



**aktiv.**

Kirkeveien 164, 4817 HIS

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



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

## Leif Christian de Presno

**Mobil** 472 01 274

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

### Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 250 000,-  
**Omkostn.:** Kr 107 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 357 640,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 071,-  
**Selger:** Lena Opsahl  
Ken Ivar Opsahl

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2025  
**BRA-i/BRA Total** 63/68 kvm  
**Tomtstr.:** 14238.2 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 305, bnr. 1178  
Gnr. 305, bnr. 1178  
**Snr.** 22  
**Oppdragsnr.:** 1409260054

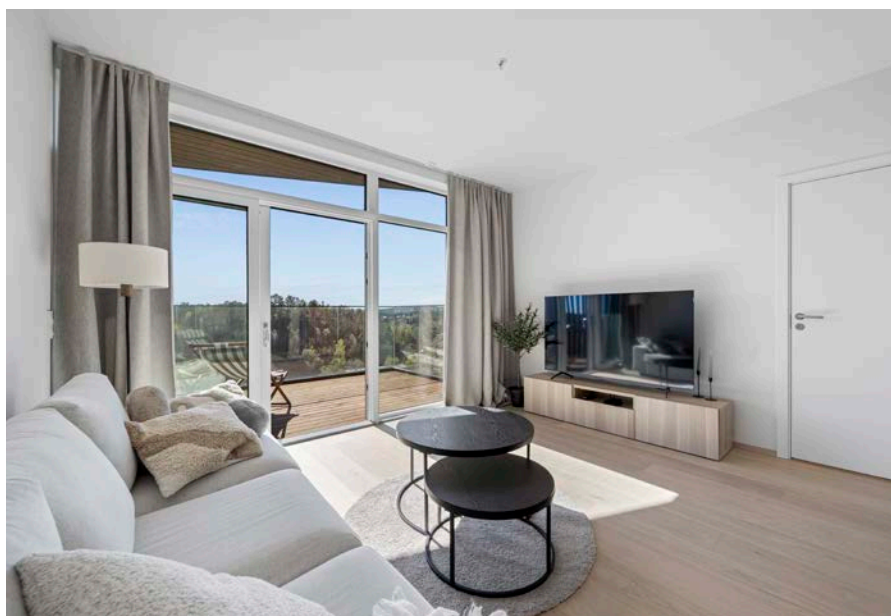
# His Terrasse - Nyere, 3-roms eierleilighet - Delikat og tidsriktig - Solrik terrasse- Utsikt

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et populært, sentralt og nyetablert boligområde på His. Her er det meget solrikt, og med flotte turområder rett på utsiden av inngangsdøren. I tillegg er det kort gangavstand ned til dagligvarebutikk og apotek samt jevnlig bussforbindelse til Arendal sentrum, Grimstad, Kristiansand m.m. Det er etablert en snarvei/gangvei ned fra His terrasse mot butikken. Leiligheten ligger i 4. etasje og har vidstrakt utsikt mot Hølen områdene rundt.

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

Garasje i underetasjen og heis til etasjenivå.

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



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	36
Energiattest .....	40
Opplysning forretningsfører .....	43
Kommunale opplysninger .....	78
Nabolagsprofil .....	92
Budskjema .....	101

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 63 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 68 kvm

TBA: 12 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod

4. etasje

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

### **TBA fordelt på etasje**

4. etasje

12 kvm Terrasse

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

14238.2 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

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

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

### **Beliggenhet**

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et populært, sentralt og nyetablert boligområde på His. Leiligheten ligger i 4. etasje med luftig og storslått utsikt over områdene rundt, His området og Hølen. Her er det med flotte turområder rett på utsiden av inngangsdøren. I tillegg er det kort gangavstand og sti ned til dagligvarebutikk og apotek samt jevnlig bussforbindelse til Arendal sentrum, Grimstad, Kristiansand m.m. Det er etablert en snarvei/gangvei ned fra His terrasse mot butikken.

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

Det er garasje plass med sykkelparkering og bod i kjeller.

Fra His området har rikelig med flotte turområder både langs svaberg og i skog med et bredt utvalg av skogsløyper rett på utsiden av inngangsdøren! Kort gangavstand til Stølsviga badestrand med friskt saltvann og utsikt til Torungene og havet - eller EB-stranda ved Nidelvas utløp.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Blokkbebyggelse.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

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

### **Offentlig kommunikasjon**

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

### **Byggemåte**

Boligblokk med flere boenheter, ferdigstilt i 2025. Oppført i betongkonstruksjon.

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og isolerglass. Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Dører: Ytterdør er i tre og balkongdører i tre med utvendig aluminiumsbekledning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrassene er oppført med tredekke og rekke i glass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

- Boligen ble kjøpt i 2025.
- Selger har bodd i boligen siste 12 mnd.
- Boligselger har ikke kjøpt boligselgerforsikring.

### **Innhold**

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

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

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

### **Standard**

"Ny" leilighet (ferdigstilt 2025) med gjennomgående god standard. Leiligheten har en tidsriktig og moderne utforming med nøytrale flater og praktisk planløsning. Det er lagt vekt på store vindusflater som maksimerer lysforholdene og utsikten. God takhøyde gir også følelsen av luft og størrelse i rommene.

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

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

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

Vannbåren varme i gulv, energiforsynt fra energibrønner.

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

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

gipshimling.

Leiligheten var ferdigstilt i februar 2025.

### **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**

Innlagt tv/fiber. Dette er inkludert i felleskostnader.

### **Parkering**

Tilhørende garasje plass i lukket garasjeanlegg. Det er klagjort for el-bil lading.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

IF, polisenummer SP5741656

### **Radonmåling**

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper. Nye boliger er oppført med radonsperre.

### **Diverse**

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømløseleverandører)

# Energi

## Oppvarming

Vannbåren varme i gulv på vindfang, gang, stue og kjøkken. Gulvvarme fra energibrønner, som sammen med varmepumpeløsning gir god og energisparende funksjon. Vannbåren varme og varmtvann er inkludert i felleskostnader. Dette gir særdeles lave strømkostnader. Badetrom og toalett har varmekabler i gulv. Forøvrig elektrisk oppvarming etter ønske.

## Energimerke

B

## Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Økonomi

## Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 250 000

## Omkostninger kjøper

4 250 000 (Prisantydning)

---

### Omkostninger

106 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

107 640 (Omkostninger totalt)

119 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 357 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 369 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 372 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 4 695 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Forbruk vann- og avløp kommer i tillegg etter avregning (betales akonto via felleskosnader).

### **Eiendomsskatt**

Kr 7 182 for år 2026

### **Informasjon om 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.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. For primærbolig gjelder følgende:

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

#### **Tilbud om 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**

63/5328

#### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader drift (heis, felles strøm, forsikring, brøyting, forsikring, forretningsførsel m.v.), renovasjon, tv/internett, akonto energi (vannbåren varme), akonto varmt tappevann og akonto kaldt vann.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 071

#### **Kommentar fellesgjeld**

Sameiet har ingen fellesgjeld.

#### **Andel fellesformue**

Kr 13 948

#### **Andel fellesformue dato**

20.04.2026

## Sameiet

### **Sameienavn**

Sameiet His Terrasse II

**Organisasjonsnummer**

934338227

**Om sameiet**

Sameiet har valgt Arendal Boligbyggerlag som sin forretningsfører.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

**Forkjøpsrett**

Det er ingen forkjøpsrett i sameiet.

**Regnskap/budsjett**

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

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Det må ikke holdes kjæledyr til sjenanse for andre beboere.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Bosør AS

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 305, bruksnummer 1178, seksjonsnummer 22 i Arendal kommune. Gårdsnummer 305, bruksnummer 1178, seksjonsnummer 71 i Arendal kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4203/305/1178/22:

04.09.1876 - Dokumentnr: 910006 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1

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

Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1881 - Dokumentnr: 900114 - Bestemmelse om beiterett

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

Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1907 - Dokumentnr: 900129 - Erklæring/avtale

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

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1916 - Dokumentnr: 906537 - Elektriske kraftlinjer

Vedr AS Barbu

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

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1916 - Dokumentnr: 906538 - Rettigheter iflg. skjøte

Vedr grunneierrettigheter

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

Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1923 - Dokumentnr: 900290 - Rettigheter iflg. skjøte

Grunneierrettigheter

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

Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1957 - Dokumentnr: 295 - Erklæring/avtale

Rett til gårdsvei frafalles

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

Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1957 - Dokumentnr: 312 - Bestemmelse om veg

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

Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1957 - Dokumentnr: 2158 - Bestemmelse om veg

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

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

13.05.2024 - Dokumentnr: 1431478 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 22  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 63/5328

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 05.02.2025. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

05.02.2025.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

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

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

Se vedlagte arealplanstatus med reguleringsbestemmelser

### **Adgang til utleie**

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

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

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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](http://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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

#### **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.

#### **Personopplysninger**

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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Meglerprovisjon: 1,4%  
Tilrettelegging: kr. 8.900,-  
Grunnpakke: kr. 12.800,-  
Oppgjør: kr. 7.950,-  
Fotograf: kr. 4.000,-  
Garantipremie: kr. 4.500,-  
Kommunale opplysninger: kr. 2.000,-  
Søk eiendomsregister m.v. kr. 4.889,-  
Garantipremie: kr. 4.500,-

### **Ansvarlig megler**

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

### **Oppdragstaker**

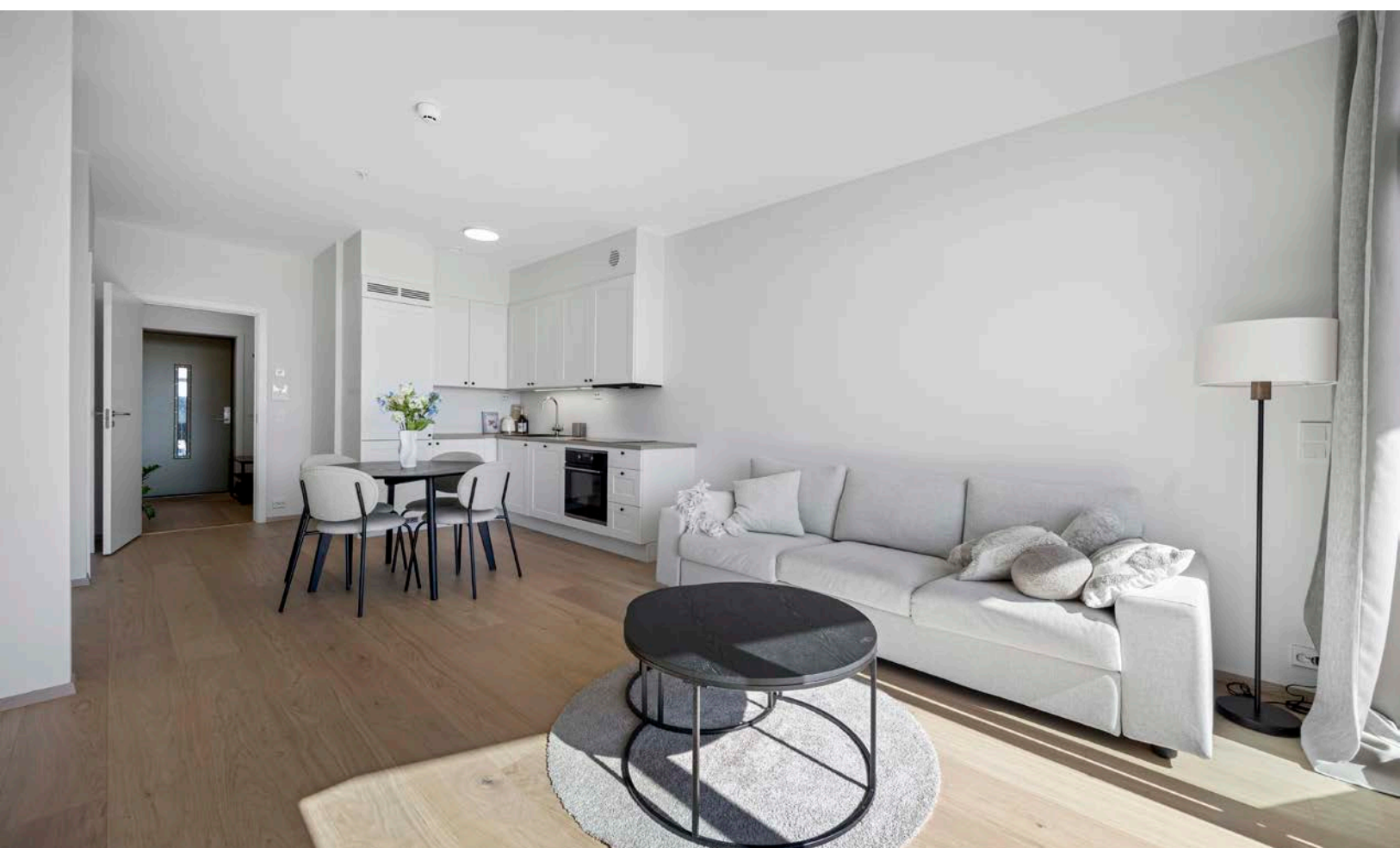
De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566  
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

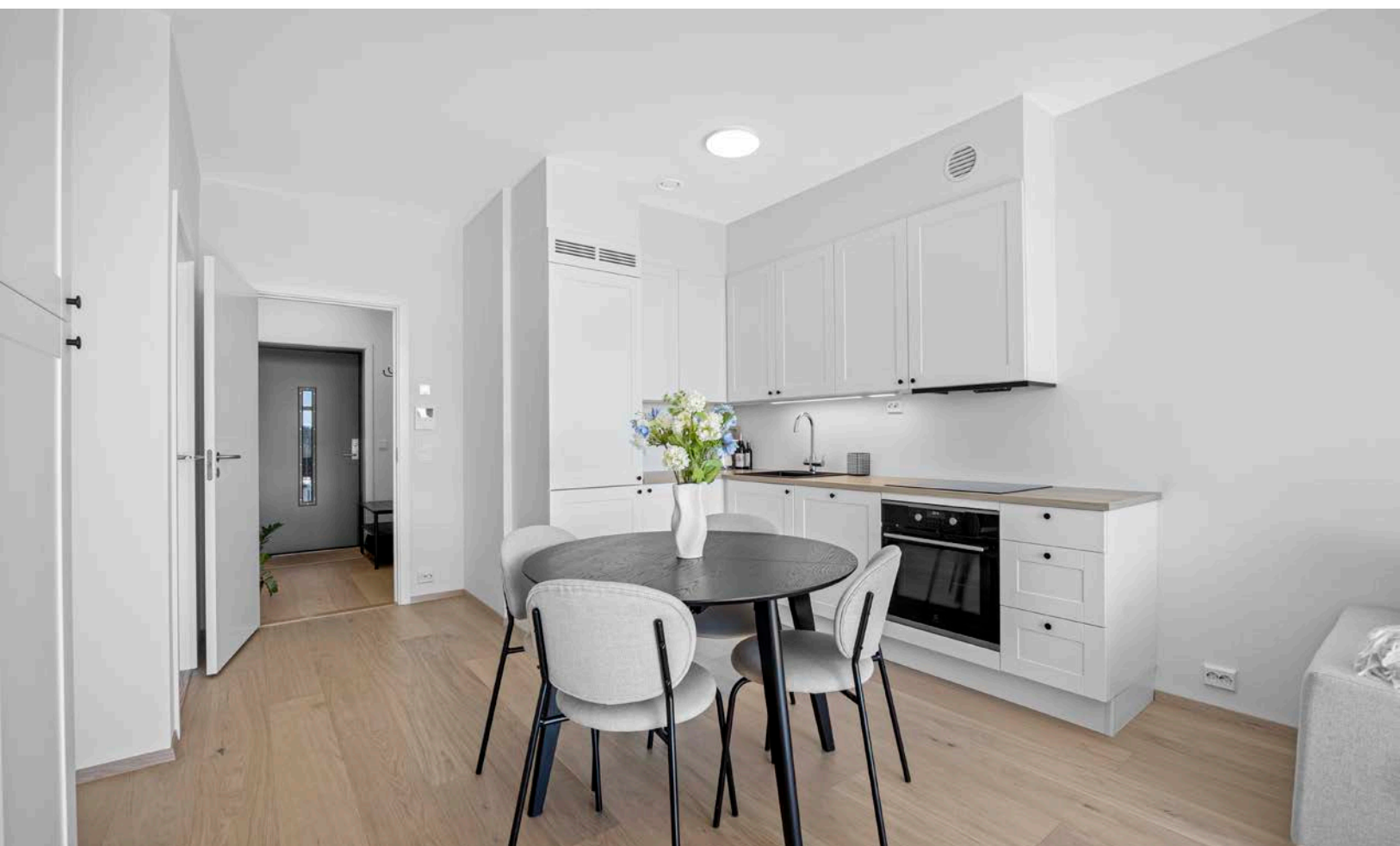
### **Salgsoppgavedato**

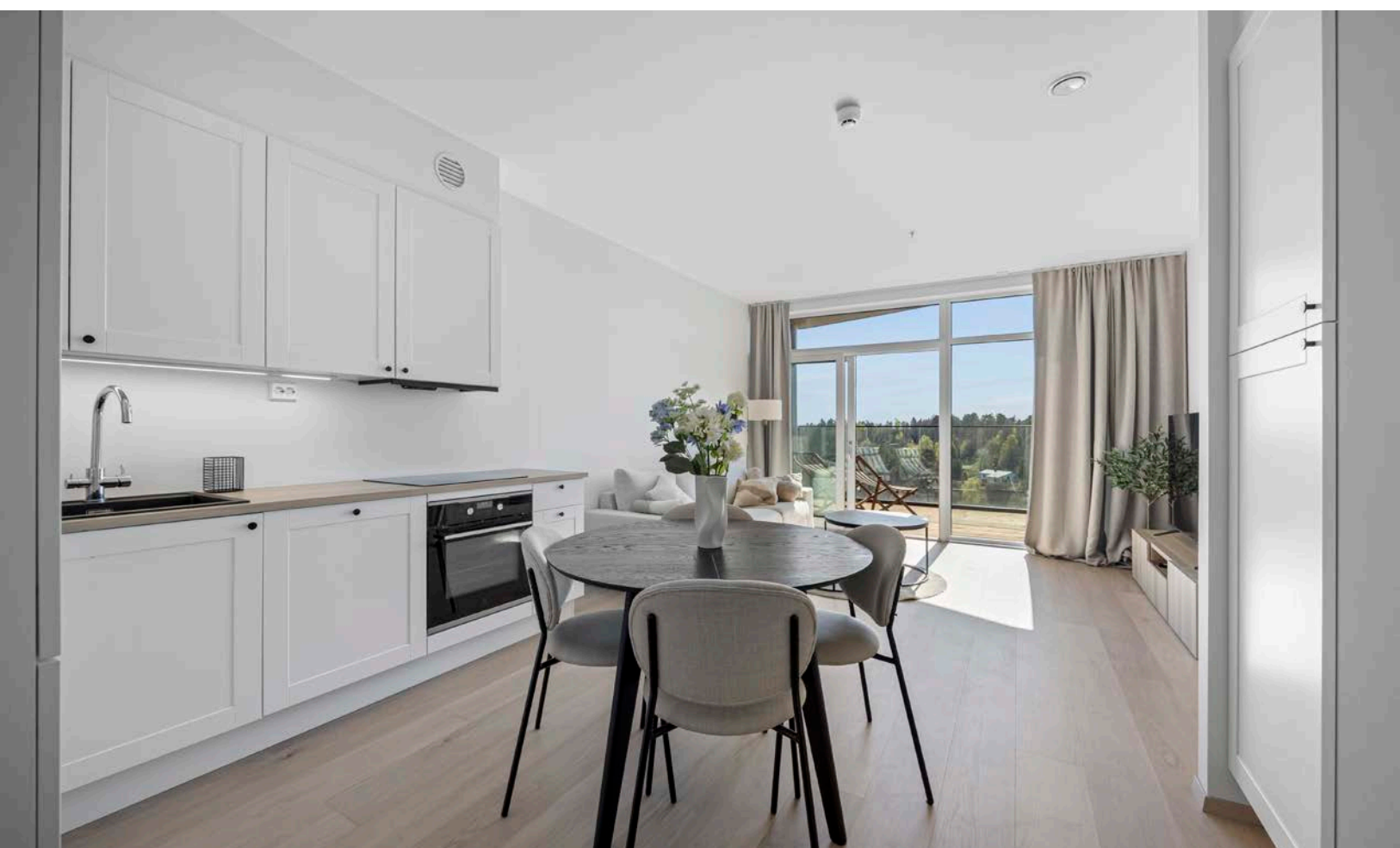
28.04.2026

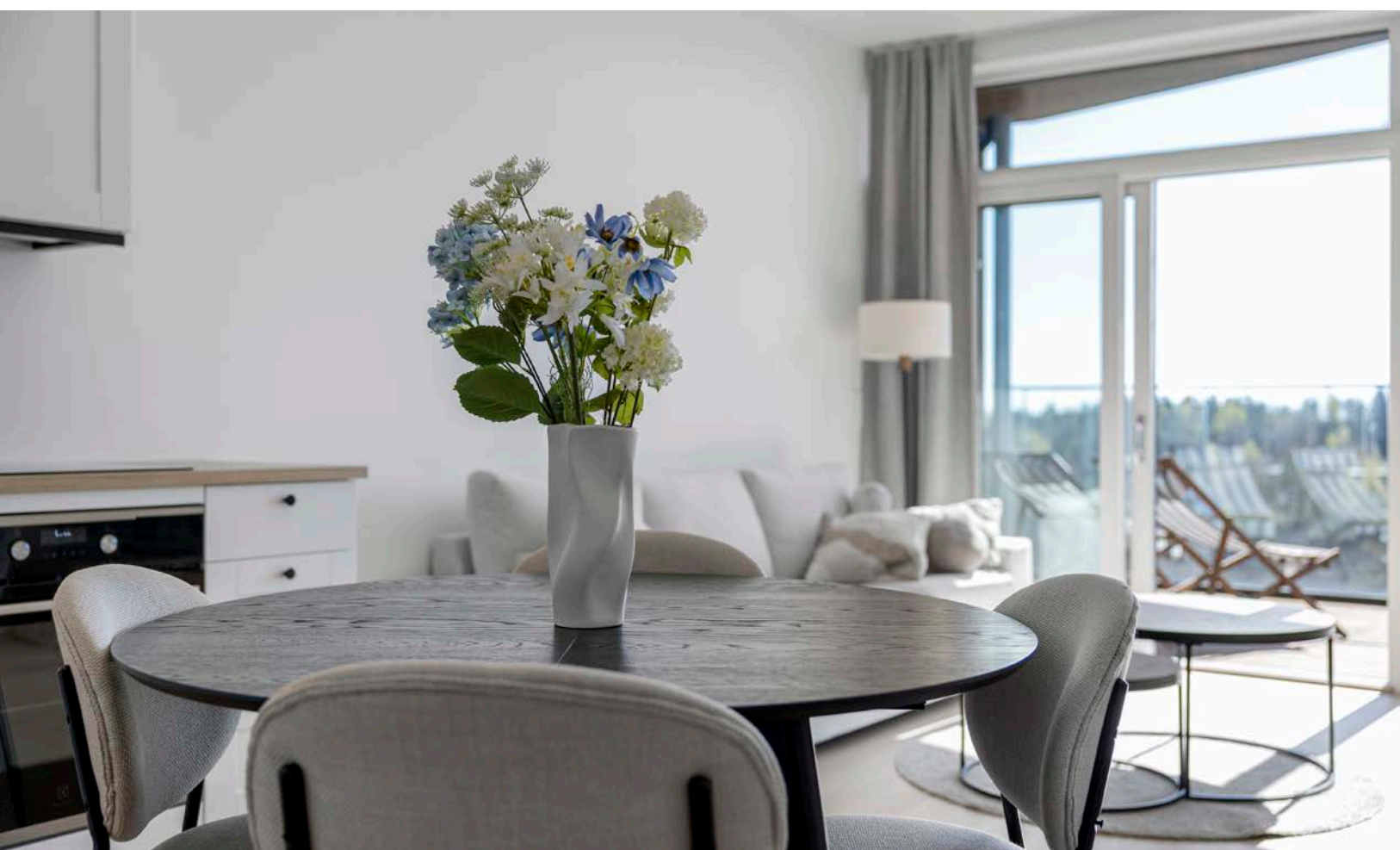




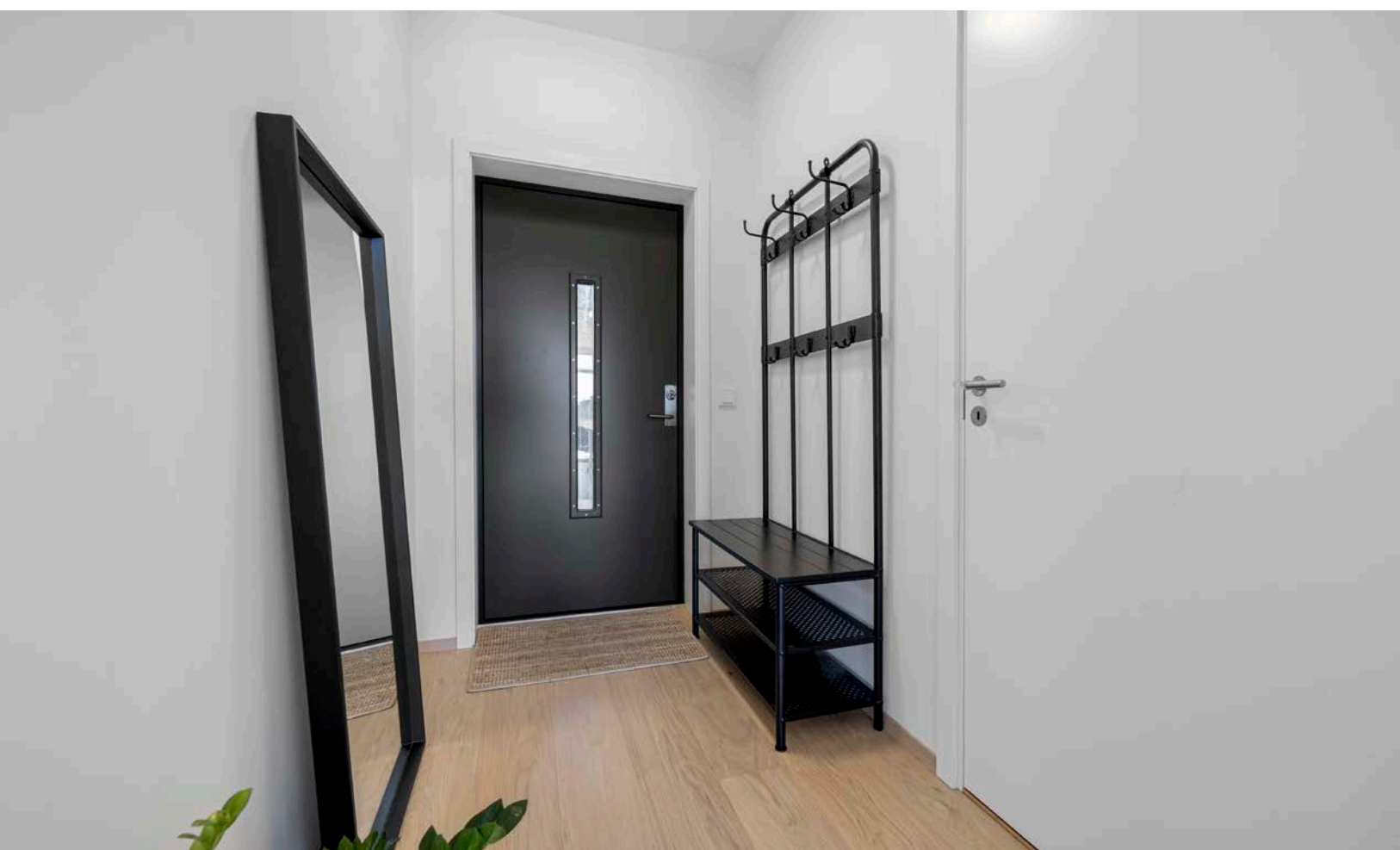




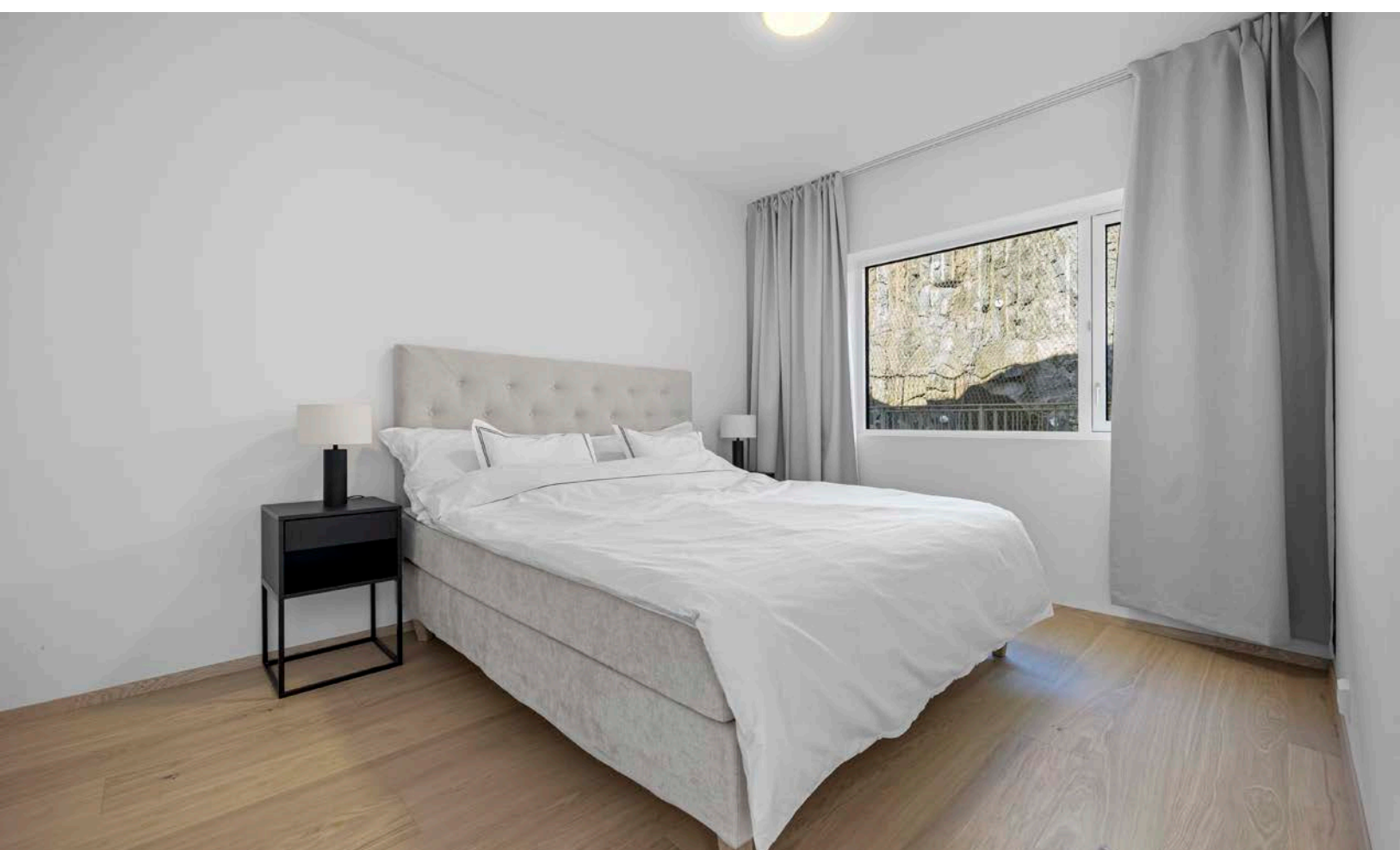


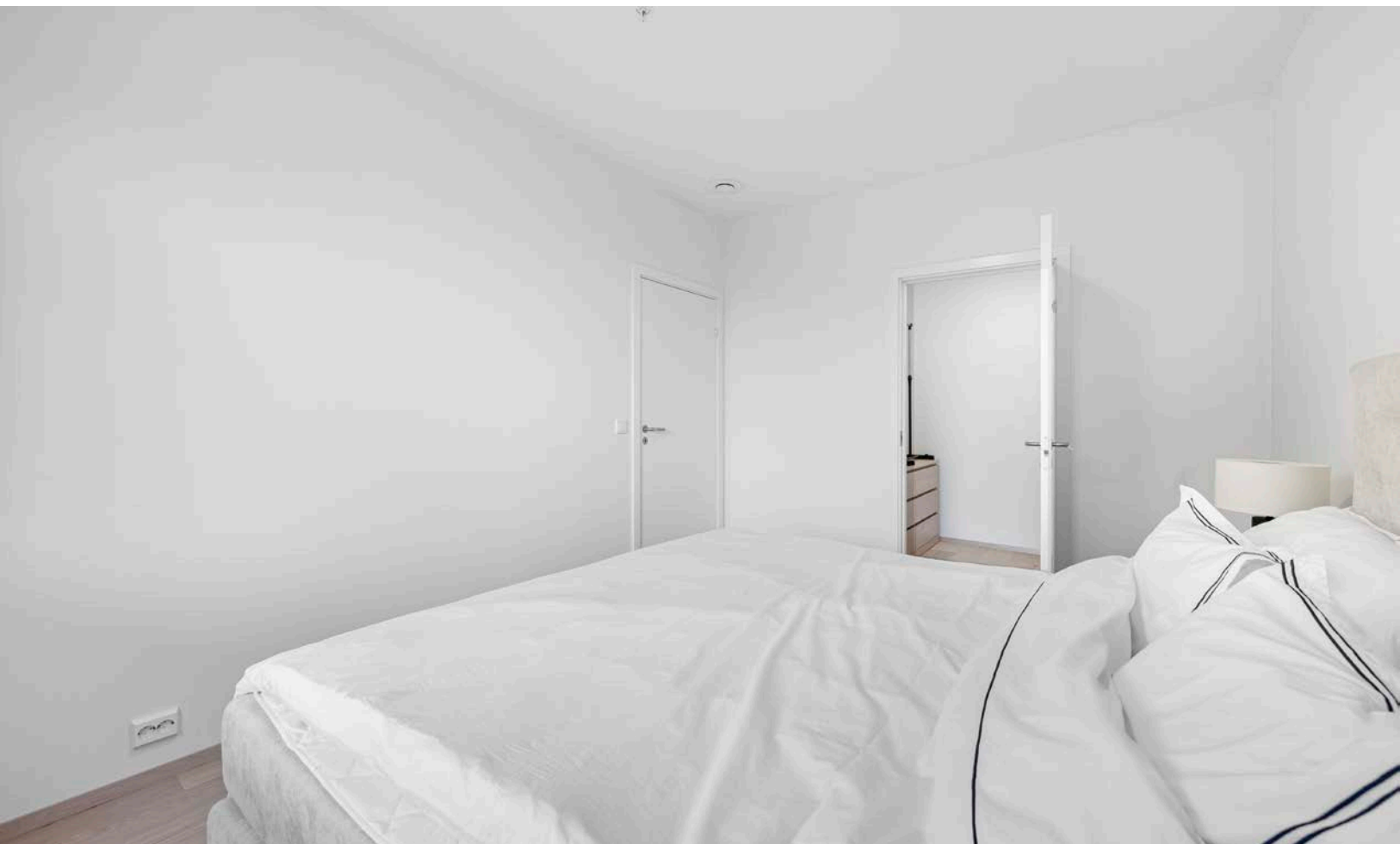
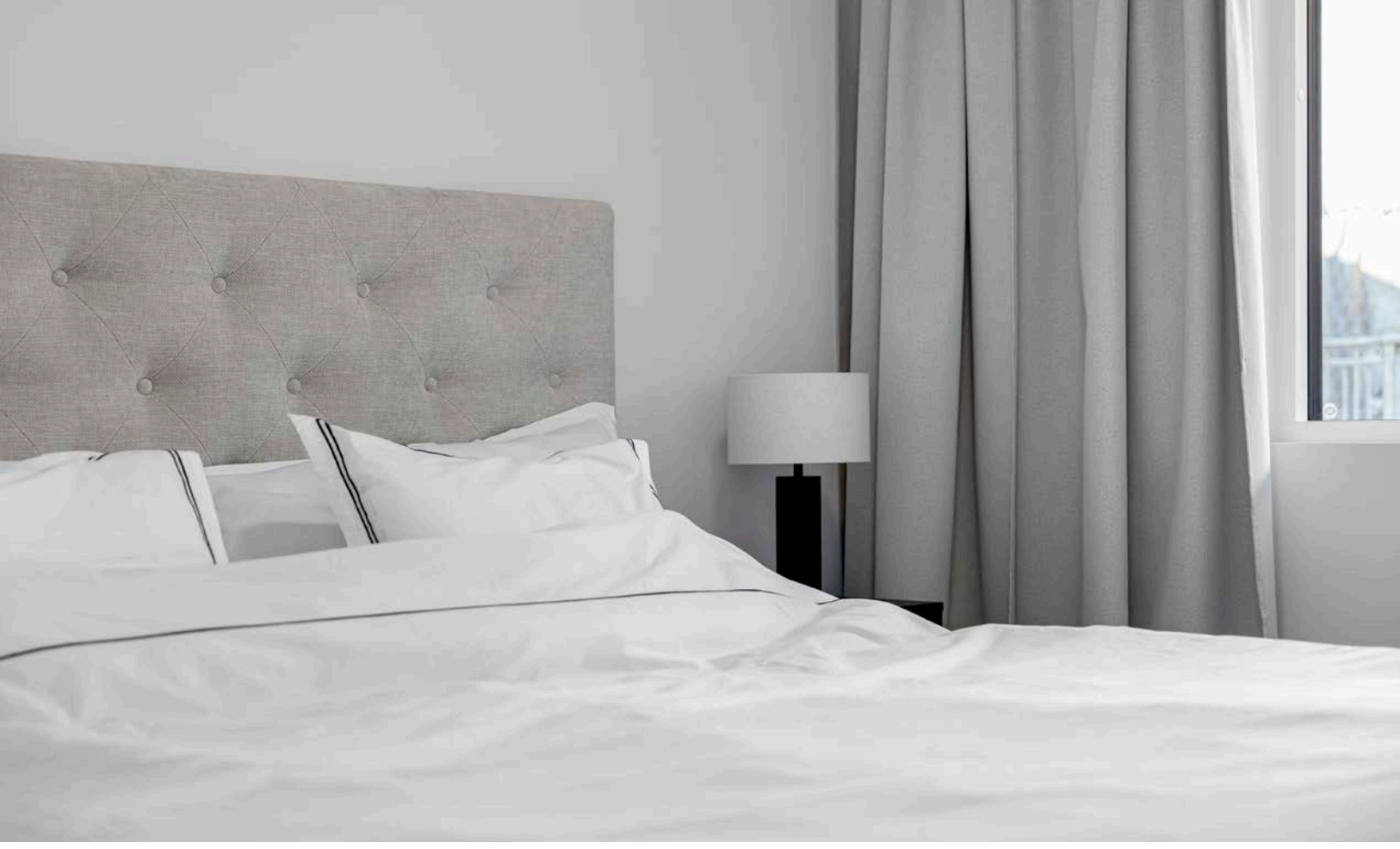




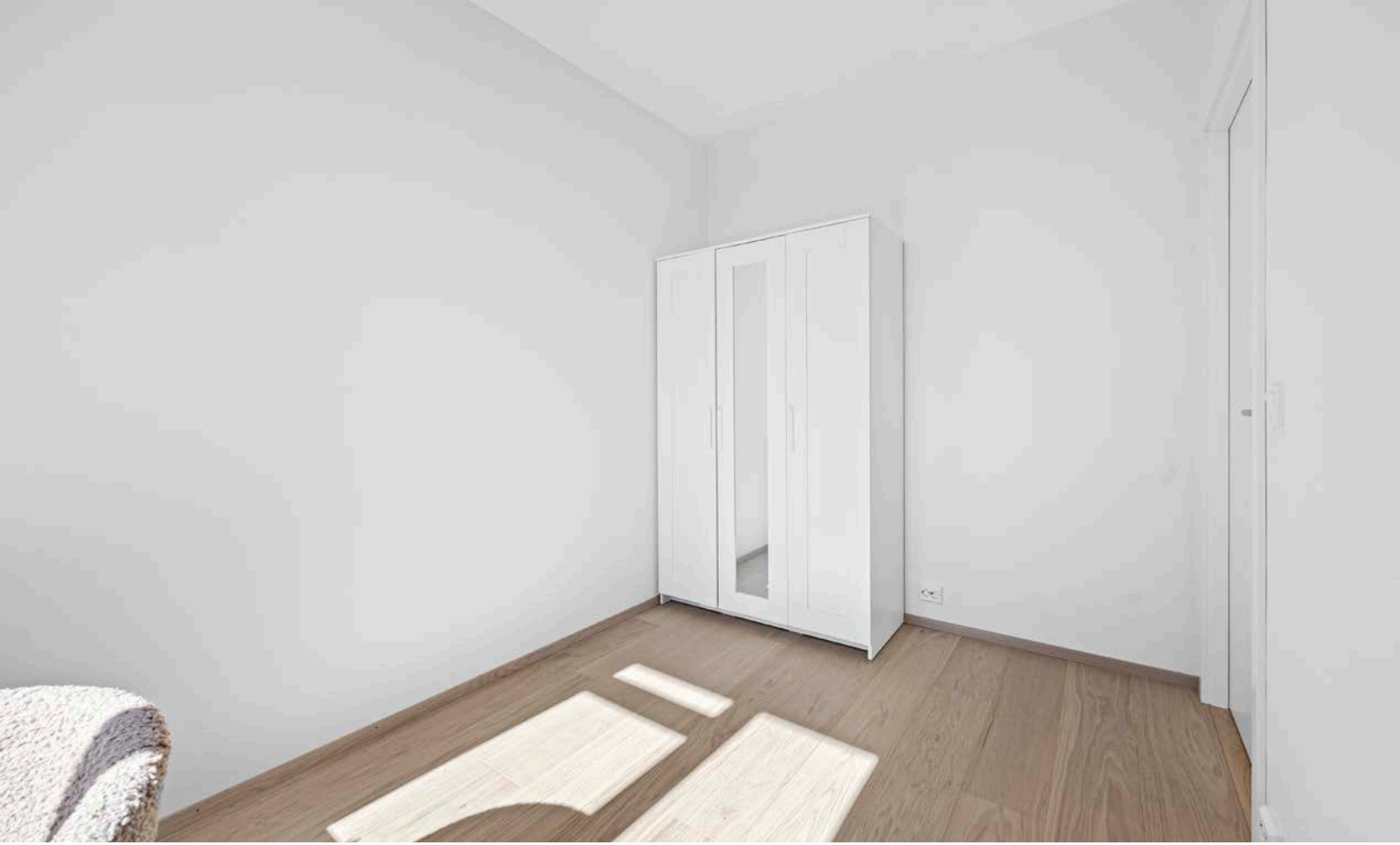


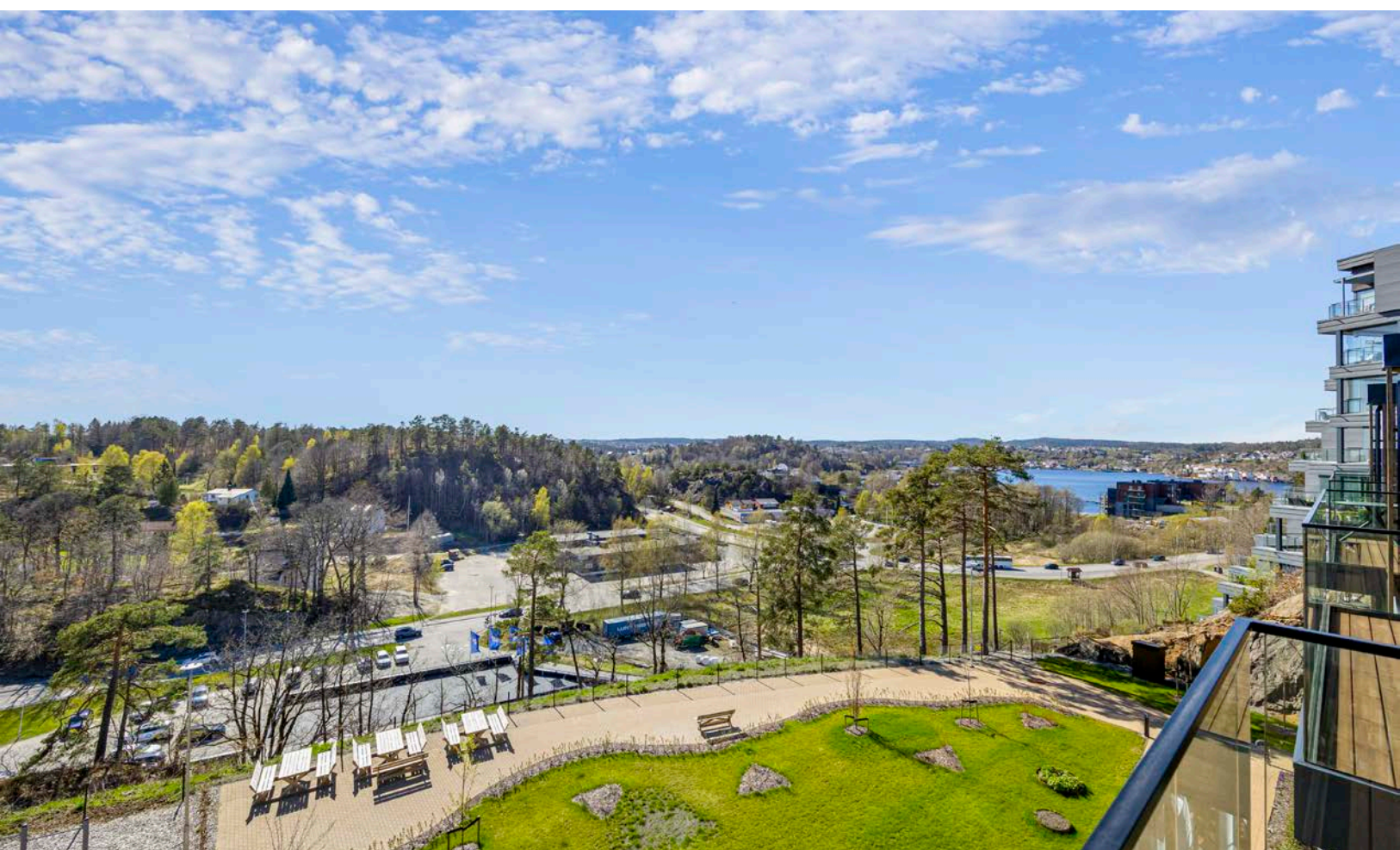


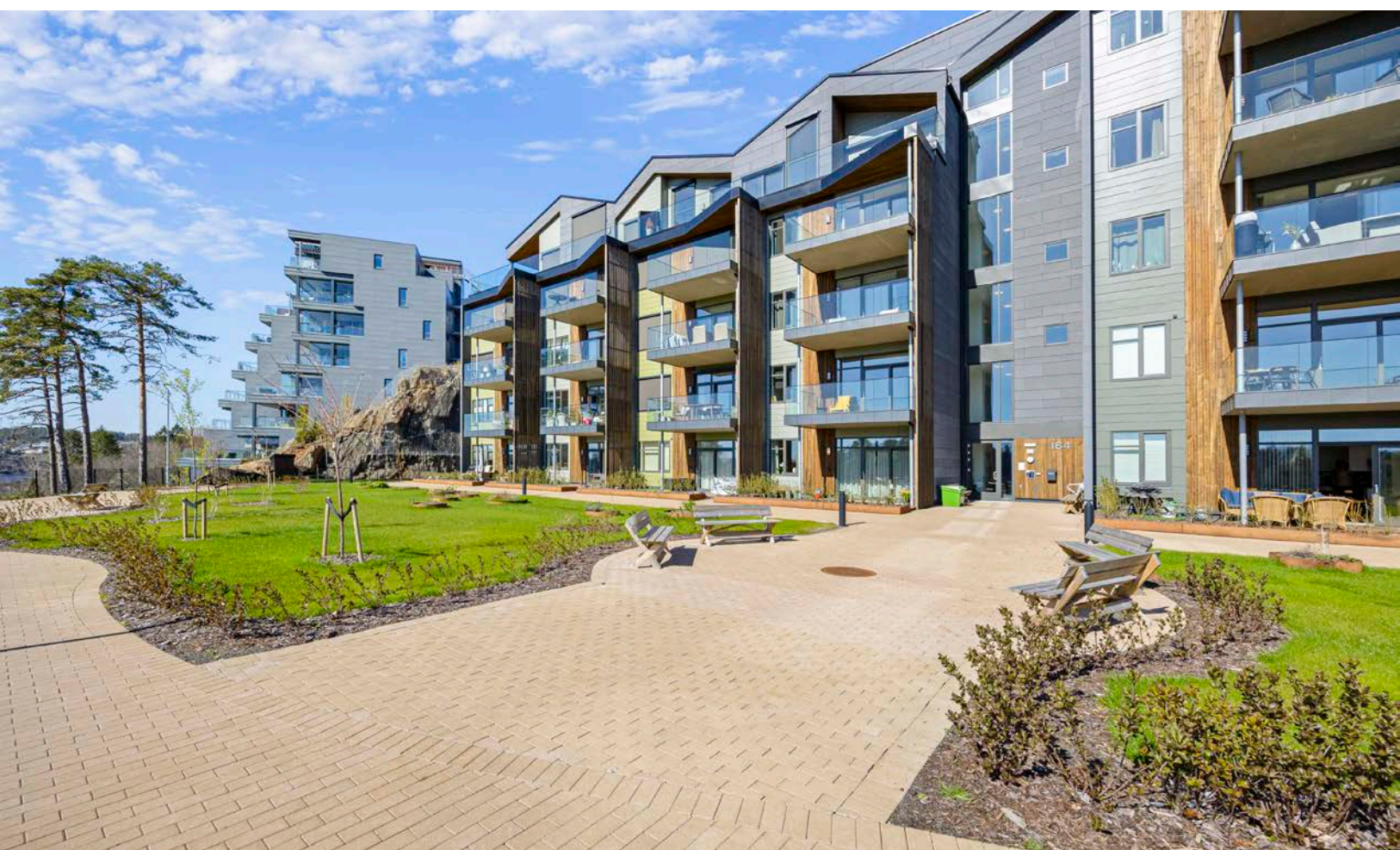




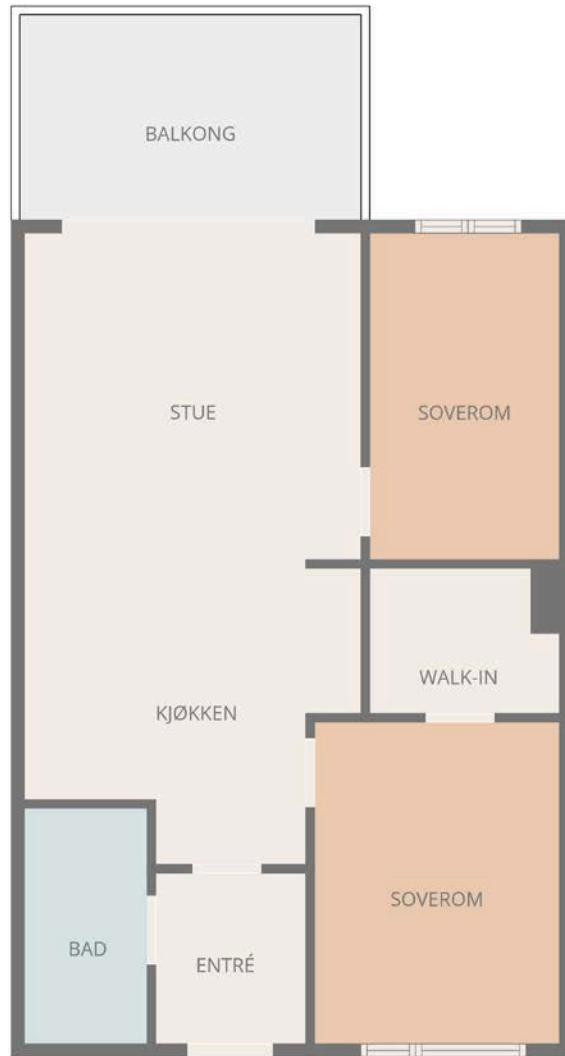












**aktiv.**  
**HR** | rimereit.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Ken Ivar Opsahl

Lena Opsahl

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Kirkeveien 164

4817 His

4203-305/1178/0/22



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

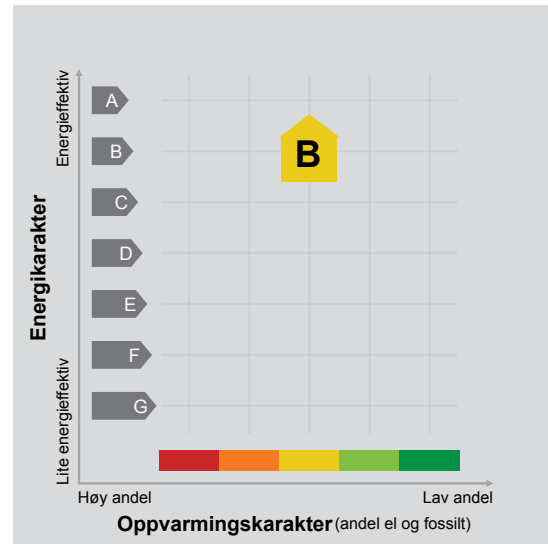
33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# ENERGIATTEST

Adresse	Kirkeveien 164
Postnummer	4817
Sted	HIS
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	305
Bruksnummer	1178
Seksjonsnummer	22
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301247502
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-67815
Dato	16.01.2025
Innmeldt av	Siv. ing. Øivind B. Berntsen as v/ JON ØIVIND BERNTSEN



**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

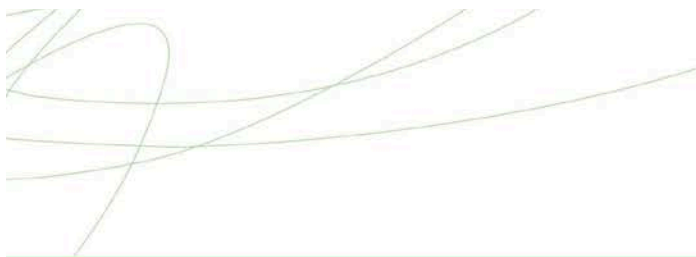
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**



## **OPPLYSNINGER VED SALG AV ANDELER OG SEKSJONER MED FORRETNINGSFØRSEL TILKNYTTET BOSØR**

### **For alle typer boliger:**

Eierskiftegebyr: kr. 6 570,- inkl. mva. Fra og med 1.1.26 er eierskiftegebyret kr. 6 725,- inkl. mva. Det nye gebyret vil gjelde bestillinger gjort fra og med 4.12.25 hvor overtagelse er fra og med 1.1.26.

Eierskifte og bestilling av forkjøpsrett meldes via vår felles API-løsning mot meglernes fagsystem.

Overdragelsen vil ikke finne sted i våre systemer før overtagelsesprotokoll er mottatt.

**NB! Kjøper vil få tilsendt nye giroer for felleskostnader gjeldende fra og med overtagelsesdato. Det skal ikke gjøres avregninger mellom kjøper og selger, og kjøper skal IKKE bruke selgers giroer til betaling av felleskostnader.**

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 borettslaget for utlysning der de kun praktiserer intern forkjøpsrett.

### **Særskilt for tilknyttede borettslagsboliger.**

Forhåndsavklaring forkjøpsrett: kr. 8 212,- inkl. mva. Gebyret øker 1.1.26 til kr. 8 406,- inkl. mva.

Hvis forkjøpsrett benyttes på prøvinger med fastpris påløper gebyr på kr. 8 212,- inkl. mva. Vi oppfordrer til at dette også tas med i oppgjøret. Gebyret øker 1.1.26 til kr. 8 406,-.

Ved forhåndsavklaring må boligen selges senest innen 3 måneder **fra datoen boligbyggelaget mottar meldingen** for at utlysningen fortsatt skal gjelde (ref § 4-15, 1. ledd i Lov om borettslag). Det påløper ingen ytterligere kostnader ved å utlyse boligen på ny forhåndsavklaring før fristen utløper.

NB! Kjøper(ne) må være medlem i Bosør før overdragelse kan finne sted. Innmelding gjøres via «Bli medlem» her: <http://bosor.no/>

For utlysning av forkjøpsrett må dette rapporteres Bosør innen mandag kl. 14.00 for å bli annonsert på vår nettside påfølgende tirsdag (Endringer kan forekomme i forbindelse med helligdager/fridager).

---

## VEDTEKTER

for

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

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

### 1. Navn

#### 1-1 Navn og opprettelse

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

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

- Bod
- Uteareal 1. etasje

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

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

#### 2-2 Godkjenning av leier

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

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

#### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

### **3-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## **4. Parkering**

### **4-1 Sameiets parkeringsplasser**

Sameiet/seksjonseierne disponerer 8 parkeringsplasser.

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som egne seksjoner.

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

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

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

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

### **4-3 Vedlikehold**

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

### **4-4 Kostnader**

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

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

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

#### **4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

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

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

### **6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

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

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

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

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

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

### **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang**

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

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

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

#### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

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

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

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

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

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

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

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

#### **9-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

#### **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

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

# Sameiet His Terrasse II

## Ordensregler for Sameiet Terrasse II

### § 1. Ro, orden:

Alle beboere plikter å sørge for ro og orden i egen boenhet og for at det ikke voldes støy, ulempe eller ubehag for andre beboere. Bråk i ganger og fellesrom må unngås. Det skal være ro etter kl. 23.00

### § 2. Støyende virksomhet:

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

### § 3. Musikk:

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

### § 4. Renhold:

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

### § 5. Avfall:

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

### § 6. Snøfjerning:

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

### § 7. Kjøledyr:

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

### § 8. Grilling:

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

### § 9. Antenner:

Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

### § 10. Parkering

Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser. P-plasser mellom byggene skal kun brukes av gjester for å begrense biltrafikk mellom byggene.

### § 11. Skilt

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

Hisøy, 27.05.2025



# Sameiet His Terrasse 2

## Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Tirsdag 27.05.2025 kl. 17:00  
Sted: Kokkeplassen hos Øyvind Bakke

Hilsen styret i  
Sameiet His Terrasse 2.



## FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet His Terrasse 2  
tirsdag 27.05.2025

### Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR. ....

SIGNATUR:.....

### Leveres til møteleder

.....

## Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

## 1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

## 2. Årsmelding 2024

Se eget vedlegg.

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

## 3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

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

## 4. Budsjett 2025

Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Budsjettet tas til orientering.

## 5. Godtgjørelse til styret

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

**Forslag til vedtak:** 1.500 pr. seksjon pr. år til fordeling internt i styret. Totalt 99.000 per år.

## 6. Valg til styret

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

Styreleder, Knut Steinar Østerhus  
Styremedlem, Robert Høyesen  
Styremedlem, Ellen Kristin Saltermark  
Styremedlem, Øystein Gauslå  
Styremedlem, Halvard Hinlo  
Varamedlem, Inger Kristiansen

Styreleder ble valgt for to år i fjor. Styremedlemmene og vara er på valg. Det er ønskelig å sette opp en valgkomité. Styret foreslår en person fra A og B bygget som velges på årsmøtet. Styret foreslår at eksisterende styre sitter til neste årsmøte. Styret bør ikke ha flere enn fem styremedlemmer og en vara.

## 6.1 Valg av styremedlem

**Forslag til vedtak:** Som styremedlem foreslås: Øystein Gauslå  
Som styremedlem foreslås: Halvard Hilo  
Som styremedlem foreslås: Ellen Kristin Saltermark  
Som styremedlem foreslås: Robert Høyesen

## 6.2 Valg av varamedlemmer for ett år

**Forslag til vedtak:** Som varamedlem foreslås: Inger Kristiansen

## 6.3 Valg av valgkomité til neste års møte

## 7. Knust display i første etasje til heis

Innmeldt av Even Alexander Engebretsen

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

**Forslag til vedtak:** Dersom ingen vet noe mer om hvem som har gjort det, fagpersoner eller folk som har flyttet, tenker jeg kanskje vi bør gå sammen om det er det noen som har meldt seg foreslår jeg at de dekker denne utgiften selv :).

**Styrets innstilling:** Styret v/styreleder kontakter Schindler Heis ved neste service for å skifte displayet.

## 8. Levegg

Innmeldt av Trine Holm

Levegg for vær og innsyn

**Forslag til vedtak:** ?

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

## 9. Markiser

Innmeldt av Anni Arctander

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

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

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

Terrassen er dessverre tilnærmet umulig å bruke uten solskjerming.

**Forslag til vedtak:** Etablering av markiser

**Styrets innstilling:** P.g.a. sjenanse for naboer er det ikke aktuelt å bruke markiser. Kun zip-screen bør anvendes.

## 10. Oppheng til kajakk

Innmeldt av Even Alexander Engebretsen

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

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

**Forslag til vedtak:** For min del tenker jeg at om noen vil henge opp noe over egen parkeringsplass som ikke er i veien for andre bør dette gå fint. Er vekk fra fasadeutrykk og man trenger å tenke smart når det gjelder plass i leilighetsbygg :).

**Styrets innstilling:** Styret krever at fagkyndig lager fester, da det er hullrom i enkelte deler av takkonstruksjonen som en ikke må treffe.

## 11. Portåpner

Innmeldt av Even Alexander Engebretsen

Merker det er smålig tungvint med nettsiden hver gang man skal åpne garasjen. Har også lagt merke til at noen av de eldre går igjennom døra for å åpne garasjen fra innsiden for så å åpne porten manuelt. Kan styre se på muligheter for å få en fysisk portåpner man kan ha i bilen?

**Forslag til vedtak:** Hvis det er mulig å ordne fysisk portåpner er det fint om styret kan sende ut informasjon om hvor man kan få tak i dette.

**Styrets innstilling:** Pristilbud på dette gis under årsmøtet.

## 12. Ordensregler for p-plasser gjesteparkering

Innmeldt av Inger Eidem & Frode Landbø

Først vil vi skryte av styret (His Terrasse 2) og all god jobb som gjøres! Da vi er bortreist når årsmøtet avholdes gir vi herved beskjed om at vi dessverre ikke har mulighet til å delta.

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

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

**Forslag til vedtak:** Vi mener det bør nedtegnes klart og tydelig i ordensreglene at p-plasser mellom byggene kun skal brukes av gjester, dette også for å begrense biltrafikk mellom byggene.

Kanskje også få inn i ordensreglene (i tillegg til den generelle bestemmelsen om ro og orden etter kl. 22) at ro (og orden) også gjelder for uteområder, herunder også området for gjesteparkering mellom byggene.

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

### 13. Røyk

Innmeldt av Erna Engenes

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

**Forslag til vedtak:** Røyke inne eller ute ved gjerdet.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler at naboer snakker sammen og tar hensyn til hverandre.

### 14. Nøkkel til sikringsskapet i gang

Innmeldt av Kirsti Nodeland

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

**Forslag til vedtak:** Synlige telefonnummere ved hvert sikringsskap i gangene

**Styrets innstilling:** Styret har vært i kontakt med ABP Elektro et klistremerke med telefonnummer til elektriker er/vil bli satt på sikringsdør. Styret har nøkkel.

### 15. Branntavle

Innmeldt av Kirsti Nodeland

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

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

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

**Forslag til vedtak:** Praktisk info om branntavle. Brannøvelser og bruk av brannslukningsapparat.

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

### 16. Fellesrommet

Innmeldt av Ole Håvard Petersen

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

**Forslag til vedtak:** Fellesrommet kan leies for overnatting. For inntil 3 dager mot en døgnpris.

**Styrets innstilling:** Styret foreslår at rommet anvendes som et møterom/sosial rom. Overnatting er mulig med å ta med egen madrass som kan legges på gulvet. Det er ikke aktuelt å anvendes som treningsrom grunnet støy fra vekter. Verksted/hobbyrom kan også anvendes, men anbefales ikke. Styret tar opp dette som en åpen diskusjon. Leie av lokalet er mulig for beboerne mot betaling av vask av

ekstern aktør/firma. Det må organiseres og styret anbefaler at dette jobbes videre med.

## 17. Fellesrom

Innmeldt av Kirsti Nodeland

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

**Forslag til vedtak:** Informasjon om dette er etablert

**Styrets innstilling:** Styret foreslår at rommet anvendes som et møterom/sosial rom. Overnatting er mulig med å ta med egen madrass som kan legges på gulvet. Det er ikke aktuelt å anvendes som treningsrom grunnet støy fra vekter. Verksted/hobbyrom kan også anvendes, men anbefales ikke. Styret tar opp dette som en åpen diskusjon. Leie av lokalet er mulig for beboerne mot betaling av vask av ekstern aktør/firma. Det må organiseres og styret anbefaler at dette jobbes videre med.

## 18. Husleieøkning

Innmeldt av Kirsti Nodeland

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

**Forslag til vedtak:** Informasjon om prisøkning i forkant

**Styrets innstilling:** De første månedene var ikke a-konto for tappevann med i faktura. Det er årsaken til økt husleie.

# Årsmelding for Sameiet His Terrasse 2 for året 2024

## Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Knut Steinar Østerhus, Kirkeveien 162  
Styremedlem, Øystein Gauslå, Kirkeveien 162  
Styremedlem, Halvard Hinlo, Grømheia 24  
Styremedlem, Ellen Kristin Saltermark, Kirkeveien 162  
Styremedlem, Robert Høyesen, Kirkeveien 162  
Varamedlem, Inger Kristiansen, Kirkeveien 162

**Forretningsførsel:** Arendal Boligbyggelag.

**Revisjon:** PWC

## Årsregnskapet:

Boligselskapets årsresultat er kr 325 161,- i 2024 ( sept-des ).  
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 325 161,- som fremgår av årsregnskapet.

## Styrets arbeid i perioden: 2024-2025

- Styret har hatt 6 styremøter siden august 2024.
- Styret har inngått avtaler med alle de aktuelle firmaer som har hatt installasjoner i bygg A og B.  
Dette gjelder service på heis,vvs,ventilasjonsanlegg, elektro og brannsikringsanlegg. Det er også inngått avtale med firma som har motert garasjeport samt firma som har vask i trapperom og korridorer .
- I vinter har vi hatt brøyteavtale med Oveland som omfatter veien opp fra Kirkeveien samt håndbrøyting rundt blokkene.
- Vi har fortløpende sendt ut informasjon via oppslag i portalen når vi har nyheter og melde. Styret anmoder alle til å bruke portalen. Å sende ut informasjon på papir tar mye tid og er kostbart.
- Kontakt og innspill til styret fra beboere bees også sendt til histerrasse2@boligpost.no
- Styret har overtatt fellesarealer i bygg A og B samt utearealer på begge steder. Små justeringer vil komme på uteområdene nå i vår.
- Det har kommet innspill fra beboere når det gjelder markiser og levegger mellom leilighetene. Dette vil bli diskutert på årsmøtet
- Vi ber beboere respektere at vi ikke kan stå på gjesteparkeringen med eventuell ekstra bil. Disse må parkeres utenfor fellesområdet til His Terrasse.
- Oveland utemiljø vil ta seg av grøntanlegget vårt. I tillegg kjøper styret inn vannslanger slik at vi kan vanne i de tørre periodene.
- Det må settes opp en valgkomité. Styret foreslår en person fra A og B bygget som velges på årsmøtet. Styret foreslår at eksisterende styre sitter til neste generalforsamling. Styret bør ikke ha flere enn fem styremedlemmer og en vara.
- Styret er opptatt av brannsikkerhet. Det vil komme et informasjonskriv til årsmøte om hva de enkelte må gjøre dersom brannalarmen går.
- Styret har også diskutert om vi skal få til en brannøvelse med brannvesenet.

Styret i Sameiet His Terrasse 2

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Inntekter fellesutgifter		251 279	0	1 419 216
Inntekter a-konto/avregning	1	105 048	0	475 200
Innbetalt tv og internett		60 481	0	418 968
Andre innbetalinger	2	192 708	0	660 684
<b>Sum inntekter</b>		<b>609 516</b>	<b>0</b>	<b>2 974 068</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Lønnskostnader		0	0	60 473
Revisjonshonorar		0	0	11 000
Forretningsførerhonorar bbl		11 876	0	78 375
Kommunale avgifter		78 762	0	525 384
Tv og internett utgifter		55 734	0	418 968
Forsikring		27 216	0	130 000
Vedlikehold	3	16 652	0	538 000
Elektrisk energi		78 615	0	675 200
Andre driftskostnader	4	16 943	0	269 668
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>285 798</b>	<b>0</b>	<b>2 707 068</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>323 718</b>	<b>0</b>	<b>267 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter		1 443	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-1 443</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>325 161</b>	<b>0</b>	<b>267 000</b>
Overført opptjent egenkapital		325 161	0	0
<b>Sum disponert</b>		<b>325 161</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		33 854	0
Andre fordringer		88 820	0
Innestående på driftskonto		308 801	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>431 475</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>431 475</b>	<b>0</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		325 161	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>325 161</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		336	0
Leverandørgjeld		80 035	0
Annen kortsiktig gjeld		25 943	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>106 314</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>106 314</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>431 475</b>	<b>0</b>

Sameiet His Terrasse 2

Arendal, 25.04.25

\_\_\_\_\_  
Knut Steinar Østerhus  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Robert Høyesen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ellen Kristin Saltermark  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Øystein Gauslå  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Halvard Hinlo  
Styremedlem

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Det foreligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nærmere ved kjøp av leilighet

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

### Note 1 - Inntekter a-konto

	2024	2023
3613 Innbetalt for varmt vann forbruk	80 185	0
3626 Innbetalt for kaldt vann forbruk	24 863	0
<b>Sum</b>	<b>105 048</b>	<b>0</b>

### Note 2 - Andre innbetalinger

	2024	2023
3601 Leieinntekter p-plasser	13 140	0
3604 Oppstartslikviditet	122 900	0
3608 Renovasjon	56 668	0
<b>Sum</b>	<b>192 708</b>	<b>0</b>

### Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6605 Vedlikehold Heis	10 955	0
6606 Vedlikehold Garasjer	197	0
6650 Lovpålagt HMS	5 500	0
<b>Sum</b>	<b>16 652</b>	<b>0</b>

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er ikke foretatt noen avsetning i regnskapet for jevnlig maling eller for midre forefallende arbeid.

### Note 4 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	3 148	0
6619 Andre driftskostnader	2 656	0
6620 Snørydding	6 098	0
6621 Alarmkostnader	3 088	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	1 954	0
<b>Sum</b>	<b>16 943</b>	<b>0</b>

### Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Årets resultat	325 161	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>325 161</b>	<b>0</b>

---

**Note 5 - Egenkapital**

## Resultat og balanse med noter for Sameiet His Terrasse 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet His Terrasse 2**

Styreleder	Knut Steinar Østerhus (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Ellen Kristin Saltermark (sign.)	27.04.2025
Styremedlem	Øystein Gauslå (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Halvard Hinlo (sign.)	30.04.2025
Varamedlem	Inger Kristiansen (sign.)	05.05.2025



Til årsmøtet i Sameiet His Terrasse 2

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet His Terrasse 2 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

Arendal, 28. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Torbjørn Aarli  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Revisjonsberetning

---

### Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-05-09 14:39



**This document package contains:**

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



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

## Budsjett

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>				
Inntekter felleskostnader	251 279	0	1 419 216	1 419 216
Inntekter a-konto/avregning	105 048	0	475 200	475 200
Andre driftsinntekter	253 189	0	1 079 652	832 392
<b>Sum inntekter</b>	<b>609 516</b>	<b>0</b>	<b>2 974 068</b>	<b>2 726 808</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Lønnskostnader	0	0	60 473	60 473
Revisjonshonorar	0	0	11 000	15 000
Forretningsførerhonorar bbl	11 876	0	78 375	78 375
Kommunale avgifter	78 762	0	525 384	541 224
Kabel-tv	55 734	0	418 968	418 968
Forsikring	27 216	0	130 000	179 840
Vedlikehold	16 652	0	538 000	548 500
Elektrisk energi	78 615	0	675 200	675 200
Andre driftskostnader	16 943	0	269 668	211 228
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>285 798</b>	<b>0</b>	<b>2 707 068</b>	<b>2 728 808</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>323 718</b>	<b>0</b>	<b>267 000</b>	<b>-2 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter	1 443	0	0	2 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>	<b>1 443</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 000</b>
<b>Arsresultat</b>	<b>325 161</b>	<b>0</b>	<b>267 000</b>	<b>0</b>
Overført til/fra opptjent egenkapital	325 161	0	0	0
<b>Sum disponert</b>	<b>325 161</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

\_\_\_\_\_  
Knut Steinar Østerhus  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Robert Høyesen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ellen Kristin Saltermark  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Øystein Gauslå  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Halvard Hinlo  
Styremedlem

## Budsjett

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>				
Inntekter felleskostnader	251 279	0	1 419 216	1 419 216
Inntekter a-konto/avregning	105 048	0	475 200	475 200
Andre driftsinntekter	253 189	0	1 079 652	832 392
<b>Sum inntekter</b>	<b>609 516</b>	<b>0</b>	<b>2 974 068</b>	<b>2 726 808</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Lønnskostnader	0	0	60 473	60 473
Revisjonshonorar	0	0	11 000	15 000
Forretningsførerhonorar bbl	11 876	0	78 375	78 375
Kommunale avgifter	78 762	0	525 384	541 224
Kabel-tv	55 734	0	418 968	418 968
Forsikring	27 216	0	130 000	179 840
Vedlikehold	16 652	0	538 000	548 500
Elektrisk energi	78 615	0	675 200	675 200
Andre driftskostnader	16 943	0	269 668	211 228
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>285 798</b>	<b>0</b>	<b>2 707 068</b>	<b>2 728 808</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>323 718</b>	<b>0</b>	<b>267 000</b>	<b>-2 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter	1 443	0	0	2 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>	<b>1 443</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 000</b>
<b>Arsresultat</b>	<b>325 161</b>	<b>0</b>	<b>267 000</b>	<b>0</b>
Overført til/fra opptjent egenkapital	325 161	0	0	0
<b>Sum disponert</b>	<b>325 161</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

\_\_\_\_\_  
Knut Steinar Østerhus  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Robert Høyesen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ellen Kristin Saltermark  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Øystein Gauslå  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Halvard Hinlo  
Styremedlem

# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder velges Carl Vidar Egeland

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær velges Carl Vidar Egeland

### 1.3 Valg av protokollvitne

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Ellen Kristin Saltermark

### 1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

**Vedtak:**

46 seksjonseiere møtte og 0 fullmakter ble levert.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Innkallingen godkjennes.

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Sakslisten godkjennes.

## 2. Årsmelding 2024

**Vedtak:**

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

### **3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning**

**Vedtak:**

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

### **4. Budsjett 2025**

**Vedtak:**

Budsjettet tas til orientering.

### **5. Godtgjørelse til styret**

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

**Vedtak:**

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

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

### **6. Valg til styret**

#### **6.1 Valg av styremedlem**

**Vedtak:**

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

#### **6.2 Valg av varamedlemmer for ett år**

**Vedtak:**

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

#### **6.3 Valg av valgkomité til neste års møte**

**Vedtak:**

Til valgkomité velges: Stig Lindvik og Roger Skarli.

### **7. Knust display i første etasje til heis**

Innmeldt av Even Alexander Engebretsen

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

**Vedtak:**

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

## 8. Levegg

Innmeldt av Trine Holm

Levegg for vær og innsyn

**Vedtak:**

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

## 9. Markiser

Innmeldt av Anni Arctander

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

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

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

Terrassen er dessverre tilnærmet umulig å bruke uten solskjerming.

**Vedtak:**

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

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

## 10. Oppheng til kajakk

Innmeldt av Even Alexander Engebretsen

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

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

**Vedtak:**

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

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

## 11. Portåpner

Innmeldt av Even Alexander Engebretsen

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

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

**Vedtak:**

Saken avventes/utsettes da andre løsninger antakelig fungerer bedre.

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

## 12. Ordensregler for p-plasser gjesteparkering

Innmeldt av Inger Eidem & Frode Landbø

Først vil vi skryte av styret (His Terrasse 2) og all god jobb som gjøres! Da vi er bortreist når årsmøtet avholdes gir vi herved beskjed om at vi dessverre ikke har mulighet til å delta.

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

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

**Vedtak:**

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

## 13. Røyk

Innmeldt av Erna Engenes

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

**Vedtak:**

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

## 14. Nøkkel til sikringsskapet i gang

Innmeldt av Kirsti Nodeland

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

**Vedtak:**

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

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

## **15. Branntavle**

Innmeldt av Kirsti Nodeland

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

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

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

### **Vedtak:**

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

## **16. Fellesrommet**

Innmeldt av Ole Håvard Petersen

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

### **Vedtak:**

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

Enstemmig vedtatt.

## **17. Fellesrom**

Innmeldt av Kirsti Nodeland

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

### **Vedtak:**

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

Enstemmig vedtatt.

## **18. Husleieøkning**

Innmeldt av Kirsti Nodeland

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

### **Vedtak:**

Ingen økning i felleskostnadene har skjedd. Avklart på møtet.

## Protokoll for Sameiet His Terrasse 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



# Arendal kommune

## Byggesak (S)

NOVO Arkitekter as

Tollbodgata 40  
4614 KRISTIANSAND S

Vår saksbehandler  
Liv Cathrine Sælsbråten

Saksnummer  
BYGG-23/00319  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato  
05.02.2025

### Ferdigattest - Kirkeveien 162, boligblokk - gnr/bnr: 305/1178

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 305 / 1178 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: NOVO Arkitekter as  
Tiltakshaver: HIS SOLÅSEN AS

---

#### VEDTAK:

**Kommunen gir med dette ferdigattest.**

#### Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 3.200. Faktura ettersendes tiltakshaver.

---

Søknad om ferdigattest er mottatt her 23.1.2025, supplert den 3.2.2025.

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

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

Det har vært endring i ansvarsretter etter at tillatelse først er innvilget. Det ble den 3.2.2025 mottatt erklæringer om ansvarsretter fra nye foretak.

Det er mottatt bekreftelse på at aktuelle rekkefølgekrav er oppfylt.

---

**Kontaktinformasjon:** www.arendal.kommune.no  
**Postadresse:** Postboks 123, 4891 GRIMSTAD  
**Besøksadresse:** Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL  
**Org.nr.:** 940493021

**Telefon:** +47 37 01 30 00  
**E-post:** postmottak@arendal.kommune.no

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

Med hilsen  
ARENDAL KOMMUNE

Liv Cathrine Sælsbråten  
Ingeniør

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:

Kopimottakere: HIS SOLÅSEN AS



**ARENDALE KOMMUNE**  
**AREALPLANSTATUS**

Gnr.:	305	Bnr.:	1178	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Kirkeveien 164, 4817 His					Dato:	05.03.2026 lgu

**Kommuneplan:**

**Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033**

<b>Formål:</b>
Bebyggelse og anlegg
<i>Se kartutsnitt i figur 1.1 under.</i>

**Kommunedelplan: [His bydelssenter - kommunedelplan - Arendal kommune](#)**

**Reguleringsplan:**

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

<b>Formål:</b>
Boligbebyggelse; blokker med tilhørende anlegg.
<i>Se kartutsnitt i figur 1.2 under.</i>

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

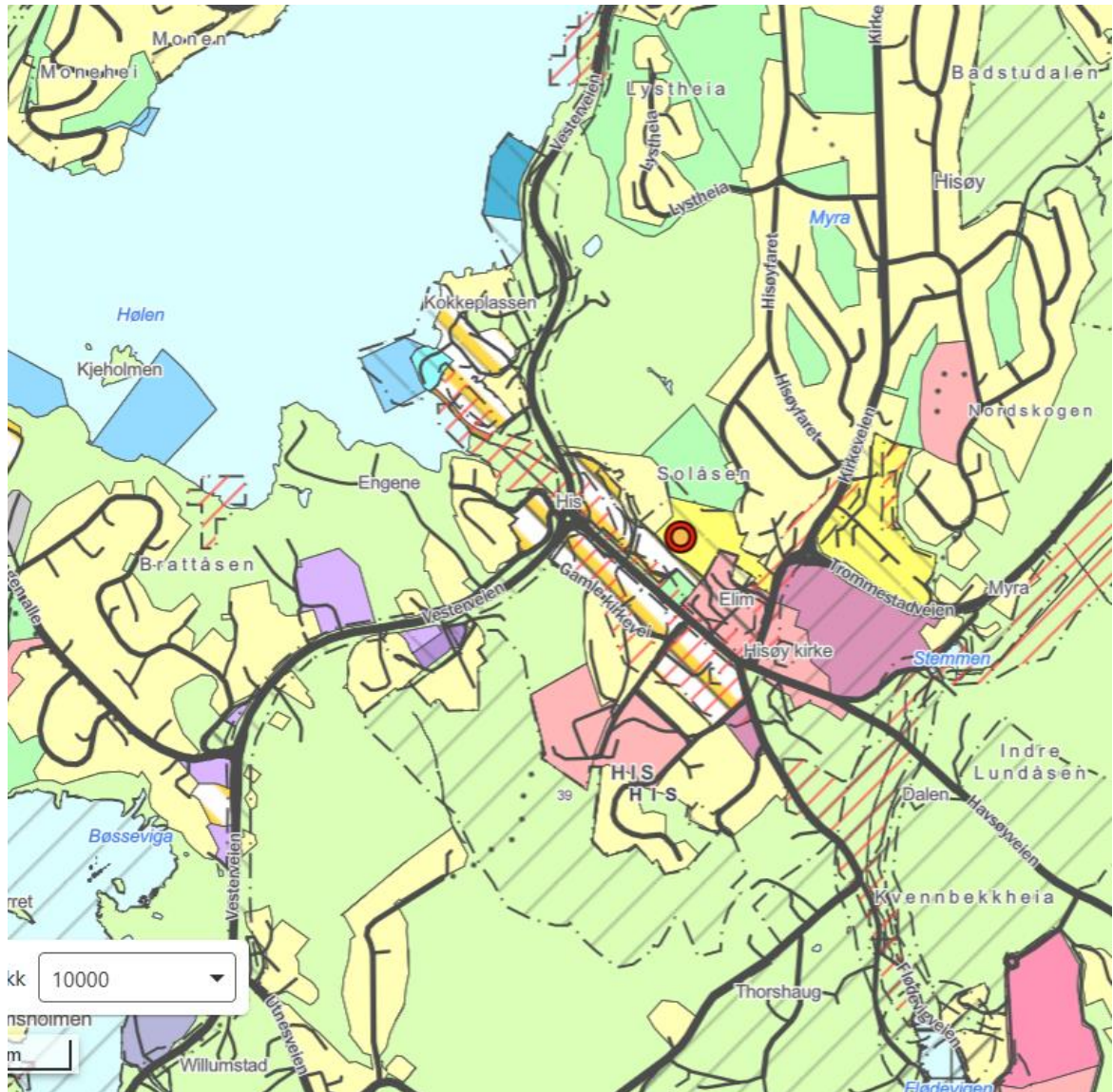
<b>Merknader:</b>
<a href="#">Julius Smiths vei, KOMB 8 - Arendal kommune</a>

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

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

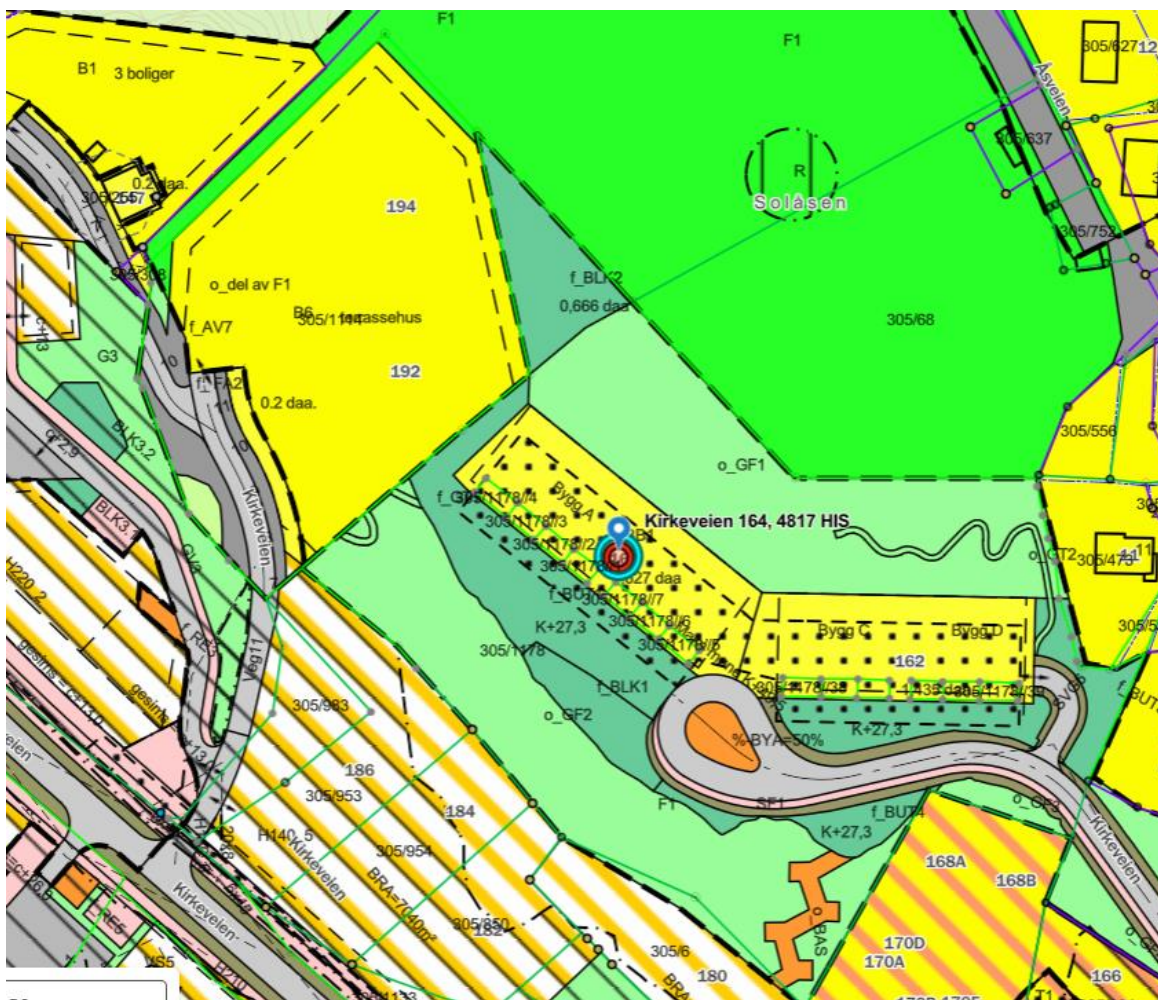
<https://www.arendal.kommune.no/>

Utsnitt av  
KOMMUNEPLANEN 2023-2033



**Fig. 1.1** Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

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

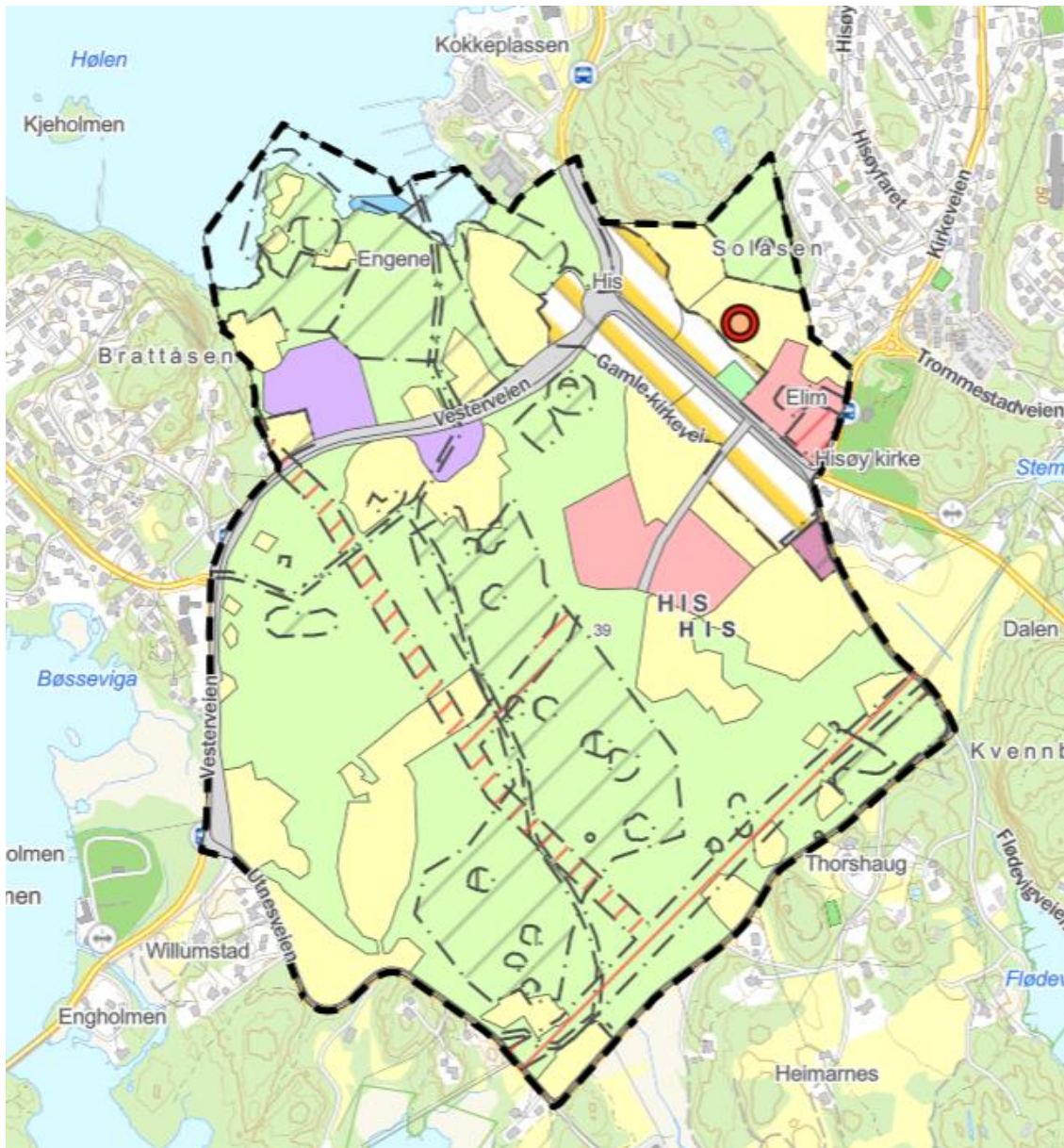


**Fig. 1.2** Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

**Utsnitt av  
KOMMUNEDELPLAN**



*Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*



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

## ARENDALE KOMMUNE

Planbestemmelser  
for  
Kirkeveien 190, His

Arkivsak: 16/29351  
Planident: 09062015-8

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

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

### 1. PLANENS HENSIKT

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

#### 1.1 Arealformål

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

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

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

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

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

##### **Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3):**

Friområde	o_GF1-o_GF6
Turveg	f_GT1-o_GT2

##### **Hensynssoner (PBL § 12-6):**

Sikringssone frisikt	H140
----------------------	------

## **2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET**

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

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

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

Fjellskjæringer og skrenter skal sikres i henhold til gjeldene regelverk.

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

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

### **2.2 Forstøtningsmurer**

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

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

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

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

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

### **2.5 Anleggsperioden**

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

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

### **2.6 Transformatorstasjon**

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

### **2.7 Avkjørsler til o\_BOP og o\_SPP**

Det skal sikres friskt i avkjørslene til o\_BOP og o\_SPP, med siktretkant på 4x20m. Det tillates derfor ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over tilstøtende

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

### 3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

#### 3.1 Bebyggelse og anlegg – felt BBB, o\_BOP, o\_BE, f\_BRE, f\_BLK, f\_BUT (PBL § 12-5 nr. 1)

##### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

###### a) Byggegrenser – felt BBB, f\_BRE, f\_BLK, f\_BUT (PBL §12-7 nr. 2)

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

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

##### 3.1.2 Blokkbebyggelse – felt BBB1-BBB2

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

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

Parkeringskjeller og gjesteparkering er ikke medregnet i %BYA.

###### b) Terrengnivå

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

Områdene f\_BUT1-2 og f\_BLK1 skal ha fall mot veg f\_SKV1

###### c) Byggehøyder (PBL § 12-7 nr. 1)

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

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

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

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

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

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

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

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

Leilighetene skal være gjennomgående.

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

Hver boenhet skal sikres et privat avskjermet uteoppholdsareal på minimum 8m<sup>2</sup>. Private uteoppholdsareal skal være på balkong/terrasse, tak eller bakkeplan.

**g) Parkering (PBL § 12-7 nr. 7)**

Det skal etableres minst 1 og maksimalt 1,2 parkeringsplass pr boenhet i parkeringskjeller SPH. Det skal etableres 0,1 plasser til gjesteparkering pr. boenhet. Det skal etableres sammenhengende parkeringskjeller med én felles inn-/utkjøring for leilighetene under BBB1, BBB2. Parkeringskjeller kan anlegges under uteoppholdsareal f\_BUT1 og f\_BUT2. Gjesteparkering kan etableres utendørs på gateplan innenfor områdene BBB1 og BBB2. Parkeringsplassene i parkeringskjeller skal være tilrettelagt for el-lading.

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

**h) Sykkelparkering (PBL § 12-7 nr. 7)**

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

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

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

**3.1.3 Lekeplass – felt f\_BLK1-f\_BLK2 (PBL § 12-7 nr. 4)**

Området f\_BLK1 skal opparbeides og tilrettelegges som lek-/aktivitetsområde for barn, unge og voksne. Lekeplassen er felles for alle boenhetene innenfor planområdet. Adkomst til området, sittegruppe samt minst et av lekeapparatene skal være universelt utformet. Underlag på lekeplassen skal tilpasses aktivitetene og bestå av gummi, kunstgress, asfalt eller sadde (hardpakket sand), gress eller en kombinasjon av disse. Dersom det benyttes kunstgress tillates ikke gummigranulat. Under lekeapparat som krever fallunderlag skal dette opparbeides med underlag som tillates trilling, f.eks. gummi eller kunstgress. Det skal oppføres treningsapparater for voksne innenfor området. Området skal inneholde minst de funksjonen som er vist på utomhusplan datert 13.05.19

Lekeplass f\_BLK2 er felles med His Terrasse (Kirkeveien 192 og 194).

F\_BLK2 er eksisterende lekeplass og allerede opparbeidet. Ny tilkomst til denne fra His terrasse skal etableres før BBB1 bygges ut.

#### **3.1.4 Felles uteoppholdsareal – felt f\_BUT1-4 (PBL § 12-7 nr. 4)**

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

Arealet skal opparbeides for en naturlig overgang mot tilgrensende friområder. Arealene i forkant av BBB1 skal etableres slik at det kan benyttes til nød- og beredskapsadkomst. Det skal etableres en adkomst med trapp fra område f\_BUT1 og ned til bebyggelsen His Terrasse. På grunn av bratt terreng i området er det ikke mulig å gi adkomsten universell utforming.

Felles adkomstveier, inn til inngangspartiene, skal etableres med fast dekke. Opparbeidelse av uteoppholdsarealene f\_BUT1, f\_BUT2 og f\_BUT4 skal sikre fremkommelighet for rullestol.

Adkomst, sittegrupper og grillplass skal være universelt utformet.

Utomhusplanen inneholder:

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

#### **3.1.5 Renovasjon – felt f\_BRE (PBL § 12-7 nr. 4)**

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

#### **3.1.6 Trapp – felt o\_BAS (PBL § 12-7 nr. 4)**

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

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

#### **3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

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

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

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

### **b. Tekniske planer (PBL §12-7 nr. 12)**

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

#### **3.2.2 Kjøreveg – felt SKV1, o\_SKV2-3, SKV4 (PBL §§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)**

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

SKV1 skal ha en bredde på 5 meter.

SKV2 og SKV3 skal være offentlig.

#### **3.2.3 Fortau**

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

#### **3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal – felt o\_SVG1-3, SVG4-8 (PBL § 12-7 nr.1)**

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

Innenfor områdene o\_SVG1-o\_SVG2 kan det etableres fremtidig fortau og gang- og sykkelveg. Denne må detaljeres i forbindelse med oppgradering av Kirkeveien.

#### **3.2.5 Parkering – felt o\_SPP**

Innenfor området skal det etableres 8 parkeringsplasser som skal tilhøre o\_BOP.

### **3.3 Grønnstruktur – felt o\_GF1-o\_GF6 (PBL § 12-5 nr. 3)**

#### **3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur – felt o\_GF1-o\_GF6 (PBL §§ 12-7 nr. 1 og 4)**

Det tillates oppført nødvendige forstøtningsmurer og rassikring innenfor områdene o\_GF1-o\_GF6. Forstøtningsmurene skal etableres i naturstein.

#### **3.3.2 Friområde – felt o\_GF1 (PBL §§ 12-7 nr. 1 og 4)**

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

Det tillates etablert adkomst til lekeplass f\_BLK1 og f\_BLK2 gjennom området, tilkomsten skal fremgå av utomhusplan.

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

#### **3.3.3 Friområde – felt o\_GF2 (PBL §§ 12-7 nr. 1 og 4)**

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

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

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

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

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

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

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

Frisikt i kryss fremgår av plankartet.

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

### **5.1 Før igangsettingstillatelse**

#### **5.1.1 Tekniske planer**

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

#### **5.1.2 Plan for omgivelsene**

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

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

### **5.2 Før bebyggelse tas i bruk**

#### **5.2.1 Uteoppholdsareal**

Uteoppholdsarealene f\_BUT2 skal være ferdig opparbeidet før første boenhet i BBB2 tas i bruk. Uteoppholdsarealene i f\_BUT1 og f\_BUT4 skal være ferdig opparbeidet før første boenhet i BBB1 tas i bruk.

#### **5.2.2 Atkomst fra bebyggelsen**

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

### **5.2.3 Lekeplass**

Lekeplass f\_BLK1 skal være ferdig opparbeidet før første boenhet tas i bruk.

### **5.2.4 Fortau og gangadkomst**

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

### **5.2.5 Renovasjon**

Renovasjonsanlegg skal være etablert før første boenhet tas i bruk.

### **5.2.6 Parkering og sykkelparkering**

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

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

Parkering o\_SPP for Elim skal opparbeides samtidig med at vei SKV1 etableres.

### **5.2.7 Turveg GT1-GT2**

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

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

### **5.2.8 Sykkelvei og fortau i Kirkeveien**

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

## **5.3 Generelle rekkefølgebestemmelser**

### **5.3.1 Avbøtende tiltak**

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

### **5.3.2 Opparbeidelse av kryss**

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

Arendal, 21.11.2019



Gidske Houge  
saksbehandler

# Nabolagsprofil

Kirkeveien 164 - Nabolaget Lystheia - vurdert av 54 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



## Offentlig transport

Hisøy kirke Linje 103	3 min	0.3 km
Arendal stasjon Linje R50	11 min	4.9 km
Kristiansand Kjevik	46 min	

## Skoler

Arendal International School (Ais) (1-10 kl.) 211 elever, 10 klasser	9 min	0.8 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 8 klasser	4 min	2.1 km
Hisøy skole (1-10 kl.) 441 elever, 28 klasser	4 min	2.3 km
Nedenes skole (1-10 kl.) 487 elever, 30 klasser	6 min	4 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	9 min	4.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	10 min	



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

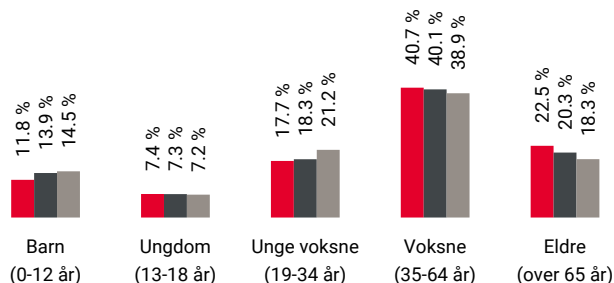
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Portveien His barnehage (0-5 år) 36 barn	4 min	0.4 km
Stemmehagen barnehage (1-6 år) 72 barn	21 min	1.9 km
Strømmen oppvekstsenter (1-6 år) 66 barn	4 min	2 km

## Dagligvare

Rema 1000 His PostNord	7 min	0.6 km
Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	22 min	1.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



### Støynivået

Lite støynivå 86/100



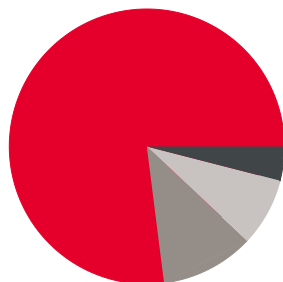
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

## Sport

	Arendal International School Balløkke, sandvolleyball	9 min	0.7 km
	Skovlyst aktivitetsområde Ballspill	10 min	0.9 km
	Medvind Trening	8 min	
	Arendal Sport og Fitnessenter	9 min	

## Boligmasse

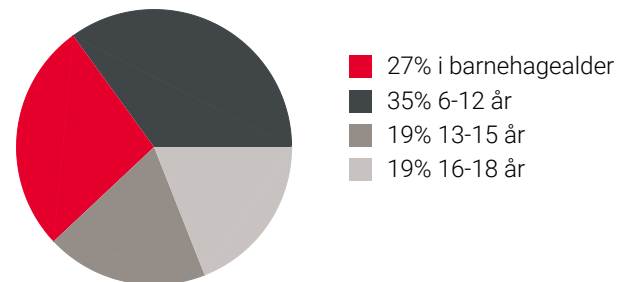


- 77% enebolig
- 4% rekkehus
- 11% blokk
- 8% annet

## Varer/Tjenester

	Maxis Senter	6 min
	Vitusapotek Maxis	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

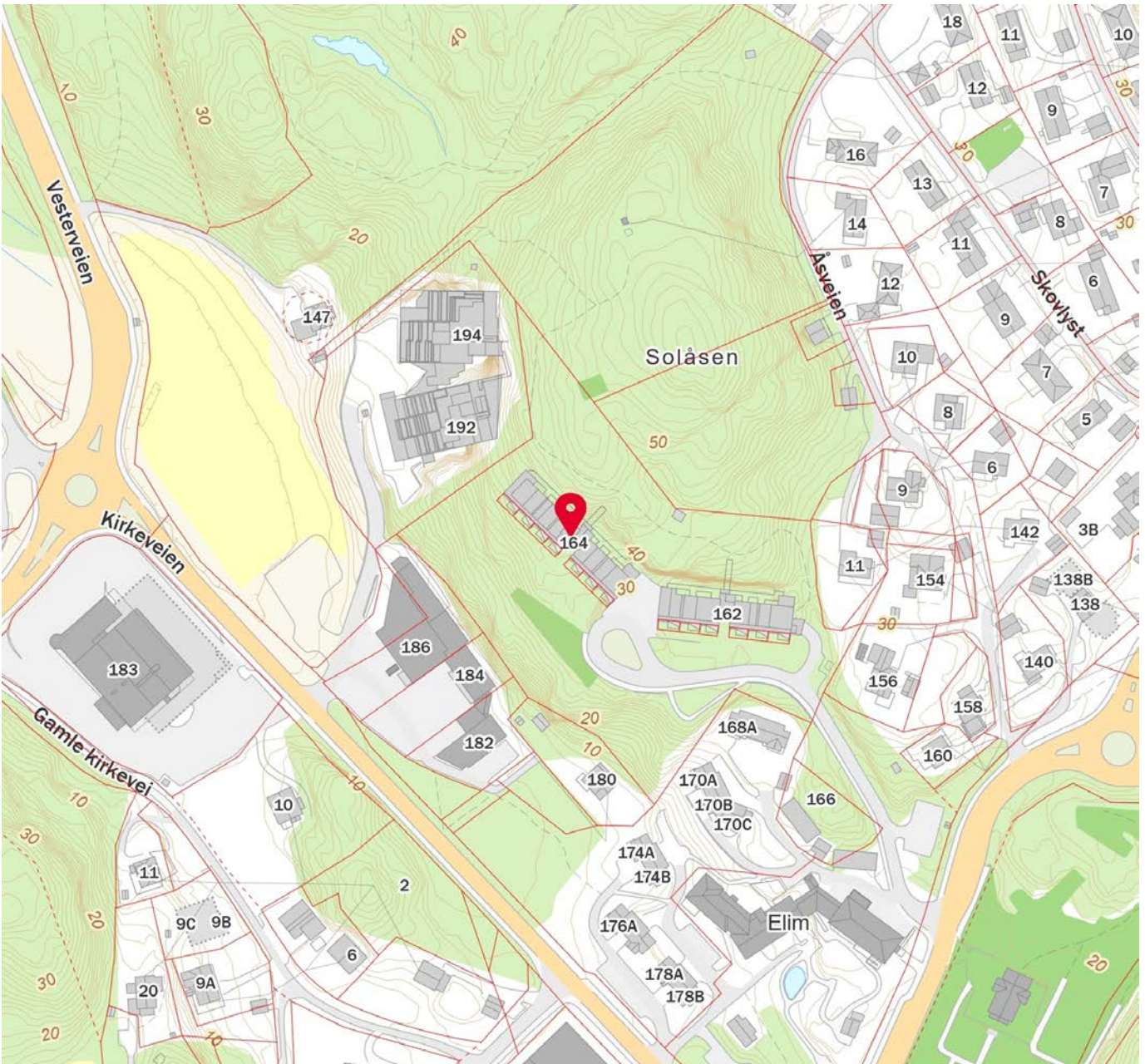
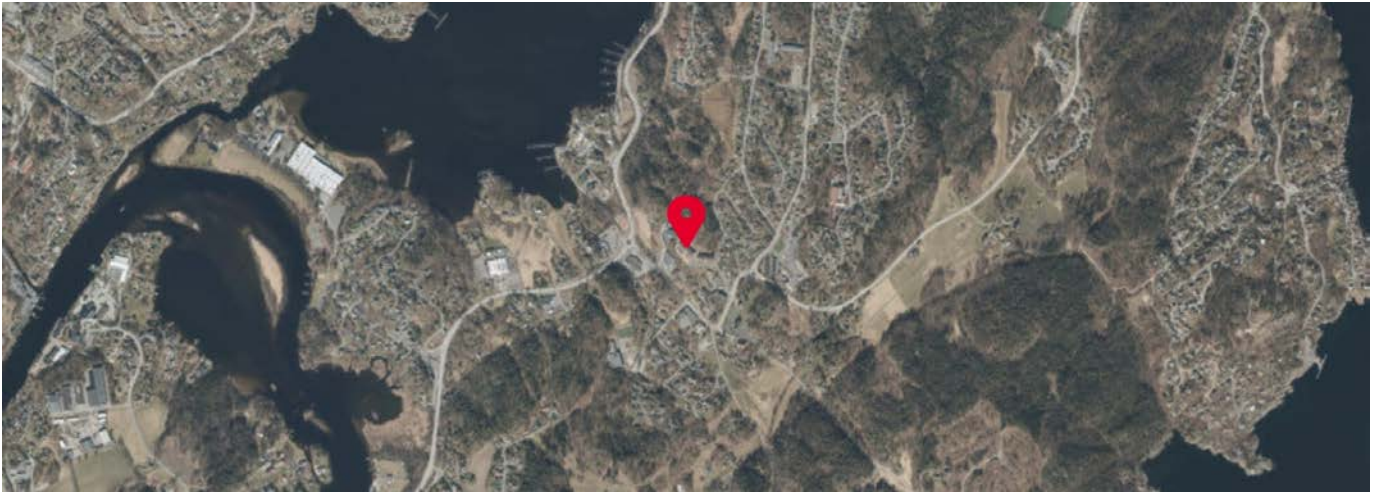


0% 44%

- Lystheia
- Arendal
- Norge

## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Kirkeveien 164  
4817 HIS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Leif Christian de Presno**Oppdragsnummer:****Telefon:** 472 01 274  
**E-post:** leif.christian.depresno@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre