



DOKUMENT- VEDLEGG

Holmen 2, 4842 Arendal



SØRMEGLEREN

sormegleren.no

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

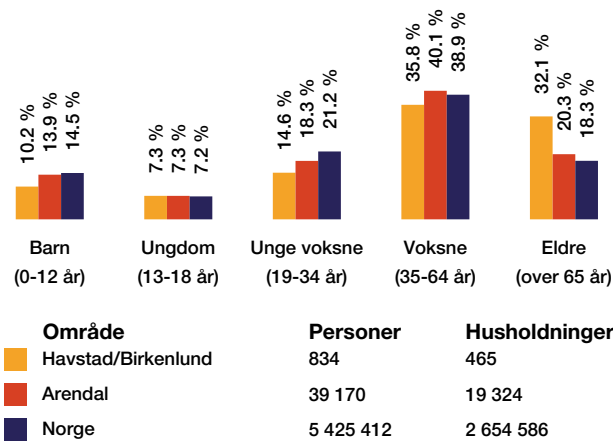
Veldig bra 79/100



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

11 min



Aktivitetshall, ballspill

0.9 km



Songe terrasse løkke

13 min



Ballspill

1.1 km



Nr1 Fitness Xpress Krøgenes

24 min

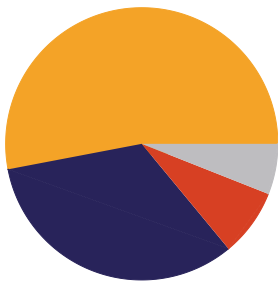


Nr1 Fitness Arendal

4 min



Boligmasse



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

Varer/Tjenester



ALTI Arena

7 min



Apotek 1 Krøgenes

24 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

53%

Havstad/Birkenlund

Arendal

Norge

Sivilstand

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



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

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 ☐ Frysenskap / -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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd 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

- Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

[illegible]

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 avløpsvann 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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	03ec5defdbf04966e00ed3b 2318c3ed3e89b48d4	10.05.2023 07:12:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Saki Paryanto Kaastad	9e949d687637d6d0ef7d05 7ff333ba0f26bfcf5a	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>

Tilstandsrapport

📍 Holmen 2, 4842 ARENDAL

📖 ARENDAL kommune

gnr. 508, bnr. 114, snr. 12

Areal (BRA): Leilighet 87 m²



Befaringsdato: 05.05.2023

Rapportdato: 11.05.2023

Oppdragsnr.: 20249-1312

Referansenummer: EU2102

Autorisert foretak: His Bygg AS



Gyldig rapport
11.05.2023

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.

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

Se forøvrig 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

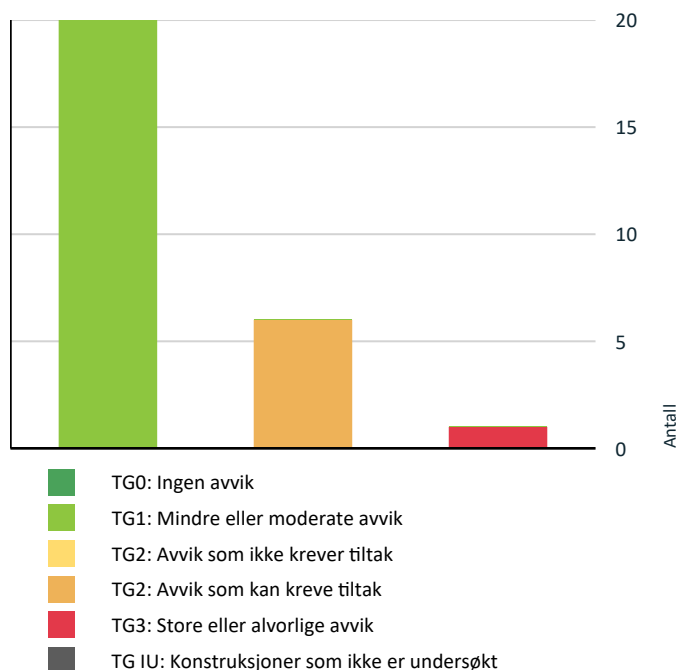
[Gå til side](#)

Leilighet

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

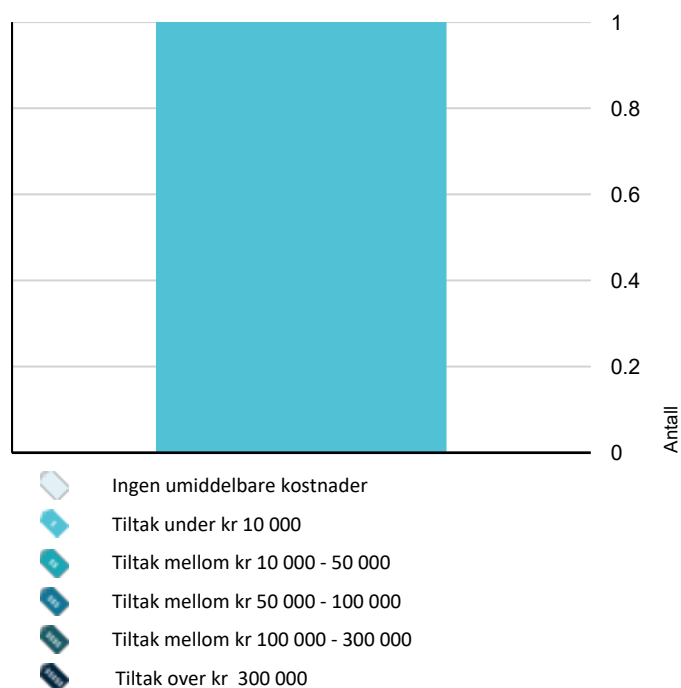
Sammendrag av boligens tilstand

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 undertegnede 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



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](#)

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.

Sammendrag av boligens tilstand

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.

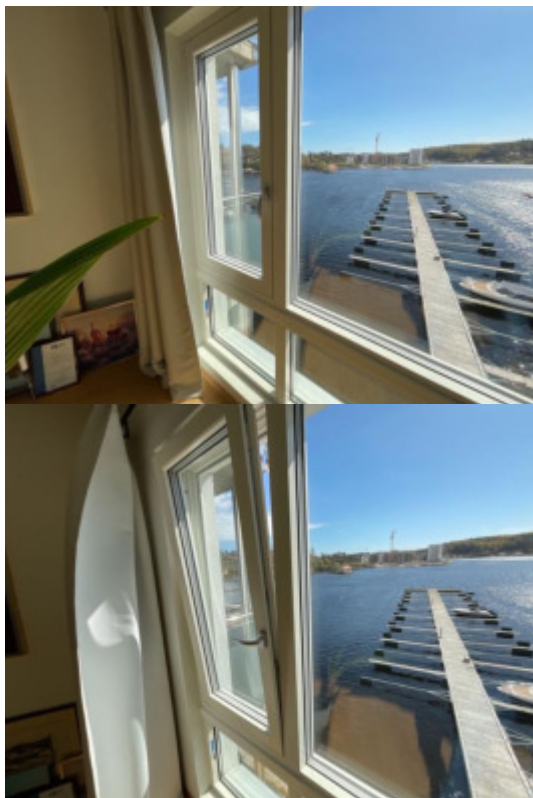
UTVENDIG

Vinduer

TG 1

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



Dører

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

TG 1

Balkong med fliser og glassrekkverk.
Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert avvik utover normal værslitasje.

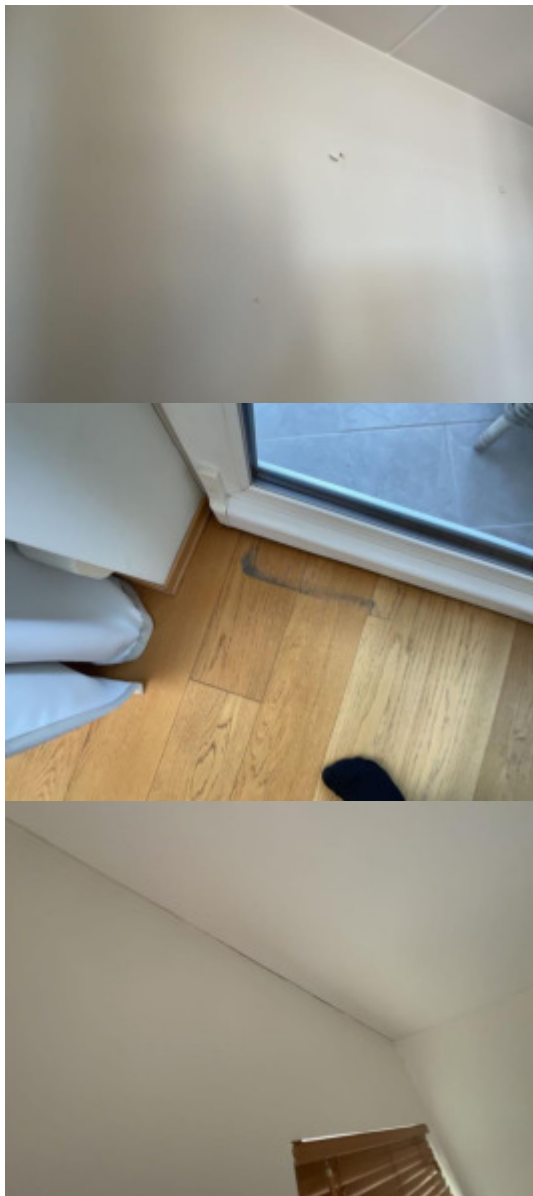
INNENDIG

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

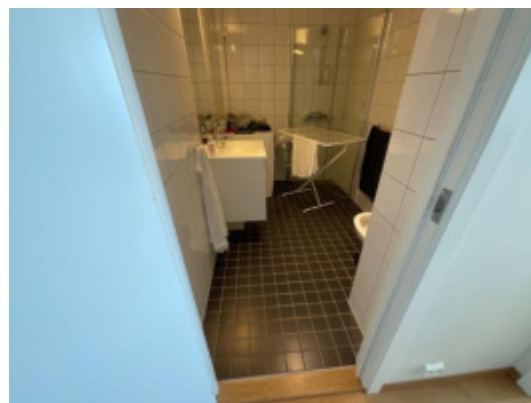
Slette lettdøre, ved enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører ble det ikke registrert skader utover påregnelig bruksslitasje.

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

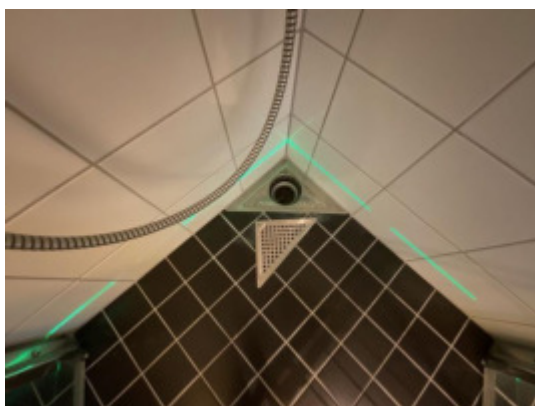
Flislagt gulv med varmekabler.

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.

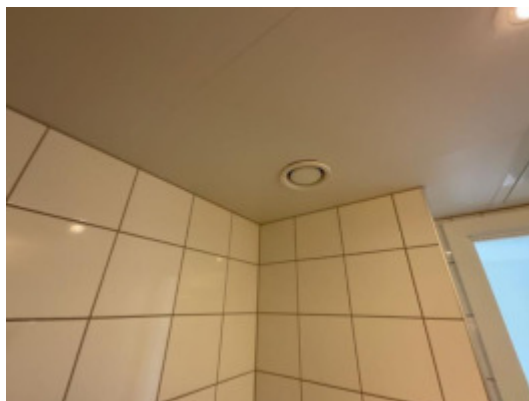
Vegghengt toalett har synlig seget.

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 prefabriert 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

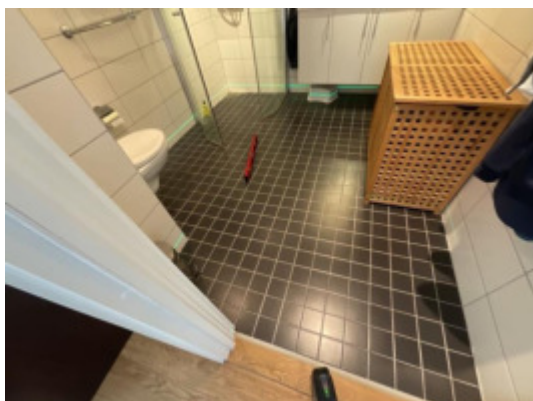
TG 1

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

Overflater Gulv

TG 1

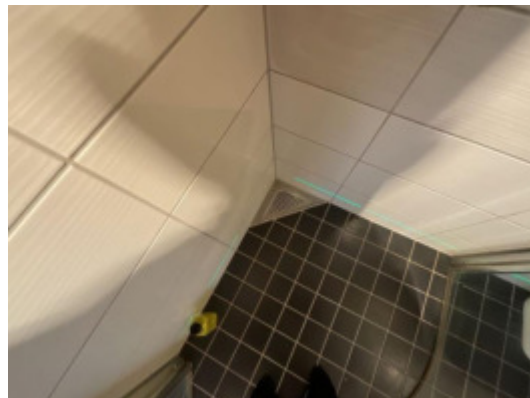
Flislagt gulv med varmekabler.
Ved visuell undersøkelse, nivellering ble det ikke registrert avvik utover påregnelig bruksslitasje.



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

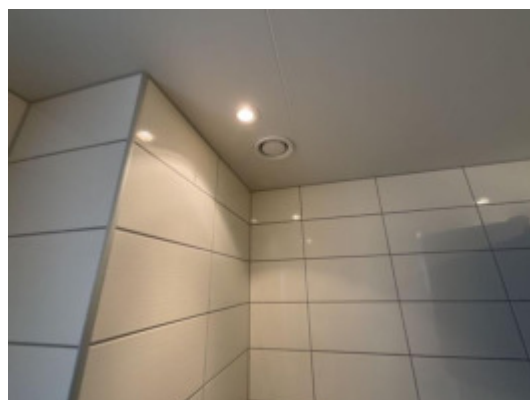
- Lokal utbedring må utføres.

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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 insiden 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/personvernerklæring/

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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EU2102>

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



 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 i	Terrenglinje, Fullt ut synlig/
Tekstpunkt	Gangvegkant	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i i	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/i	
Usikker	Traktorvegkant	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
FiktivEiendomsgrenser	Vegdekkekant	ElvBekkKant, Middels synlig	
Eiendom	VeggrøftÅpen	ElveElvSperre, <Null>, <Null>	
TiltakPunkt_0_1500	VegkantAnnetVegareal	Innsjøkant, <Null>, <Null>	
Riving	VegkantAvkjørsel	Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj	
Øvrige tiltak	Vegrekkeverk	Innsjøkant, Middels synlig i i	
TiltakLinje_0_6000	Vegsperring	InnsjøkantRegulert, Fullt ut	
TiltakFlate	Veiflate_0_12000	KanalGrøft, <Null>, <Null>	
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	
LedningerI Luft_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, i	
Fasadeliv	BygningsmessigeAnleggLinje_	terreng, <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		

ARENDAL
KOMMUNE

508/114/0/12 Ledningskart

Dato: 27.03.2023

Sign: **Unn Kristin Nixon**



Målestokk:

1: 1 000

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 i	Terrenglinje, Fullt ut synlig/
Tekstpunkt	Gangvegkant	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i i	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/i	
Usikker	Traktorvegkant	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
FiktivEiendomsgrenser	Vegdekkekant	ElvBekkKant, Middels synlig	
Eiendom	VeggrøftÅpen	ElveElvSperre, <Null>, <Null>	
TiltakPunkt_0_1500	VegkantAnnetVegareal	Innsjøkant, <Null>, <Null>	
Riving	VegkantAvkjørsel	Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj	
Øvrige tiltak	Vegrekkeverk	Innsjøkant, Middels synlig i i	
TiltakLinje_0_6000	Vegsperring	InnsjøkantRegulert, Fullt ut	
TiltakFlate	Veiflate_0_12000	KanalGrøft, <Null>, <Null>	
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, i	
Fasadeliv	BygningsmessigeAnleggLinje_	terreng, <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		



 ARENDAL KOMMUNE	508/114/0/12 Vegstatuskart		
	Dato: 27.03.2023 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:

Bilveg	TakFlate_0_6000	Andre arealbruksformål	Terrenglinje, Fullt ut synlig/
Europaveg	AnnenBygning	BekkerOgGrofter_0_6000	Terrenglinje, Middels synlig
Europaveg - Tunnel	Takoverbygg	ElvBekk, <Null>, <Null>	TerrenglinjeVeg, <Null>
Riksveg	Bygninger_punkt	ElvBekk, <Null>, Under terre	TerrenglinjeVeg, Dårlig/ikke
Fylkesveg	Jernbane	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i i	TerrenglinjeVeg, Fullt ut syn
Fylkesveg - Tunnel	Spormidt, tunnel	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i i	
Kommuneveg	Spormidt	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Kommuneveg - Tunnel	Plattformkant	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Privat veg	Traktorveg_Sti	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Privat veg - Tunnel	Sti	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Skogsveg	Traktorveg	ElvBekk, Middels synlig i flyt	
Skogsveg - Tunnel	Veiliner_0_5000	ElvBekkKant, <Null>, <Null>	
Ikke bilveg	AnnetVegarealAvgrensning	ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn	
Europa - gangOgSykkelveg	FartsdemperAvgrensning	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
Fylke - forttau	FeristAvgrensning	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
Fylke - gang- og sykkel	Fortauskant	ElvBekkKant, Middels synlig	
Fylke - gangogsykkel- tunnel	FortauskantYtre	ElveElvSperre, <Null>, <Null>	
Kommune - forttau	GangSykkelvegkant	Innsjøkant, <Null>, <Null>	
Kommune - gang- og sykkel	GangfeltAvgrensning	Innsjøkant, Dårlig/ikke synli	
Kommune - gågate	Gangvegkant	Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj	
Kommune - trapp	KantUtsnitt	Innsjøkant, Middels synlig i i	
Kommune - tunnel	Lysløype	InnsjøkantRegulert, Fullt ut	
Privat - gang- og sykkel	ParkeringsområdeAvgrensni	Innsjøkant, <Null>, <Null>	
Privat - tunnel	Sti	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
Adressenr_punkt	Sykkelfelt	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
Adressenr_linje	Trafikkøykant	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
Gatenavn	Traktorveg	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
Tekstlinje	Traktorvegkant	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
Tekstpunkt	Vegdekkekant	KanalGrøft, Middels synlig i	
Teiggrensepunkt	VegggrøftÅpen	KanalGrøftKant, Fullt ut synl	
Innmålt	VegkantAnnetVegareal	Kystkontur, <Null>, <Null>	
Usikker	VegkantAvkjørsel	Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
<all other values>	Vegrekkeverk	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
Eiendomsgrenser	Vegsperring	KystkonturTekniskeAnlegg, i	
Innmålt	Veiflate_0_12000	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
Usikker	Veg	Kystkontur, <Null>	
FiktivEiendomsgrenser	GangSykkelveg	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
Eiendom	Parkeringsområde	Kystkontur, Middels synlig i	
EiendomTekstOversikt	Trafikkøy	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
TiltakPunkt_1500_3000	Traktorveg	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
Riving	<all other values>	VannFlate_0_50000	
Øvrige tiltak	Tunnel_0_5000	ElvBekk	
TiltakLinje_0_6000	BygningsmessigeAnleggLinje_	Havflate	
TiltakFlate	Voll	Innsjø	
StolperOgMaster_1500_3000	Steingjerde	KanalGrøft	
EL_Nettstasjon	Idrettsanlegg	<all other values>	
EL_Belysningspunkt	BygningsmessigeAnleggFlate_	Kotelinje5m	
Mast	Bru	Kotelinje_0_3000	
Skap	Svømmebasseng	Forsenkningskurve, <Null>	
LedningerLuft_0_3000	Pipe	Forsenkningskurve, Fullt ut :	
BygningsvedhengLinje_0_300	Tank, tårn o.l.	FyllingKant, <Null>	
Bygg	Brygge, tribune, trapp o.l.	Høydekurve, <Null>	
Bolig	Arealbrukflate	Høydekurve, Dårlig/ikke syn	
Fritidsbolig	Anlegg- og industriområde	Høydekurve, Fullt ut synlig/i	
Annen næring	Leke- og idrettsplass, gravlu	Høydekurve, Middels synlig	
<all other values>	Skytebane	Terrenglinje, <Null>	



ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	508	Bnr.:	114	Fnr.:		Seksj. nr.:	12
Adresse:	Holmen 2					Dato:	24.03.2023 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019– 2029

Formål:

Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan

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

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

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2316r7e1	Holmen Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg	16.12.2010

Formål:

Boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

x

NEI

JA

Merknader:

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

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

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

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).



ARENDAL KOMMUNE

Planbestemmelser for Holmen Mindre endring

Arkivsak: 2010/12797
Arkivkode: 2316r7e1

Planen vedtatt i Arendal bystyre: 11.12.2008
Mindre endring, delegert vedtak 16.12.2010

Bestemmelsene er sist revidert: 18.11.2010
Endringskartets utarbeidelsesdato: 20.09.10
Plankartet er sist revidert: 18.11.10

§ 1 GENERELT

Det regulerte området er vist på plankartet merket tegning nr. 01 og datert 20.09.10.
Reguleringsplanen erstatter del av reguleringsplan for Holmen vedtatt 11.12.08.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til:

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | - | Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse |
| 1 | - | Bebyggelse og anlegg - Garasjeanlegg i grunnen |
| 2 | - | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Kjørevei |
| 2 | - | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Gang/sykkelvei |
| 2 | - | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Annen veggrunn |
| 3 | - | Bruk og vern av sjø og vassdrag - Småbåtanlegg |
| 3 | - | Bruk og vern av sjø og vassdrag - Småbåthavn |

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Areal under terreng skal ikke medregnes i bebygd areal BYA.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG - BOLIGBEBYGGELSE

- Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen viste byggegrenser
- Prosent bebygd areal skal ikke overstige 90% BYA. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal.

- Maks mønehøyde skal ikke overstige kote +15,0.
- 1.etasje legges på kote +2.6
- Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.
- Balkonger lengst mot øst skal skjermes mot nabo g.nr.509, b.nr.277.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG - garasjeanlegg i grunnen

- Garasjeanlegg i grunnen etableres under boligbebyggelse og parkeringsplasser.
- Gulv legges på kote +0.0

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - kjørevei

- Offentlig kjørevei gir atkomst til privat kjørevei og offentlig småbåtanlegg med slipp og vaktbu.
- Privat kjørevei gir atkomst til boligbebyggelsen med parkering i underetasjen.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG - småbåtanlegg

- Offentlig småbåtanlegg (på land) inneholder slipp og vaktbu.
Avsatt plass til vaktbu er vist på plankartet med byggegrenser.
Vaktbu skal ha en maks. mønehøyde på 3.5m
- Privat småbåtanlegg omfatter private brygger langs boligbebyggelsen, det er ikke avsatt båtplasser nord for flytebrygge

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG - småbåthavn

- Offentlig småbåthavn (sjø) – sjøareal for allmennheten
- Privat småbåthavn – sjøareal for private båteiere

§ 9 SIKRINGSSONER

- Frisiktsone i overgangen gang/sykkelvei - offentlig kjørevei skal planeres ned til 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

§ 10 STØY

- Skjerming mot støy fra RV 410 må etableres med skjermvegger på balkonger/terrasser i henhold til Sinus sine anbefalinger. For boenhetene må det kunne dokumenteres at de får et støynivå som tilfredsstiller grenseverdiene i den til enhver tid gjeldende støyretningslinje.

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Lekeplass skal være ferdig opparbeidet før nye leiligheter tas i bruk, inkl. støyskjerming.

- Ved etablering av nye boenheter innenfor planområdet som er utsatt for støybelastning over anbefalte grenseverdier skal støyskjerming være etablert før disse tas i bruk
- Ved utbygging av boligbebyggelsen må det før rammesøknad gjennomføres undersøkelser for å avklare forurensningssituasjonen i henhold til forurensningsforskriften.
- Utbedring av kryssing av RV410 for fotgjengere skal være utført av Statens vegvesen før første bolig kan tas i bruk.

Arendal, 16.12.2010

Lisbet Rake Zeiffert
saksbehandler

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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller 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 utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom 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.

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.

Innkalling til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte i Sameie Holmen Brygge 2.

Tidspunkt: Tirsdag 28.02.2023 kl. 17:00

Sted: Arendal Boligbyggelags lokaler. Malmbyggen, Vestregate 2

Hvis du er forhindret fra å møte, kan du fylle ut vedlagte fullmaktskjema.

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

Etter at årsmøtet er avsluttet konstituerer det nye styret seg.

Hilsen styret i
Sameie Holmen Brygge 2

Regler for fullmakter:

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

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

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg
på årsmøte til Sameie Holmen Brygge 2 tirsdag 28.02.2023

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding 2022

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap

Se eget vedlegg.

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

4. Budsjett

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styret honoreres med kr 6 000,- . Fordeles internt .

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

styreformann: 2000,

styremedlemmer: 1500,-

vara: 1000,-

6. Valg til styret

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

Styreleder, Knut Øyvind Andersen
Styremedlem, Grethe Øynes
Styremedlem, Ingebjørg Eliassen
Varamedlem, Liv Margaret Wilhelm

Varamedlemmene er på valg.

Valgkomiteenes innstilling vil bli fremlagt på årsmøte

6.1 Valg av varamedlem for ett år

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås:

6.2 Valg av valgkomité til neste års møte

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås:

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 tar ansvar for brannslukningsapparater i garasjeanlegg
 - Nødløys vil bli sjekket av godkjent elektriker
 - Innkallelse til felles brannøvelse kommer rundt mai
 - 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

Forslag til vedtak: Dette er kun informasjon!

Årsmelding for Sameie Holmen Brygge 2 for året 2022

Informasjon om året 2022

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Knut Øyvind Andersen, HOLMEN 2
Styremedlem, Grethe Øynes, Holmen 2
Styremedlem, Ingebjørg Eliassen, HOLMEN 2
Varamedlem, Liv Margaret Wilhelm, Holmen 2

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Årsregnskapet

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr -240 201 i 2021 til kr 87 521 i 2022.
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 216 451 som fremgår av årsregnskapet

Styret i Sameie Holmen Brygge 2

Styrets arbeid i perioden:

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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

Det ligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nøye ved kjøp av leilighet

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

På denne siden presenteres sameiets tilhørende noter.

Note 1 - Lønnskostnader

	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 å 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 Lovpålagt HMS	4 000	0
Sum	107 122	305 479

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

Note 3 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6360 Renhold, sanitærartikler	33 390	31 158
6390 Anticimex, Container	5 821	5 628
6619 Andre driftskostnader	757	1 219
6620 Snørydding	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

Ingebj rrg 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

Innkalling til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte i Sameie Holmen Brygge 2.

Tidspunkt: Torsdag 31.03.2022 kl. 19:00

Sted: Garasjen på Holmen 2

Hvis du er forhindret fra å møte, kan du fylle ut vedlagte fullmaktskjema.

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

Etter at årsmøtet er avsluttet konstituerer det nye styret seg.

Hilsen styret i
Sameie Holmen Brygge 2

Regler for fullmakter:

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

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

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg
på årsmøte til Sameie Holmen Brygge 2 torsdag 31.03.2022

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsregnskap

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Det fremlagte årsregnskapet med noter godkjennes.
Åretsunderskudd dekkes av annen egenkapital.

3. Årsmelding 2021

Se eget vedlegg.

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

4. Budsjett

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styret honoreres med kr 6 000,- . Fordeles internt .

6. Valg til styret

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

Styreleder, Knut Øyvind Andersen
Styremedlem, Ingebjørg Eliassen
Styremedlem, Grethe Øynes
Varamedlem, Nils Gjeruld Lindland

Hele styret er på valg.

6.1 Valg av styreleder for to år

Som styreleder for to år foreslås: Knut Øyvind Andersen (gjenvalg)

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år velges: Knut Øyvind Andersen (gjenvalg)

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

Som styremedlem for to år foreslås: Ingebjørg Elisassen (Gjenvalg)

Som styremedlem for to år foreslås: Grethe Øynes (Gjenvalg)

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år velges: Ingebjørg Elisassen (Gjenvalg)
Som styremedlem for to år velges: Grethe Øynes (Gjenvalg)

6.3 Valg av varamedlem for ett år

Som varamedlem for ett år foreslås: Liv Wilhelm

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år velges: Liv Wilhelm

6.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås:

Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		672 000	624 000	672 000
Innbetalt tv og internett		141 120	138 960	145 680
Andre innbetalinger		14 474	0	0
Sum inntekter		827 594	762 960	817 680
Driftskostnader				
Lønnskostnader	1	6 564	6 564	6 564
Revisjonshonorar		0	6 500	0
i rskontigent boligbyggelag		6 000	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar bbl		68 247	66 582	68 246
Kommunale avgifter		210 065	200 582	213 000
Tv og internett utgifter		141 110	138 751	145 680
Forsikring		37 820	35 675	39 300
Vedlikehold	2	305 479	147 629	128 390
Elektrisk energi		227 433	82 391	100 000
Andre driftskostnader	3	65 014	87 027	110 500
Sum driftskostnader		1 067 733	777 701	817 680
Driftsresultat		-240 138	-14 741	0
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		-63	734	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		63	-734	0
i rsresultat		-240 201	-14 006	0
Overført opptjent egenkapital		-240 201	-14 006	0
Sum disponert		-240 201	-14 006	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<u>EIENDELER</u>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	3 179
Andre fordringer		59 901	48 085
Innest ³ ende p ³ driftskonto		9 489	192 775
Sum omløpsmidler		69 390	244 039
SUM EIENDELER		69 390	244 039

Balanse

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	4	-24 632	215 569
Sum egenkapital		-24 632	215 569
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 519	22 160
Annen kortsiktig gjeld		58 503	6 310
Sum kortsiktig gjeld		94 022	28 470
Sum gjeld		94 022	28 470
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 390	244 039

Sameie Holmen Brygge 2

Arendal, 20.02.22

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

	2021	2020
5210 Fri telefon	2 000	2 000
5300 Styrehonorar	4 000	4 000
5400 Arbeidsgiveravgift	564	564
Sum	6 564	6 564

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold Bygg	58 308	6 768
6602 Vedlikehold Elektro	109 344	53 327
6603 Vedlikehold Rnr	0	1 875
6604 Vedlikehold Utvendig	3 352	13 415
6605 Vedlikehold Heis	40 218	35 974
6606 Vedlikehold Garasjer	23 242	36 270
6607 Vedlikehold bryggeanlegg	71	0
6611 Per. vedlikehold Bygg	15 448	0
6612 Per.vedlikehold Elektro	55 496	0
Sum	305 479	147 629

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

	2021	2020
6360 Renhold, sanitYrartikler	31 158	69 855
6390 Anticimex, Container	5 628	5 457
6619 Andre driftskostnader	1 219	2 186
6620 Snrydding	24 500	7 000
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 510	2 530
Sum	65 014	87 027

Note 4 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Annen egenkapital 01.01	215 569	229 575
i rets resultat	-240 201	-14 006
Sum egenkapital 31.12	-24 632	215 569

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital. Det er tatt opp l³ n i 2022 for ³ bedre likviditeten. Sameierne er forpliktet til ³ dekke l³ ppende forpliktelser.

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.)	15.02.2022
Styremedlem	Grethe Øynes (sign.)	15.02.2022
Styremedlem	Ingebjørg Eliassen (sign.)	15.02.2022

Årsmelding for Sameie Holmen Brygge 2 for året 2021

Informasjon om året

Informasjon om året 2021

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Knut Øyvind Andersen, HOLMEN 2
Styremedlem, Ingebjørg Eliassen, HOLMEN 2
Styremedlem, Grethe Øynes, Holmen 2
Varamedlem, Nils Gjeruld Lindland, Holmen 2

Forretningsførsel :

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Årsregnskapet

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr - 14 741 i 2020 til kr - 240 201 i 2021.

Boligselskapet har negative disponible midler med kr 24 632 som fremgår årsregnskapet.

I 2022 er det tatt opp lån for å bedre likviditeten.

Styret i Sameie Holmen Brygge 2

Styrets arbeid i perioden:

Antall styremøter: 9, hele styret tilstede.

Styret tilstede på 60års jubileet til ABBL.

Styret tilstede på informasjonsmøte vedr. trafikkbilde på Kystveien.

rensing av ventilasjonsanlegg i leilighetene

vask av bygg/vinduer

nye Telia dekodere

skifte av lensepumper i garasjen

reparasjon av garasjeport

befaring av Asplan pga lekkasjer

ny utgangsdør

automatåpner på inngangsdør

diverse utstyr til vår dugnaden

beleggingstein

barn leker / skilt (pga felles uteareal)

3 stk brannvarslere i garasjeanlegg

2 stk brannvarslere i bodene

reparasjon av badetrapper

vask/rens av gangvei rundt bygget – bryggen

St. hans feiring

hagearbeid

Informasjon/planer for 2022:

Økning av husleie / forbruk - lån kr. 200.000,-

Brannøvelse våren

Utedugnad i mai

Hagearbeid

St. hans feiring

Husvask utgår i år pga dårlig økonomi

Endring/justering av forsikrings premie

Informasjon av pågående reparasjoner:

Lekkasje i 3C

Lekkasje i trappeoppgang / garasje

Mulig endring av nedkjørsel

Mulig endring i bryggeanlegg

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2022

Budsjett

	Regnskap 30.11.21	Regnskap 31.12.2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	616 000	624 000	672 000	744 000
Andre driftsinntekter	142 094	138 960	145 680	151 120
Sum inntekter	758 094	762 960	817 680	895 120
Driftskostnader				
Lønnskostnader	6 564	6 564	6 564	6 564
Revisjonshonorar	0	6 500	0	0
i rskontigent boligbyggelag	6 000	6 000	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar bbl	68 247	66 582	68 246	69 953
Kommunale avgifter	199 805	200 582	213 000	221 000
Kabel-tv	139 101	138 751	145 680	141 120
Forsikring	34 668	35 675	39 300	40 500
Vedlikehold	298 578	147 629	128 390	136 000
Elektrisk energi	140 397	82 391	100 000	160 000
Andre driftskostnader	39 078	87 027	110 500	109 500
Sum driftskostnader	932 439	777 701	817 680	890 637
Driftsresultat	-174 345	-14 741	0	4 483
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	0	734	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad	0	734	0	0
i rsresultat	-174 345	-14 006	0	4 483
Overført til/fra opptjent egenkapital	0	-14 006	0	0
Sum disponert	0	-14 006	0	0

Godkjent budsjett

Knut d yvind Andersen
Styreleder

Grethe d ynes
Styremedlem

Ingebj rrg Eliassen
Styremedlem

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameie Holmen Brygge 2 torsdag 31.03.2022 kl. 19:00 - Garasjen på Holmen 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Per Erik Hansen ble valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Per Erik Hansen ble valgt.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Grethe Øynes ble valgt .

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

12 med stemmerett.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Årsregnskap

Vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet med noter godkjennes. Åretsunderskudd dekkes av annen egenkapital.

3. Årsmelding 2021

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

4. Budsjett

Vedtak:

Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styret honoreres med kr 6 000,- . Fordeles internt .

6. Valg til styret

6.1 Valg av styreleder for to år

Som styreleder for to år foreslås: Knut Øyvind Andersen (gjenvalg)

Vedtak:

Som styreleder for to år ble Knut Øyvind Andersen valgt.

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

Som styremedlem for to år velges: Ingebjørg Elisassen (Gjenvalg)

Som styremedlem for to år velges: Grethe Øynes (Gjenvalg)

Vedtak:

Som styremedlem for to år ble Ingebjørg Elisassen valgt

Som styremedlem for to år ble Grethe Øynes valgt

6.3 Valg av varamedlem for ett år

Som varamedlem for ett år foreslås: Liv Wilhelm

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble Liv Wilhelm valgt.

6.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Vedtak:

Til valgkomité ble Irene Tønnessen og Nordis Landa valgt.

Protokoll for Sameie Holmen Brygge 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Per Erik Hansen (sign.)	05.04.2022
Sekretær	Per Erik Hansen (sign.)	05.04.2022
Protokollvitne	Grethe Øynes (sign.)	05.04.2022

Pr. i dag, 17.08.11, har ikke dette laget ordensregler.

Arendal Boligbyggelag



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 24.03.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	508	Bruksnr.	114	Festenr.		Seksjonsnr.	12
Adresse	Holmen 2, 4842 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Renovasjon	88 679,00 kr
Sum	88 679,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Nedgravd Standard Abonnement (fast del)	20 stk	1 376,74 kr	1/1	0 %	27 534,75 kr	6 883,69 kr
Restavfallsgebyr Nedgravd	20 stk	3 212,39 kr	1/1	0 %	64 247,75 kr	16 061,94 kr
				Sum	91 782,50 kr	22 945,63 kr

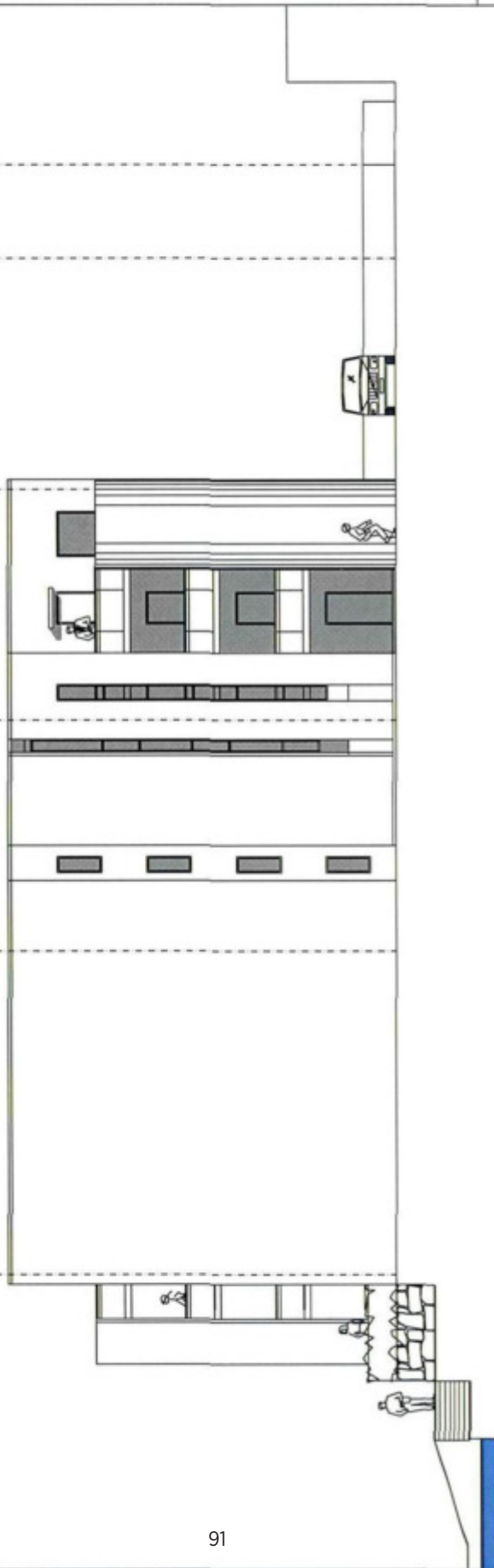
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

6 5 4 3 2 1

[illegible]

-4 JAN. 2011



RAMMESØKNADSTEGNING

Prosjekt:
HOLMEN BRYGGE EIENDOM AS
LEILIGHETSBYGG

Tegning:

SNITT B-B

Tegningsdato: 23.12.10

Signatur	Kontor	Rev.
TJ	AS	
Prosjekt	Bygghet	Prosjekt
0629	A-211	1:200

Arkitektkontoret
Kjell Jensen AS
Kjell Jensen AS
Postboks 11 - Hovengen 0403
Telefon: 22 60 00 00 - E-post: 22 60 00 00

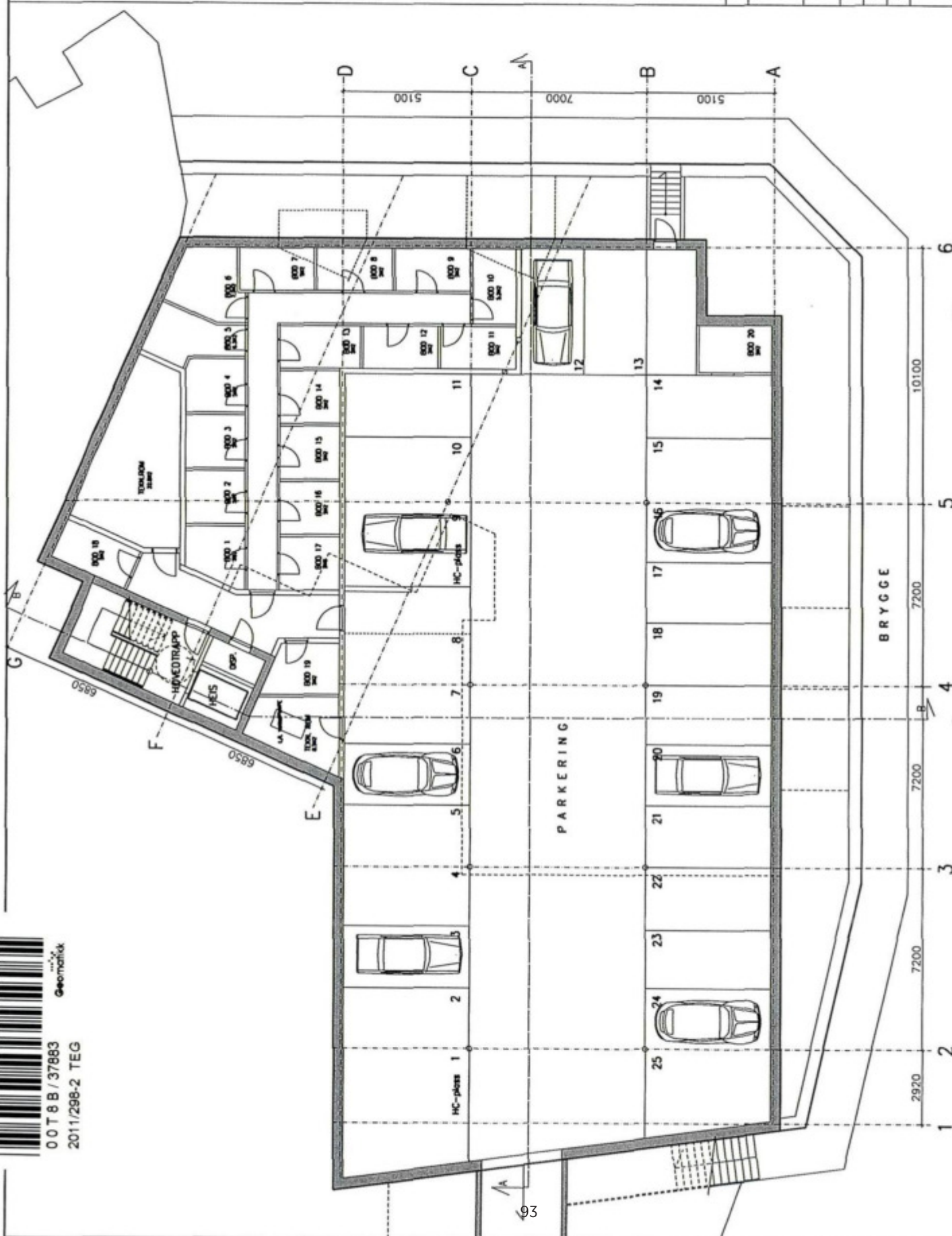


00T 8 B / 37883
2011/298-2 TEG

Geomatikk

AREALER

GARASJEAREAL	509 M2 BTA
BODAREAL	160 M2 BTA
TEKNSKOROM	33 M2 BTA
TRAPP, HEIS	42 M2 BTA
Samlet areal	824 M2 BTA



RAMMESØKNADSTEGNING

Prosjekt:
HOLMEN BRYGGE EIENDOM AS
LEILIGHETSBYGG

Tegning:
PLAN UNDERETASJE

Tegningsdato: 19.01.11

Signatur:	Kjell Jensen	Skala:	1:200
T.M.	AS	Prosjekt:	A-200
Prosjekt:	0629		

Arkitektkontoret
Kjell Jensen AS
Arkitektkontoret
Kjell Jensen AS
Postboks 10 - Vikersund 204 - 2040 Vikersund
Telefon: 91 40 40 - 4040 - 4040

LEUGHEITSAREAL	486	M2	BITA
TRAPP, METS	29	M2	BITA
SAMLET AREAL	515	M2	BITA

RAMME SØKNADSTEKNING

Prosjekt:
HOLMEN BRYGGE EIENDOM AS
LEILIGHETSBYGG

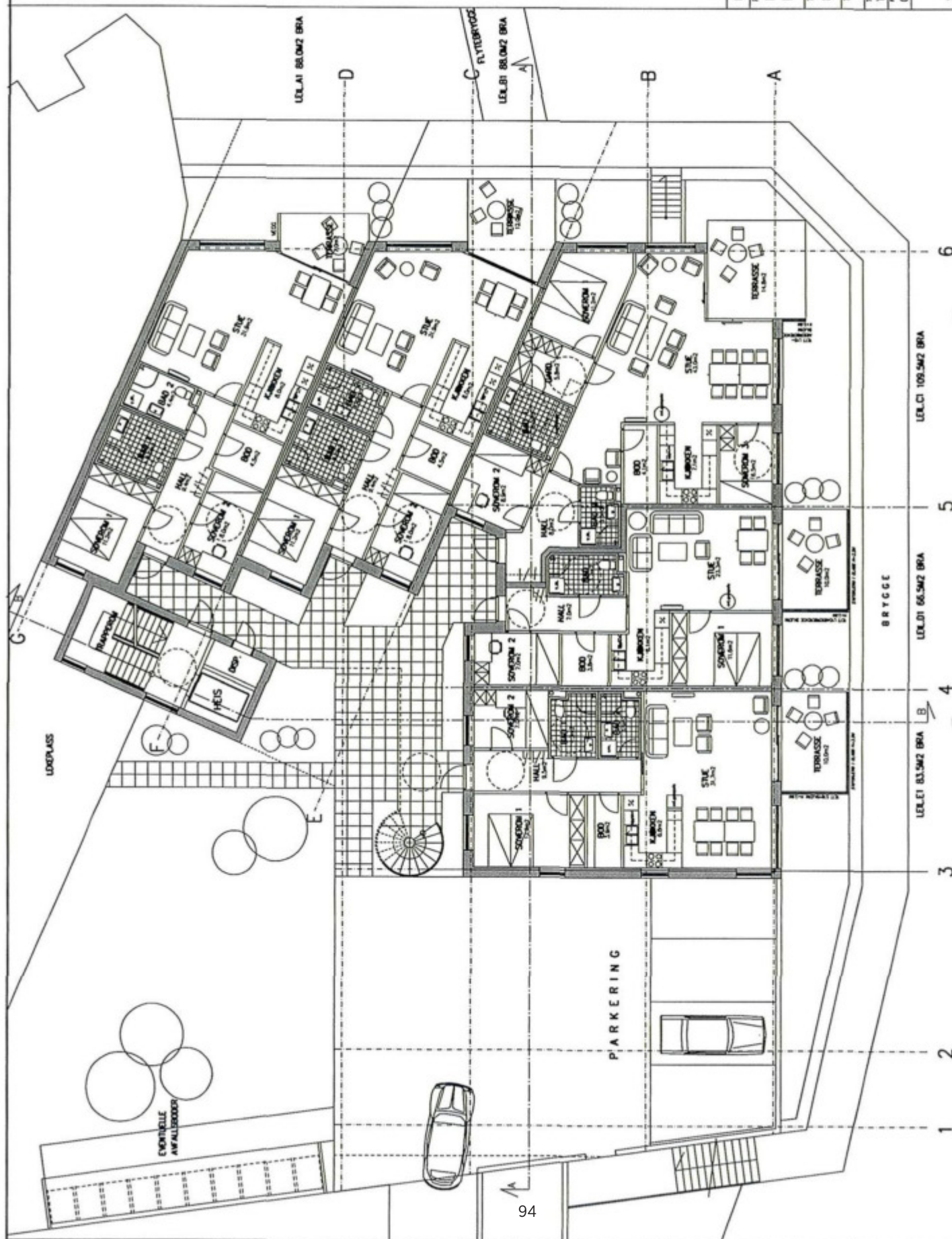
Tegning:
PLAN 1. ETASJE

Tegningsdato: 19.01.11

Dependent variable	Explanatory variable	Significance
--------------------	----------------------	--------------

TW	AS	Part no. valid
0629	A-201	1-200

Arkitektkontoret
Kjell Jensen AS



LEUCHTETSAREAL	406 M2 BTA
TRAPP, HÖS	29 M2 BTA
SAMLET AREAL	515 M2 BTA

RAMME SØKNADSTEKNING

Pros/rel:

HOLMEN BRYGGE EIENDOM AS
LEILIGHETSBYGG

Legging:

PLAN 2. ETASJE

tegningsdato: 19.01.11

Subject	Number	Age
---------	--------	-----

TW	AS	Notes
1	1	1

Arkitektkontoret

Kjell Jensen AS

09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19

1701

95

AREALER

LEILIGHETSAREAL 406 M2 BTA
TRAPP, HES 29 M2 BTA
SAMLET AREAL 515 M2 BTA

RAMMESØKNADSTEIGNING

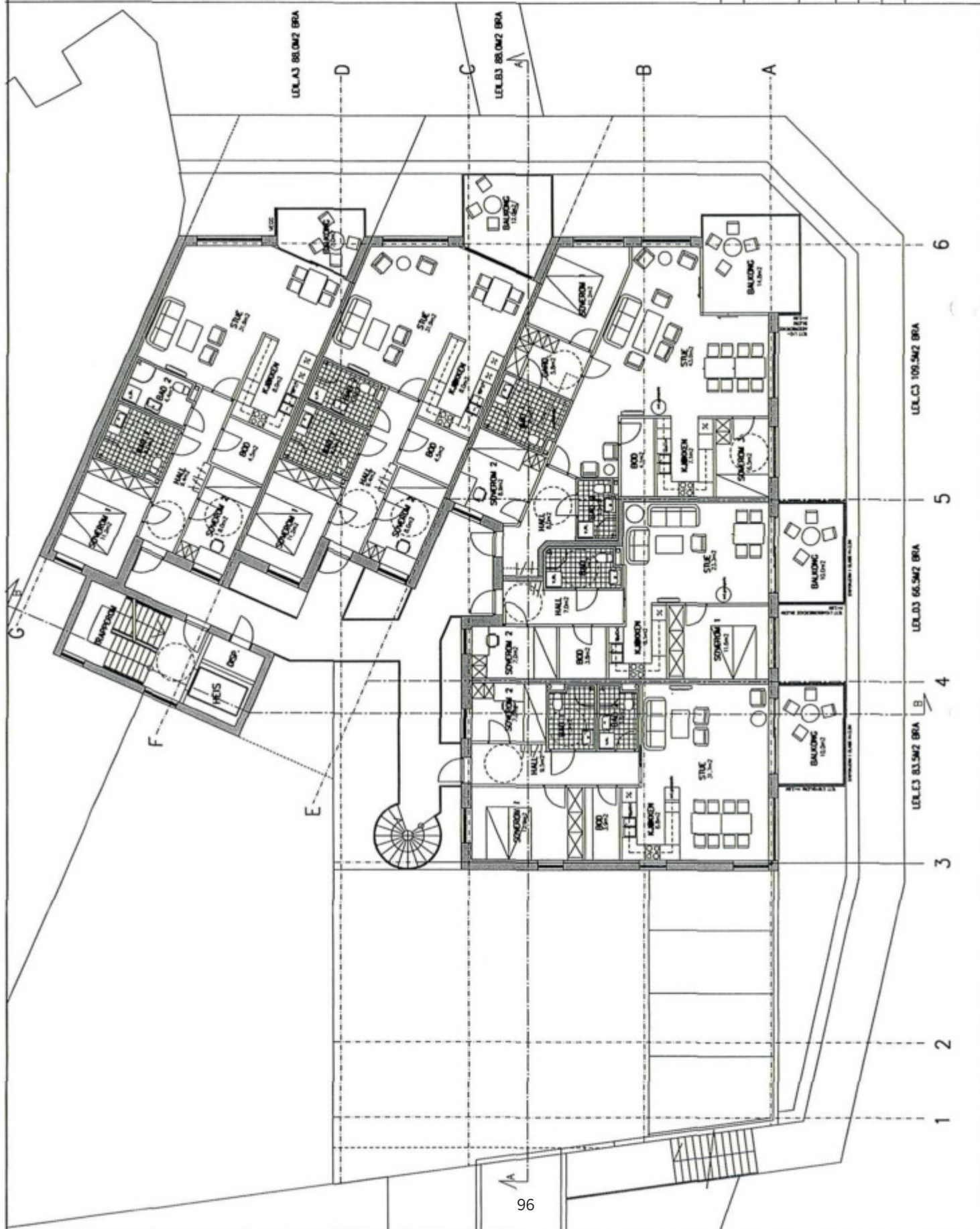
Prosjekt:
HOLMEN BRYGGE EIENDOM AS
LEILIGHETSBYGG

Tegning:
PLAN 3. ETASJE

Tegningsdato: 19.01.11

Signatur:	Kontor:	Skala:
T.W.	AS	
Prosjekt nr:	Tegning nr:	Skala:
0629	A-203	1:200

Arkitektkontoret
Kjell Jensen AS
Kjell Jensen AS
Postboks 115 - Sentrum, 0403 Oslo
Tlf: 22 44 44 44 - 44 44 44 44



LEUCHTENSAREAL 486 M2 BTA
TRAPP, MEIS 29 M2 BTA
SAMLET AREAL 515 M2 BTA

RAMMESØKNADSTEGNING

Prosjekt:

HOLMEN BRYGGE EIENDOM AS
LEILIGHETSBYGG

Tegning

PLAN 4. ETASSE

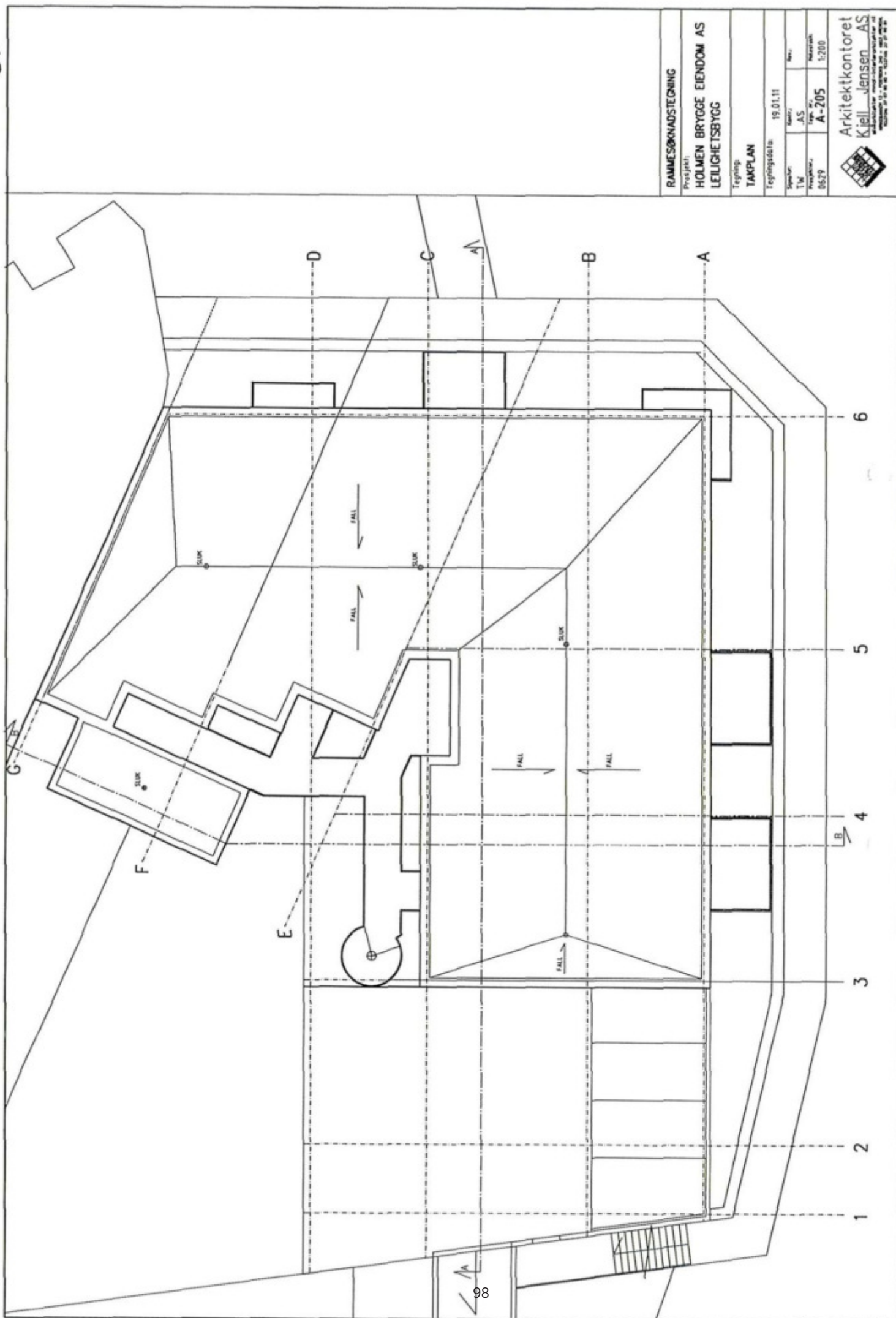
Tegningsdato: 10.08.99

Signs (y)	Signs (x)	Signs (z)
17,01,11		

TW	AS
----	----

[illegible]

Arkitektkontoret
Kjell Jensen AS
engelsblått med blåttakshyller på
småstuen 13 - kjøkkenet 10 - stuen 10
Sålen 2010 40 40 - 10,27 m. 2010 40 40



RAMMESØKNADSTEKNIK

Prosjekt:

HOLMEN BRYGGE EIENDOM AS
LEILIGHETSBYGG

Tegning:

TAKPLAN

Tegningsdato:

19.01.11

Signatur:

T.M.

Prosjekt nr.:

0629

Skala:

AS

Prosjekt nr.:

A-205

Skala:

1:200

Arkitektkontoret

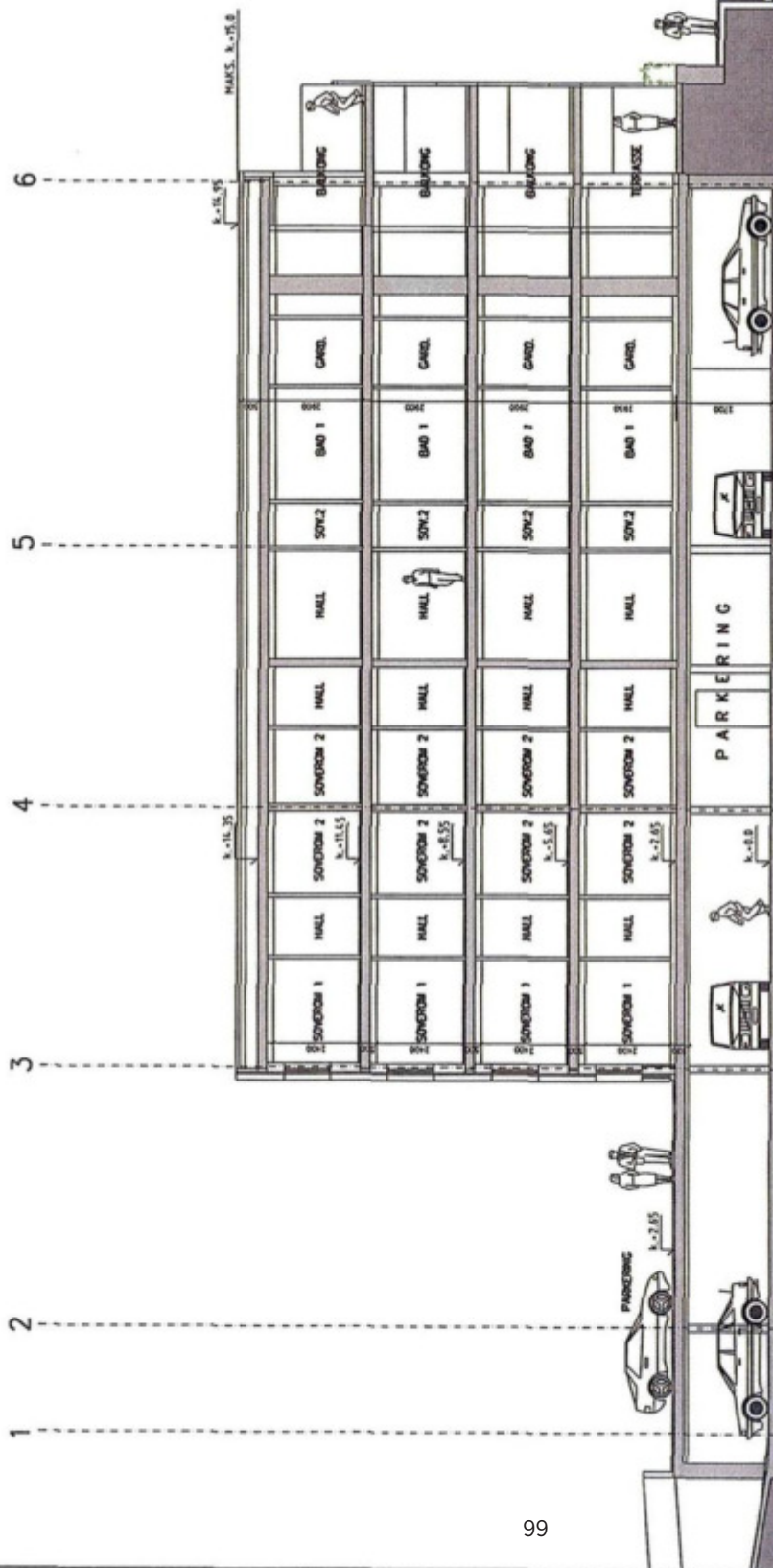
Kjell Jensen AS

Arkitektkontoret

Kjell Jensen AS

Arkitektkontoret

Kjell Jensen AS



RAMMESØKNADSTEGNING

Prosjekt:

HOLMEN BRYGGE EIENDOM AS
LEILIGHETSBYGG

Tegning:

SNITT A-A

Tegningsdato:

19.01.17

Signatur:

TW

AS

Prosjekt:

0629

A-206

Skala:

1:200



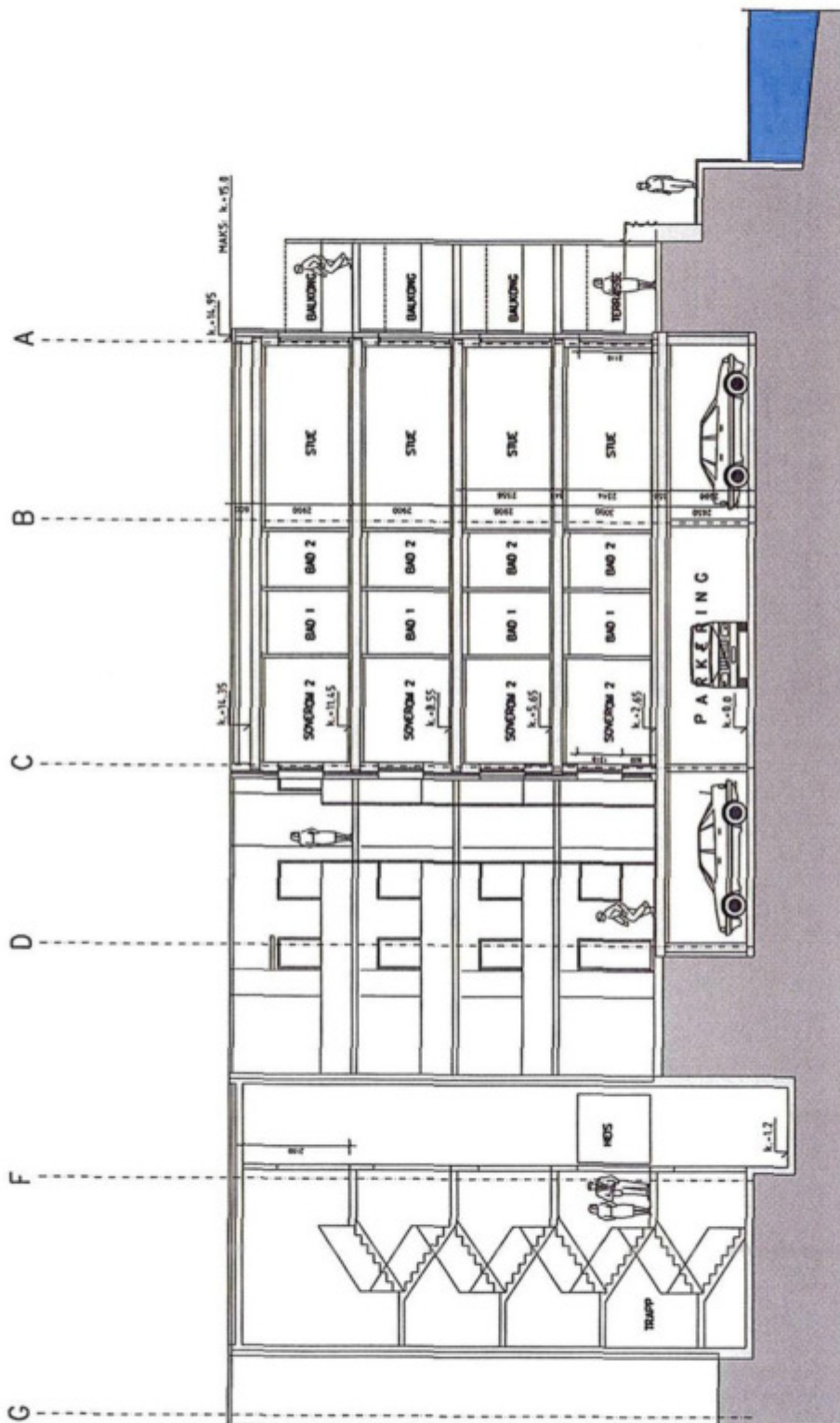
Arkitektkontoret
Kjell Jensen AS
Arkitektkontoret
Kjell Jensen AS
Kjell Jensen AS



Arkitektkontoret
Kjell Jensen AS
Boks 100, 0403 Oslo
Telefon: 22 42 42 42
Telefax: 22 42 42 42
E-post: kjell.jensen@kjelljensen.no



Arkitektkontoret
Kjell Jensen AS



RAMMESØKNADSTEGNING

Prosjekt:
HOLMEN BRYGGE EINDOM AS
LEILIGHETSBYGG

Tegning:
SNITT B-B

Tegningsdato: 19.01.11

Signatur:	Navn:
TW	AS
Prosjekt:	Prosjekt:
06.79	A-211
	1:200

Arkitektkontoret
Kjell Jensen AS
Kjell Jensen AS
Leilighetsbygg
Leilighetsbygg
Leilighetsbygg



0 4 9 X 0 / 199476
2011/6573-4 FER

Geomatikk

ARENDA KOMMUNE

29 OKT. 2015

FERDIGMELDING AV VA-Anlegg

Saniterinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder:

Gnr: 508

Bnr: 114

Festnr:

Seksjonsnr:

Navn:

Gate: Holmen 2

Område:

Målestokk 1:500

Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



Følgende skal målsettes nøyaktig (utmål fra punkt i kart); utvendig bakkekran, kum, stakeluke, tilkoblingssted (pkt på off. ledn), slamavskiller, minirensanlegg, pumpestasjon, overgang nytt/eksisterende evt dim/mat.rialendring, grenrør og retningsendringer.

Rørdimensjon, materiale og trykkklasse skal påføres alle ledninger nytt/eksisterende.

Dersom stoppegran og/eller stakeluke ligger under et kumlokk skal det komme frem av skissen.

Dato tilkobling vann: } August 2012

Dato tilkobling avløp:

Dato ferdigstilt slam-anlegg:

Temming/utkoblingsdato:

Kommunefirma:

Dato lokkasie utført: Tr. Bredeesen Eftf.

Ansvarlig foretak: Rørleggerfirma AS

Strømsbusletta 4, 4847 Arendal - Tr. 37 00 44 30

Dato:

27/10-15

ARENDAL KOMMUNE

Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Ark.knt. Kjell Jensen AS

Boks 340

4803 ARENDAL

Dato: 25.09.2012

Vår ref: 2011/298 - 45

Deres ref:

Arkivkode: 508/114

Saksbeh.: Jostein Aasbø

Tlf.: 37013780

FERDIGATTEST

Tiltakssted:	Holmen 2	Gnr/Bnr:	508/114, 162
Tiltaket:	Nytt leilighetsbygg		
Tiltakshaver:	Holmen Brygge Eiendom AS		
Ansvarlig søker:	Ark. Knt. Kjell Jensen AS		

Søknad om ferdigattest er mottatt her 19.09.2012.

Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier. Med søknaden fulgte sluttrapport for faktisk disponering av avfall og gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer for fagområdene foreligger.

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Med hilsen

Jostein Aasbø

Overingeniør

Kopi til:

Holmen Brygge Eiendom AS, c/o Jan Sigurd Otterlei, Tante Poses vei 3, 4818 FÆRVIK

Side 1 av 1

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no, telefon: 37 01 30 00, telefaks: 37 01 30 13
Postadresse: Postboks 780, Stoa, 4809 Arendal, postmottak@arendal.kommune.no
Organisasjon: Org.nr.: 940493021/IBAN: NO3063120504241/SWIFT: NDEANOKK
Bankforbindelse: Nordea, bankkontonr.: 6312 05 04241

ARENDALE KOMMUNE

Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Arkitektkontoret Kjell Jensen AS

Boks 340

4803 ARENDAL

Dato: 05.09.2012

Vår ref: 2012/3001 - 10

Deres ref:

Arkivkode: 508/114

Saksbeh.: Jostein Aasbø

Tlf.: 37013780

FERDIGATTEST

Tiltakssted: Holmen 2

Gnr/Bnr: 508/114

Tiltaket: Flytebrygge

Tiltakshaver: Holmen Brygge Eiendom AS

Ansvarlig søker: Arkitektkontoret Kjell Jensen AS

Søknad om ferdigattest er mottatt her 04.09.12.

Med søknaden fulgte gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer for fagområdene foreligger.

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Med hilsen

Jostein Aasbø
Overingeniør

Kopi til:

Holmen Brygge Eiendom AS, c/o JAn Sigurd Otterlei, Tante Poses vei 3,
4818 FÆRVIK

Side 1 av 1

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no, telefon: 37 01 30 00, telefaks: 37 01 30 13
Postadresse: Postboks 780, Stoa, 4809 Arendal, postmottak@arendal.kommune.no
Organisasjon: Org.nr.: 940493021/IBAN: NO3063120504241/SWIFT: NDEANOKK
Bankforbindelse: Nordea, bankkontonr.: 6312 05 04241

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	508	Bnr.:	114	Fnr.:		Snr.:	12
Adresse:	Holmen 2, 4842 Arendal					Dato:	27.03.2023 UKN

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

Pålegg Vann/Avløp gitt	Ja ☐	Nei ☒
-------------------------------	--------------------------------	--

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyrer betales av Sameie Holmen brygge 2, Vestregate 5, 4836 Arendal.

Eiendomsskatt 2023 betales av eier og er på kr. 8667,-

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

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

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 600 pr år.

**For matrikkelenhet:**

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

508

Bruksnummer:

114

Utskriftsdato / klokkeslett: 27.03.2023 kl. 18:11

Produsert av:

Unn Kristin Nixon - 0906

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: PÅ HOLMEN
Etableringsdato: 05.05.1917
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Ja

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 508 / 114 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	1 481,9 m2	
Beregna areal for 508 / 114 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	1 329,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 4203 - 508 / 114 / 0 / 1			1 / 20
			Matrikkelenhet 4203 - 508 / 114 / 0 / 2			1 / 20
			Matrikkelenhet 4203 - 508 / 114 / 0 / 3			1 / 20
			Matrikkelenhet 4203 - 508 / 114 / 0 / 4			1 / 20
			Matrikkelenhet 4203 - 508 / 114 / 0 / 5			1 / 20
			Matrikkelenhet 4203 - 508 / 114 / 0 / 6			1 / 20
			Matrikkelenhet 4203 - 508 / 114 / 0 / 7			1 / 20
			Matrikkelenhet 4203 - 508 / 114 / 0 / 8			1 / 20
			Matrikkelenhet 4203 - 508 / 114 / 0 / 9			1 / 20
			Matrikkelenhet 4203 - 508 / 114 / 0 / 10			1 / 20
			Matrikkelenhet 4203 - 508 / 114 / 0 / 11			1 / 20
			Matrikkelenhet 4203 - 508 / 114 / 0 / 12			1 / 20
			Matrikkelenhet 4203 - 508 / 114 / 0 / 13			1 / 20
			Matrikkelenhet 4203 - 508 / 114 / 0 / 14			1 / 20
			Matrikkelenhet 4203 - 508 / 114 / 0 / 15			1 / 20
			Matrikkelenhet 4203 - 508 / 114 / 0 / 16			1 / 20
			Matrikkelenhet 4203 - 508 / 114 / 0 / 17			1 / 20
			Matrikkelenhet 4203 - 508 / 114 / 0 / 18			1 / 20
			Matrikkelenhet 4203 - 508 / 114 / 0 / 19			1 / 20
			Matrikkelenhet 4203 - 508 / 114 / 0 / 20			1 / 20

Oversikt over teiger						(EUREF89 UTM Sone 32)	
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6481153	488235		1 329,8 m2	
Forretninger der matrikelenheten er involvert							
Forretning			Forretningsdokumentdato			Tinglysing	
Forretningstype			Kommunal saksreferanse			Status	
Årsak til feilretting			Nettadresse (URL)			Endret dato	
			Annen referanse			Matrikkelføring Signatur Dato	

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 508/114		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/1		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/1		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/2		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/2		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/3		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/3		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/4		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/4		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/5		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/5		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/6		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/6		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/7		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/7		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/8		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/8		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/9		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/9		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/10		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/10		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/11		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/11		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/12		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/12		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/13		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/13		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/14		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/14		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/15		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/15		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/16		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/16		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/17		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/17		

Omnummerert til: 4203 - 508/114/0/18
Omnummerert fra: 0906 - 508/114/0/18
Omnummerert til: 4203 - 508/114/0/19
Omnummerert fra: 0906 - 508/114/0/19
Omnummerert til: 4203 - 508/114/0/20
Omnummerert fra: 0906 - 508/114/0/20

Seksjonering	06.06.2012	Tinglyst	11.07.2012	0906ano	03.07.2012
Seksjonering	2012/3436	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 508/114	-152	
		Mottaker	0906 - 508/114/0/1	23,6	
		Mottaker	0906 - 508/114/0/2	22,5	
		Mottaker	0906 - 508/114/0/3	58,2	
		Mottaker	0906 - 508/114/0/4	22,9	
		Mottaker	0906 - 508/114/0/5	24,9	
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/6		
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/7		
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/8		
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/9		
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/10		
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/11		
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/12		
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/13		
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/14		
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/15		
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/16		
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/17		
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/18		
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/19		
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/20		
		Berørt	0906 - 509/277	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring Signatur Dato
			Endret dato		
Sammenstående av matrikkelenheter	16.02.2012	Tinglyst	16.02.2012		0906lie 14.02.2012
Sammenstående	2012/547	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0906 - 508/162 0906 - 508/114	Arealendring 0 1 414,9	
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992				smatmynd
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 508/114 0903 - 8/114		
	Var 903 - 8/114/0/0				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	05.05.1917	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0903 - 8/107 0903 - 8/114	Arealendring -1 160 1 160	

11

Forretninger der matrikelenheden er berørt

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------	-----------------	--------	------------	-------------	-----------------	----------	------

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	30.10.2012				0906lie 16.11.2012
Oppmålingsforretning	2012/8585				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0906 - 508/112	0	
		Berørt	0906 - 508/113	0	
		Berørt	0906 - 508/114	0	
		Berørt	0906 - 508/114/0/1	0	
		Berørt	0906 - 508/114/0/2	0	
		Berørt	0906 - 508/114/0/3	0	
		Berørt	0906 - 508/114/0/4	0	
		Berørt	0906 - 508/114/0/5	0	
		Berørt	0906 - 509/277	0	
		Berørt	0906 - 600/410	0	

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	06.06.2012				0906ano 03.07.2012
Oppmålingsforretning	2012/3436				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 508/114	0	
		Berørt	0906 - 509/277	0	

Adresser					
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Holmen	Kildekode 55077	Koord.syst. Nord 2	Øst	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6481142	Grunnkrets 5406	Havstad
				Stemmekrets: 11	Birkenlund
				Kirkesokn: 05070301	Barbu
				Postnr.område: 4842	ARENDAL
				Tettsted: 3511	Arendal

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 227 750	Bebygd areal:	900	Ant. boliger:	20	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	2 586	Ant. etasjer:	5	Rammetillatelse:	16.06.2011
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	17.06.2011
	Nord: 6481138 Øst: 488236	Bruksareal totalt:	2 586			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	31.08.2012
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Ja	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	Alternativt areal:	526				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

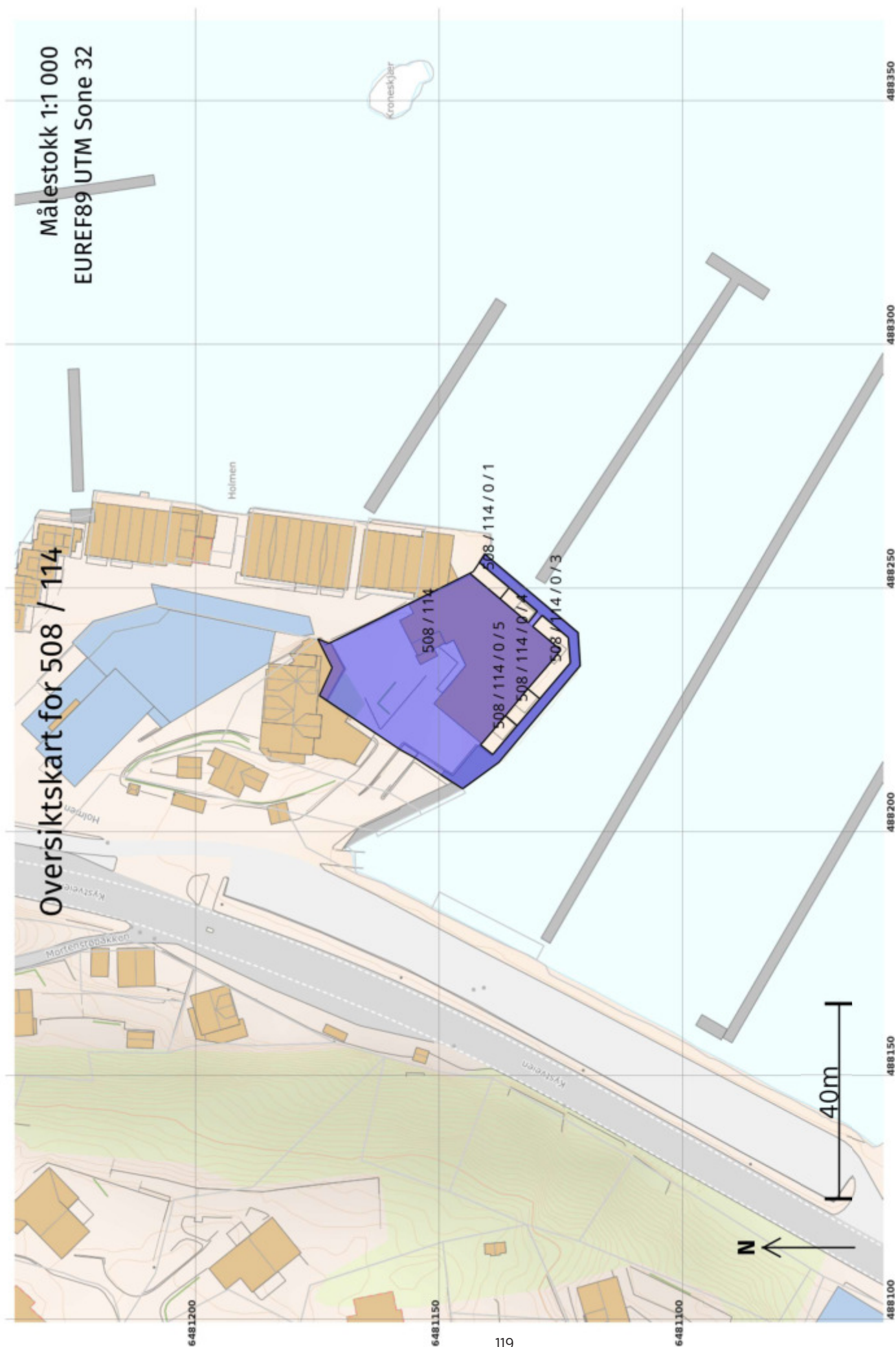
Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt Alt. areal Alt. areal 2
H04	5	474	0	474	0	0	0 0 0
H03	5	474	0	474	0	0	0 0 0
H02	5	474	0	474	0	0	0 0 0
H01	5	474	0	474	0	0	0 0 0
U01	0	690	0	690	0	0	0 526 0

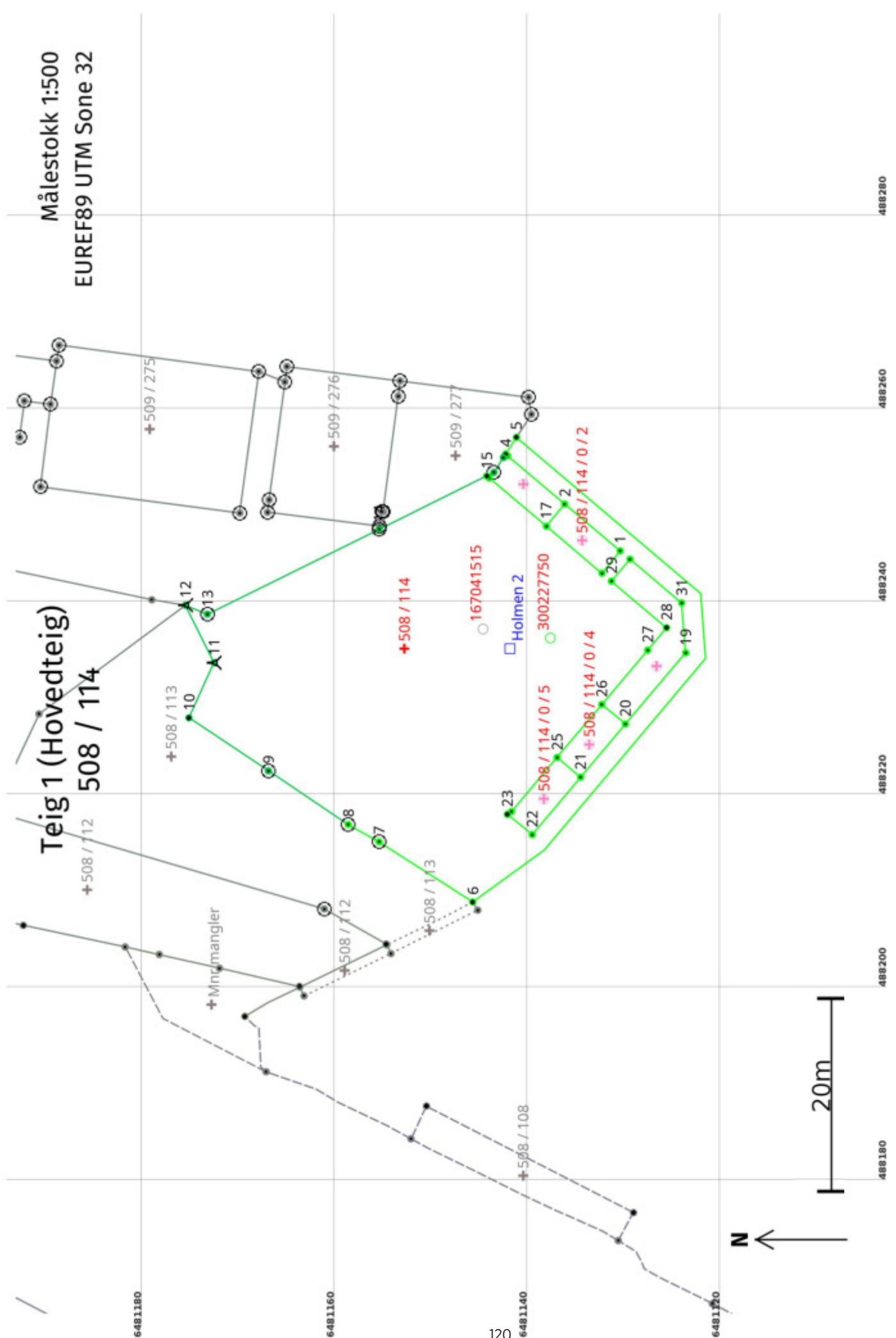
Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
55077 Holmen 2	H0101	Bolig	88	3	Kjøkken	2	1
55077 Holmen 2	H0102	Bolig	88	3	Kjøkken	2	2
55077 Holmen 2	H0103	Bolig	109	4	Kjøkken	2	2
55077 Holmen 2	H0104	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1
55077 Holmen 2	H0105	Bolig	83	3	Kjøkken	2	2
55077 Holmen 2	H0201	Bolig	88	3	Kjøkken	2	2
55077 Holmen 2	H0202	Bolig	88	3	Kjøkken	2	2
55077 Holmen 2	H0203	Bolig	109	4	Kjøkken	2	2
55077 Holmen 2	H0204	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1
55077 Holmen 2	H0205	Bolig	83	3	Kjøkken	2	2
55077 Holmen 2	H0301	Bolig	88	3	Kjøkken	2	2
55077 Holmen 2	H0302	Bolig	88	3	Kjøkken	2	2
55077 Holmen 2	H0303	Bolig	109	4	Kjøkken	2	2
55077 Holmen 2	H0304	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1
55077 Holmen 2	H0305	Bolig	83	3	Kjøkken	2	2
55077 Holmen 2	H0401	Bolig	88	3	Kjøkken	2	2
55077 Holmen 2	H0402	Bolig	88	3	Kjøkken	2	2
55077 Holmen 2	H0403	Bolig	109	4	Kjøkken	2	2
55077 Holmen 2	H0404	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1

Adresse		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55077 Holmen 2		H0405	Bolig	83	3	Kjøkken	2	2	508/114/0/20
Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse					
Tiltakshaver	994798952	HOLMEN BRYGGE EIENDOM AS		c/o Otterlei Eiendom AS Storgaten 32 3126 TØNSBERG					

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten																	
Bygningsnr:		167 041 515															
Løpenr:																	
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32															
		Nord: 6481145 Øst: 488237															
Bygningsendringskode:																	
Bygningstype:		Annen industribygning															
Næringsgruppe:																	
Bygningsstatus:		Bygning revet/brent															
Energikilder:																	
Oppvarming:																	
		Bebygd areal:		0		Ant. boliger:		0		Ant. etasjer:		3		Datoer			
		Bruksareal bolig:												Rammetillatelse:			
		Bruksareal annet:		1 355		Vannforsyning:								Igangsettingstillatelse:			
		Bruksareal totalt:		1 355		Avløp:								Tatt i bruk:			
		Bruttoareal bolig:		0		Har heis:								Midlertidig brukstillatelse:			
		Bruttoareal annet:		0										Ferdigattest:			
		Bruttoareal totalt:		0										Bygning revet/brent:			
		Alternativt areal:		0													
		Alternativt areal 2:		0													

Etasjer		Antall boenheter		BRA bolig		BRA annet		BRA totalt		BTA bolig		BTA annet		BTA totalt		Alt. areal		Alt. areal 2	
H03	0	0		0		437		437		0		0		0		0		0	
H02	0	0		0		437		437		0		0		0		0		0	
H01	0	0		0		481		481		0		0		0		0		0	
Bruksenheter																			
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet			
				Unummerert bruksenhet		0		0		0		0		0		508/114			





Areal og koordinater

Areal: 1 329,8

Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem:

Nord: 6481153

Øst: 488235

Grensepunkt / Grenselinje

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing			Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Målemetode		Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde (m)	Linjeinformasjon	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Målemetode		Nøyaktighet	Radius
1	6481130,78	488245,11	7,52	Murhjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon		11 Terrengmålt: Totalstasjon		10	
2	6481136,53	488249,96		Murhjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon		11 Terrengmålt: Totalstasjon		10	
3	6481142,45	488254,96	7,75	Murhjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon		11 Terrengmålt: Totalstasjon		10	
4	6481142,65	488255,13	0,26	Umerket	69 Beregnet		69 Beregnet		10	
5	6481141,53	488256,87	2,07	Annen detalj	69 Beregnet		69 Beregnet		10	
6	6481146,06	488208,73	66,88	Følger havkontur	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)		10	
7	6481155,78	488214,96	11,55	Annen detalj	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)		10	
8	6481158,97	488216,75	3,66	Mur Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)		10	
9	6481167,24	488222,31	9,97	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt		10 Terrengmålt		14	
10	6481175,48	488227,81	6,27	Umerket	10 Terrengmålt		10 Terrengmålt		14	
11	6481172,88	488233,52	6,66	Fjell Bolt	10 Terrengmålt		10 Terrengmålt		14	
12	6481175,85	488239,48	2,46	Fjell Bolt	10 Terrengmålt		10 Terrengmålt		14	
13	6481173,57	488238,55	19,87	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt		10 Terrengmålt		14	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6481155,76	488247,35		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
15	6481144,61	488252,87	12,44	Umerket	69 Beregnet	10	
16	6481144,36	488252,66	0,33	Annen terrengdetalj Hushjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
17	6481138,43	488247,66	7,76	Annen terrengdetalj Hushjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
18	6481132,66	488242,79	7,55	Annen terrengdetalj Hushjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			2,99				

Grensepunkt / Grenselinje		Indre avgrensing 1					
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
19	6481123,98	488234,55		Murhjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
20	6481130,24	488227,17	9,68	Murhjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
21	6481134,88	488221,66	7,20	Murhjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
22	6481139,89	488215,70	7,79	Murhjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
23	6481142,47	488217,81	3,33	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
24	6481142,04	488218,10	0,52	Hushjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
25	6481137,32	488223,70	7,32	Hushjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
26	6481132,69	488229,19	7,18	Hushjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
27	6481127,93	488234,82	7,37	Annen terrengdetalj Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			3,04				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
28	6481125,97	488237,14	Umerket 7,49	69 Beregnet	10	
29	6481131,69	488241,97	Annen terrengdetalj Hushjørne 2,99	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
30	6481129,76	488244,25	Murhjørne 7,01	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
31	6481124,41	488239,72	Murhjørne 5,19	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL

Gårdsnummer: 508

Bruksnummer: 114

Festenummer:

Seksjonsnummer: 12

Utskriftsdato / klokkeslett: 27.03.2023 kl. 18:09

Produsert av: Unn Kristin Nixon - 0906

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 06.07.2012
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 1 / 20 i matrikkelenhet 508 / 114
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold							
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse		Andel
Hjemmelshaver		071268	KAASTAD KNUT ATLE K		Trossestien 3 4639 KRISTIANSAND S		1 / 2
Hjemmelshaver		041286	KAASTAD SAKI PARYANTO		TROSSESTIEN 3 4639 KRISTIANSAND S		1 / 2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status		Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			Dato
	Annen referanse			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 508/114		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/1		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/1		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/2		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/2		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/3		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/3		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/4		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/4		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/5		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/5		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/6		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/6		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/7		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/7		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/8		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/8		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/9		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/9		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/10		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/10		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/11		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/11		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/12		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/12		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/13		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/13		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/14		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/14		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/15		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/15		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/16		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/16		
		Omnummerert til:	4203 - 508/114/0/17		
		Omnummerert fra:	0906 - 508/114/0/17		

Omnummerert til: 4203 - 508/114/0/18
Omnummerert fra: 0906 - 508/114/0/18
Omnummerert til: 4203 - 508/114/0/19
Omnummerert fra: 0906 - 508/114/0/19
Omnummerert til: 4203 - 508/114/0/20
Omnummerert fra: 0906 - 508/114/0/20

Seksjonering	06.06.2012	Tinglyst	11.07.2012	0906ano	03.07.2012
Seksjonering	2012/3436	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 508/114	-152	
		Mottaker	0906 - 508/114/0/1	23,6	
		Mottaker	0906 - 508/114/0/2	22,5	
		Mottaker	0906 - 508/114/0/3	58,2	
		Mottaker	0906 - 508/114/0/4	22,9	
		Mottaker	0906 - 508/114/0/5	24,9	
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/6		
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/7		
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/8		
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/9		
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/10		
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/11		
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/12		
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/13		
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/14		
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/15		
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/16		
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/17		
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/18		
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/19		
		Etablert/Endret	0906 - 508/114/0/20		
		Berørt	0906 - 509/277	0	

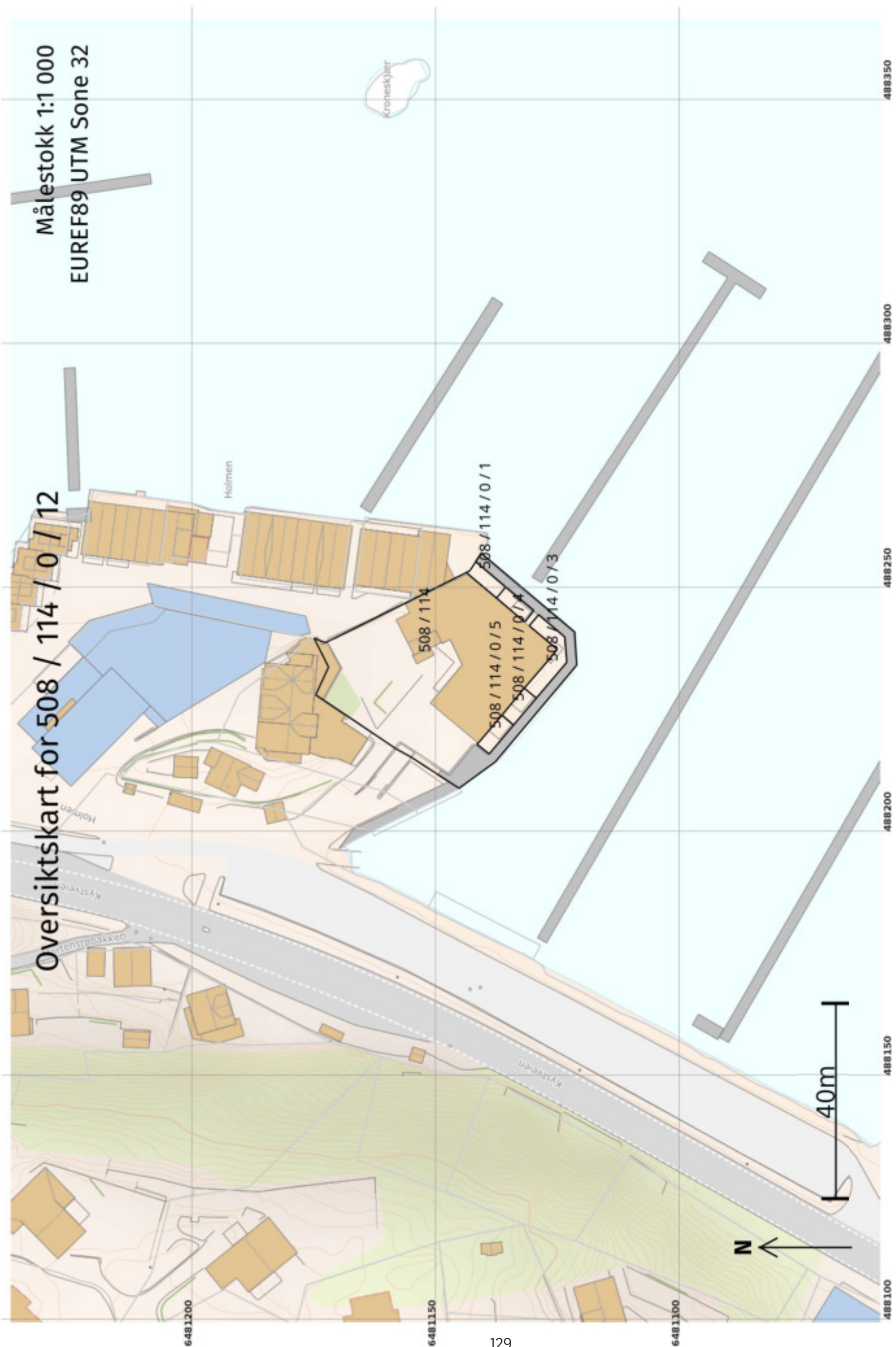
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 227 750	Bebygd areal:	900	Ant. boliger:	20	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	2 586	Ant. etasjer:	5	Rammetillatelse:	16.06.2011
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	17.06.2011
	Nord: 6481138 Øst: 488236	Bruksareal totalt:	2 586	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Ja	Midlertidig brukstillatelse:	31.08.2012
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	526				
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	Alternativt areal:	0				
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H04	5	474	0	474	0	0	0	0	0
H03	5	474	0	474	0	0	0	0	0
H02	5	474	0	474	0	0	0	0	0
H01	5	474	0	474	0	0	0	0	0
U01	0	690	0	690	0	0	0	526	0

Bruksenheter	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse								
55077 Holmen 2	H0302	Bolig	88	3	Kjøkken	2	2	508/114/0/12

Kontaktpersoner	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Rolle				
Tiltakshaver	994798952	HOLMEN BRYGGE EIENDOM AS	c/o Otterlei Eiendom AS	Storgaten 32
				3126 TØNSBERG



Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32

Oversiktskart for 508 / 114 / 0 / 12

6481200

6481150

6481100

488100

488150

488200

488250

488300

488350

SØRMEGLEREN AS
Postboks 33
4661 KRISTIANSAND S

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4203 ARENDAL

Gnr 508 Bnr 114 Fnr 0 Snr 12

Eiendommens adresse:

Holmen 2, 4842 ARENDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2021:

Som primærbolig:	kr 705 647
Som sekundærbolig:	kr 2 540 329

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

For 17/9/12

Ref.nr. 0050



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering



Rett kopi bekrefte
Runhild Larsen

Løpenummer for forretning: 601287985
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr. ARENDAL KOMMUNE
940493021
Adresse Postboks 780 Stoa, 4809 ARENDAL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr. HOLMEN BRYGGE EIENDOM AS
994798952
Bruksenhet
Adresse Tromøysveien 24, 4841 ARENDAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0906	508	114

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0906	508	114	0	1	1/20	Boligseksjon		Ja
0906	508	114	0	2	1/20	Boligseksjon		Ja
0906	508	114	0	3	1/20	Boligseksjon		Ja
0906	508	114	0	4	1/20	Boligseksjon		Ja
0906	508	114	0	5	1/20	Boligseksjon		Ja
0906	508	114	0	6	1/20	Boligseksjon		Nei
0906	508	114	0	7	1/20	Boligseksjon		Nei
0906	508	114	0	8	1/20	Boligseksjon		Nei
0906	508	114	0	9	1/20	Boligseksjon		Nei
0906	508	114	0	10	1/20	Boligseksjon		Nei
0906	508	114	0	11	1/20	Boligseksjon		Nei
0906	508	114	0	12	1/20	Boligseksjon		Nei
0906	508	114	0	13	1/20	Boligseksjon		Nei
0906	508	114	0	14	1/20	Boligseksjon		Nei
0906	508	114	0	15	1/20	Boligseksjon		Nei
0906	508	114	0	16	1/20	Boligseksjon		Nei
0906	508	114	0	17	1/20	Boligseksjon		Nei
0906	508	114	0	18	1/20	Boligseksjon		Nei
0906	508	114	0	19	1/20	Boligseksjon		Nei



Doknr: 551016 Tinglyst: 06.07.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0906	508	114	0	20	1 / 20	Boligseksjon		Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



03.07.2012 10.57

Side 2 av 2

Ref. nr 0050

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.

Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
- d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
24-10-12			
- 11 -			

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- ☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Arendal kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

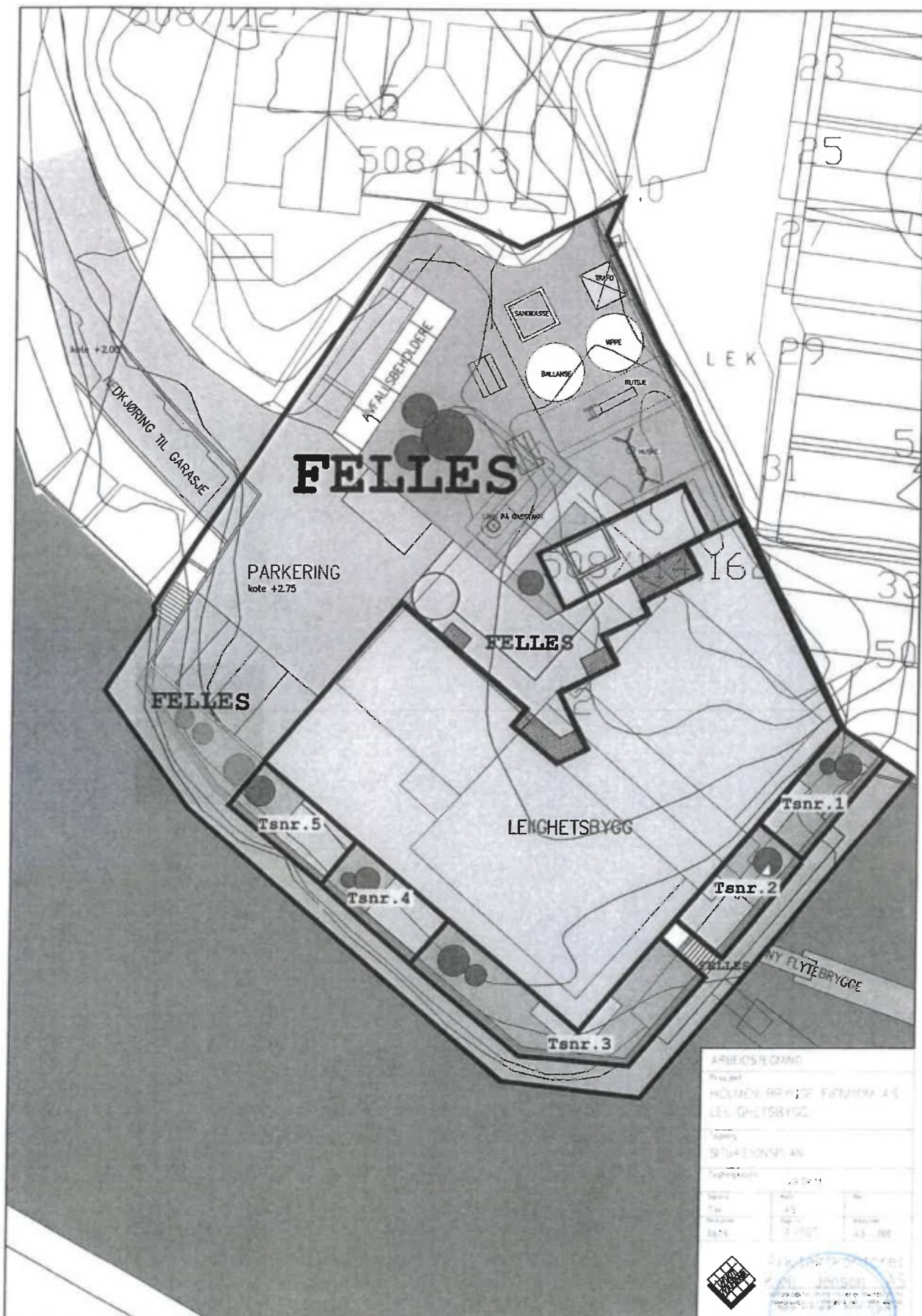
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
508	114		

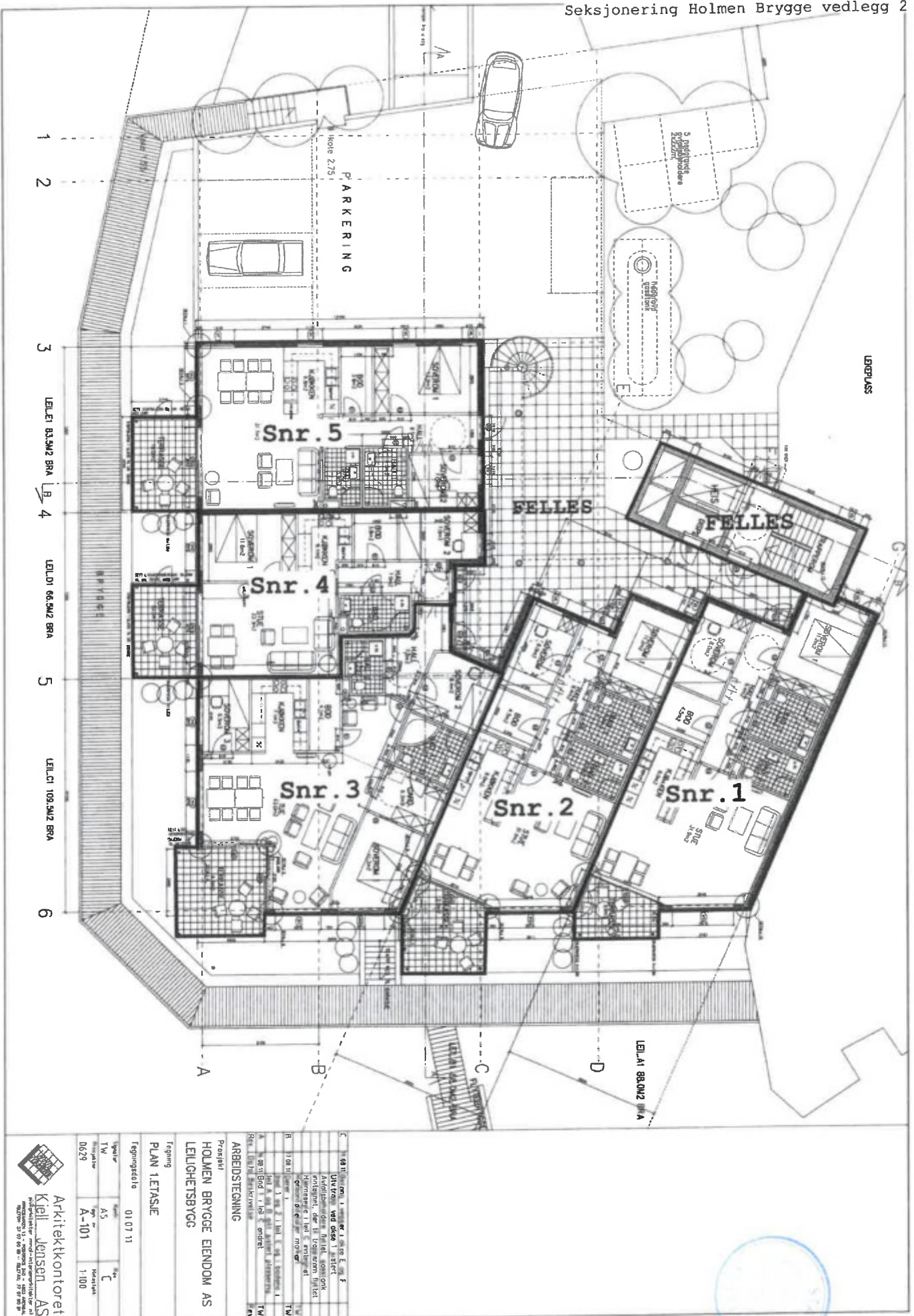
Dato	Underskrift	Stempel
3/7-12	Ole Egil Andersen	 ARENDAL KOMMUNE geodata

Noter:

- 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.
- 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
- 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
- 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
- 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
- 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

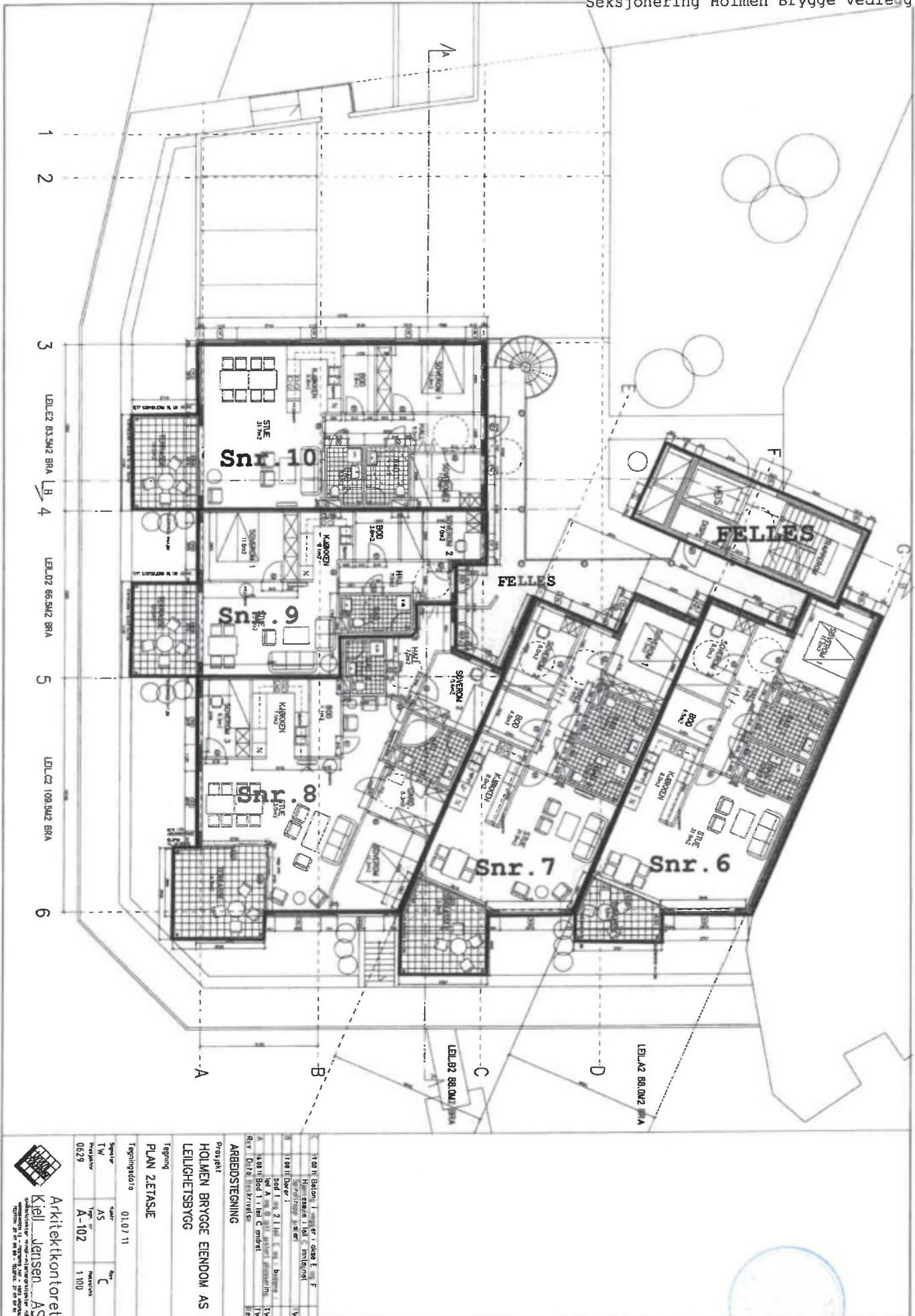
Seksjonering Holmen Brygge vedlegg 1





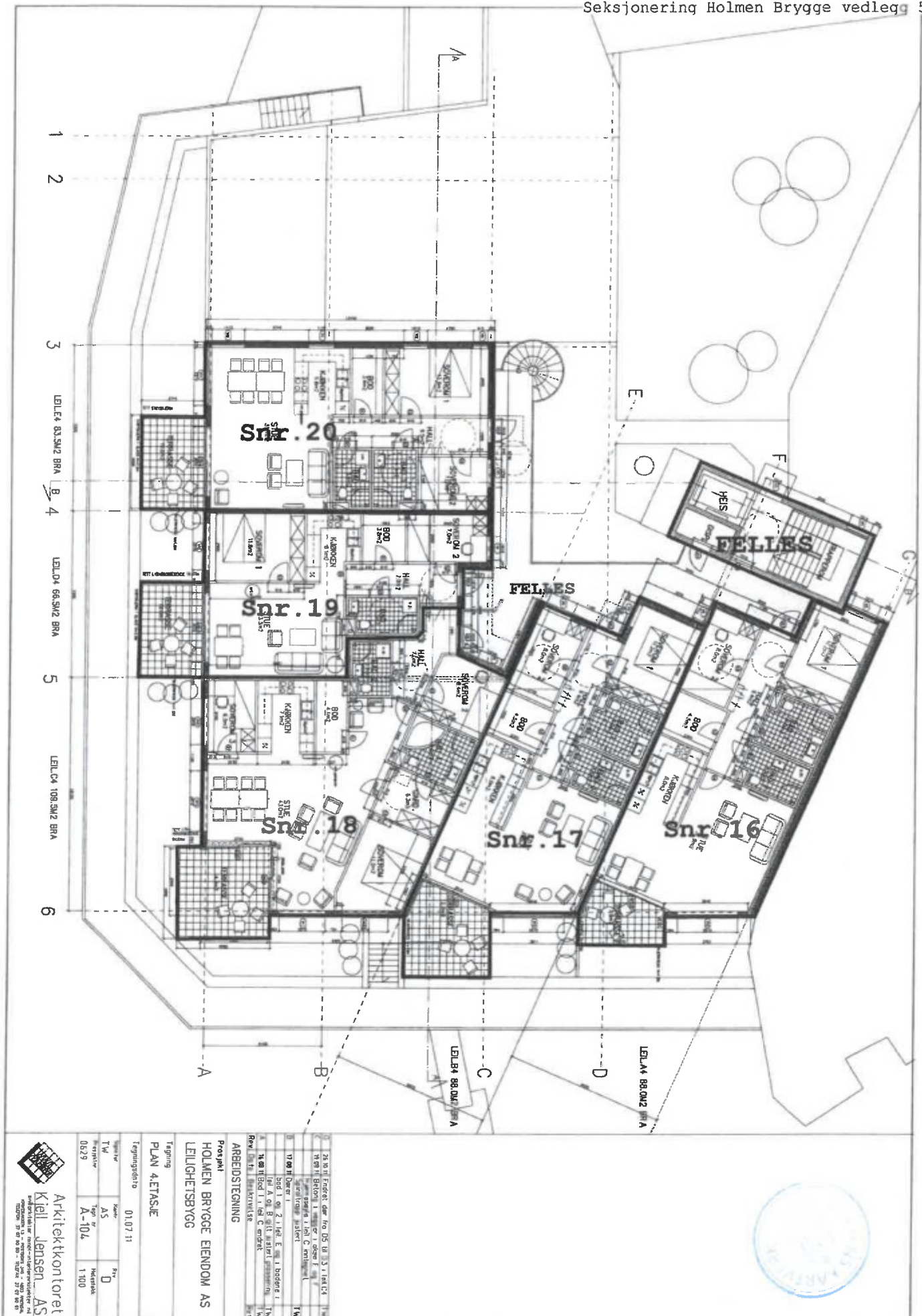
Arkitektkontoret
Kjell Jensen AS
Prosjektleder: Anne-Kristin Jensen
Tlf: 91 12 12 12
E: k@kjelljensen.no

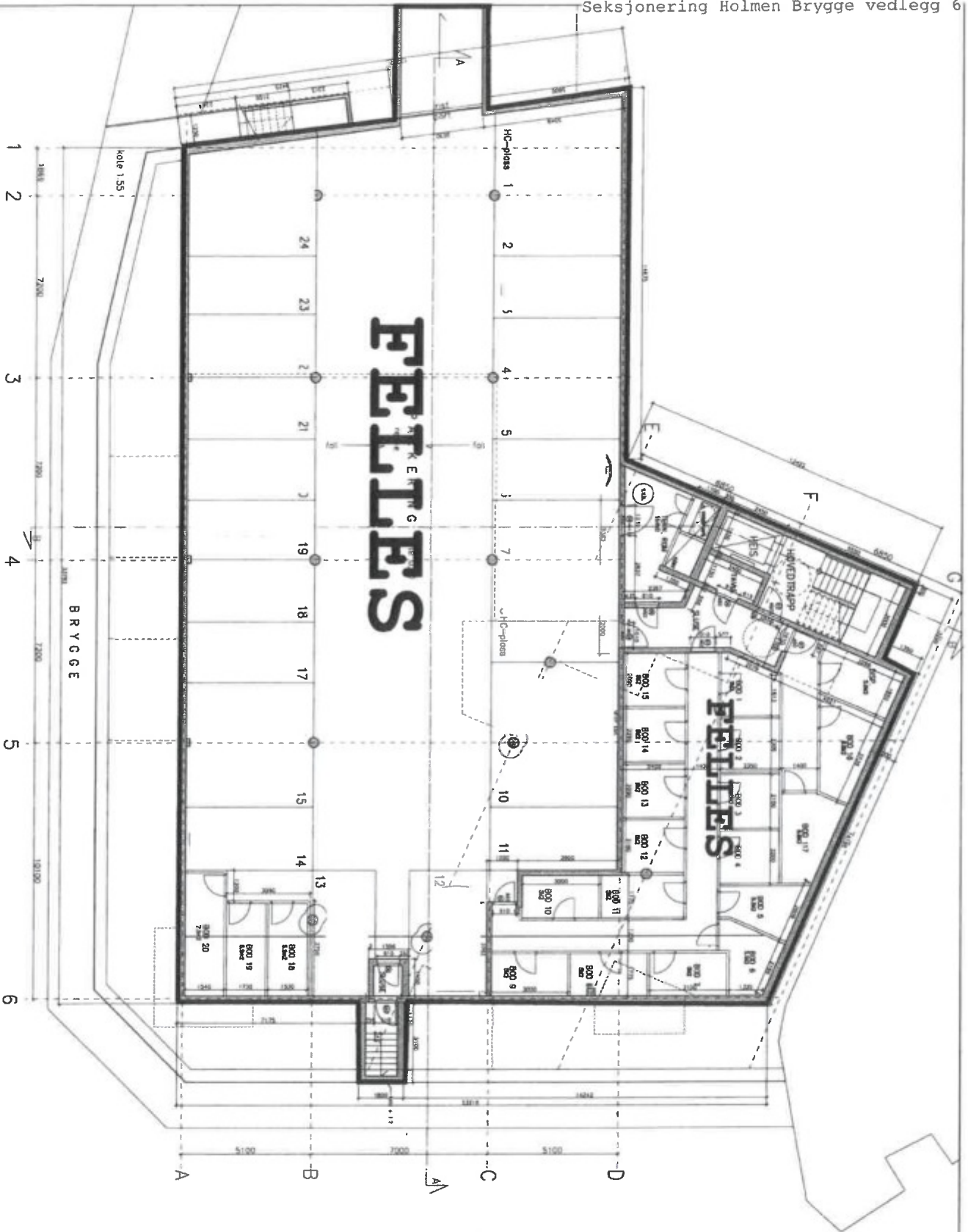
Prosjekt	HOLMEN BRYGGE EIENDOM AS LEILIGHETSBYGG		
Arbeidssteg	ARBEIDSTEGNING		
Prosjekt	HOLMEN BRYGGE EIENDOM AS LEILIGHETSBYGG		
Tegning	PLAN 1. ETASJE		
Tegningsdato	01.07.11		
Utgiver	A5	Skala	C
TV	A-101	Skala	1:100
Dato	06.29		



Arkitektkontoret
Kjøll-Jensen AS
Vedlikehold og utbedringer av
boligbyggverk og annet byggverk
Tilrettelegging av byggverk
Tilrettelegging av anlegg

Prosjekt	Tilbyr	Ark.
HOLMEN BRYGGE EIEENDOM AS	AS	C
LEILIGHETSBYGG	A-102	1.110
Tegning		
PLAN 2. ETASJE		
Tegningsdato	01.07.11	
Tegner	AS	
Prosjekt	A-102	
0629	1.110	

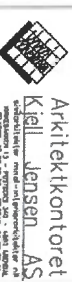


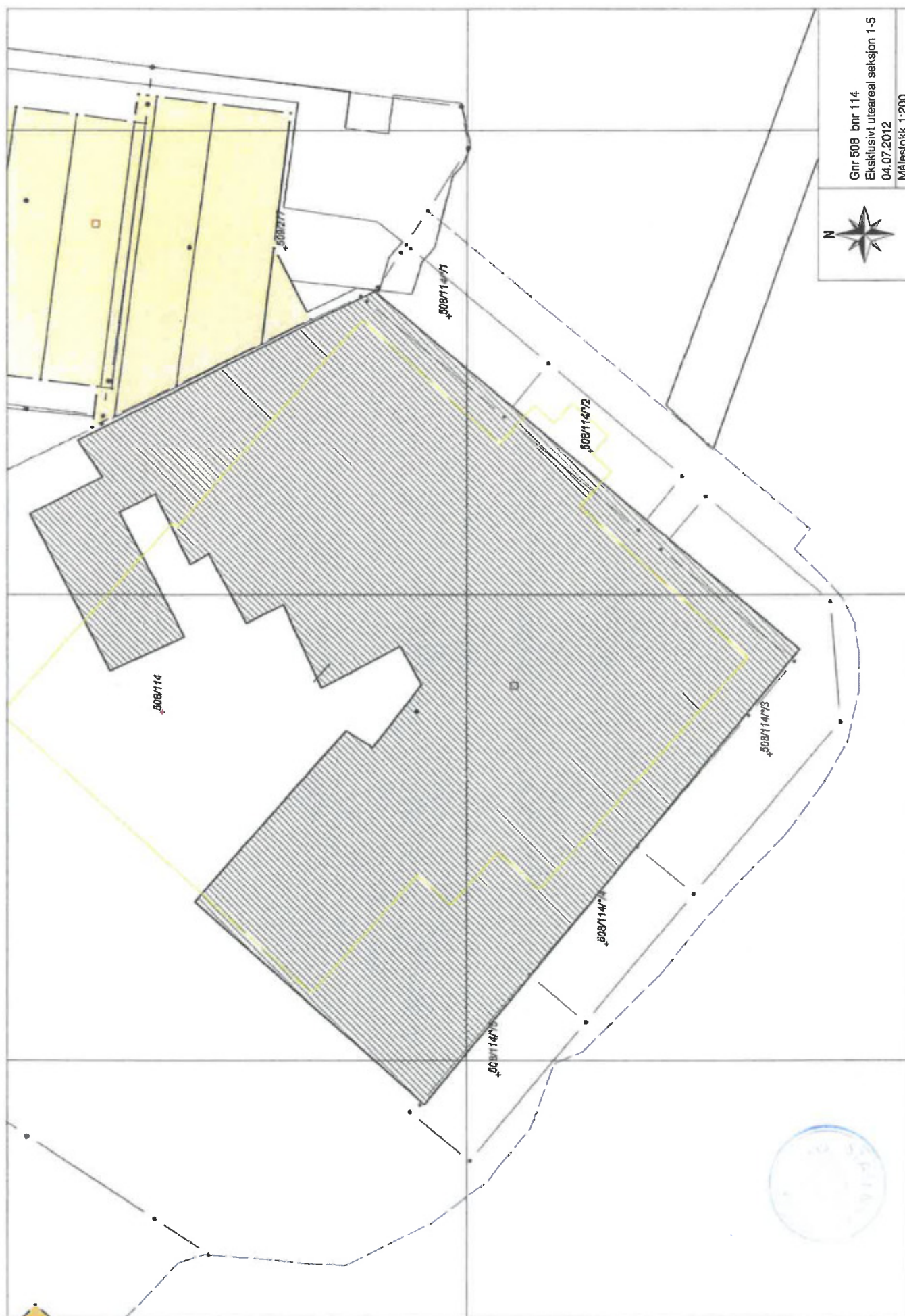


B	9/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24	1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24
A	1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24	1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24
Rev	Do not use	Do not use

ARBIDSTEGNING
PROSJEKT
HOLMEN BRYGGE EIENDOM AS
LEIINGSBYGG

Tegning	PLAN UNDERETASJE
Tegningsdato	16.06.11
Signatur	AS
TW	1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24
Prosjekt	0629
Rev	A-100





Agder Energi Nett AS
Serviceboks 634
4809 Arendal
Organisasjonsnr: NO 982 974 011

Referansenr: 2058



Doknr: 734599 Tinglyst: 14.09.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE OM PLASSERING AV TRANSFORMATORKIOSK PÅ EIENDOMMEN

UNDERSKREVNE HOLMEN BRYGGE EIENDOM AS, EIER AV GR.NR. 508 BR.NR. 162/114

I ARENDAL KOMMUNE, GIR AE NETT AS RETT TIL FØLGENDE:

1. Oppsetting av transformatoriosk nr. 01.0003 Holmen 2, med grunnmål ca. 2 x 2 m plassert etter avtale. Denne erstatter eksisterende trafostasjon i bygg på Holmen.
2. Nedlegging av kabler i forbindelse med kiosken.

RETTE INNBEFATTER FØLGENDE:

Fri adkomst til kiosken for betjening, vedlikehold og feilretting. Det er ikke tillatt å sette opp mur, fylle masse, plante trær og busker eller lagre ting nærmere kiosken enn 1,5 m regnet horisontalt. Til kioskens veiside kreves dessuten fri adkomst uten hindring med lastebil for trafoskifting og annet vedlikehold.

Det er ikke tillatt å bygge nærmere kiosken enn 5 m horisontalavstand fra nærmeste bygningsdel uten skriftlig tillatelse fra AE Nett AS.

AE Nett AS forplikter seg til å rydde opp etter anlegget og etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

For disse rettigheter betaler AE Nett AS en engangserstatning på kr 0,-.

Stor den 30/8 2011 fusket den 20/5 2011

For AE Nett AS

Org.nr. NO 982 974 011 MVA

Hjemmelsinnehaver gr.nr. 508 br.nr 162/114

ORG NR 994 798 952

Jan Sigurd Oterlei

Olav A. Skjerve

Sign: [Signature]

Persnummer 04096048101

Inge Petter Høst

Sign: [Signature]

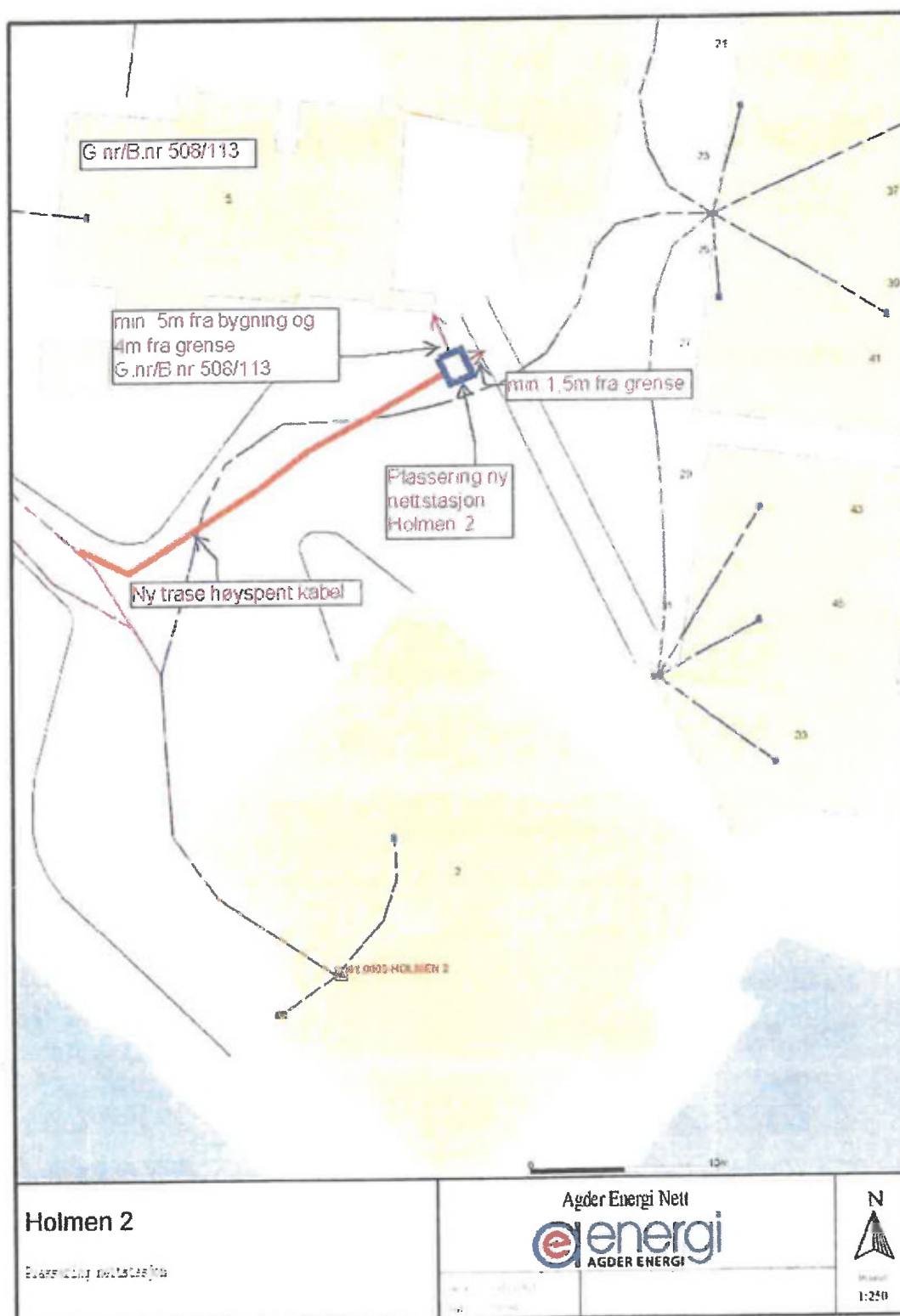
Persnummer 1205324505

ORG NR 994 798 952

Rett kopi bekreftes
Runhild Larsen



Skisse er ikke i målestokk



Nar 1916 den 29^{de} novbr avholdtes efter bygga-
ring av Kaptajn Tversum en Kauduktörbefaring av hans
eiendoms matr no 114, Havstad Kreds, for i overensstem-
melse med § 4^e i bestemmelseerne om opmåling av
tauter og gründe i Preudal at kunne gi en beskrivelse
av grænsene.

Forretningen administreredes av Kot. stads Kauduktör
F. Collin i overvæ av vidnerne Kontorist Gummer Larsen
og brandkæstabel Hans Hansen.

Til forretningen var anmodet om at møde:

1. Rekrutent og eier Kapt Tversum.
2. Anders Jørgen Jakobsen, eier av matr no 113 Havstad
3. Johan Thorsen " " 112 " "
4. Ole Larsen " " 110 " "
5. Olsen & Ljøstad " " 88 " "
6. Lærer Thorvald Brakké " " 84 Lunge
7. Jørgen Jørgensen " " 3 og 80 " "
8. O. Langaker " " 6 " "
9. Herman Eriksen " " 82 " "

no 1, 2, 3, 4, 6, 7 og 9 møtte personlig. no 5 Olsen & Ljøstad
og no 8 O. Langaker var repræsenteret ved buebestyrer
Ole Olsen.

Befaringen tog sin begyndelse ved Trømsøens paa
Halvøens sydküste hjerne hvor der er nedsat en jernbolt.

Derfra gaar grænsen i nord nordøstlig retning til
en bolt, videre i samme retning til en anden bolt.

Fra denne gaar grænsen videre til en tredje bolt i
nordlig retning. Endvidere gaar grænsen i ret linje
til en 4^{te} bolt i stabbesten ved vei til Hjersti Bjergøfoss
(Martin Olsens eiendom). Herfra følger grænsen viden fra
Langeviken til Halvøen (midt i veibanen) Paa denne strækning
møtstøter Langakers eiendom paa østsiden. Derefter
følger grænsen Langeviken (søndre veikant) indtil
lærer Brakkés og Ingv. Pedersen's briggsplass, fortsætte
videre langs Langeviken til matr no 108, Havstad Kreds.

Tilstøter og hvor et krigs er anbragt i en stor steen.

Forøvrigt henvises til Kauduktörforretning over matr no 109
av 1/6-1912. Fra bemeldte krigs gaar grænsen tværs over Langeviken
og følgende dennes nordre side indtil matr no 109 Likhøende

Ingv. Pedersen, tilstøter (cfr. Kauduktörforretning av 26/8 1910).
Videre gaar grænsen efter vest og nordgrænsen av matr no
110, tilhørende Ole Larsen, (cfr. Kauduktörforretning av 3/6-1913
indtil viden der fører til Tømpen (den er beliggende en brønd
hvoortil opsid deres paa Halvøen har brakkéret). Videre følger

Den del av matr.nr. 135 Havstad krets i Arendal, som ligger nord for den gamle Songevei, samt den grunn som går med til utvidelse av gamle Songevei, - Stadsingeniørens plan av 29/1-1954, - utskilles fra matr.nr. 135 Havstad og gis nytt matr.nr.

Arendal stadskonturkontor, 2. januar 1956.

Leif Ødegaard.

Leif Ødegaard
R. Rybdahl.

Den utskilte parsell vil få nytt matr.nr. 290 Havstad krets i Arendal.

Nedenes sorenskriverembete, den 3. januar 1956.

For sorenskriveren

Leif M. Thomassen
(sign.)

gammel Brakkes eiendomme, matr no 84 Lange Kreds
(efr Kaudäktörforretning av 17/12 1913) indtil Jürgen Andreas
Jørgensen eiendomme matr no 3 Lange Kreds tilstøter. Fra
sidstnævnte punkt gaar grænser i nordvestlig retning efter
et stuegaard indtil stuegaardet møder tilstøter og følger
dette indtil det træffer den gamle Langevej (efr Kaudäktör-
forretning av 14/2 1916). Videre følger grænser denne vej
i sydlig retning indtil endepunktet av matr no 80,
ogsaa tilhørende Jürgen Andreas Jørgensen. Fra
sidstnævnte endepunkt gaar grænser i vestlig retning
et litet stykke indtil faldvæggen, derefter i nordlig
retning langs den nordlige grænse av matr no 80,
der i marker er markeret med jerubolt, indtil
Hermann Erikssens eiendomme, matr no 82 tilstøter
(efr Kaudäktörforretning over matr no 80 av 14/6 1903).

Her dannes grænser en vinkel i vestlig retning efter
et stuegaard indtil en faldvej og videre i samme
retning over faldet til den atter træffer et stuegaard der
følges ret og krakket indtil et punkt hvor gaar det dannes
en vinkel i nordlig retning. Fra dette punkt gaar grænser
et kort stykke i østlig retning indtil den træffer et
stuegaard og gaar videre i nordlig retning til Bjørnebæk-
vejen - over samme og i samme retning op paa toppen av
et feld, indtil et stuegaard, der ender med en krat feld.
Bjørnebæk matr no 47 Havnstad Kreds tilstøter. Nu gaar
grænser i sydlig retning efter stuegaardet til skogledet ved
Bjørnebækvejen - over samme og i ret linie til 64^{te} stue i
Kreds. Nu følger grænser bjørnestein mellem sidstnævnte
eiendomme, beskrevet i Kaudäktörforretning av 11 oktober
1911, til den gamle Langevej. Videre over denne til en bolt
i feldkanten ved den gamle bebrustent. Derfra i sydlig
retning til 9^{te} stue paa det lille feld mellem 2 dalfører-
videre i samme retning over 8^{te} og 7^{te} stue til en jerubolt
(i afskærpingsforretningens 6^{te} stue der er bortkøbt). Fra
nævnte bolt gaar grænser i nordvestlig retning over et
stuegaard i en dalstykke til bjørnestein, hvorfra
den gaar videre i ret linie til første bjørnestein, hvorfra
stue ved matr no 108 ved Langevejen. Videre gaar grænser
langs Mortensstøbingshus modre bred indtil indgangs-
punktet, jerubolt paa sydsiden av Halmene. Bjørnestein er
ikke assureret i Landets almindelige brastekalender
er i Hattelandet Nr 1500.

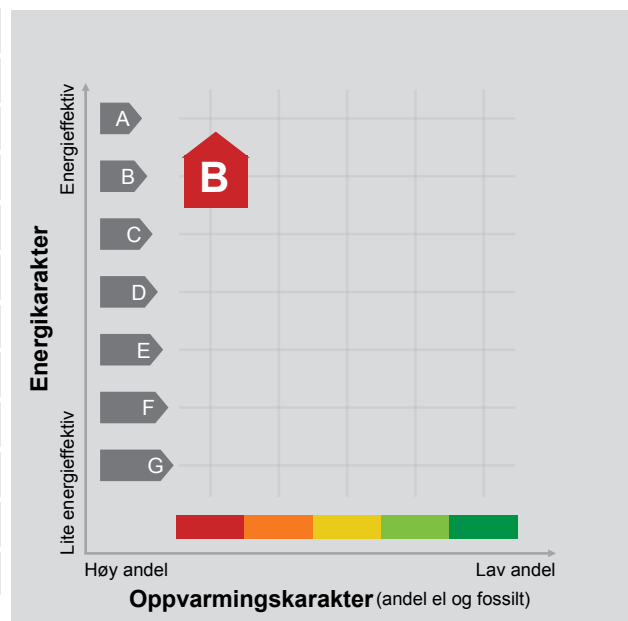
Shansen

Eiendomme her matr no 135 Kontor
Rud, her indskrevet 114 Kontor Rud
Aarsbø Høftedammen 1897
Eiendomme her

H. Hansen
Kaudäktör tillkom Nr 20,
2 vgr
Bel. Shansen Nr 2400

ENERGIATTEST

Adresse	Holmen 2
Postnummer	4842
Sted	ARENDAL
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	508
Bruksnummer	114
Seksjonsnummer	12
Festenummer	—
Bygningsnummer	300227750
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	518bc31f-0323-4dba-ae17-5f55d987a163
Dato	11.05.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå el.apparater helt av**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Holmen 2
Postnr/Sted: 4842 ARENDAL
Bolignr: H0302
Dato: 11.05.2023 10:25:22
Energimerkenr: 518bc31f-0323-4dba-ae17-5f55d987a163

Gårdsnr: 508
Bruksnr: 114
Seksjonsnr: 12
Festenr: 0
Bygningsnr: 300227750

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



RUNE NARTEN | Eiendomsmegler | 40 40 80 26 | rune@sormegleren.no

Sørmeqleren AS avd. Arendal | Vesterveien 1B | 37 02 05 00 | <https://sormegleren.no/avdeling/arendal/>