

Vindholmen 15C

BRYGGEBYEN



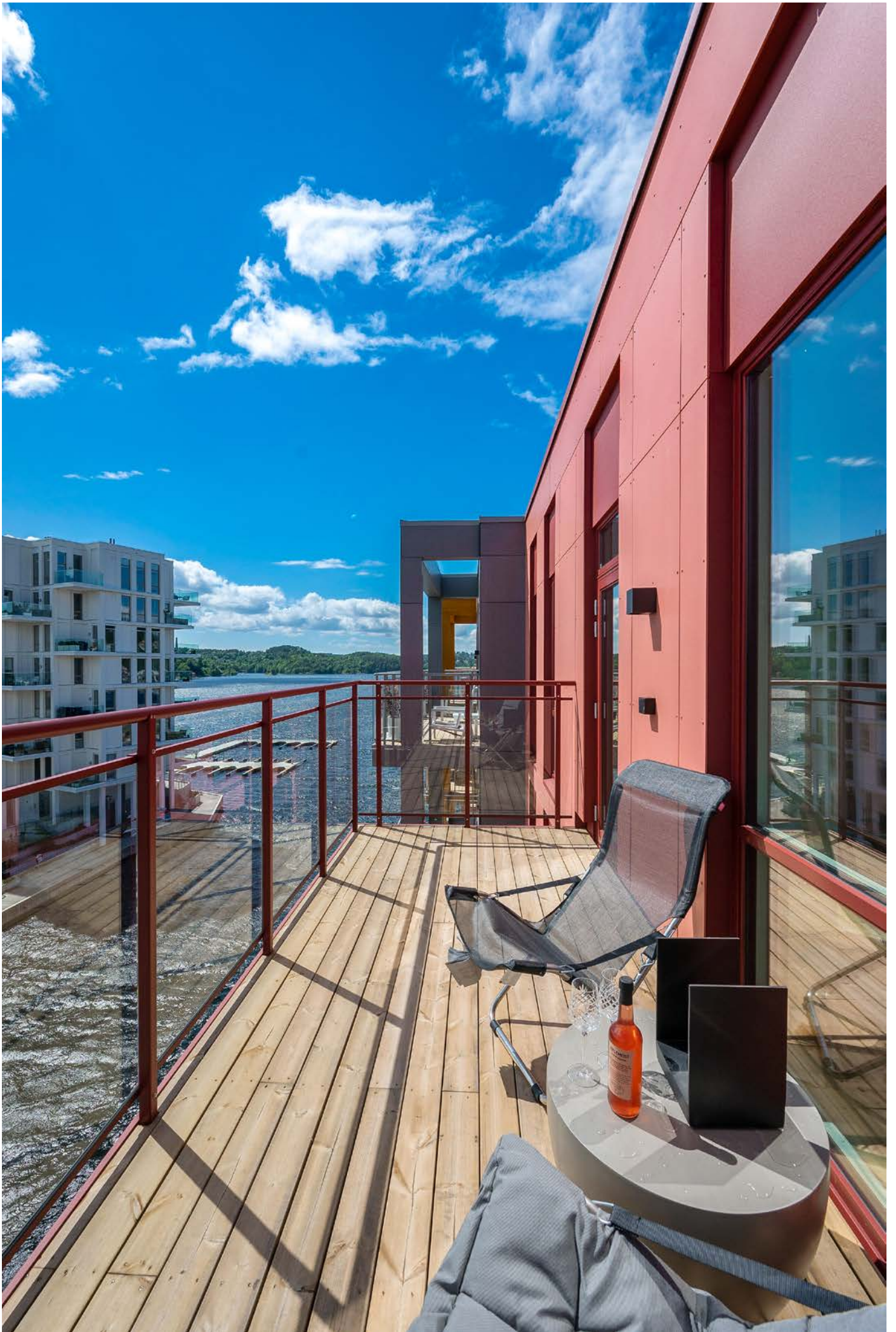
Prisantydning: **kr 10 900 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Rålekker penthouse, smakfullt innredet og designet av Grindberg, alt medfølger - Ny, påkostet - Heis, P-plass & båt plass!

OMRÅDE
BRYGGEBYEN

ADRESSE
**Vindholmen 15C, 4841
ARENDAL**

Prisantydning
kr 10 900 000,-



BRA-i: 116 m²

BRA Total: 116 m²
Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2024
Soverom: 3
Rom: 4
Etasje: 5
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1814.4 m²

Robin Bjørn Jensen
Eiendomsmegler

975 12 197
robin.jensen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Arendal
Vesterveien 1B, 4801 Arendal
37 02 05 00
sormegleren.no

VINDHOLMEN 15C

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 509, bruksnummer 650, seksjonsnummer 43 i Arendal kommune.

Areal

BRA - i: 116 m²

BRA totalt: 116 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

5. etasje

BRA-i: 116 m² Gang , Stue, 3 soverom , Bad/vaskerom , Bod, Bad/vaskerom 2, Kjøkken

TBA fordelt på etasje

5. etasje

18 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som. Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag. Sjakter til rør/div. er tatt med i arealet Vindu/dør åpninger med høyde over 1.90 er tatt med i arealet som en del av leiligheten. Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt. Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1814.4 m²

Tomtebeskrivelse

Fantastiske fellesarealer, like i vannkanten med fine bryggeanlegg, lillepollen og sjø på alle kanter.

Beliggenhet

Bryggebyen har en unik beliggenhet i sjøkanten på Vindholmen. Alt det du måtte like å gjøre kan du gjøre mer av her, med kort vei til flott bryggeanlegg, deilige badeplasser på Løkholmen, kajakken og servicetilbudene i Arendal sentrum. Du kan gå, trille og sykle til det meste; byliv og båtliv, restauranter, butikker, badeplass, skole- og barnehager. Krøgenes ligger i umiddelbar nærhet med dagligvarebutikker, apotek, legesenter og treningssenter. Knytt på deg joggesko eller ta skiene i hånden, og du er i lysløypa og flott turterreng på få minutter. Sjøen som den nærmeste nabo er den beste boherligheten. Rett utenfor døren venter brygga og badeplassene.

Adkomst

Fra Arendal sentrum, følg Kystveien mot Tromøy. Like før du kommer til Krøgenes, tar du av til høyre, inn på den tidligere skipsverftstomta på Vindholmen. Bygg G-H og I vil bli bygget på tomten mellom Lille Pollen og Løkholmen.

Barnehage/Skole/Fritid

Enghaven barnehage (1-5 år) 0,7 km unna, Gullfakse barnehage (0-5 år) 2,8 km unna, Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 år) 3,4 km unna.

Skolekrets

Birkenlund skole (1. - 10. klasse) ligger kun 1,6 km unna.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser til sentrum, med avgang ca. hvert 20. minutt.

Bygningssakkyndig

Jens Christian Edvardsen

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke fylt ut egenerklæring da leiligheten er helt ny og ubebodd. Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring da det er garanti fra utbygger på eventuelle feil og mangler.

Innhold

Gang, Stue, 3 soverom, Bad/vaskerom, Bod, Bad/vaskerom 2, Kjøkken.

Leiligheten kan kjøpes som den står, innredet av Grindberg Interør!

Standard

Tilstandsrapport foreligger ikke. Arealmåling utført av Jens Christian Edvardsen den 30.05.2024.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Integreerte hvitevarer på kjøkken.

Parkering

Parkeringsplass i kjeller. Mulighet for EL-billader. Heis direkte fra kjelleren og opp til leiligheten.

Forsikringselskap

If

Polisenummer

SP5589056

Diverse

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

På denne eiendommen er det forurenset grunn eller mistanke om forurenset grunn og det er forbudt å foreta seg noe som kan medføre fare for forurensning, jf. forurensningsloven § 7. Bygge- og gravearbeider på den delen av eiendommen hvor det er forurenset grunn, kan ikke finne sted uten at reglene i forurensningsforskriften kapittel 2 er fulgt. Ved planlagt bygge- og gravearbeid er normalt kommunen myndighet etter forurensningsforskriften kapittel 2. Ved opprydningsarbeider er Miljødirektoratet eller Fylkesmannen myndighet, og behandler saken direkte etter forurensningslovene § 7 og § 11. Lokalitetsnr

3163. Lokalitetsnavn: PRI1 - Vindholmen Services - land. Påvirkningsgrad: liten/Ingen påvirkning, med dagens areal/resipientbruk. Myndighet: Fylkesmann.

ENERGI

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 5 105

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Gjelder abonnementsgebyr for vann- og avløp. Forbruk vann- og avløp betales av sameiet og er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er p.t. ikke fastsatt, men vil komme i 2025.

Formuesverdi primær

Formuesverdi sekundær

Kr 0

Info formuesverdi

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN

Eierbrøk

114/4155

Felleskostnader inkluderer

Styrehonorar, revisjon, forretningsfører, felles byggforsikring, vaktmester, vedlikehold/serviceavtaler, forbruk vann- og avløp, strøm i fellesareal, renhold i fellesareal, brøyting.

Oppstarts midler: For at sameiet skal kunne betale de første utgiftene som kommer, eks. felles forsikring, ble det vedtatt at det skal faktureres sameierne kr 50,- pr kvm som oppstartslikviditet til sameiet. Dette kreves inn sammen med første faktura for felleskostnader. Dette samstemmer med det som er annonsert for kjøp av leilighetene.

Fellesutgiftene fordeles etter seksjoneringen

Tillegg for tv og Internett. Det er tegnet en kollektiv avtale om tv og internett med Altibox/A-fiber på kr

479,- i måneden per bolig. Avtalen har 5 års bindingstid.
Det vil komme a-konto for energibruken Kr 400,-, varmt tappevannet kr 100,- og kaldt vann kr 150,- (Alle disse kan justeres individuelt)
Det vil komme kr 404,- ekstra for renovasjon. (søppel)
Det vil komme ett beløp på kr 100,- pr garasje plass til drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 236

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Vindholmen 2

Om sameiet

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

Det er valgt til styreleder for 2 år, evt frem til en sammenslåing med Sameiet Vindholmen 1, og sameiet kjøper et ekstraordinært møte for å velge styret bestående fra begge sameiene.

Det foreslås at Sameiet Vindholmen 2 med gnr/ bnr 509/650 i Arendal kommune slås sammen med Sameiet Vindholmen 1 med gnr/ bnr 509/645 i Arendal kommune. Det foreslås at vedtektene til Sameiet Vindholmen 1 videreføres samt at brøkene blir den samme som i dag basert på størrelsene på leilighetene (Dagens teller i eierbrøkene videreføres) Nevner blir summen av samtlige. Jmf vedtektene.

Når det gjelder innbetaling av disponible midler som Sameiet Vindholmen 1 har oppspart så er ønsket fra dette sameiet at totalt så betales det inn kr 100,- pr kvadrag i oppstartskostnad, så gjør Sameiet Vindholmen 1 opp det overskytende mot sine seksjonseiere. Da utligner begge sameiene sin egenkapital/Disponible midler sånn at hele sameiet har lik forutsetning fremover. Årsmøte i Sameiet Vindholmen 1 skal være 28 mai, så da vet vi om det blir sammenslåing eller ikke. 18 stemte for sammenslåing, mens 4 stemte i mot. Dette er over 2/3 flertall og en sammenslåing kan fra dette sameiets side starte.

Regnskap/budsjett

Budsjettet er satt opp delvis etter skjønn samt på grunnlag av innhentet dokumentasjon. Man må derfor påregne at avvik kan forekomme. Etter første driftsår vil sameiet ha bedre grunnlag for budsjettering.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, forslag til budsjett, forslag til husordensregler og protokoll fra ekstraordinært sameiermøte må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Dyrehold

Forslag til husordensregler viser at kjæledyr er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu. Alle hundeeiere må plukke opp etter hundene sine.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Arendal Boligbyggelag

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/509/650/5:

22.03.1902 - Dokumentnr: 902803 - Bestemmelse om vannrett. Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:52. Overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:650. Gjelder denne registerenheten med flere.

29.10.1910 - Dokumentnr: 900156 - Erklæring/avtale. Ekspropriasjonskjennelse. Overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:650. Gjelder denne registerenheten med flere.

25.11.1952 - Dokumentnr: 2990 - Skjønn. Ekspropriasjonskjennelse vedr. veiutvidelse Barbu-Dyvika. Overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:650. Gjelder denne registerenheten med flere.

09.10.1973 - Dokumentnr: 7494 - Erklæring/avtale. Avtale vedr. oppfylning av Krøgeneskilen. Overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:650. Gjelder denne registerenheten med flere.

09.01.1987 - Dokumentnr: 215 - Erklæring/avtale. Avtale vedr. overdragelse. Diverse bestemmelser. Overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:650. Gjelder denne registerenheten med flere.

26.03.1992 - Dokumentnr: 2171 - Jordskifte. Overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:650. Gjelder denne registerenheten med flere.

27.04.2016 - Dokumentnr: 375450 - Elektriske kraftlinjer. Rettighetshaver: Glitre Nett AS. Org.nr: 982 974 011. Bestemmelse om nettstasjon. Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om bebyggelse. Overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:650. Gjelder denne registerenheten med flere.

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

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

10.11.2021 - Dokumentnr: 1419234 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:102
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:106
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:110
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:111
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:112
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:113
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:114
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:645 Snr:115
Bestemmelse om adkomstrett. Overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:650. Gjelder denne registerenheten med flere.

20.02.2023 - Dokumentnr: 183737 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

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

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

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

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:

26.04.2024 - Dokumentnr: 1372247 - Seksjonering. Opprettet seksjoner: Snr: 5. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 92/4155.

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

Rettigheter: Ingen rettigheter registrert.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig). Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 08.05.2024. Brukstillatelsen gjelder Kysstveien 230, s4 og s5 bygg G h i, etablering av leilighetsbygg med tilhørende uteområde, gjenstående arbeid: støyskjerming, som skal være ferdigstilt innen 17.06.24.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til sentrumsformål, tilhører reguleringsplan Del av Vindholmen, datert 15.02.2018. Planer under arbeid i nærområdet: Vindholmen folkebad - Arendal kommune. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.

avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 10 900 000

Totalpris

Kr 11 186 200

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 272 500,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 286 200,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,50 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.000,-, oppgjørshonorar kr 11.000,- og grunnpakke markedsføring kr 15.000,-

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 174 200,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Trond Schou

Oppdragsansvarlig

Robin Bjørn Jensen

Eiendomsmegler

robin.jensen@sormegleren.no

Tlf: 975 12 197

Mia Catherina Goggsbo

Eiendomsmegler

mia.goggsbo@sormegleren.no

Tlf: 452 06 360

Sørmeqleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B

4801 Arendal

Tlf: 370 20 500

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

20.06.2024



Leiligheten er svært romslig med en meget god planløsning. Store lyse rom med mange møbleringsmuligheter



Stor stue med utgang til vestvendt balkong



Kjøkkenet med plass til stort spisebord. Her har du store vinduer og utgang til balkong med morgensol





Lækker kjøkken fra Strai med integrerte hvitevarer



Romslig entre



Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning



Hovedsoverommet har eget bad og garderoberom



Soverom 2



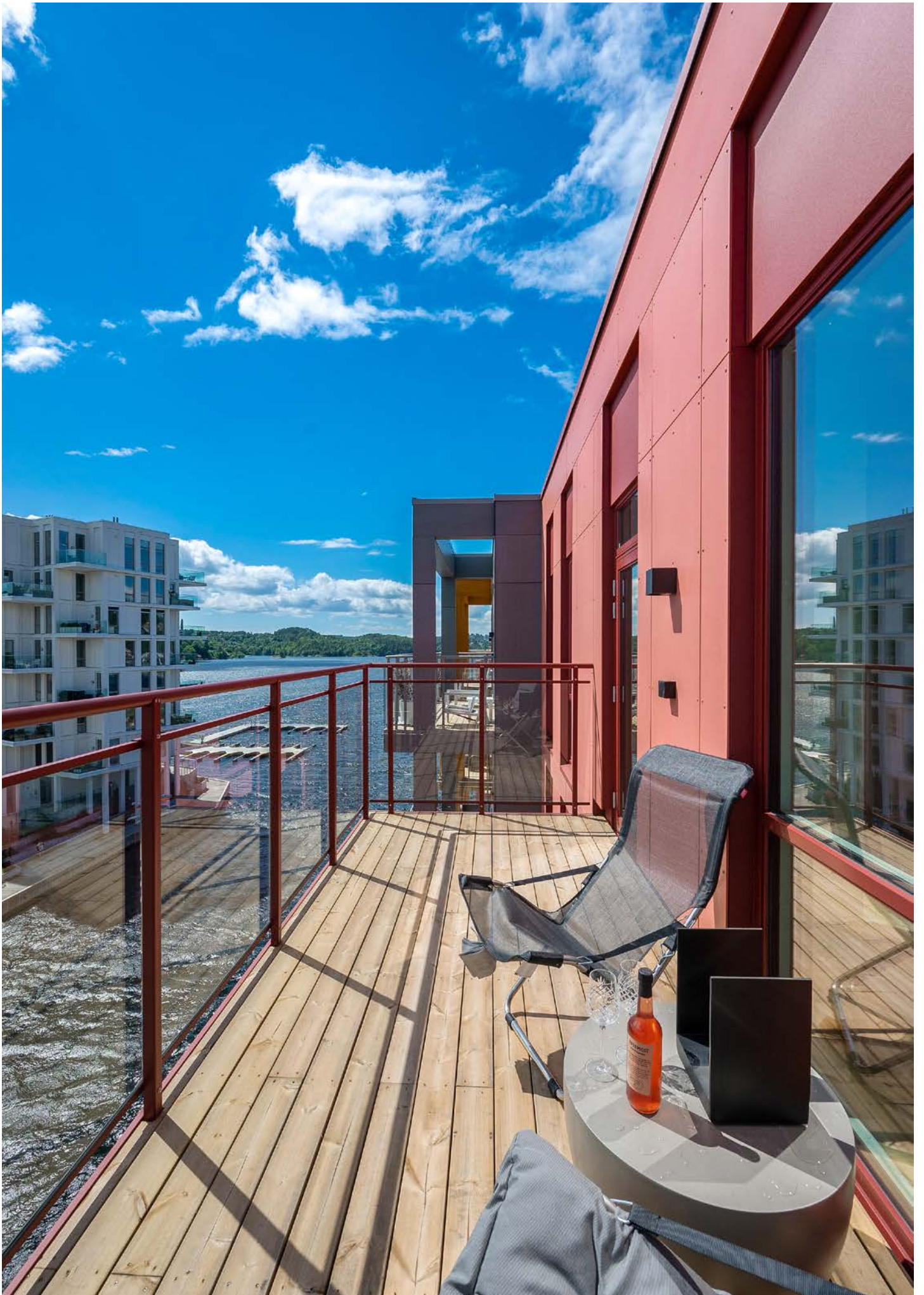
Soverom 3



Lekker, flislatt bad i direkte tilknytning til hovedsoverom



Innbydende bad inn fra entre med lekre 60/60 fliser i marmor, stort speil og skap for vaskemaskin og tørketrommel



Gjennomgående med balkong på begge sider. Her får morgensol på den ene og sen kveldssol på den andre



Velkommen til denne nydelige toppleiligheten i Bryggebyen!



Bryggebyen er et nytt og svært attraktivt leilighetskompleks like i vannkanten



Nabolagsprofil

Vindholmen 15C - Nabolaget Songe/Enghaven - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Enghaven Linje 101, N101, 102, 103	4 min	0.3 km
Arendal stasjon Linje R50	5 min	3.3 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	7 min	4.4 km
Kristiansand Kjevik	55 min	
Vindholmen kai Linje 001		0 km

Skoler

Birkenlund skole (1-10 kl.) 440 elever, 23 klasser	23 min	1.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	6 min	
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	9 min	4.8 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Krøgenes	13 min
Recharge Meny Krøgenes	15 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

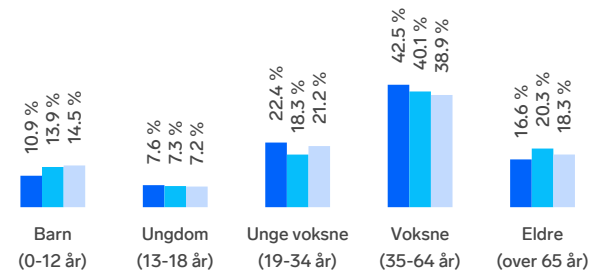
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



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

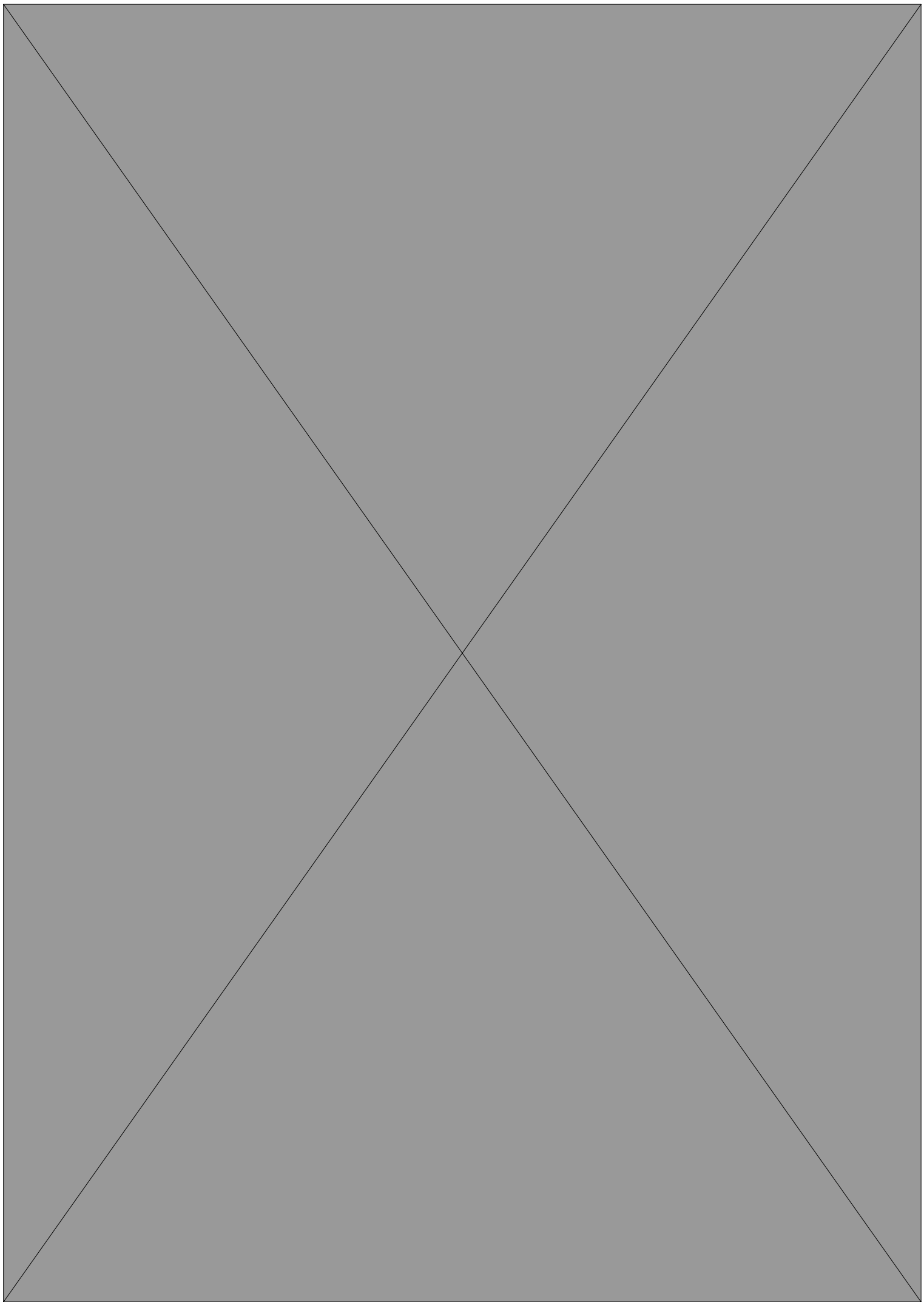
Barnehager

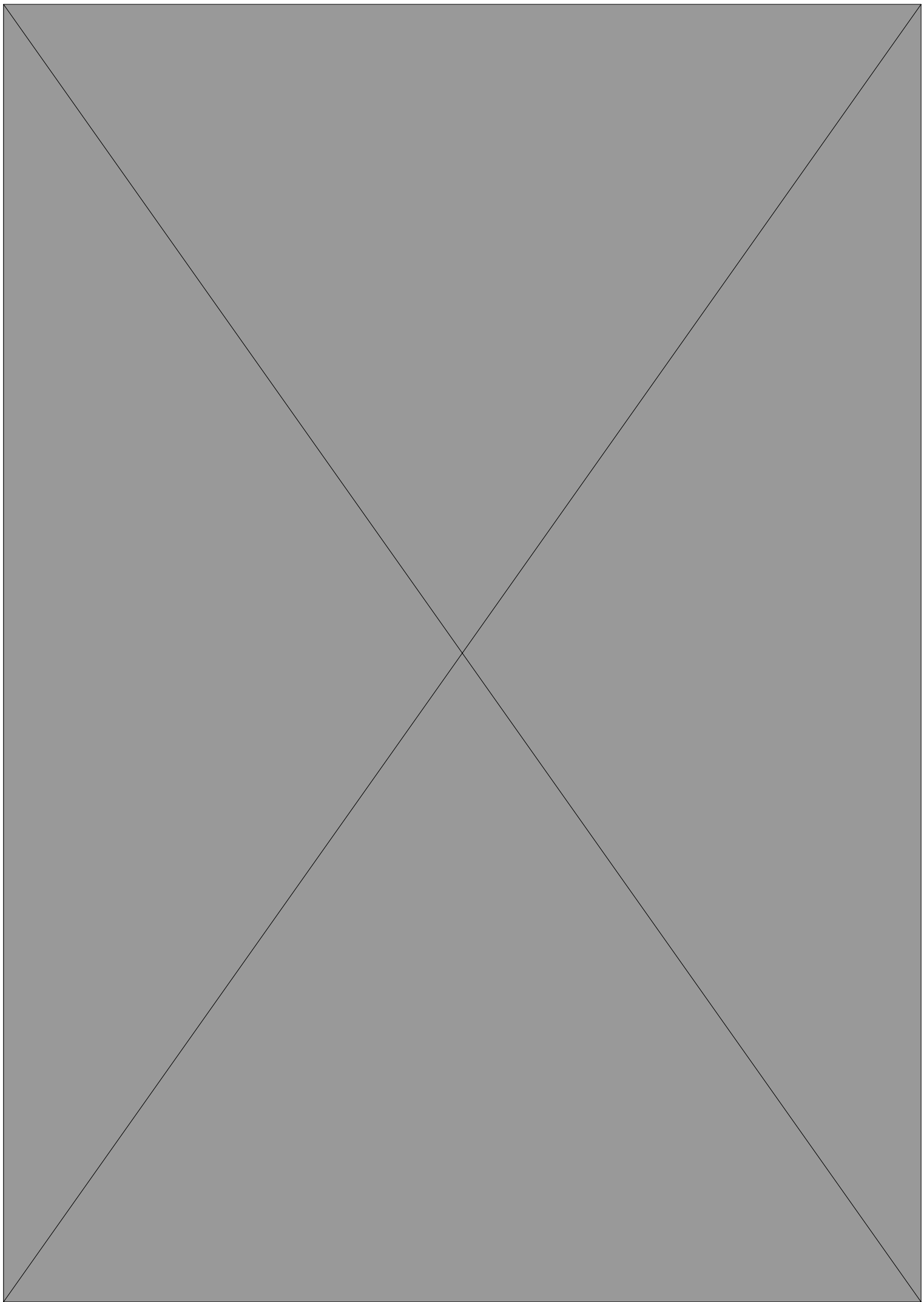
Enghaven barnehage (1-5 år) 19 barn	8 min	0.7 km
Gullfakse barnehage (0-5 år) 57 barn	4 min	2.8 km
Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 år) 31 barn	6 min	3.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Krøgenes Post i butikk, PostNord	14 min	1 km
Kiwi Krøgenes	15 min	







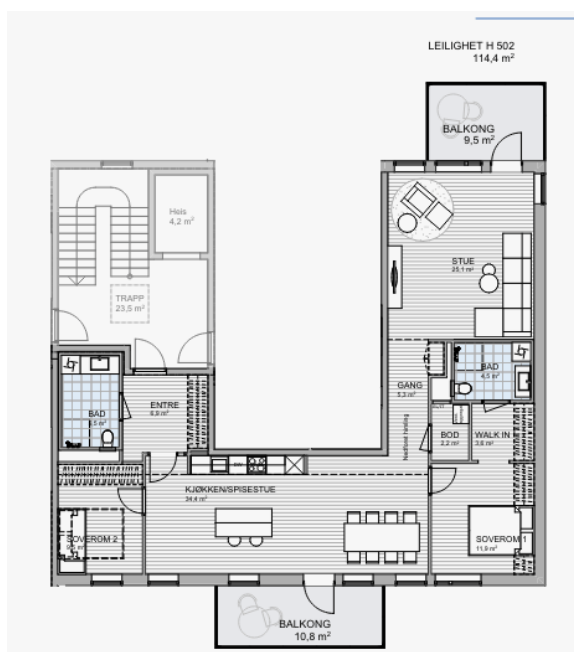
Arealmålingsrapport

Leilighet

Vindholmen 15 C, 4841 ARENDAL

ARENDAL kommune

gnr. 509, bnr. 650, snr. 43



Befaringsdato: 30.05.2024

Rapportdato: 07.06.2024

Oppdragsnr.: 20249-1598

Referansennummer: NM2566

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian
Edvardsen/His
bygg AS



Gyldig rapport
07.06.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene 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. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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 bygningsakkyndige 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

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



Bygninger på eiendommen

Leilighet



Anvendelse

Byggeår
2024

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Ny leilighet

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

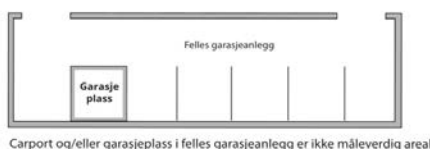
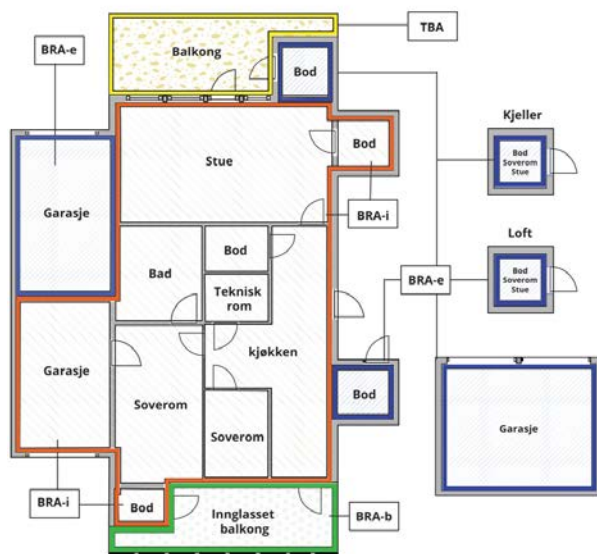
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
5. etasje	116			116	18		116
SUM	116				18		116
SUM BRA	116						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Gang , Stue, 2 soverom , Bad/vaskerom , Bod, Bad/vaskerom 2, Kjøkken		

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som. Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag. Sjakter til rør/div. er tatt med i arealet
Vindu/dør åpninger med høyde over 1.90 er tatt med i arealet som en del av leiligheten.
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

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

Kommentar: Ny leilighet

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Leilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	113	3

Kommentar

Leilighet

Walk in mellom soverom og bad er tatt med som en del av soverommet pga. ikke dør

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
30.5.2024	14:30:00	16:30:00	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	509	650	0	43	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Vindholmen 15 C

Hjemmelshaver

Schou Trond

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
-------------	------	-----------	--------	-------	---------

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Egne forutsetninger

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

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.

Eventuelt bod er ikke fremvist av eier hvis det ikke fremkommer av arealene.

Det er fremlagt salgsprospekt tegninger men ikke kommunale dokumenter.

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPUAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

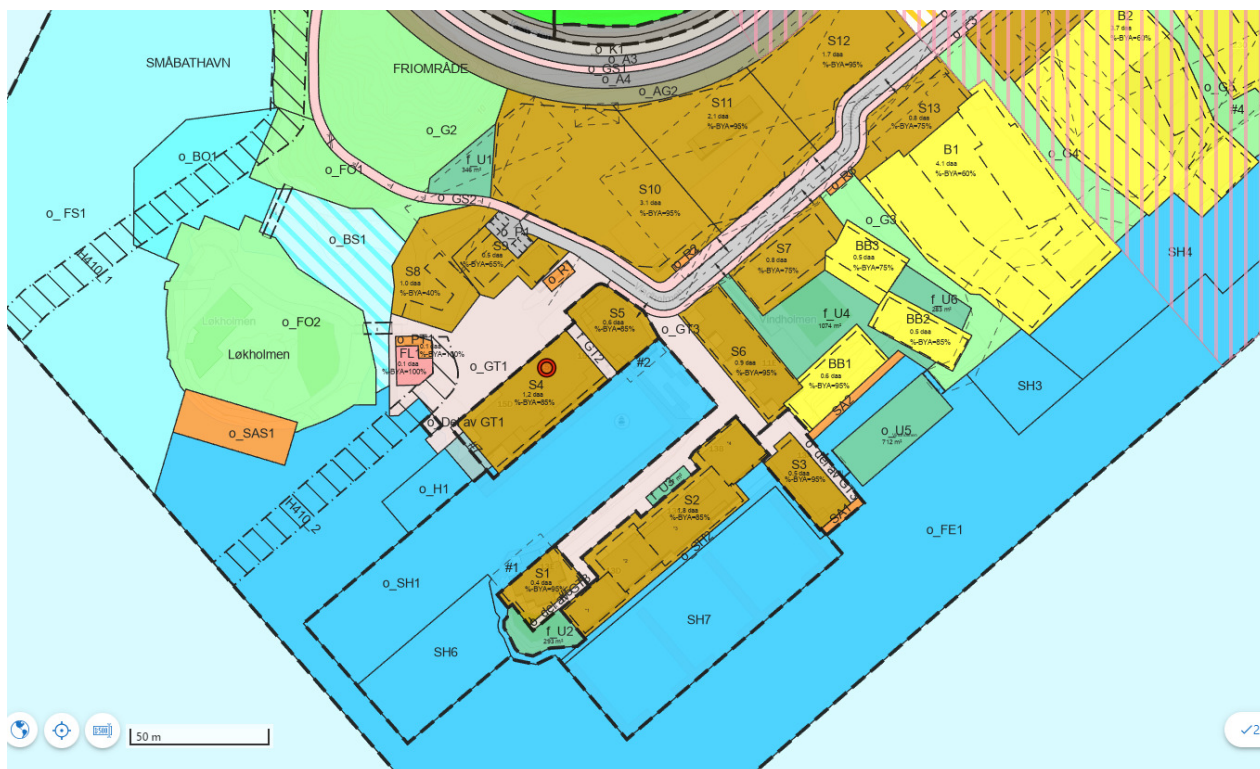


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

Sameiet Vindholmen 2

Til seksjonseiere i Sameiet Vindholmen 2

Arendal, 20.04.24

Velkommen til ekstraordinært sameiermøte

Sted: Parkeringskjelleren til sameiet på Vindholmen

Tid: Mandag 29 april kl. 16.30

Som vedlegg til dette brevet finner dere innkalling til det første sameiermøtet, samt forslag til ordensregler og budsjett.

Vi understreker at bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles.

Hver seksjon har en stemme, men alle som bor i seksjonene har talerett. De som måtte være forhindret fra å møte, kan gi en annen seksjonseier fullmakt. Denne må være skriftlig. Benytt gjerne vedlagte fullmaktsskjema.

På møtet stiller Tom Krusche Pedersen fra Vindholmen Eiendom AS og Carl Vidar Egeland fra Arendal Boligbyggelag.

Vel møtt!

Med vennlig hilsen,
Vindholmen Eiendom AS og Arendal Boligbyggelag



Sameiet Vindholmen 2

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Sted: Parkeringskjelleren til sameiet på Vindholmen
Tid: Mandag 29 april kl. 16.30

D A G S O R D E N:

1) KONSTITUERING:

- a. Valg av møteleder
- b. Registrering antall seksjonseiere.
- c. Registrering fullmakter.
- d. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
- e. Valg av referent.
- f. Valg av protokollunderskrivere.

2) ORIENTERING FRA UTBYGGEREN.

En liten kort orientering fra utbygger på hva som gjenstår på prosjektet. Det blir ikke tatt opp utfordringer knyttet til den enkelte leilighet.

Utbygger informerer også litt om Vaktmester Marcussen og hvilken rolle han kommer til å ha fremover.

3) ØKONOMI/ DRIFTSBUDSJETT

- a. Forsikring (Polisenummer SP5589056 i IF forsikring)
- b. Offentlige avgifter
- c. Brøyting, terrengvedlikehold
- d. Vedlikeholdsfond
- e. Beslutning om å kreve inn oppstartsmidler for sameiet.

Her er det allerede avtalt i kontrakten en oppstartslikviditet på kr 50,- pr kvadrat. Dette faktureres sammen med de første fakturaene.

- f. Orientering om valg av forretningsfører

4) ORIENTERING OM VEDTEKTER

Vedtektene er kun til orientering.

Disse kan endres ved senere anledning ved 2/3 flertall.

5) ORDENSREGLER

Forslag til vedtak: ordensreglene godkjennes.

Beslutningen krever simpelt flertall.

Sameiet Vindholmen 2

- 6) VALG:
- Styreleder for to år.
 - 2 - 5 styremedlemmer for et eller 2 år.
 - Inntil 2 Varamedlem for et år
 - Revisor – Forslag på PWC, Arendal
- 7) NAVNEVALG:
Forslaget lyder på Sameiet Vindholmen 2
- 8) INFORMASJONSSAK: FELLES TV OG INTERNETT
Det er inngått en felles kollektiv avtale med Altibox om en tv og internett pakke. Pakken heter Flex Medium og koster kr 479,- pr måned pr leilighet.
- 9) RE-SEKSJONERING/SLÅ SAMMEN SAMEIET MED SAMEIET VINDHOMEN 1
Det foreslås at Sameiet Vindholmen 2 med gnr/bnr 509/650 i Arendal kommune slås sammen med Sameiet Vindholmen 1 med gnr/bnr 509/645 i Arendal kommune. Det foreslås at vedtektene til Sameiet Vindholmen 1 videreføres samt at brøkene blir den samme som i dag basert på størrelsene på leilighetene (Dagens teller i eierbrøkene videreføres) Nevner blir summen av samtlige. Jmf vedtektene.
- Ordensregelene er de samme i begge sameiene.
Budsjettet, eller størrelsen på felleskostnadene er like i begge sameiene.
Sameiet Vindholmen 1 har spart opp endel midler tilsvarende kr 168,- pr kvadrat pr 31.12.23. Hva gjør sameiene med dette?

Med vennlig hilsen Vindholmen Eiendom AS

VEDLEGG:

- Fullmakt
- Vedtekter vedtatt jmf seksjoneringen
- Forslag ordensregler
- Utkast til driftsbudsjett

Sameiet Vindholmen 2

Regler for fullmakter:

På sameiermøtet kan sameier og ektefelle, samboer eller et medlem av seksjonseiers husstand møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på sameiermøtet kan du, i henhold til vedtektene, møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten ber vi deg vennligst bruke fullmakten nedenfor.

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt etter vedtektene til å stemme for meg på sameiermøtet 29.04.2024 i Sameiet Vindholmen 2

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV LEIL. NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

Sameiet Vindholmen 2

Sameiet Vindholmen 2

Ordensregler for sameiet Vindholmen 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arendal, 20.04.2024



SAMEIET VINDHOLMEN 2

47 boligseksjoner

2024tall

Forslag til driftsbudsjett første hele driftsår	Totalt
Lønnskostnader	kr -
Styrehonorar	kr 24 000,00
Revisjon	kr 10 000,00
Arendal BBL - forretningsfører fast.	kr 54 472,00
Kommunale avgifter	kr 55 000,00
Andre adm.tjenester	kr 50 000,00
Forsikring, utvendig forsikring	kr 120 000,00
Ordinært løpende vedlikehold *	kr 115 000,00
Fremtidig vedlikehold	kr 211 000,00
Service avtaler *	kr 164 500,00
Vaktmester	kr 55 000,00
Strøm i fellesareal	kr 80 000,00
Vask av fellesvask	kr 75 000,00
Grøntareal	kr 30 000,00
Brøyting	kr 20 000,00
Andre driftsutgifter	kr 74 600,00
Totalt driftskostnader pr. år	kr <u>1 138 572,00</u>

Fellesutgiftene fordeles etter seksjoneringen

Tillegg for tv og Internett anslagsvis mellom kr 479,-

Det vil komme a-konto for energibruken Kr 400,- varmt tappevannet kr 100,-
og kaldt vann kr 150,- (Alle disse kan justeres individuelt)

Det vil komme kr 404,- ekstra for renovasjon. (søppel)

Det vil komme ett beløp på kr 100,- pr garasje plass til drift og vedlikehold.

Budsjettet er satt opp delvis etter skjønn samt på grunnlag av innhentet dokumentasjon. Man må derfor påregne at avvik kan forekomme. Etter første driftsår vil sameiet ha bedre grunnlag for budsjettering.

Datert 26.02.2024

Vedtekter for Sameiet Vindholmen 15A-D i Arendal kommune.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Vindholmen 15A-D. Sameiet vil bli opprettet ved seksjonsbegjæring. Følgende brøkfordeling er prosjektert:

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

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

- Boder
- Parkeringsplasser

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

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

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

2.5. Ordensregler

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

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

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

3. Parkering og bod areal i kjelleretasjen

3-1 Sameiets parkeringsplasser

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

3-2 Vedlikehold

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

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

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

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

3-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

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

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

Felles Teknisk anlegg for Bryggebyen Vindholmen – rettigheter og plikter.

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

Parkering

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

6. MISLIGHOLD MV.

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

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

7.14. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.15. Protokoll fra årsmøtet

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Arendal den / - 2024

Hjemmel: Vindholmen Eiendom AS, Org.nr. 952 214 489

For Vindholmen Eiendom AS, iht firmaattest

Torkil Sigurd Mogstad
Styreleder

Sigmund Salthaug

Eivind Robert Buckner

Signatur: Styrets formann sammen med ett av styrets medlemmer.

EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE 2024

SAMEIET VINDHOLMEN 2

Protokoll fra ekstra ordinært sameiermøte 2024

Mandag 29. april 2024 ble det avholdt ekstraordinært sameiermøtet i Sameiet Vindholmen 2.

Møtet ble avholdt i garasjen i sameiet.

Fra Arendal Boligbyggelag deltok Carl Vidar Egeland.

TIL BEHANDLING FORELÅ FØLGENDE SAKER:

1. KONSTITUERING

- a. Carl Vidar Egeland ble valgt til møteleder.
- b. Som referent ble det foreslått og valgt Carl Vidar Egeland
- c. Av 47 seksjoner, deltok 20 stemmeberettigede.
- d. 2 fullmakter ble fremlagt.
- e. Innkallingen og dagsorden ble godkjent.
- f. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble det foreslått og valgt **Per Eskeland**.

2. ORIENTERING FRA UTBYGGER

Utbygger orienterte litt om ferdigstilling og parkeringsplasser/gjesteplasser. Noen får p plasser utendørt inntil neste parkeringshus blir klart og det blir innendørs plasser der.

3. ØKONOMI, DRIFTSBUDSJETT

Driftsbudsjettet ble gjennomgått og ble vedtatt. Fellesutgifter starter fra overtakelse av seksjonen.

Det ble orientert om følgende punkter:

- a. Fellesutgifter er utgifter som går til sameiet og til sameiet sine utgifter. Dette innbetales på egen konto som tilhører sameiet.
- b. Sameiet har bygningsforsikring i **If forsikring**. **Polisnummer SP5589056**. Arendal BBL formidler avtalen, og følger også opp eventuelle skader. NB **Husk innboforsikring selv**.
- c. Vedlikeholdsfond: Sameiet setter av noe midler til fremtidig vedlikehold allerede fra starten av.
- e. Oppstarts midler: For at sameiet skal kunne betale de første utgiftene som kommer, eks. forsikring, ble det vedtatt at det skal faktureres sameierne kr 50,- pr kvm som oppstartslikviditet til sameiet. Dette kreves inn sammen med første faktura for felleskostnader. Dette samstemmer med det som er annonsert for kjøp av leilighetene.
- f. Arendal Boligbyggelag er valgt som forretningsfører.

4. VEDTEKTER

Vedtektene ble tatt til orientering.

5. ORDENSREGLER

Ordensreglene: Det fremlagte forslaget til ordensregler ble enstemmig vedtatt.

6. VALG

Åshild Bruun-Gundersen ble foreslått og enstemmig valgt til styreleder for 2 år, evt frem til en sammenslåing og sameiet kjører et ekstraordinært møte for å velge styret bestående fra begge sameiene.

Marianne Lyngvi og Reidar Grindheim ble foreslått og enstemmig valgt til styremedlem for 1 år, evt frem til en sammenslåing og sameiet kjører et ekstraordinært møte for å velge styret bestående fra begge sameiene.

Tone Worren ble valgt til varamedlem, evt frem til en sammenslåing og sameiet kjører et ekstraordinært møte for å velge styret bestående fra begge sameiene.

Til revisor ble **PWC, Arendal** enstemmig valgt.

7. NAVNEVALG:

Sameiet Vindholmen 2 ble enstemmig valgt som navn.

8. KOLLEKTIV AVTALE OM TV OG INTERNETT:

Det er tegnet en kollektiv avtale om tv og internett med Altibox/A-fiber på kr 479,- i måneden per bolig. Avtalen har 5 års bindingstid.

9. RE-SEKSJONERING/SLÅ SAMMEN SAMEIET MED SAMEIET VINDHOMEN 1

Det foreslås at Sameiet Vindholmen 2 med gnr/bnr 509/650 i Arendal kommune slås sammen med Sameiet Vindholmen 1 med gnr/bnr 509/645 i Arendal kommune. Det foreslås at vedtektene til Sameiet Vindholmen 1 videreføres samt at brøkene blir den samme som i dag basert på størrelsene på leilighetene (Dagens teller i eierbrøkene videreføres) Nevner blir summen av samtlige. Jmf vedtektene.

Når det gjelder innbetaling av disponible midler som Sameiet Vindholmen 1 har oppspart så er ønsket fra dette sameiet at totalt så betales det inn kr 100,- pr kvadrat i oppstartskostnad, så gjør Sameiet Vindholmen 1 opp det overskytende mot sine seksjonseiere. Da utligner begge sameiene sin egenkapital/Disponible midler sånn at hele sameiet har lik forutsetning fremover.

Årsmøte i Sameiet Vindholmen 1 skal være 28 mai, så da vet vi om det blir sammenslåing eller ikke.

18 stemte for sammenslåing, mens 4 stemte i mot. Dette er over 2/3 flertall og en sammenslåing kan fra dette sameiets side starte.

ETTER DETTE BESTÅR STYRET AV:

Leder	Åshild Bruun-Gundersen	(valgt i 2024)
Styremedlem	Marianne Lyngvi	(valgt i 2024)
Styremedlem	Reidar Grindheim	(valgt i 2024)
Varamedlem	Tone Worren	(valgt i 2024)

Carl Vidar Egeland (Sign)
(Møteleder)

Per Eskeland (Sign)
(Protokoll underskriver)



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Jan Erik Kristensen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

janerik.kristensen@sor.no



Mette Fidje Andersen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

mette.fidje.andersen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Eiendom:

Vindholmen 15C, 4841 ARENDAL

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ROBIN BJØRN JENSEN | Eiendomsmegler | **975 12 197**

robin.jensen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. ARENDAL** | Vesterveien 1B | 37 02 05 00