

Holmen 2

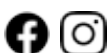
Arendal Øst



Prisantydning: kr 4 650 000,-



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Båtplass på flytebrygge



Panoramautsikt til Tromøysund

Området
Arendal

Adresse
Holmen 2

Prisantydning
kr 4 650 000,-

Omkostninger: **kr 128 790,-**

Fellesgjeld: **kr 7 678,-**

Totalpris: **kr 4 786 468,-**

Fellesutgifter: **kr 4 204,-**

Formuesverdi: **kr 705 647,-**

Primærrom: 82 m²

Bruksareal: 87 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2012

Soverom: 2

Etasje: 3

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet tomt

Tomteareal: 1330 m²



Rune Narten

Eiendomsmegler

40 40 80 26

rune@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Arendal

Vesterveien 1B

37 02 05 00

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

BESKRIVELSE

Tiltalende og praktisk selveierleiligheten beliggende ca. 2 km øst for Arendal sentrum i populært og attraktivt boligområde like ved bryggekanalen med panoramautsikt utover sjøen, Tromøysund hvor det i sommermånedene er et yrende båtliv. Her kan man nyte late dager i vannkanten med nærhet til byen og oversikt over aktiviteten på sjøen, sommer som vinter. Den nye bystranda, Løkholmen like ved. Fellesarealer på Holmen er pent opparbeidet med flott bryggeanlegg, sittegrupper og beplantning. Leiligheten ligger i byggets 3 etasje og har adkomst via heis eller trapp. Leiligheten har gjennomgående god standard og inneholder: Entrè/gang, 2 soverom, 2 bad samt stue med åpen kjøkkenløsning. Skyvedør ut fra stue til hyggelig veranda med nydelig utsikt. Bryggeplass på flytebrygge. Garasjeplass i lukket garasjeanlegg. Båtplass til en båt.

OM EIENDOMMEN

INNHold

3 etasje: Entrè/gang, 2 soverom, 2 bad, bod/teknisk rom samt åpen løsning stue/spisestue/kjøkken.

STANDARD

Denne leiligheten ligger i byggets 3 etasje og har gjennomgående god standard. Inneholder: Entrè/gang med parkett på gulv, malte flater på vegg. 2 soverom med parkett på gulv, malte flater på vegg. Skap og skyvedørsgarderobe. 2 flislagte bad med wc, vask og dusj. Opplegg for vaskemaskin på det ene badet. Bod/teknisk rom med parkett på gulv, malte flater på vegg. Sikringskap og ventilasjon. Stue med åpen kjøkkenløsning. Parkett på gulv, malte flater på vegg. Skyvedør ut fra stuedel til hyggelig, overbygd veranda. Integrerte hvitvarer på kjøkken. Bod i underetasje.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 82 kvm, Bruksareal: 87 kvm Sekundærrom: 5 kvm.

P-rom inkl.: 2 soverom, gang, bad, bad/vaskerom, kjøkken, stue.

S-rom inkl.: Bod.

Bod tilhørende leilighet i underetasje. BRA sekundærrom: 5 m².

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

2012 i følge Arendal kommune.

OPPVARMING

Elektrisk. Luft til luft fellesanlegg med kjølemulighet. Varmekabler på bad. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

DIVERSE

Båtplass til en båt. (Plass nr. 28) 3 meters bredde. Årsavgiften på bryggeplass er kr. 500,- pr år. Det er inkludert vann og strøm.

Innlagt fiber fra Telia.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten har vært utleide de senere år. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jens christian Edvardsen den 11.05.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Leilighet fra 2012. Det er selve leiligheten som er undersøkt, utvendig arealer er ikke undersøkt for feil eller mangler og er derfor ikke omtalt i denne rapporten. Leiligheten fremstår i normal stand med påregnelig bruksslitasje opphengsskader utfra alder. Noe småskader på gulver, sprekker i overgang tak/vegg, hakk der overflatebehandlinger må vurderes individuelt og etter den enkelte referanser. Våtrom med veggmonterte toalett der sig i innfesting er registrert, videre undersøkelser av rørlegger av innfesting og fugging anbefales. Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Manglende røykvarslere i

leiligheten. Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet. Se forøvrig punkter nedenfor.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:

Brannslukningsapparat observert. Røykvarslar var demontert pga. defekt og ny må installeres.

TG2:

Utvendig > Vinduer:

Det er avvik:

Foring i fastkarmsvindu ved siden av skyvedør buler og synlig fuktskade på belistning i overgang.

Innvendig > Overflater:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflate skader på gulv ved skyvedør, noe sprekker i overganger og hakk.

Videre påregnelig bruksslitasje og opphengsskader.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning >

Bad/vaskerom:

Det er påvist skader på innredning. Vegghengt toalett har synlig seget.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad:

Det er påvist skader på innredning. Vegghengt toalett har synlig seget.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Det er avvik: Balansert ventilasjon uten fremlagt dokumentasjon på service.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

- Ja, Det har vært service på ventilasjonsanlegget som var organisert av styret for leilighetskomplekset

Tilleggskommentar:

- Selger har ikke bodd fast i leiligheten. Selger har brukt den sporadisk som feriebolig fra 2012 til 2017. Etter det har den vært utleid til totalt 3 forskjellige leietagere. Siste leietager flytter ut innen utgangen mai 2023.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

Fra Arendal sentrum, følg Kystveien (RV 410) mot Tromøy. Etter 2 km ligger Holmen brygge på høyre hånd, like ved Mortenstø båthavn. Leiligheten vender ut på Tromøysund. Velkommen til Holmen 2!

BELIGGENHET

Sameiet Holmen brygge 2 ligger ca 2 km øst for Arendal sentrum og består av 20 boligseksjoner. Et representativt og moderne boligkompleks som ligger på bryggekannten. Fra eiendommen er det gang og sykkelsti inn til Arendal sentrum hvor man hele veien går med nærhet til sjøen.

Bussholdeplass like ved. På Birkenlund finner du lysløype samt flotte turområder samt skole og barnehage. Den nye bystranda, Løkholmen like ved.

TOMT

Fellesarealer på Holmen er pent opparbeidet med flott bryggeanlegg, sittegrupper og beplantning. Asfaltert adkomst/gjesteparkering.

Areal: 1 330 kvm, Eierform: Eiet tomt

PARKERING

Det medfølger 1 garasje plass i lukket garasjeanlegg. I dag benytter leiligheten plass nr. 4. Heis fra leilighetens etasje og ned til garasjeanlegg. Mulighet for el-billader. Se vedtekter, pkt.4. Elektrisk portåpner. Fra garasjen er det utgang direkte til bryggeområdet.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 25.09.2012. Ferdigattesten gjelder nytt leilighetsbygg. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger også ferdigattest for flytebrygge, datert 05.09.2012.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, tilhører reguleringsplan Holmen, datert 16.12.2010. Arealplanid: 2316r7e1. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

VEI / VANN / AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Vannmåler er installert. Privat vei. Utgifter til vedlikehold og brøyting må påregnes.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:
1922/900175-1/36 Erklæring/avtale. Tinglyst: 23.09.1922
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk. Med flere bestemmelser. Overført fra: 4203-508/114. Gjelder denne registerenheten med flere.

1922/900181-1/36 Erklæring/avtale. Tinglyst: 23.09.1922
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk. Overført fra: 4203-508/114. Gjelder denne registerenheten med flere.

1938/901306-1/36 Elektriske kraftlinjer. Tinglyst: 19.10.1938
Rettighetshaver: Arendal kommunale E-verk. Kraftledning. Overført fra: 4203-508/114. Gjelder denne registerenheten med flere.

2011/734599-1/200 Elektriske kraftlinjer. Tinglyst: 14.09.2011 R
ettighetshaver: GLITRE NETT AS. Org.nr: 982974011. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk. Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om bebyggelse. Overført fra: 4203-508/114. Gjelder denne registerenheten med flere.

2012/551016-1/200 - Seksjonering
06.07.2012. opprettet seksjoner: snr: 12. formål: Bolig. sameiebrøk: 1/20.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det

være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:
Ingen rettigheter funnet.

UTLEIE

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter B

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

OM SAMEIET

HUSDYRHOLD

Det er forbud mot dyrehold, men dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen kan det likevel tillates.

RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtekstfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtekstfestet pant tinglyses i seksjonene. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

REGNSKAP OG VEDTEKTER

Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Dokumentet er vedlegg til salgsoppgaven.

STYREGODKJENNELSE

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.

FORRETNINGSFØRER

Arendal Boligbyggelag

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

4 650 000,- (Prisantydning)

7 678,- (Andel av fellesgjeld)

4 657 678,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

116 420,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 657 678,-))

8 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

128 790,- (Omkostninger totalt)

4 786 468,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Inkludert i fellesutgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på kr. 8 667,- pr. år for denne eiendommen. Eiendomsskatten faktureres seksjonseier direkte.

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 204,- pr.mnd.

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Fellesutgifter kr. 3 500,- som inkluderer årskontingent boligbyggelag, forretningsførerhonorar, renovasjon, kommunale avgifter eks. eiendomsskatt, felles byggforsikring og vedlikehold.

Tilleggsytelser: TV og internett kr. 704,-.

ANDEL FELLESGJELD / FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld kr. 7 678

Andel fellesformue kr. 10 823

LÅNEVILKÅR FELLESGJELD

Lånenummer: 125-1, Nordea Bank Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.03.2023: 6.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 12

Saldo per 24.03.2023: 153 562

Andel av saldo: 7 678

Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.12.2025)

FRADRAGSBERETTIGET

Renteutgifter på andel fellesgjeld kan trekkes fra på selvangivelsen som vanlige gjeldsrenter.

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 705 647,- for år 2021. Sekundær: Kr. 2 540 329,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Holmen 2, Gnr. 508 Bnr. 114 Snr. 12 i Arendal kommune.
Sameiebrøk:

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

SELGER

Knut Atle K Kaastad

Saki Paryanto Kaastad

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen:

Kjøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning.
Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen

dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Claimslink AS. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 10 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 40 80 26.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er

mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

LOWVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide

på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på

hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighol

OPPGJØR

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeqleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

31-23-0087

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeqlerens hjemmeside www.sormegleren.no/31-23-0087. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Rune Narten, tlf. 40 40 80 26

VEDERLAG

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 215)
Grunnpakke markedsføring (Kr.9 900)
Oppgjør (Kr.9 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 657 678,-) (Kr.79 050)
Tilrettelegging (Kr.14 900)
Totalt kr. (Kr.120 550)

HOLMEN 2

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 26.05.2023





Stue med åpen kjøkkenløsning







Hovedsoverom med skyvedørsgarderobe



Soverom



Plantegningene er ment som illustrasjon. Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.



Overbygd veranda



Holmen 2

Nabolaget Havstad/Birkenlund - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

	Holmen	1 min
	Linje 101, N101, 102, 103	0.1 km
	Arendal stasjon	4 min
	Linje R50	2.4 km
	Arendal bussterminal	6 min
	Totalt 24 ulike linjer	3.6 km
	Kolbjørnsvik ferjekai	12 min
	Linje 191	4.5 km
	Guldsmedenga ferjekai	12 min
	Linje 191	6.8 km

Skoler

Birkenlund skole (1-10 kl.)	13 min
449 elever, 23 klasser	1 km
Arendal vgs - Mølleheia	5 min
Arendal videregående skole	8 min
880 elever, 30 klasser	3.4 km

Ladepunkt for el-bil

	Birkenlund Skole - Arendal kommune	11 min
	Uno-X Krøgenes	23 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

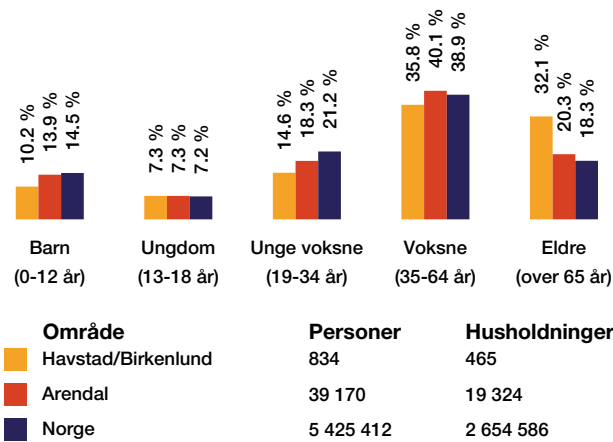
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Enghaven barnehage (1-5 år)	15 min
20 barn	1.2 km
Gullfakse barnehage (0-5 år)	19 min
55 barn	1.4 km
Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 år)	23 min
33 barn	1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Havstad	15 min
Post i butikk, PostNord	1.2 km
Rema 1000 Krøgenes	24 min
Post i butikk, PostNord	2 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

Sport

- 

Birkenlund skole
Aktivitetshall, ballspill

11 min 

0.9 km
- 

Songe terrasse løkke
Ballspill

13 min 

1.1 km
- 

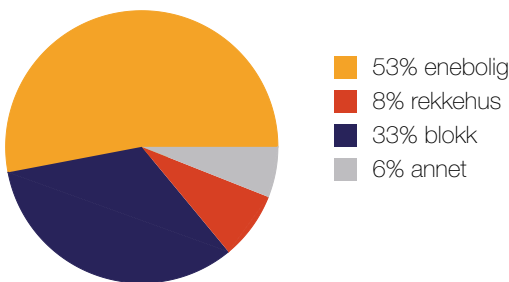
Nr1 Fitness Xpress Krøgenes

24 min 
- 

Nr1 Fitness Arendal

4 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

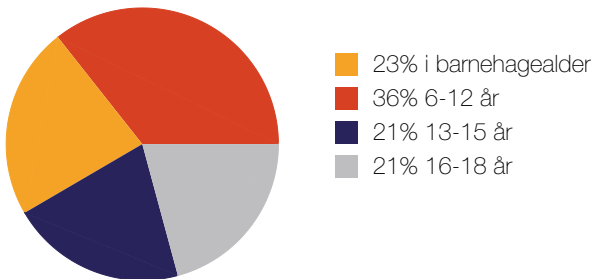
- 

ALTI Arena
- 7 min 

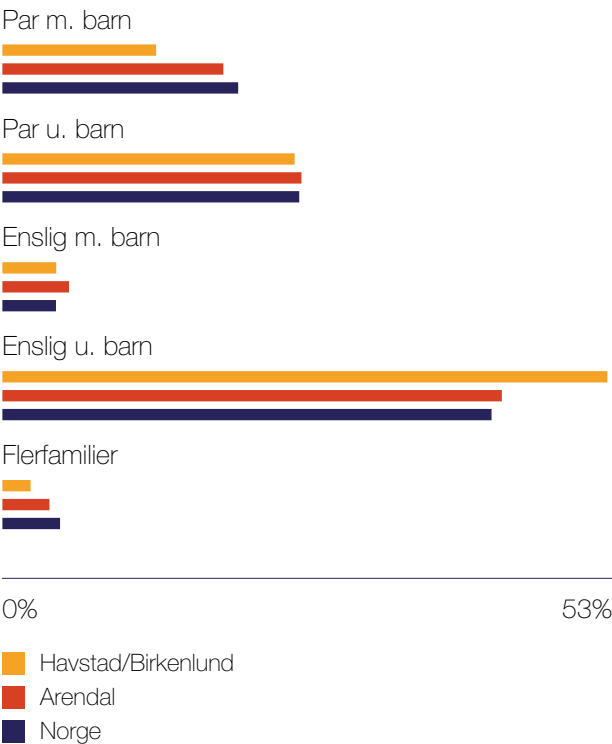


Apotek 1 Krøgenes24 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmejlern, avd. Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

📍 Holmen 2, 4842 ARENDAL

📖 ARENDAL kommune

gnr. 508, bnr. 114, snr. 12

Areal (BRA): Leilighet 87 m²



Befaringsdato: 05.05.2023

Rapportdato: 25.05.2023

Oppdragsnr.: 20249-1312

Referansenummer: XA1063

Autorisert foretak: His Bygg AS



Gyldig rapport
25.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig



Jens Christian Edvardsen
Uavhengig Takstingeniør
jens@hisbygg.no
901 96 262

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2012

Det er selve leiligheten som er undersøkt, utvendig arealer er ikke undersøkt for feil eller mangler og er derfor ikke omtalt i denne rapporten.

Leiligheten fremstår i normal stand med påregnelig bruksslitasje opphengsskader utfra alder. Noe småskader på gulver, sprekker i overgang tak/vegg, hakk der overflatebehandlinger må vurderes individuelt og etter den enkelte referanser.

Våtrom med veggmonterte toalett der sig i innfesting er registrert, videre undersøkelser av rørlegger av innfesting og fugging anbefales.

Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Manglende røykvarslere i leiligheten.

Skade i foring, vindusbelistning som relateres til fuktighet, videre undersøkelser av utvendig tetting rundt vindu og utbygting av foring anbefales.

Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Se forøvrige punkter nedenfor.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet				Gå til side
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
3. etasje	87	82	5	
Sum	87	82	5	

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

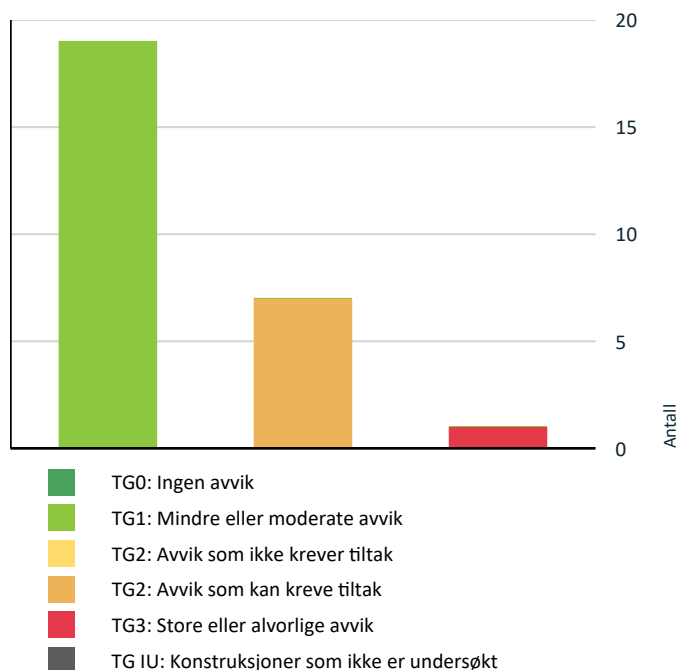
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

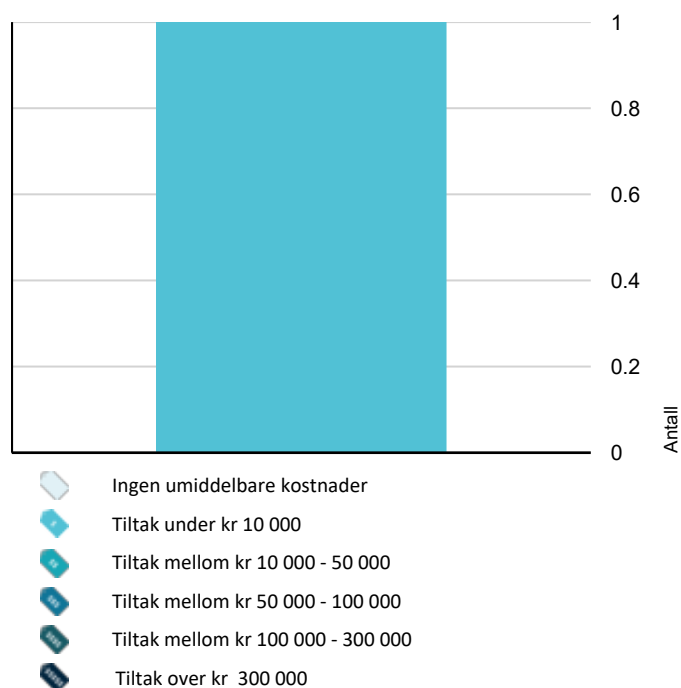
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort vurderinger av lyd/brannskille mellom leilighetene, videre undersøkelser innebærer inngrep i konstruksjoner som ikke er en del av mandatet i en undersøkelse nivå 1 rapport.

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

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessig vurdering.

Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke vurdert. Kjøper henvises til styre for informasjon om fellesarealer. Med fellesarealer menes konstruksjoner, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet bærer ansvaret for.

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig.

His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten og riktig adressat.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Brannslukningsapparat observert.
Røykvarsler var demontert pga. defekt og ny må installeres.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Foring i fastkarmsvindu ved siden av skyvedør buler og synlig fuktskade på belistning i overgang.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflate skader på gulv ved skyvedør, noe sprekker i overganger og hakk.
Videre påregnelig bruksslitasje og opphengsskader.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist skader på innredning.

Vegghengt toalett har synlig seget.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Vegghengt toalett har synlig seget.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Balansert ventilasjon uten fremlagt dokumentasjon på service.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2012

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten fremstår normalt vedlikeholdt.

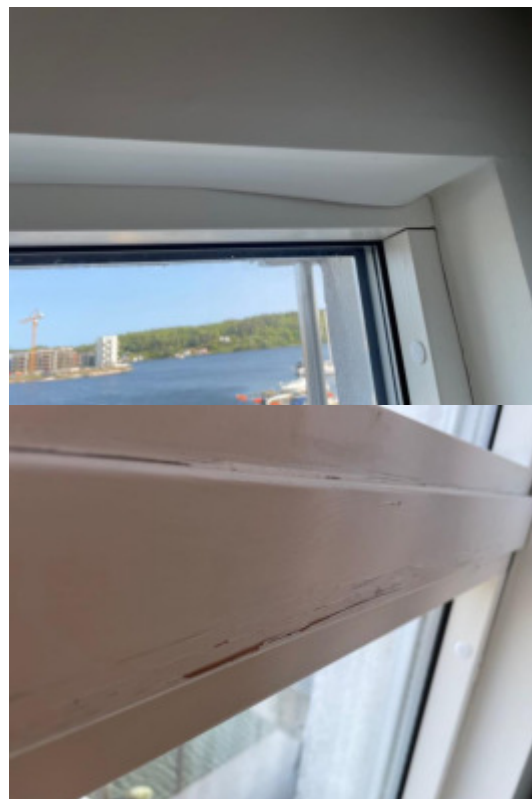
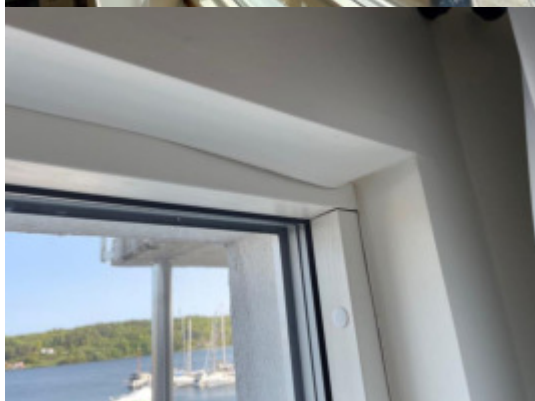
UTVENDIG

Vinduer

1 TG 2

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer, vurderes å være i normal stand. Vinduer består av åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Foring i fastkarmsvindu ved siden av skyvedør buler og synlig fuktskade på belistning i overgang.

Tiltak

- Tiltak:

Utbytting av foring og videre undersøkelser av utvendig tetting rundt vindu om det utettheter.

Dører

1 TG 1

Inngangsdør av type presset formdør. Pvc skyvedør.

Ved funksjonstest fungerte dørene normalt, smøring av skinner til skyvedør anbefales.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 TG 1

Balkong med fliser og glassrekkverk.

Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert avvik utover normal værslitasje.

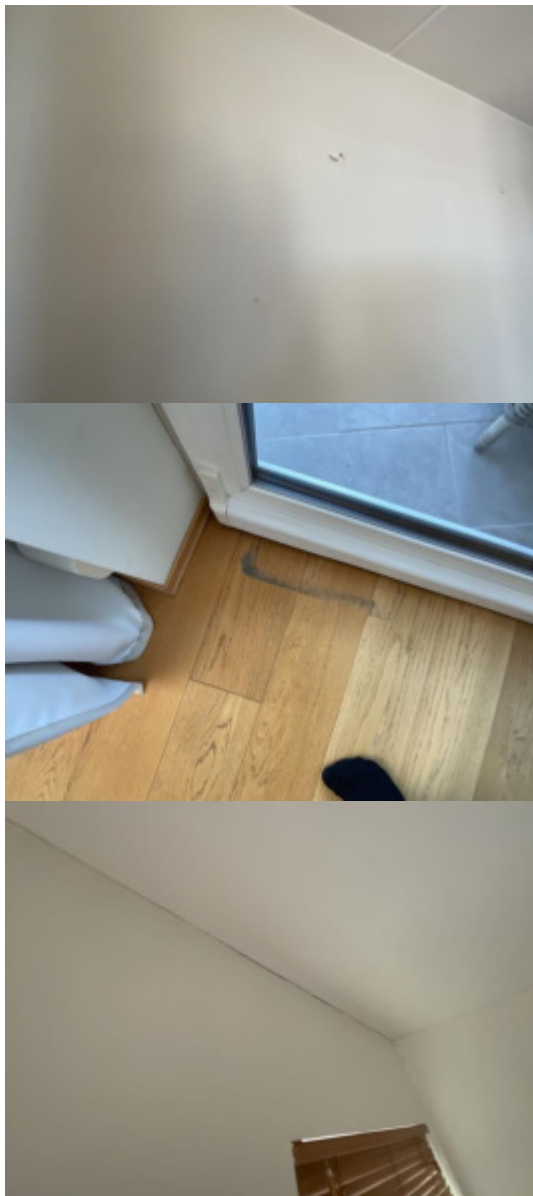
INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Parkett på gulver, malte overflater på vegger.
Malt betonghimling, plater.



Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflate skader på gulv ved skyvedør, noe sprekker i overganger og hakk.

Videre påregnelig bruksslitasje og opphengsskader.

Tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring vurderes å være overflatebehandling der tiltak må vurderes individuelt og etter den enkelte referanse.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Betongdekke med overflater.

Ved visuell undersøkelse og nivellering på tilfeldig valgte plasser ble det ikke registrert skjevheter som tilsier konstruksjonsmessige avvik på befaringsdagen.

Radon

TG 1

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger/tiltak vurderes å ikke være relevant i henhold til skjematatur.

Innvendige dører

TG 1

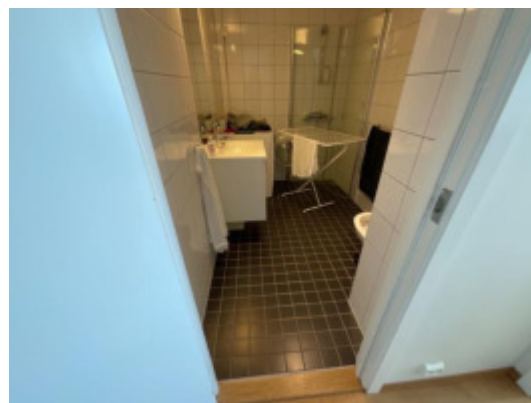
Slette lettdøre, ved enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører ble det ikke registrert skader utover påregnelig bruksslitasje.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Byggeår 2012, dokumentasjon teknisk godkjenning fra Norac nr 2447 er fremlagt.



Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser på vegg, malt innvendig himling.

Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert avvik utover påregnelig bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 1

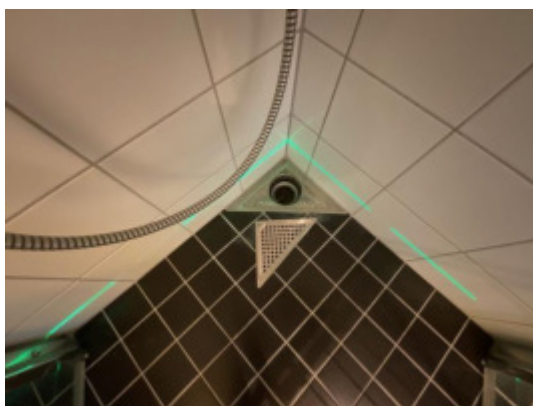
Flislagt gulv med varmekabler.

Ved visuell undersøkelse, nivellering ble det ikke registrert avvik utover påregnelig bruksslitasje.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Stålsluk, i henhold til dokumentasjon er det anlagt påstrykningsmembran.



Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusvegger, opplegg for vaskemaskin.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

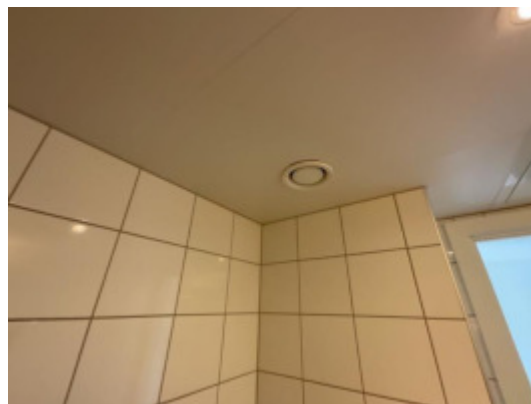
Vegghengt toalett har synlig seget.

Anbefales videre undersøkelse med rørlegger av innfesting og etterfuging

Ventilasjon

TG 1

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen



Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det er anlagt baderomskabinett
Ikke mulig å utføre hulltagning pga prefabrikkert konstruksjon.
Ved visuell undersøkelse av overflater ble det ikke registrert symptomer på bakenforliggende skader på befaringsdagen.

3. ETASJE > BAD

Generell

Byggeår 2012, dokumentasjon teknisk godkjenning fra Norac nr 2447 er fremlagt.

Overflater vegger og himling

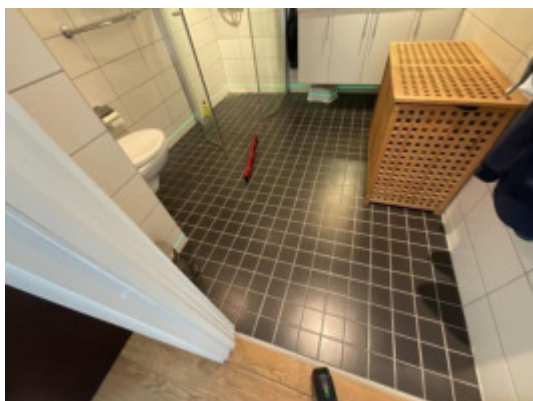
TG 1

Fliser på vegg, malt innvendig himling.
Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert avvik utover påregnelig bruksslitasje.

Overflater Gulv

TG 1

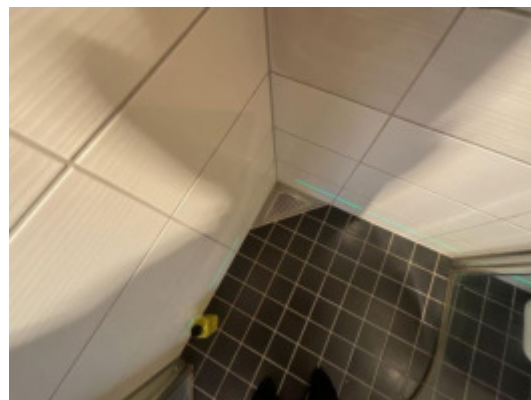
Flislagt gulv med varmekabler.
Ved visuell undersøkelse, nivellering ble det ikke registrert avvik utover påregnelig bruksslitasje.



Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Stålsluk, i henhold til dokumentasjon er det anlagt påstrykningsmembran.



Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Vegghengt toalett har synlig seget.

Tiltak

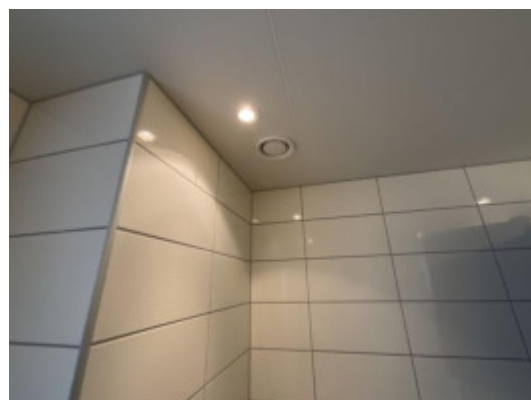
- Lokal utbedring må utføres.

Anbefales videre undersøkelse med rørlegger av innfesting og etterfuging

Ventilasjon

TG 1

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen



Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det er anlagt baderomskabinett
Ikke mulig å utføre hulltagning pga. prefabrikkert konstruksjon.

Ved visuell undersøkelse av overflater ble det ikke registrert symptomer på bakenforliggende skader på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.
Utstyr: kjøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp.
Utfra visuell undersøkelse ble det ikke registrert større skader utover påregnelig bruksslitasje.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator.
Fungerende men leietager opplyser om dårlig innfesting på filter som detter ned og derfor ikke festet på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vannrør av plast rør i rør, besiktiget i rørskap.
Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert avvik på rør som er synlige.



Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell behov for staking av avløpsanlegg ved tetting vil normalt sluk kunne brukes til formålet.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

1 TG 2

Balansert ventilasjon.

Det er ikke fremlagt opplysninger utført service på anlegget.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balansert ventilasjon uten fremlagt dokumentasjon på service.

Tiltak

- Tiltak:

Et balansert ventilasjonsanlegg krever jevnlig vedlikehold og service for å fungere tilfredsstillende.

Filterbytte, renhold av ventiler anbefales utført 1-2 ganger i året.

Kontroll av luftinntak og avkast, rengjøring av varmegjenvinner, rengjøring av kanalnett anbefales hvert 2. år

Anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av ventilasjonsentreprenør for balansering og service.

Varmtvannstank

1 TG 1

Det er ikke egen varmtvannstank til leiligheten.

Felles varmtvann for sameiet.

Ukjent tilstand og henviser til styret/sameiet om tilstand, utgifter på felles anlegg.

Utfra fungerende i leiligheten settes tilstandsgrad 1

Elektrisk anlegg

1 TG 1

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Høsten 2012

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Det er fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.

Ved eventuell videre undersøkelser på det elektriske anlegget må det innhentes autorisert elektriker/el-takstmann med en utvidet el-kontroll (NEK 405 Elkontroll)



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 3

Brannslukningsapparat observert.

Røykvarsler var demontert pga. defekt og ny må installeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. etasje	87	82	5	2 soverom , Gang , Bad , Bad/vaskerom , Kjøkken , Stue	Bod
Sum	87	82	5		

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som P-rom eller S-rom selv om de er i strid med byggeforskriften.

Bod tilhørende leilighet i underetasje.
BRA sekundær rom: 5 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2023	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	508	114		12	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Holmen 2							
Hjemmelshaver Kaastad Knut Atle Kristoffer, Kaastad Saki Paryanto							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XA1063>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Fryseskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, radio og musikkanlegg. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som 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. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglander/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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

KRISTIANJAND 10/5-23

Sted/dato

Книжки Алла Касьянов

Selgers signatur

Selgers signatur

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren Arendal	
Oppdragsnr.	
31230087	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Knut Atle K Kaastad	Saki Paryanto Kaastad

Gateadresse	
Holmen 2	
Poststed	Postnr
Arendal	4842

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpssvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bodd fast i leiligheten. Selger har brukt den sporadisk som feriebolig fra 2012 til 2017. Etter det har den vært utleid til totalt 3 forskjellige leietagere. Siste leietager flytter ut innen utgangen mai 2023.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Atle Kaastad	03ec5defdbf04966e00ed3b2318c3ed3e89b48d4	10.05.2023 07:12:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Saki Paryanto Kaastad	9e949d687637d6d0ef7d057ff333ba0f26bfcf5a	10.05.2023 20:12:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 31230087

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



 ARENDAL KOMMUNE	508/114/0/12 Grunnkart		
	Dato: 27.03.2023		Målestokk: 1: 1 000
Sign: Unn Kristin Nixon			

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Tegnforklaring:

Adressenr_punkt	Fortauskant	BekkerOgGrofter_0_6000	Høydekurve, Fullt ut synlig/
Adressenr_linje	FortauskantYtre	ElvBekk, <Null>, <Null>	Høydekurve, Middels synlig
Gatenavn	GangSykkelvegkant	ElvBekk, <Null>, Under terre	Terrenglinje, <Null>
Tekstlinje	GangfeltAvgrensning	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f	Terrenglinje, Fullt ut synlig/
Tekstpunkt	Gangvegkant	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f	Terrenglinje, Middels synlig
EiendomPunktTekst	KantUtsnitt	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	TerrenglinjeVeg, <Null>
Teiggrensepunkt	Lysløype	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	TerrenglinjeVeg, Dårlig/ikke
Innmålt	ParkeringsområdeAvgrensn	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	TerrenglinjeVeg, Fullt ut syn
Usikker	Sti	ElvBekk, Middels synlig i flyt	
<all other values>	Sykkelfelt	ElvBekkKant, <Null>, <Null>	
Eiendomsgrenser	Trafikkøykant	ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn	
Innmålt	Traktorveg	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/	
Usikker	Traktorvegkant	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/	
FiktivEiendomsgrenser	Vegdekkekant	ElveElvSperre, <Null>, <Null>	
Eiendom	VeggrøftÅpen	Innsjøkant, <Null>, <Null>	
TiltakPunkt_0_1500	VegkantAnnetVegareal	Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj	
Riving	VegkantAvkjørsel	Innsjøkant, Middels synlig i f	
Øvrige tiltak	Vegrekkeverk	InnsjøkantRegulert, Fullt ut :	
TiltakLinje_0_6000	Vegsperring	KanalGrøft, <Null>, <Null>	
TiltakFlate	Veiflate_0_12000	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
StolperOgMaster_0_1500	Veg	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
EL_Nettstasjon	GangSykkelveg	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
EL_Belysningspunkt	Parkeringsområde	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
Mast	Trafikkøy	KanalGrøft, Middels synlig i	
Skap	Traktorveg	KanalGrøftKant, Fullt ut synl	
LedningerILuft_0_3000	<all other values>	Kystkontur, <Null>, <Null>	
InnmaltTre	Tunnel_0_5000	Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
HekkOgAlle	BygningsmessigeAnleggPunkt	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
Stor stein	BautaStatue	Kystkontur, Middels synlig i	
BygningsLinjer	Flaggstang	KystkonturTekniskeAnlegg, .	
BygningsavgrensningTiltak	Alle andre punkt, bygningsr	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
Fasadeliv	BygningsmessigeAnleggLinje_	terrengt, <Null>	
Grunnmur	AnnetGjerde		
<all other values>	BeskrivendeHjelpelinjeAnle		
BygningsvedhengLinje_0_300	Idrettsanlegg		
Bygg	Kulvert, tunnelportal		
Bolig	MurFrittstående		
Fritidsbolig	MurLoddrett		
Annen næring	Rørgate		
<all other values>	Skjerm, båtslipp		
TakFlate_0_6000	Steingjerde		
AnnenBygning	Stikkrenne		
Takoverbygg	VeggFrittstående		
Bygninger_punkt	Voll		
Jernbane	Annet		
Spormidt, tunnel	BygningsmessigeAnleggFlate_		
Spormidt	Bru		
Plattformkant	Svømmebasseng		
Trafikksignal_0_1250	Pipe		
Traktorveg_Sti	Tank, tårn o.l.		
Sti	Brygge, tribune, trapp o.l.		
Traktorveg	Arealbrukflate		
Veiliner_0_5000	Anlegg- og industriområde		
AnnetVegarealAvgrensning	Leke- og idrettsplass, gravlu		
FartsdemperAvgrensning	Skytebane		
FeristAvgrensning	Andre arealbruksformål		

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2019-2029



Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2019 – 2029. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene
innenfor planområdet.

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



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



VEDTEKTER

for

Sameie Holmen Brygge 2,
(org. nr. 999143598)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 19.03.19.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameie Holmen Brygge 2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.07.2012.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 20 boligseksjoner på eiendommen gnr. 508, bnr. 114 i Arendal kommune.

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

Til seksjon 1 til og med 5 hører en seksjonert tilleggsdel i form av en privat uteplass.

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

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)
1	B	1	G	11	B	1									
2	B	1	G	12	B	1									
3	B	1	G	13	B	1									
4	B	1	G	14	B	1									
5	B	1	G	15	B	1									
6	B	1		16	B	1									
7	B	1		17	B	1									
8	B	1		18	B	1									
9	B	1		19	B	1									
10	B	1		20	B	1									
SUM BRØK 10				SUM BRØK 10				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				20				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

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.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 24 parkeringsplasser i garasje, og 4 parkeringsplasser ute.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameiet. Den innbyrdes fordelingen av plasser kan endres av styret. Midlertidig utleie krever samtykke fra styret.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasjeplassene.

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

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

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

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 karm
- 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 hærværk.

(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, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig

vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer og 1 varamedlem.

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		780 020	672 000	744 000
Innbetalt tv og internett		148 560	141 120	141 120
Andre innbetalinger		23 184	14 474	10 000
Sum inntekter		951 764	827 594	895 120
Driftskostnader				
Lønnskostnader	1	6 846	6 564	6 564
i rskontigent boligbyggelag		6 000	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar bbl		69 954	68 247	69 953
Kommunale avgifter		216 549	210 065	221 000
Tv og internett utgifter		146 160	141 110	141 120
Forsikring		40 461	37 820	40 500
Vedlikehold	2	107 122	305 479	136 000
Elektrisk energi		205 647	227 433	160 000
Andre driftskostnader	3	59 747	65 014	109 500
Sum driftskostnader		858 487	1 067 733	890 637
Driftsresultat		93 278	-240 138	4 483
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		2 568	-63	0
Rentekostnad		8 324	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		5 756	63	0
i rsresultat		87 521	-240 201	4 483
Overført opptjent egenkapital		87 521	-240 201	0
Sum disponert		87 521	-240 201	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		8 263	59 901
Innest ³ ende p ³ driftskonto		217 928	9 489
Sum omløpsmidler		226 191	69 390
SUM EIENDELER			
		226 191	69 390

Balanse

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	4	62 889	-24 632
Sum egenkapital		62 889	-24 632
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	5	153 562	0
Sum langsiktig gjeld		153 562	0
Leverandørgjeld		9 740	35 519
Annen kortsiktig gjeld		0	58 503
Sum kortsiktig gjeld		9 740	94 022
Sum gjeld		163 302	94 022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		226 191	69 390

Sameie Holmen Brygge 2

Arendal, 02.02.2023

Knut Øyvind Andersen
Styreleder

Grethe Øynes
Styremedlem

Ingebjørg Eliassen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets ³rsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for sm³ foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og ³rsregnskapet dette ³ret er satt opp under denne forutsetningen.

Det ligger ett vedlikeholdsbehov og dette bnr sjekkes nY rmere ved kjnp av leilighet

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal fjres og presenteres. Dette innebYrer blant annet at man m³ gi informasjon i form av noter.

P³ denne siden presenteres sameiets tilhYrende noter.

Note 1 - Ljnnskostnader

	2022	2021
5210 Fri telefon	0	2 000
5300 Styrehonorar	6 000	4 000
5400 Arbeidsgiveravgift	846	564
Sum	6 846	6 564

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til ³ ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold Bygg	10 000	58 308
6602 Vedlikehold Elektro	52 505	109 344
6604 Vedlikehold Utvendig	1 198	3 352
6605 Vedlikehold Heis	39 419	40 218
6606 Vedlikehold Garasjer	0	23 242
6607 Vedlikehold bryggeanlegg	0	71
6611 Per. vedlikehold Bygg	0	15 448
6612 Per.vedlikehold Elektro	0	55 496
6650 Lovp ³ lagt HMS	4 000	0
Sum	107 122	305 479

Sameierne er forpliktet til dekke lYpende vedlikehold ved ekstra innbetaling n³ r vedlikeholds behovet er tilstede.Det er ikke foretatt noen avsetning i regnskapet for jevnlig maling eller for mindre forefallende arbeid.

Note 3 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6360 Renhold, sanitY rartikler	33 390	31 158
6390 Anticimex, Container	5 821	5 628
6619 Andre driftskostnader	757	1 219
6620 SnYrydding	15 000	24 500
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	300	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 799	2 510
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	1 680	0
Sum	59 747	65 014

Note 4 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Annen egenkapital 01.01	-24 632	215 569
± rets resultat	87 521	-240 201
Sum egenkapital 31.12	62 889	-24 632

Note 5 - Annen langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA
Form ³ l:	Likviditet
L ³ nenummer:	125-1
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2022
Rentesats:	6.10 %
Beregnet innfridd:	30.12.2025
Opprinnelig l ³ nebelnyp:	200 000
L ³ nesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	46 438
Opptak i perioden:	200 000
L ³ nesaldo 31.12:	153 562

Annen langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 125-1	20	7 678	153 560

Resultat og balanse med noter for Sameie Holmen Brygge 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameie Holmen Brygge 2

Styreleder	Knut Øyvind Andersen (sign.)	01.02.2023
Styremedlem	Grethe Øynes (sign.)	01.02.2023
Styremedlem	Ingebjørg Eliassen (sign.)	01.02.2023

Budsjett

	Regnskap 31.10.22	Regnskap 31.12.2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	648 380	672 000	744 000	840 000
Andre driftsinntekter	139 888	155 594	151 120	170 960
Sum inntekter	788 268	827 594	895 120	1 010 960
Driftskostnader				
Lønnskostnader	6 846	6 564	6 564	6 846
i rskontigent boligbyggelag	6 000	6 000	6 000	6 000
Forretningsfjernerhonorar bbl	58 295	68 247	69 953	74 500
Kommunale avgifter	195 291	210 065	221 000	229 000
Kabel-tv	121 481	141 110	141 120	150 960
Forsikring	33 718	37 820	40 500	43 212
Vedlikehold	86 601	305 479	136 000	139 000
Elektrisk energi	139 233	227 433	160 000	190 000
Andre driftskostnader	42 322	65 014	109 500	112 000
Sum driftskostnader	689 787	1 067 733	890 637	951 518
Driftsresultat	98 482	-240 138	4 483	59 442
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	0	-63	0	0
Renter og avdrag p ³ l ³ n	6 686	0	0	57 247
Resultat av finansinntekt- og kostnad	-6 686	-63	0	-57 247
i rsresultat	91 796	-240 201	4 483	2 195
Overført til/fra opptjent egenkapital	0	-240 201	0	0
Sum disponert	0	-240 201	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Knut d yvind Andersen
Styreleder

Grethe d ynes
Styremedlem

Ingebjørg Eliassen
Styremedlem

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameie Holmen Brygge 2 tirsdag 28.02.2023 kl. 17:00 - Arendal Boligbyggelags lokaler. Malmbryggen, Vestregate 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Lise Bakke Upsahl, Arendal Boligbyggelag

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Lise Bakke Upsahl, Arendal Boligbyggelag

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Grethe Øynes

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

10 seksjonseiere møtte og 0 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2022

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap

Vedtak:

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

4. Budsjett

Vedtak:

Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Samme som tidligere år, kr. 6000,- fordeles slik;

styreformann: 2000,-

styremedlemmer: 1500,-

vara: 1000,-

6. Valg til styret

6.1 Valg av varamedlem for ett år

Vedtak:

Som varamedlem for ett år: Liv Margaret Wilhelm

6.2 Valg av valgkomité til neste års møte

Vedtak:

Til valgkomité foreslås: Irene Tønnesen og Nordis Landa

7. Informasjon fra sittende styre

Året som er gått:

- Antall styremøter; 1 møte pr måned
- Dugnader:
 - Vår regngjøring av felles arealer
 - Plenklipping
- 10 års jubileums feiring
- Solsnu
- Besøk av HMS ansvarlig fra ABBL
 - Brannslukningsapparater i leilighetene som har gått ut på dato må skiftes (10 år) - Styret vil stå for innkjøp og videresender faktura til hver leilighet. Styret sjekker også om brannvesenet kan fylle.
 - Styret tar ansvar for brannslukningapperater i garasjeanlegg
 - Nødløs vil bli sjekket av godkjent elektriker
 - Innkallelse til felles brannøvelse kommer rundt mai (i forbindelse med dugnad)
 - Rømningsveier må holdes fri, også for snø - gjelder utgang dør mot plen og utvendig trapp
 - Gass og brannfarlig veske skal ikke oppbevares i bod/garasje (f eks gass til grill og bensin)
- Nedkjørsel garasje og lekkasjer jobber Styret fortsatt med
- Lagt om flom/høyvann sikring ved kjellertrappen mot brygga

Annen info:

- Dugnader
 - Vår rengjøring av fellesområder
 - Plenklipping fortsetter
- Garasjeport - Styret innhenter nå tilbud av elektronikken
- Fasade/vindusvask blir mest sannsynlig i april/mai
- Snø
 - Områder rundt søppelkontainere må holdes fri for snø
 - Biler bør ikke stå parkert ved gjesteparkering ved størresnøfall da de hindrer brøyting
- Gjesteparkeringer er kun for kortidsparkering for beboere og besøkende til leilighetene

Ferdigmat og søppel - styret sender en forespørsel om de kan rydde.
Det skal beskjæres trær og frukttrær.

Vedtak:

Dette er kun informasjon!

Tusen takk for et godt møte!

Protokoll for Sameie Holmen Brygge 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lise Bakke Upsahl (sign.)	28.02.2023
Sekretær	Lise Bakke Upsahl (sign.)	28.02.2023
Protokollvitne	Grethe Øynes (sign.)	02.03.2023

Reglement for Holmen brygge lag (HBL)

§ 1: Holmen Brygge lag (HBL) har tilsyn og driftsansvar for småbåthavnen med bryggeanlegg. Alle sameiere i HBL plikter å følge dette reglement. Brudd på dette reglement kan medføre tap av båtplass.

§ 2: Det bør være overensstemmelse mellom båtplass størrelse og båtstørrelse. Tildelt båtplass skal benyttes. Hver båtplass merkes med nummer.

§ 3: Båteier plikter å sørge for solid og riktig fortøyning av båten, og eventuelt nødvendig fending. Båteier skal holde et jevnlig ettersyn med båten. Båter som sliter seg, eller ligger til hinder, eller er til skade for andre båter eller bryggeanlegg, kan bli satt på land uten varsel og for eiers regning og risiko. Det skal ligge kun en båt på hver båtplass. Unntatt denne regel er slepejolle inntil 10 fot dersom denne ikke er til hinder for nabobåter eller til ulempe for øvrig ferdsel.

§ 4: Fortøyningstau som skal "overvintre" på båtplassen skal henges opp og festes slik at tauet ikke kan falle i sjøen. Der noe av fortøyningstauet ligger i vannet vil dette bli fjernet og kastet.

§ 5: Det skal benyttes tau med strekkavlastere/gummi. Metallfjærer er ikke tillatt. Båter som er fortøyd i anlegget bør ha 2 tauer foran og 2 bak. Utskifting av utstyr kan forlanges av HBL og må utføres omgående.

§ 6: Ved bruk av strøm skal det benyttes godkjent skjøteledning. Ikke forskriftsmessig utstyr blir fjernet uten forutgående varsel. Vannslanger skal kveiles opp og henges på stativ etter bruk.

§ 7: Båteiere skal ikke lage særordninger i bryggeelementene. Hvis helt spesielle behov oppstår, som f. eks. hjelpemateriell for bevegelseshemmede eller lignende, kan dette godkjennes av HBL. Bruk av spiker i brygga skal ikke forekomme.

§ 8: Inn og utkjøring i havnene skal foregå med sakte fart, maks. 3 knop, og forsiktighet skal utvises så ikke andre båter sjeneres. Det er ikke lov å kaste avfall eller tømme spillolje eller annet forurensende i havne- bassenget. Spesialavfall som for eksempel spillolje og batterier skal fjernes fra havneområdet og innleveres på egne mottaksstasjoner. *Husk miljøet!*

§ 9: Overtredelse av havnereglementet og klanderverdig atferd for øvrig kan føre til bortvisning fra havneområdene for kortere eller lengre tid.

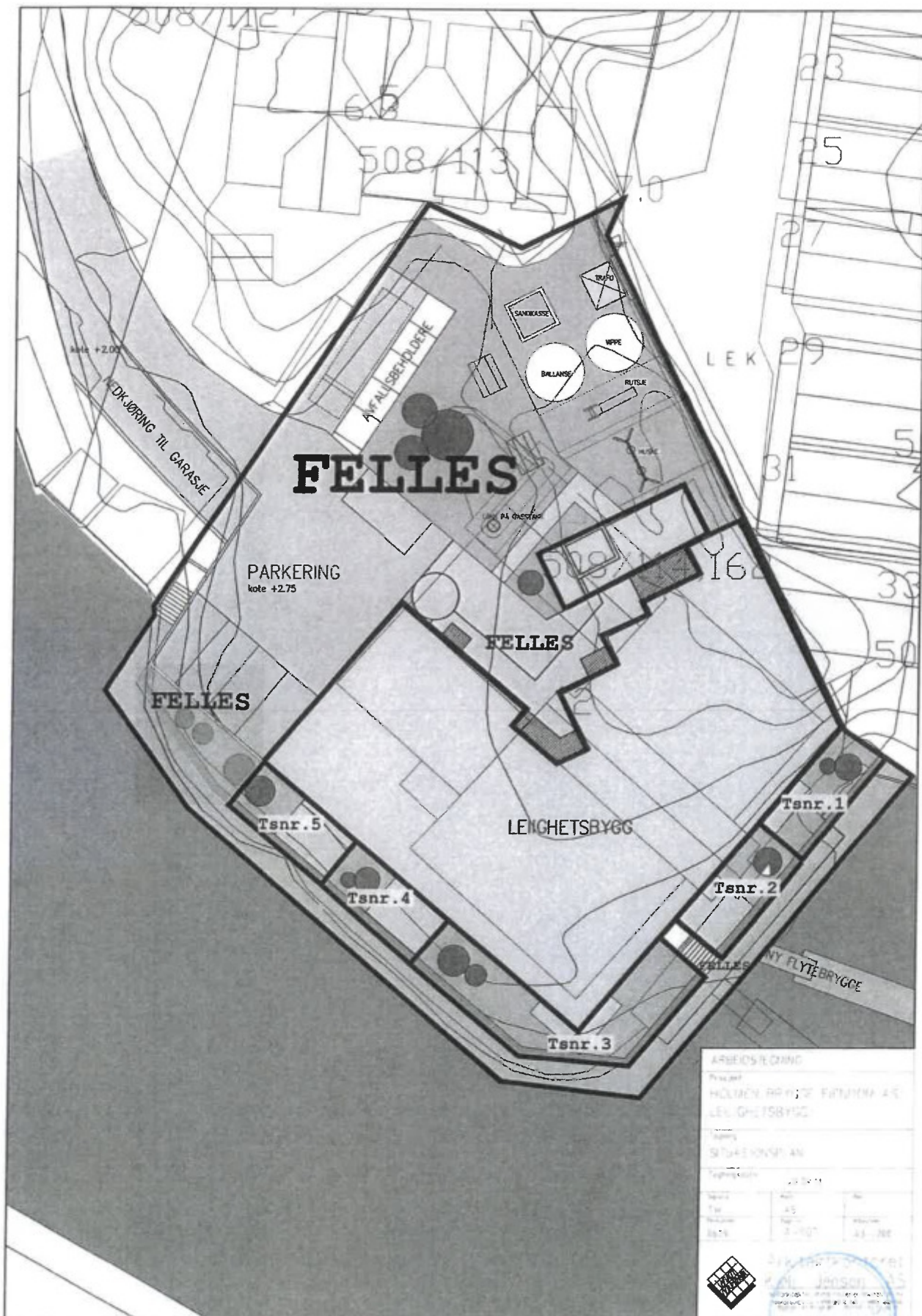
§10: Tau mm til seilbåt skal være forsvarlig festet til mast osv. slik at det ikke lager unødig støy.

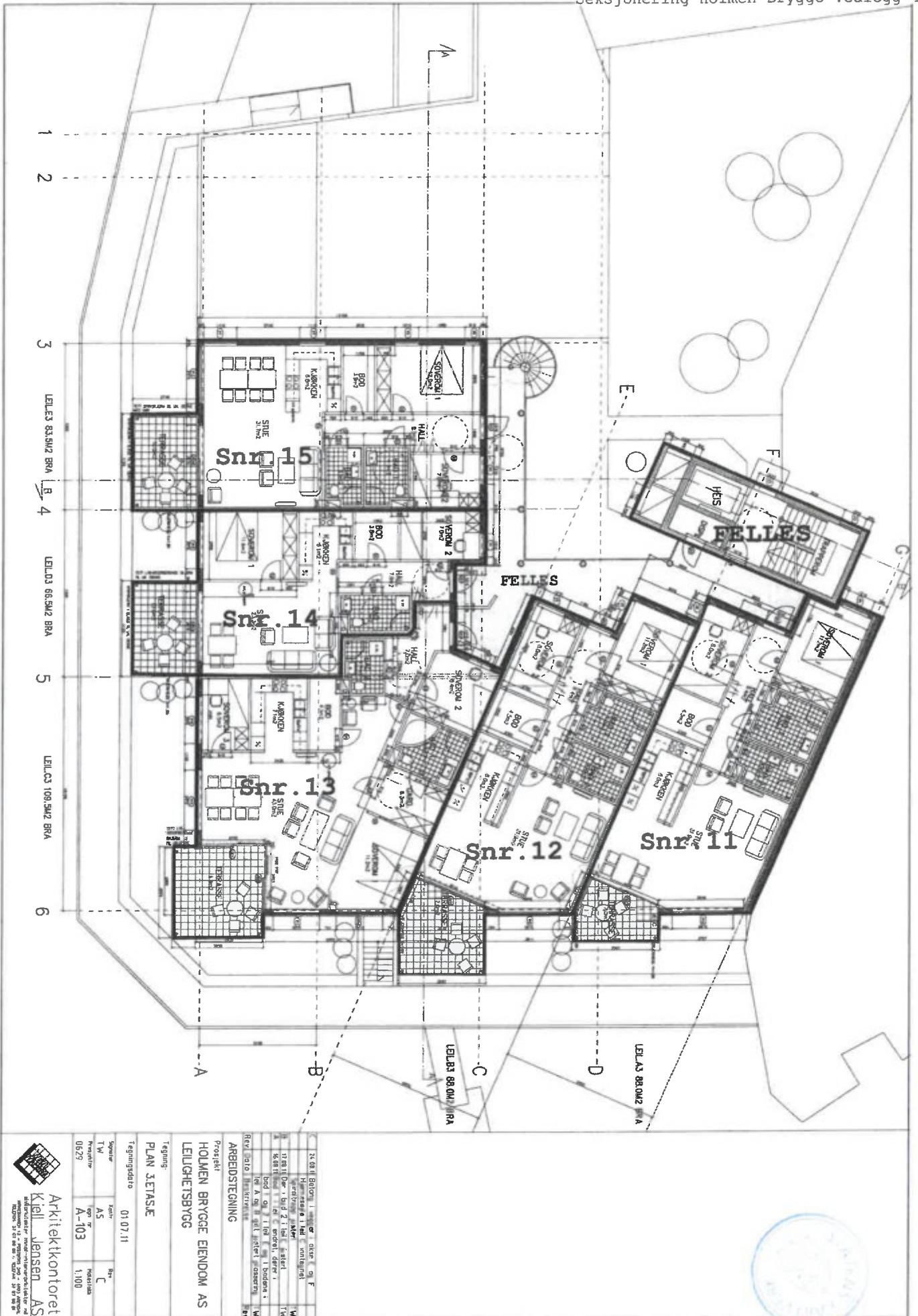
§11: Bryggeanlegget er for private båter og skal ikke benyttes i næringsøyemed

Etter kl. 23.00 skal det være ro i havnen.

Følger du dette reglementet får vi et hyggelig båtmiljø og vi tar vare på vårt unike havneområde.

Seksjonering Holmen Brygge vedlegg 1





Arkitektkontoret
Kjell Jensen AS
Selskapsregisteret: 150045000
MVA-nr.: 150045000
VAT-nr.: 150045000

34.08.11	Bygning 1	Snr. 11 og 12	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 13 og 14	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 15	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 16	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 17	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 18	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 19	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 20	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 21	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 22	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 23	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 24	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 25	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 26	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 27	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 28	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 29	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 30	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 31	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 32	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 33	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 34	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 35	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 36	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 37	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 38	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 39	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 40	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 41	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 42	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 43	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 44	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 45	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 46	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 47	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 48	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 49	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 50	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 51	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 52	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 53	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 54	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 55	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 56	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 57	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 58	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 59	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 60	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 61	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 62	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 63	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 64	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 65	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 66	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 67	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 68	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 69	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 70	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 71	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 72	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 73	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 74	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 75	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 76	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 77	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 78	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 79	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 80	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 81	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 82	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 83	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 84	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 85	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 86	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 87	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 88	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 89	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 90	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 91	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 92	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 93	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 94	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 95	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 96	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 97	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 98	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 99	W
34.08.11	Bygning 1	Snr. 100	W



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Jan Erik Kristensen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

janerik.kristensen@sor.no



Mette Fidje Andersen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

mette.fidje.andersen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Holmen 2, 4842 Arendal

Gnr. 508 Bnr. 114 Snr. 12 i Arendal kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

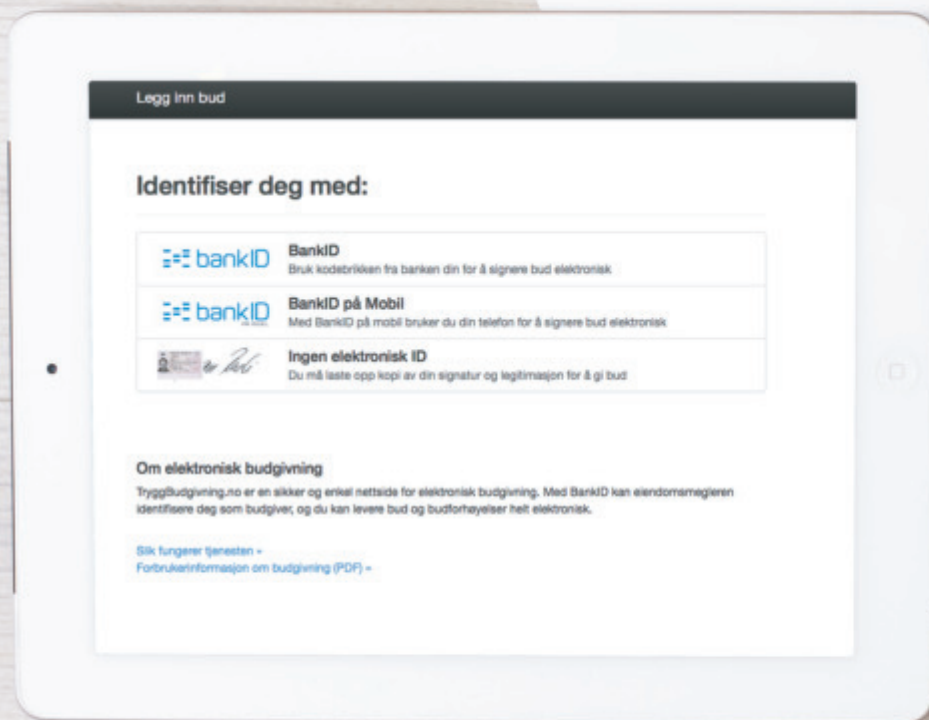
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

tryggbudgivning.no



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

RUNE NARTEN | Eiendomsmegler | **40 40 80 26** | **rune@sormegleren.no** |
ARENDAL | Vesterveien 1B | 37 02 05 00