité til neste års årsmøte.

Vedtak:

Som kandidat til valgkomité foreslås: Cathrine Berntsen Johansen og Jørn Brødholt. Enstemmig valgt.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Vindholmen 2 tirsdag 17.06.2025 kl. 16:30 - Krøgeneslåven.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag: Åshild Bruun-Gundersen

Vedtak:

Som møteleder velges Åshild Bruun-Gundersen

1.2 Valg av sekretær

Forslag: Åshild Bruun-Gundersen

Vedtak:

Som sekretær velges Åshild Bruun-Gundersen

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag: Styreleder Åshild Bruun-Gundersen og Cathrine Berntzen Johansen

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Åshild Bruun-Gundersen og Cathrine Berntzen Johansen

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

22 eiere møtte og 1 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Valg av nytt styremedlem

Reidar Grindheim ble valgt som styremedlem for en periode på 1 år ved ordinært årsmøte den 23.april 2025. Grunnet forventet fravær kommende høst/vinter har Reidar kommet frem til at det er mest hensiktsmessig å tre tilbake fra nåværende rolle som styremedlem.

Valgkomiteens innstilling til nytt styremedlem for ett år:

Kåre Andersen

Vedtak:

Kåre Andersen enstemmig valgt.

3. Infosak om ny designmanual

Arkitekt Finlay Grant Briggs presenterer visjoner for Bryggebyen og revidert designmanual. Den reviderte designmanualen er sendt ut på mail til alle seksjonseierne i sameie 2 i forkant av ekstraordinært årsmøte.

Styret har vedtatt å gjøre denne designmanualen juridisk bindende for sameiet. Alle tiltak i tråd med designmanualen kan gjennomføres uten søknad, men må varsles styret for informasjon. Tiltak som ønskes gjennomført i strid med designmanualen, eller som ikke er omtalt i den, kan ikke gjennomføres.

Innspill til nye endringer i designmanualen tas opp til behandling ved ordinært årsmøte 2026.

Vedtak:

Årsmøtet tok styrets informasjon til etterretning.

Årsmøtet fremmet i tillegg følgende ønsker:

- Etablering av glass på leveggene i 1.etasje kan gjennomføres uten krav om at alle monteres samtidig.
- Behov for skjerming på verandaer i G-blokka mot BT4 har kommet som følge av endringer i bygningsmassen til BT4. Ønske om å ta opp finansiering av denne skjermingen med utbygger.
- Behov for å få vurdert pergola på leilighet I-103 mot Løkholmen



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	509	Bnr.:	650	Fnr.:		Snr.:	46
Adresse:	Vindholmen 15A, 4841 Arendal					Dato:	20.10.2025 GK
Beregnet areal:	1 814,4						
Bygningstype:	Stort frittliggendeboligbygg på 5 etg. el. fl.						
Tatt i bruk:	2025						
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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



Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2025 kr. 21 218,56

Herav eiendomsskatt pr år kr. 15 522

I tillegg kommer forbruk for vann og avløp som betales til sameiet.

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

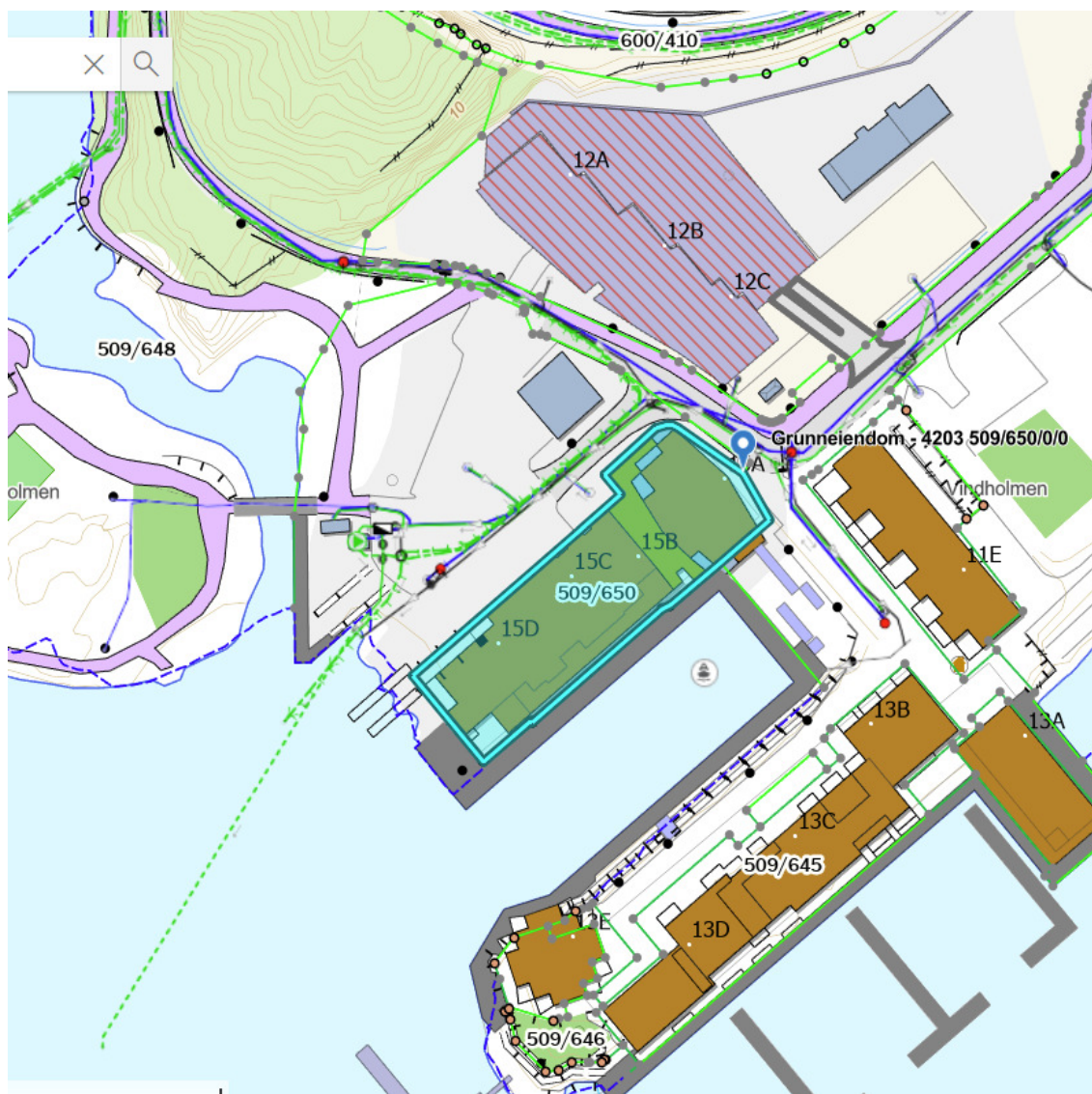
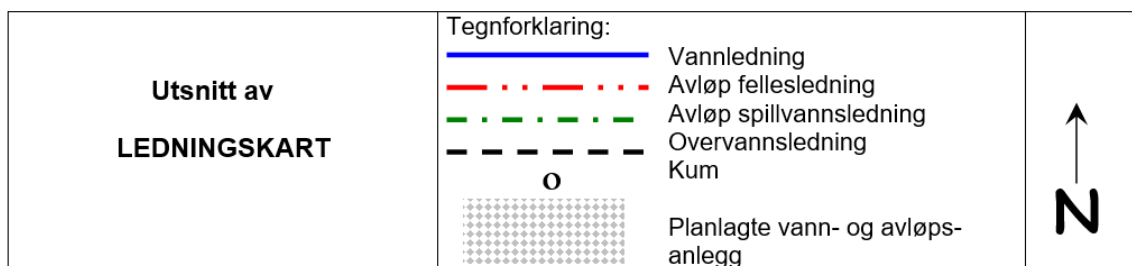
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

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

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



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig



ARENDALE KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	509	Bnr.:	650	Fnr.:		Seksj. nr.:	46
Adresse:	Vindholmen 15A, 4841 Arendal					Dato:	16.10.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan

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

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

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

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

Formål:

Sentrumsformål

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

x

NEI

JA

Merknader:

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

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

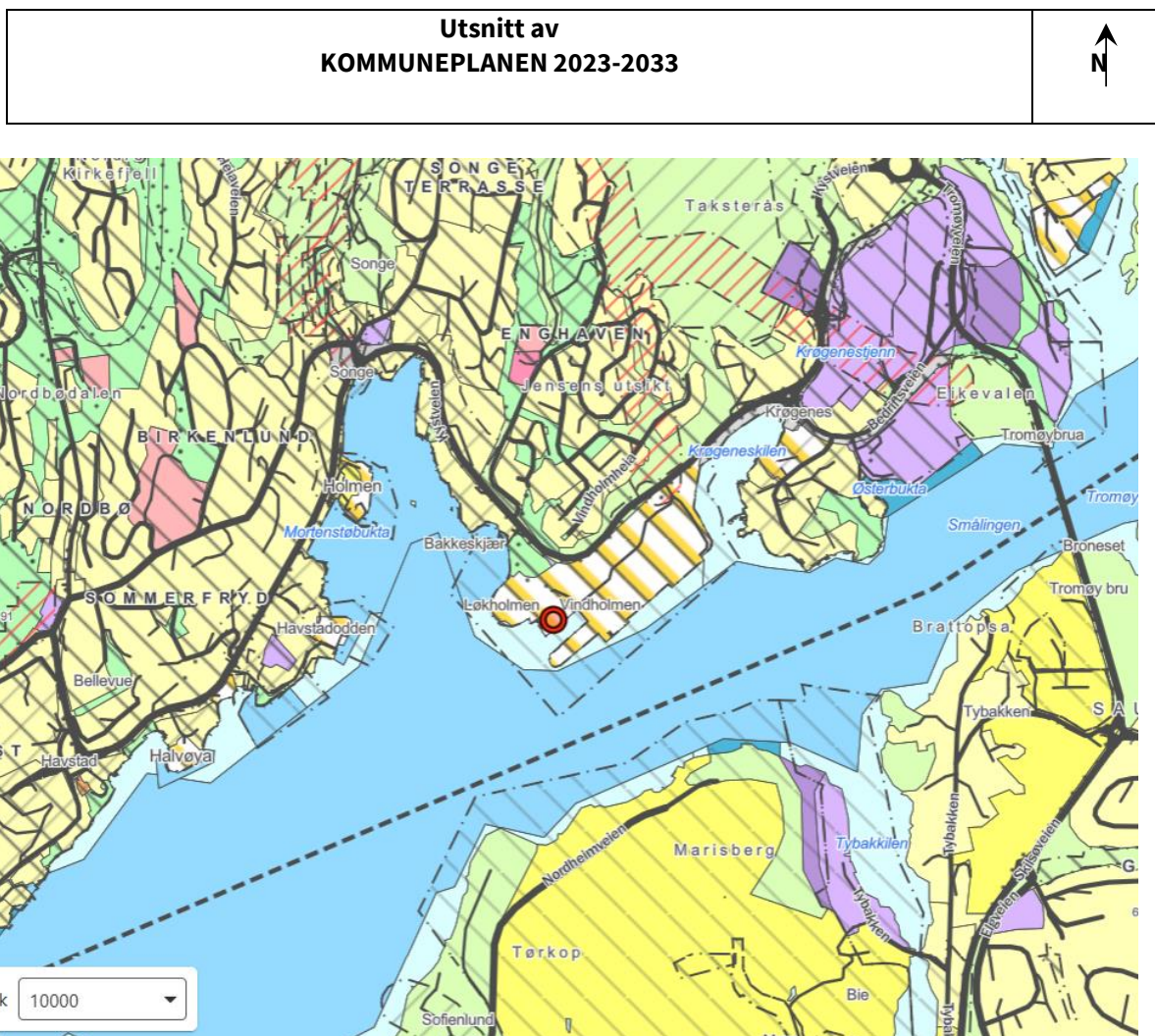


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
 Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
 Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor
 planområdet

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

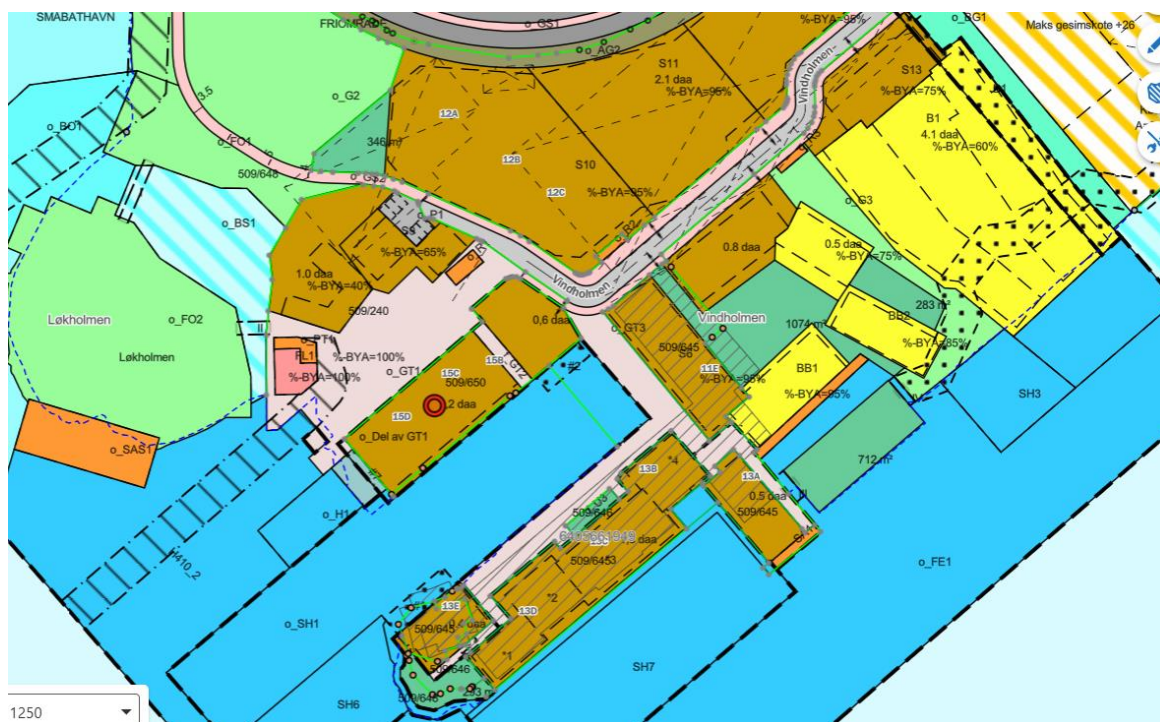


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



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

Nabolagsprofil

Vindholmen 15A - Nabolaget Songe/Enghaven - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Vindholmen Linje 101, N101, 102, 103	5 min 0.4 km
Arendal stasjon Linje R50	7 min 3.7 km
Kristiansand Kjevik	57 min

Skoler

Birkenlund skole (1-10 kl.) 406 elever, 23 klasser	19 min 1.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	8 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	11 min 4.7 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Krøgenes	11 min
Recharge Meny Krøgenes	12 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

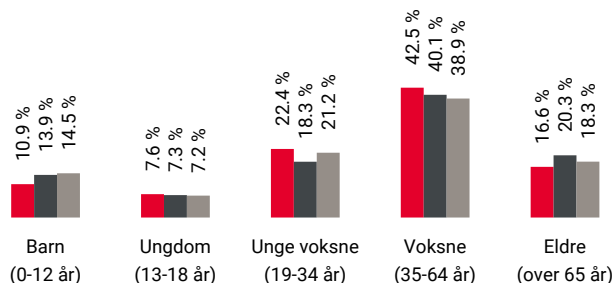
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Enghaven barnehage (1-5 år) 19 barn	9 min 0.7 km
Gullfakse barnehage (0-5 år) 57 barn	6 min 3.3 km
Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 år) 31 barn	7 min 3.8 km

Dagligvare

Kiwi Krøgenes	12 min
Rema 1000 Krøgenes Post i butikk, PostNord	12 min 1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



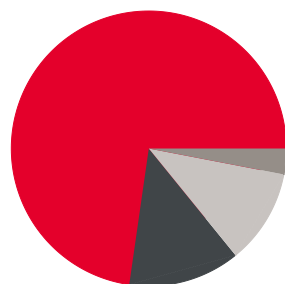
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

⚽ Vindholmheia nærmiljøanlegg	12 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
⚽ Enghaven	9 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.8 km	
🚴 MOVA Krøgenes	11 min	🚶
🚴 MOVA Arendal Sentrum	11 min	🚗

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Saltrød Senter

9 min 🚗



Apotek 1 Krøgenes

12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



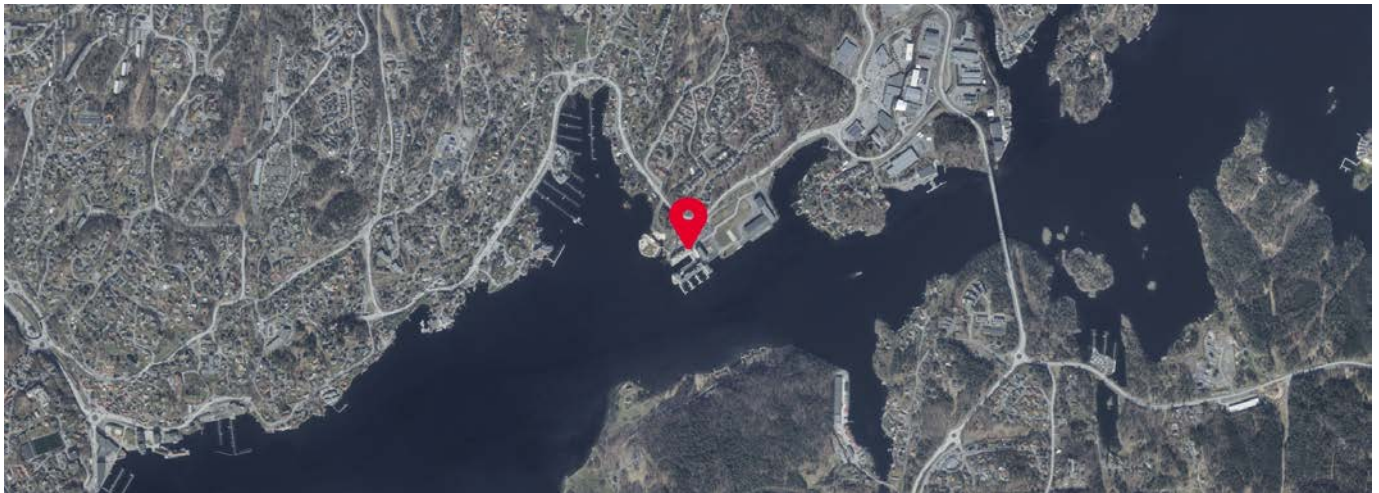
0%

44%

Songe/Enghaven
Arendal
Norge

Sivilstand

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





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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vindholmen 15A
4841 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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