

Terje Løvås vei 14E

Tønnevollskogen



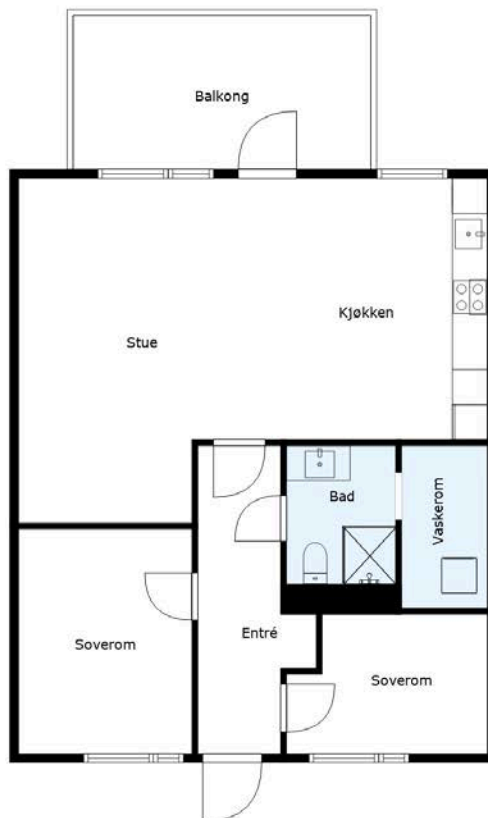
Prisantydning: **kr 4 400 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Tiltalende og lekker 3-roms leilighet med solrik balkong, innendørs parkering. Nær UiA, gode bussforbindelser.

OMRÅDE

Tønnevollskogen

ADRESSE

Terje Løvås vei 14E, 4879

GRIMSTAD

Prisantydning

kr 4 400 000,-

Omkostninger: **kr 127 450,-**

Totalpris: **kr 4 527 450,-**

Kommunale avgifter: **kr 5 052,- per år**

Eiendomskatt: **kr 6 199,-**

Fellesutgifter: **kr 3 822,-**

BRA-i: 80 m²

BRA Total: 80 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2022

Soverom: 2

Etasje: 2

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 2488.9 m²



Dajmi Irene Egenæs Birkedal

Eiendomsmegler - Avdelingsleder

913 48 590

dajmi.birkedal@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Grimstad

Storgaten 10, 4876 GRIMSTAD

37 25 70 00

sormegleren.no

TERJE LØVÅS VEI 14E

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 379, seksjonsnummer 25 i Grimstad kommune. Gårdsnummer 1, bruksnummer 379, seksjonsnummer 39 i Grimstad kommune.

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA totalt: 80 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 80 m² Bad/vaskerom, 2 soverom, gang og stue/kjøkken

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.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er felles tomt rundt boligblokkene og parkeringsanlegg.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Leiligheten var ferdigstilt i 2022 og det er kun foretatt arealmåling på denne eiendommen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2488.9 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellesareal.

Beliggenhet

Meget sentralt beliggende med nærhet til sentrum. Gangavstand til Universitetet i Agder og kort avstand til gode bussforbindelser til Kristiansand og Arendal. Fine turområder rett utenfor døren.

Adkomst

Fra sentrum følg Vesterled til rundkjøringen hvor du tar av til venstre og kjører videre på Terje Løvås vei. Ta så ta til høyre mot Tønnevollskogen hvor leilighetsbygget ligger på høyre side. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Området består av blokkbebyggelse og kjedete eneboliger foran.

Barnehage/Skole/Fritid

Hokus pokus/Holviga

Skolekrets

Holviga

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Andreas Natvig

Byggemåte

Betong

Sammendrag selgers egenerklæring

Ingen bemerkinger

Innhold

Gang, 2 soverom, bad, vaskerom, stue med åpen kjøkkenløsning.

I tillegg bod i garasjeanlegg-

Standard

Pen og tidsriktig innredet med gjennomgående god standard.

Gulv: Bad og vaskerom har fliser på gulv og vegger. En-stavs eikeparkett forøvrig. Slette, malt vegger i lyse, behagelige fargetoner.

Entrè med god plass til sko og yttertøy.

2 soverom. Hovedsoverom har garderobeskap og god plass til dobbelseng.

Badet er helfliset, innredet med dusjnise, vegghengt toalett og servant med innredning.

Vaskerommet ligger på innsiden badet og er romslig med plass og uttak til vaskemaskin og tørketrommel.

Lys og trivelig stue med åpen kjøkkenløsning. Gode vindusflater slipper godt med lys inn. Utgang til romslig balkong med gode solforhold og hyggelig utsikt over Tønnevollskogen og områdene rundt. Gode møblerings,muligheter i stuen.

Tidsriktig kjøkken fra AUBO med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og kjøleskap m/frys.

God plass til spisebord i forbindelse med kjøkkenet.

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: Kjøleskap, komfyr, stekeovn og oppvaskmaskin

TV/Internett/Bredbånd

Telia

Parkering

1 p-plass i lukket parkeringskjeller samt 1 sportsbod. Det går heis fra parkeringskjeller opp til leilighetene.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

SP0004006403

Diverse

Tinglyste servitutter og seksjonering kan fås ved henvendelse

ENERGI**Oppvarming**

Bygget er tilknyttet lokalt fjernvarmeanlegg til romoppvarming og forbruksvann. Vannbåren gulvvarme i gang, kjøkken, stue og bad har individuell styring i hvert rom. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 5 052

Kommunale avgifter år

2024

Eiendomsskatt

Kr 6 199

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendommen har en e-skatt på kr. 6 199,70 pr. år

Formuesverdi primær**Formuesverdi sekundær**

Kr 0

Info formuesverdi

Formuesverdi foreligger ikke. Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter nyberegningsmodell 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 den beregnede kvadratmeter prisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

Årlig velavgift

Kr 2 000

Velforening

Pliktig medlemskap i Tønnevollskogen velforening

Info vannavgift

Forbruk av vann leses av årlig og ved eierskifte.

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**

79/2666

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: Fellesutgifter

Tilleggsytelser: Renovasjon

Tv og Internett

Felleskostnader garasje

Måler: Energimåler Tønnevollskogen: Enhet: 255/25 (137 - 25)

Varmt tappevann Tønnevollskogen: Enhet: 255/25 (138 - 25)

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 822

SAMEIET**Sameienavn**

Sameiet Tønnevollskogen 1

Organisasjonsnummer

929287088

Om sameiet

Sameiet Tønnevollskogen består av 3 boligblokker med felles parkeringsanlegg.

Regnskap/budsjett

Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter. Dokumentet er vedlegg til salgsoppgaven.

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne plikter å følge de til enhver tids gjeldene vedtekter, husordensregler og vedtak som fattes av styret.

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:

Forbehold om at eldre servitutter eksisterer og er lesbare.

4202/1/379/25:

19.08.1905 - Dokumentnr: 900082 - Skjønn
GRUNNAVSTÅELSE TIL JERNBANEANLEGGET GRIMSTAD-FROLANDSBANEN
SENERE OVERDRATT TIL DEN NORSKE STAT.
Overført fra: Knr:4202 Gnr:1 Bnr:379
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1918 - Dokumentnr: 900104 - Skjønn
UNDER- OG OVERTAKST ANG. LEDNINGSSTOLPER.
Overført fra: Knr:4202 Gnr:1 Bnr:379
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1938 - Dokumentnr: 900531 - Elektriske kraftlinjer
Arendal komm. kraftledninger reg. i Nedenes sorenskriveri.
Overført fra: Knr:4202 Gnr:1 Bnr:379
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1948 - Dokumentnr: 464 - Erklæring/avtale
BEST. OM HUGST OG OPPFØRELSE AV BYGNINGER.
FORBEHOLD FOR OLAF TØNNEVOLD OM RETT TIL VANN
SAMT PLIKT FOR OLE TØNNEVOLD TIL VEDLIKEHOLD AV VEI
Overført fra: Knr:4202 Gnr:1 Bnr:379
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1965 - Dokumentnr: 2235 - Erklæring/avtale
PÅ D.E. KAN IKKE SELGES M.V. MINERALOLJEPRODUKTER
SOM KONKURRERER MED A/S NORSKE ESSO.
A/S NORSKE ESSO HAR RETT TIL Å LEGGE LEDNINGER FOR VANN M.V.
Overført fra: Knr:4202 Gnr:1 Bnr:379
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1988 - Dokumentnr: 8257 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:1 Bnr:279
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4202 Gnr:1 Bnr:379
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2016 - Dokumentnr: 162193 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4202 Gnr:1 Bnr:379
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2016 - Dokumentnr: 162203 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Oppsetting av nettstasjon
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4202 Gnr:1 Bnr:379
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2021 - Dokumentnr: 699895 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4202 Gnr:1 Bnr:379
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2021 - Dokumentnr: 699934 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4202 Gnr:1 Bnr:379
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2021 - Dokumentnr: 845647 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4202 Gnr:1 Bnr:379
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2022 - Dokumentnr: 419233 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 25
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 79/2666

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 09.10.23. Ferdigattesten gjelder boligblokk og felles parkeringshus BBB1 - Tønnevodskogen AS. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger

som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.10.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Eiendommen har vannmåler.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse , tilhører reguleringsplan Campus BA1 , datert 10.12.2019.

Se arealplan under arbeid med plannavn Campus grimstad -detaljregulering, N/K/T_3 Campus, Fagerli, Campusparken med svømmehall. Det pågår prosess ift. om det skal bygges park på Tønnevoldsjordet og plassering av en fremtidig svømmehall. Det er regulert til en dobbel boligblokk på innsiden av bygg C som er i slutfasen. Det ligger tilrette at alle boligblokkene kan tilhøre ett sameie.

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

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

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 bygningsfagkyndig 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 brukslitasje 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 4 400 000

Totalpris

Kr 4 527 450

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 110 000,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 122 700

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 avvike 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

Vedlegg til Salgsoppgave

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

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sormeglerens hjemmeside www.sormegleren.no/. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 49 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 9.100,-. I tillegg belastes selger direkte utlegg.

Totalt ca. kr 85 400,00,- inkl. mva.

Selger

Aleksander Udjus

Oppdragsansvarlig

Dajmi Irene Egenæs Birkedal
Eiendomsmegler - Avdelingsleder
dajmi.birkedal@sormegleren.no

Tlf: 913 48 590

Ansvarlig megler

Dajmi Irene Egenæs Birkedal
Eiendomsmegler - Avdelingsleder
dajmi.birkedal@sormegleren.no
Tlf: 913 48 590

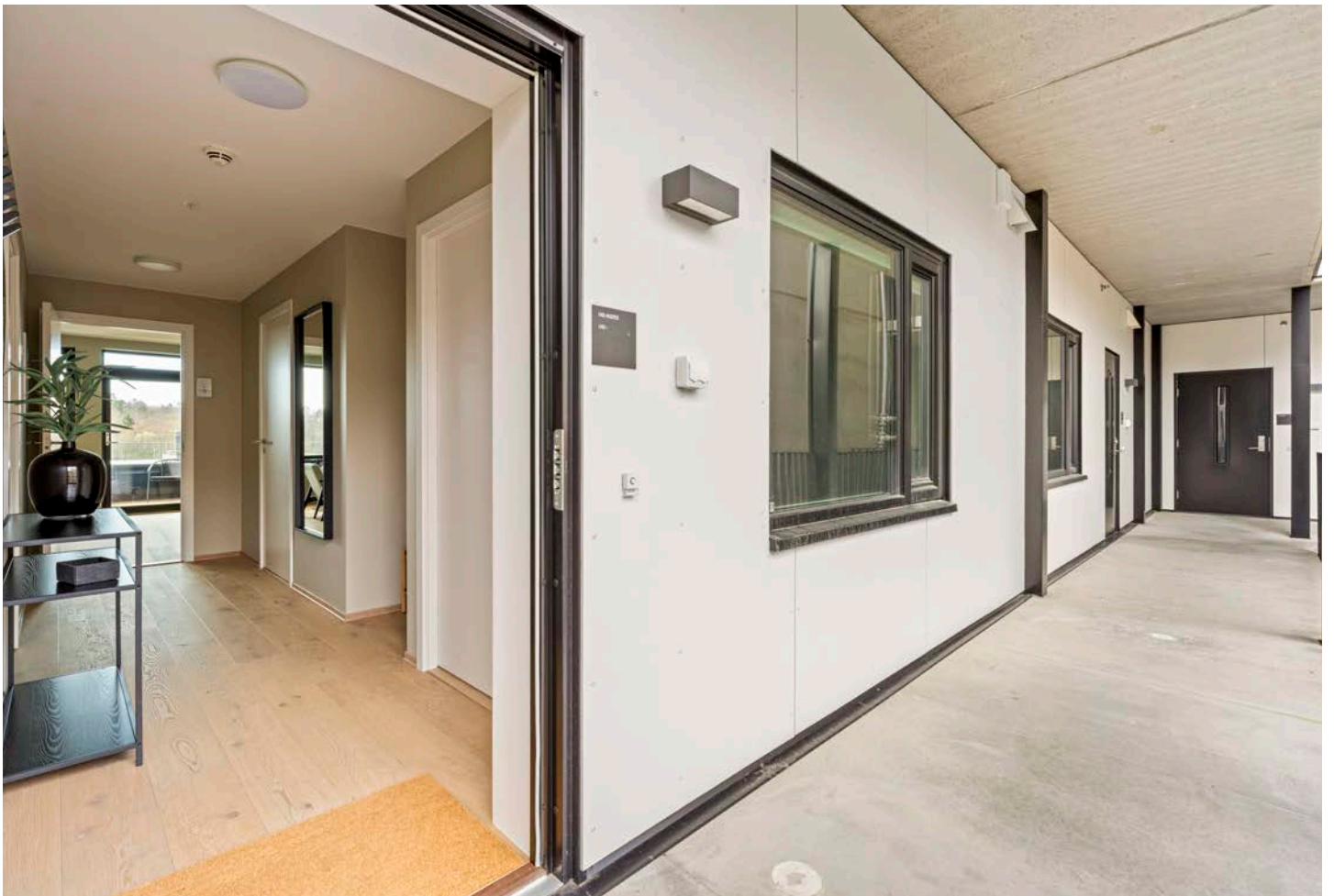
Sørmegleren AS, avd. Grimstad, Storgaten 10
4876 GRIMSTAD
Tlf: 372 57 000
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

02.09.2024



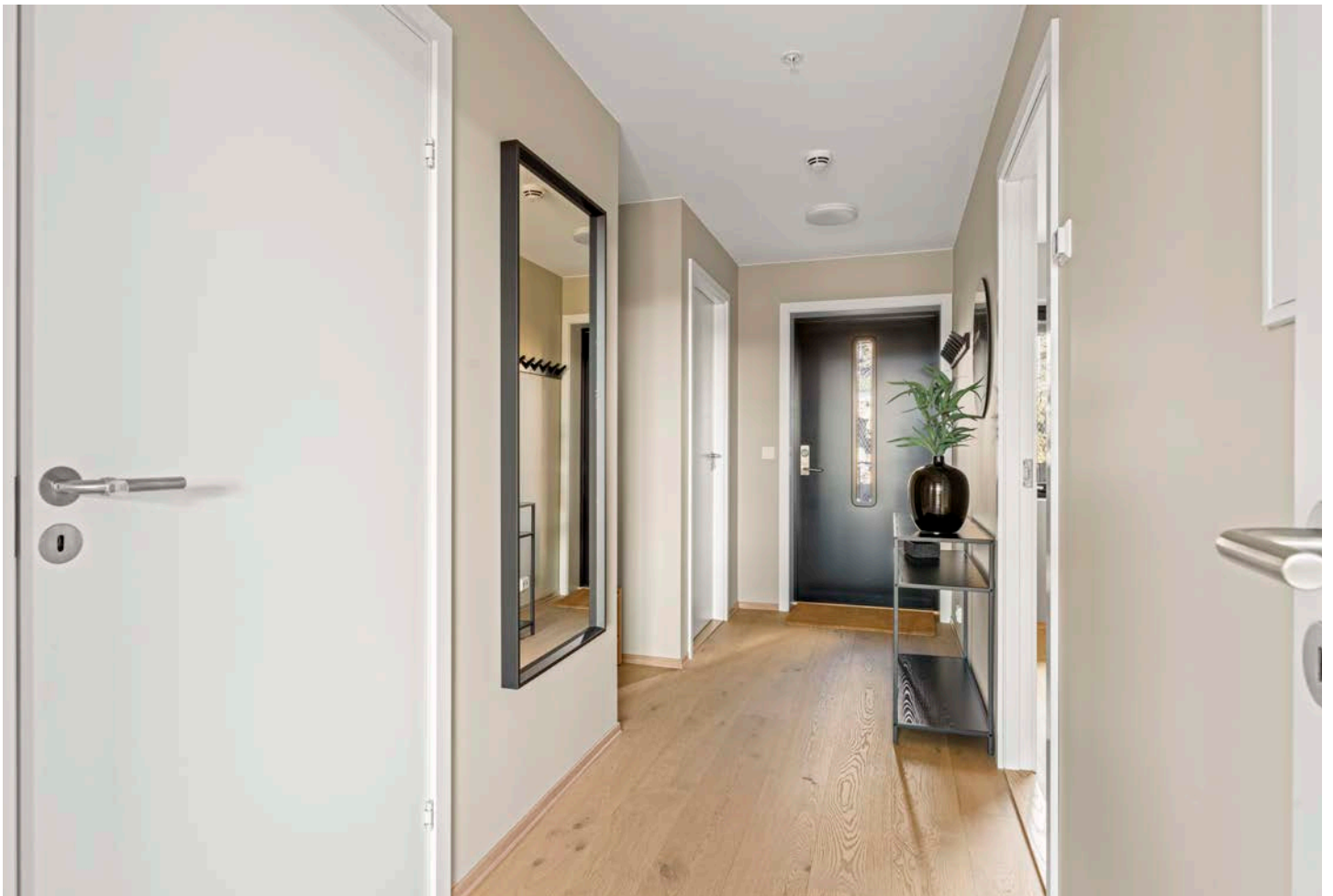
Fasade av leilighetsbygget



Felles inngangsparti



Gang



Velkommen inn



Velkommen til Tønnevollskogen, en flott 3-roms leilighet



Stue og kjøkkenløsningen er delikat innredet med salongbord, sofa og spiseavdeling



Store vindusflater gir godt med lys



Koselig spiseplass i tilknytning til kjøkkenet



Kjøkkenet er praktisk og har gode arbeidsflater for tilberedning av måltider



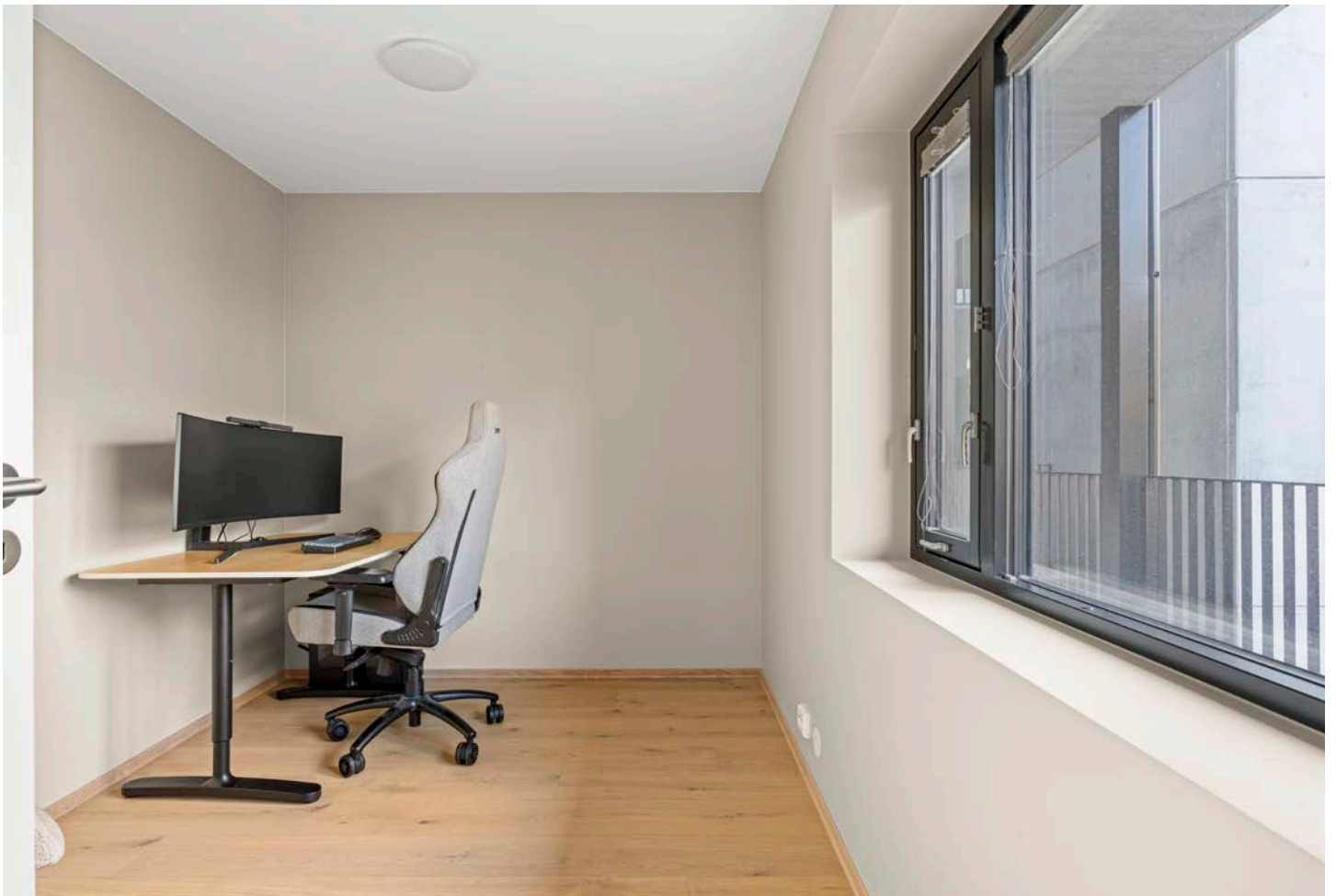
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer



Lekker kjøkken med god skap og benk plass



Soverom med plass til dobbeltseng og her er også garderobeskap



Gjestesoverom med god plass til seng og garderobe hvis man ønsker.



Badet har delikat fargepalett



Vaskerom med fliser og opplegg for vaskemaskin



20 APRIL 2024

Arealmåling

Undertegnede har foretatt oppmåling av arealer Terje Løvås vei 14e, snr 25

Følgende arealer er gjeldende:

	Bruksareal/BRA- I	BRA-E	Åpent areal (terrasser) TBA
2 etg	80 m ²		11 m ²
Kjeller		5 m ²	
Total BRA-I og BRA-E	80 m²	5 m²	11 m²

Romløsning:

- 2 Etg: bad/vaskerom, 2 soverom, gang og stue/kjøkken.
Kjellerbod er BRA-E.

P-rom er 80 m²

S-rom er 5 m²

Fall våtrom er vurdert OK.

Takstmann Andreas Natvig
m² Takst AS

Egenerklæring

Terje Løvås vei 14E, 4879 GRIMSTAD

16 Apr 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Terje Løvås vei 14E

Postadresse

Terje Løvås vei 14E

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

1 år og 5 mnd

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Udjus, Aleksander

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Udjus, Aleksander

Date

2024-04-16

Identification

 bankID Udjus, Aleksander



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Udjus, Aleksander

16/04-2024
19:54:53

BANKID



20 APRIL 2024

Arealmåling

Undertegnede har foretatt oppmåling av arealer Terje Løvås vei 14e, snr 25

Følgende arealer er gjeldende:

	Bruksareal/BRA- I	BRA-E	Åpent areal (terrasser) TBA
2 etg	80 m ²		11 m ²
Kjeller		5 m ²	
Total BRA-I og BRA-E	80 m²	5 m²	11 m²

Romløsning:

- 2 Etg: bad/vaskerom, 2 soverom, gang og stue/kjøkken.
Kjellerbod er BRA-E.

P-rom er 80 m²

S-rom er 5 m²

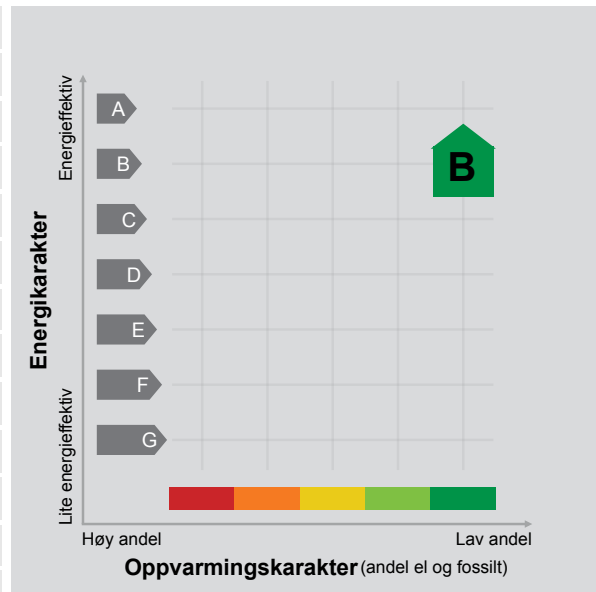
Fall våtrom er vurdert OK.

Takstmann Andreas Natvig

m² Takst AS

ENERGIATTEST

Adresse	Terje Løvås vei 14E
Postnummer	4879
Sted	GRIMSTAD
Kommunenavn	Grimstad
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	379
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301028286
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	35dd0e41-8ab7-4cb2-b336-40700c0006f6
Dato	22.04.2024



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 innnetemperaturen

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)

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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

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	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

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: Terje Løvås vei 14E
Postnummer: 4879
Sted: GRIMSTAD
Kommune: Grimstad
Bolignummer: H0203
Dato: 22.04.2024 14:34:30
Energimerkenummer: 35dd0e41-8ab7-4cb2-b336-40700c0006f6

Kommunenummer: 4202
Gårdsnummer: 1
Bruksnummer: 379
Seksjonsnummer: 25
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301028286

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 kjølekap 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



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.

- 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: _____
- Heldekningsstepper følger med uansett festemåte.
- Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.
- TV, radio og musikkanlegg. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/ dekodeur/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.
- Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- 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.
- Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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.
- Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse medfølger.

..forts. neste side

A.U

Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglander/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

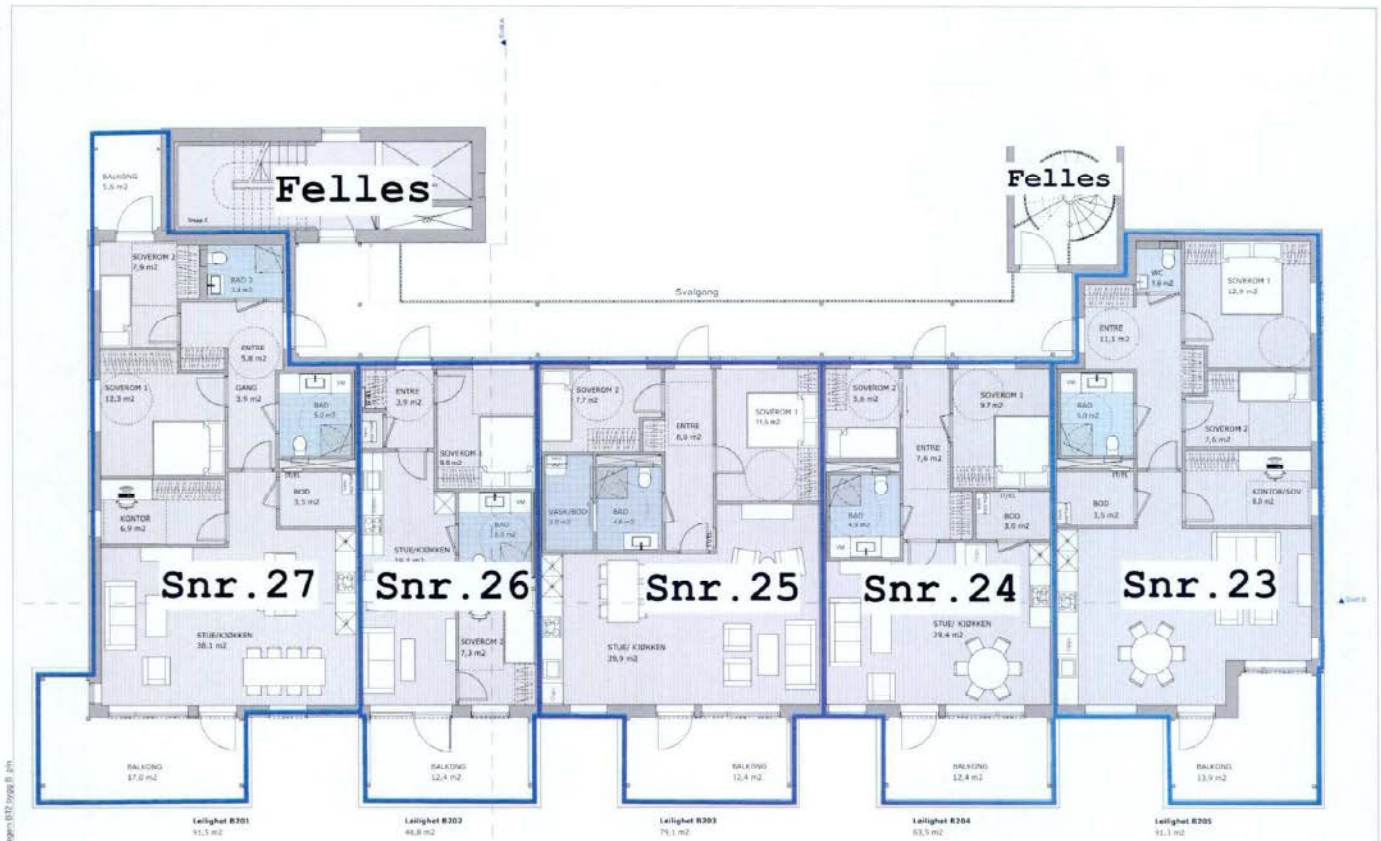
Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Grimstad, 22.04.2024

Sted / Dato

Alvørde Lys

Selgers signatur



Tilskuddsnavn TØNNEVOLDSKOGEN AS		Gr./Bm. 1/275	Fase Forprosjekt	Prosjektnummer 1350033826-005	Dato 01.06.21	Målestokk 1:100	Første A3	Dokument FGB/JUPR	Kontroll HJB	
Prosjekt Tønnevoldskogen BT2		Innhold Plan 2, Etasje		Tegningens nummer B A 200 20 200		Region Agder		Kystveien 3, 4841 Arendal 07 07 31 00 www.ramboll.no		

Filename: Model_Tønnevoldskogen BT2 Løysel B.rvt

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot - Arendal boligbyggelag

Dato utkjørt: 10.04.24 Side 1 av 2

Sameiet Tønnevollskogen 1	Vår ref.: 255/25	Fødselsdato eier:
Terje Løvås vei 14 E	Type: Tilknyttet Sameie	
4879 GRIMSTAD	Eiere: Aleksander Udjus	
Organisasjonsnr: 929 287 088	Seksjonsnr: 25	

1: Felleskostnader

Tot. Innev. måned:	3 822	
Felleskostnader:	Fellesutgifter	2 154
Tilleggsytelser:	Renovasjon	402
	Tv og Internett	416
	Felleskostnader garasje	50
Måler:	Energimåler Tønnevollskogen: Enhet: 255/25 (137 - 25)	600
	Varmt tappevann Tønnevollskogen: Enhet: 255/25 (138 - 25)	200

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:

Adresse: ..

Postnr/-sted:

Telefon:

E-post:

5: Restanse felleskostnader pr. 10.04.2024

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2022

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	0
Annen formue:	2 573	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 25		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2022
Gårds/bruksnr: 1/379 - seksjon:25
Bygningstype: Uspesifisert
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0004006403
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	05.12.2022	Første innflytting:	05.12.2022	SSBnr:	H0203
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	0	BRA	79
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	Leilighet		
Fasiliteter:					

Systemnøkler- Arendal Boligbyggelag rekvirerer

TechemPortal for måleravlesninger

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot - Arendal boligbyggelag

Dato utført: 10.04.24 Side 2 av 2

Sameiet Tønnevollskogen 1

Vår ref.: 255/25

Fødselsdato eier:

Terje Løvås vei 14 E

Type: Tilknyttet Sameie

4879 GRIMSTAD

Eiere: Aleksander Udjus

Organisasjonsnr: 929 287 088

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Tv/internett-Telia

V E D T E K T E R

for

Sameiet Tønnevollskogen 1
(org. nr. 929287088)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Tønnevollskogen 1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.april 2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet etableres med 35 boligseksjoner (Terje Løvås vei 12 og 14), og består av 35 boligseksjoner og parkeringsseksjoner på eiendommen gnr. 1 bnr. 379 i Grimstad kommune.

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

- sportsbod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller)
- private uteplasser

Sameiet skal disponerer 9 gjesteparkeringsplasser, enten i parkeringskjeller eller utendørs på f_SPA. Gjesteplassene skal på sikt være felles også for Bygg C og sameiene må dermed inngå avtale om kostnadsfordeling.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene 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.

(5) Sameiet Tønnevollskogen 1 **kan** utvides til å omfatte nabo bygg C (Terje Løvås vei 16), dersom utbygger finner det hensiktsmessig, senest ett år etter ferdigstillelse av bygg C.

Bygg C skal ha adkomstrett gjennom port og parkeringskjellere og tilgang til felles teknisk rom.

Utvendige fellesareal er også å betrakte som fellesareal, herunder adkomst via trapp og gangsti, for begge sameier, ref også reguleringsplan mht offentlig areal. Det bør inngås avtale med øvrige boliger i Tønnevollskogen vedr fordeling av driftskostnader.

2-2 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer parkeringsplasser i parkeringsanlegg, hvorav noen er tilleggsdel og noen egne seksjoner og ev fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

(4) Parkeringsplasser som ikke er tilleggsdel til bolig, disponeres av Tønnevollskogen AS, inntil ev avtale om salg av plasser er avtalt. Tilsvarende gjelder også gjesteplasser, inntil disse ev overføres til Sameiet, som fellesareal.

4-3 Vedlikehold

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

4-4 Kostnader

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

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport

Øvrige kostnader (inkl strøm) til underetasje dekkes av alle seksjonseiere, som har tilgang til heis, sykkelparkering, boder, etc.

Stikkontakter i parkeringskjeller skal ikke benyttes til lading av El bil. Tilsvarende skal stikkontakter i bod ikke benyttes til oppvarming.

Kostnader knyttet til teknisk rom, herunder strøm, service og vedlikehold av felles teknisk anlegg, fordeles iht felles sameiebrøk, hvor også bygg C inkluderes. Det samme gjelder fjernvarme til fellesareal (fjernvarme som ikke belastes seksjoner iht måler). I den grad strøm til fellesareal og eller ventilasjon av fellesareal gjelder alle de tre byggene, så skal dette fordeles tilsvarende.

4-5 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.

Ohmia har installert infrastruktur for elbil ladning for samtlige parkeringsplasser. Dersom fellesavtalen sies opp av Sameiet med 2/3 flertall av de som har el bilabonnement, skal kostnaden for å overta infrastruktur fordeles mellom brukerne.

4-6 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 brannslukkingsapparat
- 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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

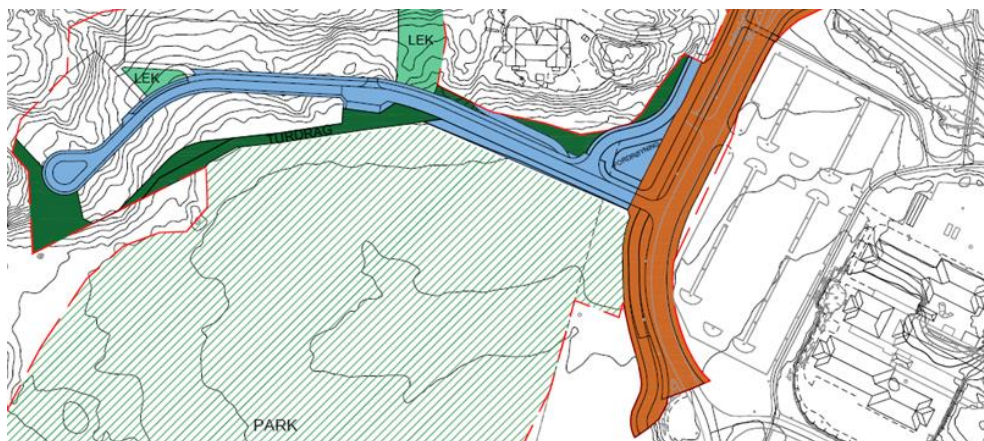
(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning 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) Sameiet skal vedlikeholde grøntstruktur, og lekeplasser. Kostnader knyttet til dette bør fordeles mellom alle beboere i området.



6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 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.

(1) 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. Egne parkeringsseksjoner skal ikke belastes felleskostnader iht brøk, men ta del i utgifter til garasjeanlegget ref pkt 4-4. Bygg B (Terje Løvås vei 14) belastes ikke felleskostnader før ferdigstillelse.

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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fra 2-4 medlemmer og fra 1-3 varamedlemmer.

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

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

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

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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 seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 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 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle 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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Egne parkeringsseksjoner har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever 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. 6.

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.

Sameiet Tønnevollskogen 1

Ordensregler for sameiet Tønnevollskogen 1

§ 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. 23.00 på vanlige hverdager eller etter kl. 23.00 på lørdager.

§ 3. Musikk:

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

§ 4. Renhold:

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

§ 5. Avfall:

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

§ 6. Snøfjerning:

All snø fjernes fra balkonger.

§ 7. Kjæledyr.:

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

§ 8. Grilling:

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

§ 9. Antenner.

Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

§ 10. Parkering

Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser.

Arendal, 10.03.2022



EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE 2021

SAMEIET TØNNEVOLLSGATE 1

Protokoll fra ekstra ordinært sameiermøte 2022

Torsdag 10. mars 2022 ble det avholdt ekstraordinært sameiermøtet i Sameiet Tønnevollsgate 1.

Møtet ble avholdt i Kreativt Møtesenter Terje Løvåsvei 1, Grimstad.

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 35 seksjoner, deltok 31 stemmeberettigede. Utbygger sitter på 18 stemmer.
- d. 0 fullmakter ble fremlagt.
- e. Innkallingen og dagsorden ble godkjent.
- f. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble det foreslått og valgt **Siri Èglantine Svordal**.

2. INFORMASJON FRA UTBYGGER:

Utbygger informerte litt om ferdigstilling av sameiet, litt over overtakelse og om neste byggetrinn.

- Bygg A – innflytting i 25. mars – 31. mars
- Bygg B – senest 15.04.2023 (perioden des – mars)
- Bygg C – 21 leiligheter– salgsstart våren 2022

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 SP4006403** 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: Her er det avtalt i kontrakten at det kommer kr 50,- pr kvadrat som oppstarts likviditet til sameiet. Dette kreves inn sammen med første faktura for felleskostnader
- f. Arendal Boligbyggelag er valgt som forretningsfører.

4. VEDTEKTER

Vedtektene ble tatt til orientering.

5. ORDENSREGLER

Ordensreglene: I det fremlagte forslaget til ordensregler ble §2 justert til kl 23.00 på lørdager. Ellers ble ordensreglene enstemmig vedtatt. Styret vil gjøre en jobb med disse fremover, og ta det opp på et sameiermøte senere.

6. VALG

Siri Èglantine Svortdal ble foreslått og enstemmig valgt til styreleder for ett år.

Tarjei Skotterud, Sindre Gjelsten og **Rolf Sydnes** ble alle foreslått og enstemmig valgt til styremedlemmer for et år.

Nina Sørensen Aas ble foreslått og enstemmig valgt til varamedlem for et år.

Til revisor ble det enstemmig valgt **PWC**, V/kontoret i Arendal.

7. NAVNEVALG:

Sameiet heter **Sameiet Tønnevollskogen 1**

8. KOLLEKTIV AVTALE OM TV OG INTERNETT:

Det er inngått en felles kollektiv avtale med Telia om en tv og internett pakke. Kr 349,- pr måned, med mulighet for felles oppgradering til 499,-

Sameiet må vedta om de skal gå for oppgraderingen til 499,- pr måned, eller om de skal ha den opprinnelige pakken på 349,- pr mnd.

Sameiet var enstemmige om å beholde abonnementet på 349,- som det er inngått avtale med.

NB: Det blir brannøvelse i sameiet 7 april kl 1700. Det anbefales å være henne for å delta på dette.

ETTER DETTE BESTÅR STYRET AV:

Leder	Siri Èglantine Svortdal	(valgt i 2022) for 1 år
Styremedlem	Tarjei Skotterud	(valgt i 2022) for 1 år
Styremedlem	Sindre Gjelsten	(valgt i 2022) for 1 år
Styremedlem	Rolf Sydnes	(valgt i 2022) for 1 år
Varamedlem	Nina Sørensen Aas	(valgt i 2022) for 1 år

Carl Vidar Egeland (Sign)
(Møteleder)

Siri Èglantine Svortdal (Sign)
(Protokoll underskriver)

Budsjett

	Regnskap 31.10.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	724 316	388 861	872 436	867 900
Inntekter a-konto strøm	3 632	0	0	0
Andre driftsinntekter	578 430	300 693	637 140	692 220
Sum inntekter	1 306 378	689 554	1 509 576	1 560 120
Driftskostnader				
Lønnskostnader	37 115	0	0	0
Revisjonshonorar	0	0	10 000	10 000
ijrskontigent boligbyggelag	10 500	2 550	10 500	13 300
Forretningsførerhonorar bbl	45 685	21 368	54 819	58 108
Kommunale avgifter	158 791	46 559	126 760	210 440
Kabel-tv	156 265	61 317	163 380	167 580
Forsikring	90 933	49 264	95 000	115 000
Vedlikehold	186 686	113 622	400 000	370 000
Elektrisk energi	209 368	191 069	426 000	426 000
Andre driftskostnader	123 355	55 991	229 117	205 692
Sum driftskostnader	1 018 697	541 740	1 515 576	1 576 120
Driftsresultat	287 681	147 814	-6 000	-16 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	51	2 027	6 000	16 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	51	2 027	6 000	16 000
ijrsresultat	287 732	149 841	0	0
Overført til/fra opptjent egenkapital	0	149 841	0	0
Sum disponert	0	149 841	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Erik Aarrestad
Styreleder

Sindre Gjelsten
Styremedlem

Asle Myklebust
Styremedlem

Jakob Svendsen
Styremedlem

Innkalling til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte i Sameiet Tønnevollskogen 1.

Tidspunkt: Torsdag 11.05.2023 kl. 17:00
Sted: UiA Grimstad, Jon Lilletunsvei 3

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
Sameiet Tønnevollskogen 1

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 Sameiet Tønnevollskogen 1 torsdag 11.05.2023

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 sakliste**

2. Årsmelding 2021

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

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

4. Budsjett

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering. / Budsjettet vedtas.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr 15.000,-.
Styremedlemmer honoreres med kr 5.000,- per styremedlem.

Styreleder tok ansvar for vanning av den nylagte plenen på lekeplassen i april, mai, juni og juli 2022, og mottar 5.000,- ekstra for dette arbeidet.

Varamedlem får gavekort pålydende 500,- kroner for innsatsen i løpet av året.

6. Valg til styret

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

Styreleder, Siri Églantine Svortdal
Styremedlem, Rolf Sydnes
Styremedlem, Sindre Gjelsten
Styremedlem, Tarjei Skotterud
Varamedlem, Nina Sørensen Aas

Hele styret er på valg.

6.1 Valg av styreleder for to år

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås:

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås:
Som styremedlem for to år foreslås:

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås:
Som varamedlem for ett år foreslås:

6.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås:

7. Ønskede fastmonteringer på veranda 201, sak fra Åshild Mari Heggeskog

Leilighet 201 ønsker en skillevegg identisk til de som er i 1 etg.

Detaljer: Beboerene dekker selv kostnadene for å sette dette opp. Materialer er forbehandlet med Visir grunning og Trebitt Sandgrå 9076 fra fabrikken.

Begge skilleveggene blir stående på høyre side av verandaen når man ser ut mot jorden.

I leilighet 105 blir skilleveggen stående mot det nye leilighetsbygget og i 201 blir skilleveggen stående mot leil. 202. Eieren av leil. 202, har muntlig godkjent forslaget.

Styrets innstilling: Styret går inn for vedtaket dersom det ikke fører til unødig redusering av naboens utsikt eller lysforhold

8. Ønskede fastmonteringer på altan, sak fra Arne Andersen

- Bod i nord-østre hjørne av altan. Bod blir ikke større enn 1,5m x 2m ref. vedlagt foto. Det ligger vedlagt en frittstående bod til illustrasjon. Denne mangler bakvegg, dør vil være på motsatt ende, grunnriss ca. 2 x 1,5 og med bakvegg slik at den vil være frittstående. Farge vil enten være lys brun eller sort.
- Bytte utvendig til altan. Sort på begge sider og beregnet til utvendig bruk. Tenkt utvendig dør til terrasse vil være lik dør til Altan bygg B, 4. etasje (bilde vedlagt). Åpning (spalte) over dør tenkes lukket med vindu.
- Forhøye nord-øst vegg, mot utvendig tilkomst fra trappesjakt, opp til overbygg. Vindu over utvendig vegg til altan forhøyes med vindu. Hensikten er å begrense vindpåvirkning på veranda uten å stenge for lys. ref vedl. foto

Styrets innstilling: Styret går inn for vedtaket dersom det ikke fører til ulempe for andre seksjonseiere.

9. Løsninger med porten og mulighet til kjøp av kontroller til porten

Styret har mottatt tilbud fra Sverre Hille fra J. B. Ugland på radiosender til porten, og vi ønsker å høre fra årsmøtet om dette er aktuelt. Det er foreløpig bare tatt utgangspunkt i 20 sendere. Dersom det blir flere sendere, vil pris pr sender reduseres. Dette kan være tillegg til dagens løsning.

Forslag til vedtak: Dersom sameiet ønsker denne løsningen, så kan dette bestilles fra Assa Abloy.

Styrets innstilling: Styret vil reforhandle pris da det har vært problemer med gjeldende portløsning.

10. Innkjøp av robotgressklipper

Det har kostet 2.400kr per plenklipp av plenen ved lekeplassen. Styret ønsker innspill på innkjøp av robotgressklipper som kan gå på denne plenen. Ettersom det er en krapp helling må vi anta at den vil koste rundt 35.000 i innkjøpet, i tillegg til forsikring osv.

Forslag til vedtak: Vi går til innkjøp av en robotgressklipper for plenen ved lekeplassen og at plenen mellom blokk A og B enten er fordelt på dugnad eller blir klipt av profesjonelle.

11. Presisering av vedtekter: fellesarealer og privat uteplass

Vedtektene som er forklart i avsnitt 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer står følgende under seksjon 3-1 Rett til bruk:

(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."

I vedtektene står det også presisert at private uteplass er en del av den enkeltes seksjonerte tilleggsdel. Det som er privat er **gulvarealet** (det betyr f.eks. at vedlikehold av terrassegulv er den enkelte eiers ansvar). Utvendig **bygningssmasse** er felles: vegger, vinduer rekkverk og tak på balkonger er dermed felles og omfattes av begrensningene satt i vedtektene.

12. Fastmontering: screens på vinduer og terrassemarkise, sak fra Svein E Andresen

Styret har blitt gjort oppmerksomme på at det er fastmonteringer på fellesområde i leilighet 305. Vi søker herved om montering av screens på vinduer, og montering av terrassemarkise

Styrets innstilling: Styret er positive til dette dersom årsmøtet blir enige om at dette kan bli standarden fremover. Da vil fremtidige monteringer stå i samme stil og farge som det som allerede er montert.

13. Gjesteparkering

Gjentatte ganger står det besøkende bilder parkert foran renovasjonen. Det er ulovlig og styret ønsker at beboere er nøye og passer på at gjester ikke står der. Vi har en gjesteparkering som er reservert for gjester til beboerne i bygg 12 og 14 (samt neste leilighetsblokk som kommer)»

Forslag til vedtak: Informere om gjesteparkering og lufte tanken om gjesteoblat til årsmøtet.

14. Informasjon fra rørlegger om varmtvannet

Vi har fått følgende informasjon om varmtvannet i byggene våre.

Vannet kommer fra fjernvarme og varmes opp til ca 90 C i varmeveksler før det blandes i blandeventil (senkes da til ca 55 C) og distribueres rundt i bygget. De har mulighet til å stille opp denne temperaturen om vi ønsker det.

Det skal ikke være behov for ytterligere tiltak mot legionellabakterier for alle bakterier dør ved temperatur over 63 C.

Ønsker dere likevel en ekstra sikring, kan vi montere inn en såkalt Legionellabarriere fra Bauer. Denne monteres på hovedvanninntaket (kald side) og vil da dekke alle byggetrinnene på Tønnevoldskogen (1,2 og 3)

Denne typen legionellabarriere monterer vi ofte inn i offentlige bygg som skoler etc. Den trenger ikke årlig service, men gir selv beskjed når service må utføres. Kostnaden for en slikt sak vil på deres prosjekt komme på ca. 75.000,- eks.mva

Årsmelding for Sameiet Tønnevollskogen 1 for året 2022

Informasjon om året 2022

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Siri Églantine Svortdal, Terje Løvås vei 12 E
Styremedlem, Rolf Sydnes, Terje Løvås vei 12 E
Styremedlem, Sindre Gjelsten, Terje Løvås vei 12 E
Styremedlem, Tarjei Skotterud, Terje Løvås vei 12 A
Varamedlem, Nina Sørensen Aas, Terje Løvås vei 12 E

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag
Revisjon: PWC

Årsregnskap:
Boligselskapets årsresultat er kr 149 841,- for år 2022 (ingen drift i 2021).
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 149 841,- som fremgår av årsregnskapet.

Styret i Sameiet Tønnevollskogen 1

Styrets arbeid i perioden:

Styret har inngått de nødvendige serviceavtalene til bygg 12 og inkludert bygg 14 i disse.

Kommunikasjon med vaktmester, renovasjon, avisleveranse og utbygger.

Opparbeidet uteområdene med plen/bed.

Inngått avtaler om vedlikehold av uteområdene samt for rengjøring for innvendige fellesområder.

Inngått avtale med Telia og reforhandlet prisen i 2023.

Hatt kontakt med flere instanser med tilknytning til byggene (f.eks. avtale om navnskilting, Steinmoen)

Løpende oppfølging knyttet til problemene med porten til garasjen, bl.a montert utvendig antenne, og skiftet elektronisk avleser.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		388 861	0	475 200
Inntekter a-konto		99 464	0	163 200
Innbetalt tv og internett		62 237	0	71 196
Andre innbetalinger	1	138 992	0	10 200
Sum inntekter		689 554	0	719 796
Driftskostnader				
Revisjonshonorar	2	0	0	8 000
; rskontigent boligbyggelag		2 550	0	5 100
Forretningsfjrererhonorar bbl		21 368	0	32 050
Kommunale avgifter		46 559	0	102 315
Tv og internett utgifter		61 317	0	71 196
Forsikring		49 264	0	30 500
Vedlikehold	3	113 622	0	143 857
Elektrisk energi		191 069	0	218 400
Andre driftskostnader	4	55 991	0	108 378
Sum driftskostnader		541 740	0	719 796
Driftsresultat		147 814	0	0
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		2 027	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-2 027	0	0
; rsresultat		149 841	0	0
Overfjrt opptjent egenkapital		149 841	0	0
Sum disponert		149 841	0	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		153 031	0
Innest ³ ende p ³ driftskonto		238 423	0
Sum omløpsmidler		391 454	0
SUM EIENDELER		391 454	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	5	149 841	0
Sum egenkapital		149 841	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 655	0
Leverandørgjeld		166 445	0
Annen kortsiktig gjeld		65 513	0
Sum kortsiktig gjeld		241 613	0
Sum gjeld		241 613	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		391 454	0

Sameiet Tjønnevollskogen 1

Grimstad, 25.03.23

Siri Sglantine Svordal
Styreleder

Rolf Sydnes
Styremedlem

Tarjei Skotterud
Styremedlem

Sindre Gjelsten
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 nærmere 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 - Andre innbetalinger

	2022	2021
3601 Leieinntekter p-plasser	8 842	0
3609 Andre inntekter	130 150	0
Sum	138 992	0

Konto 3609: Oppstartslikviditet

Note 2 - Revisjonshonorar

	2022	2021
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.		

Note 3 - Vedlikehold

	2022	2021
6604 Vedlikehold Utvendig	63 747	0
6605 Vedlikehold Heis	4 125	0
6612 Per.vedlikehold Elektro	45 750	0
Sum	113 622	0

Note 4 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6360 Renhold, sanitærartikler	11 934	0
6619 Andre driftskostnader	2 250	0
6620 Snørydding	26 500	0
6621 Alarmkostnader	14 009	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	1 298	0
Sum	55 991	0

Note 5 - Optjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
i retts resultat	149 841	0
Sum egenkapital 31.12	149 841	0

Resultat og balanse med noter for Sameiet Tønnevollskogen 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Tønnevollskogen 1

Styreleder	Siri Églantine Svortdal (sign.)	19.04.2023
Styremedlem	Tarjei Skotterud (sign.)	18.04.2023
Styremedlem	Sindre Gjelsten (sign.)	18.04.2023
Styremedlem	Rolf Sydnes (sign.)	18.04.2023



Til generalforsamlingen i Sameiet Tønnevollskogen 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tønnevollskogen 1 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Arendal, 26. mars 2023

PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Lindal, Lars Ole	BANKID	2023-04-11 10:40



This document package contains:

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



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

Budsjett

	Regnskap 30.11.22	Regnskap 31.12.2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	320 350	0	475 200	872 436
Andre driftsinntekter	222 686	0	244 596	637 140
Sum inntekter	543 036	0	719 796	1 509 576
Driftskostnader				
Revisjonshonorar	0	0	8 000	10 000
ijrskontigent boligbyggelag	2 550	0	5 100	10 500
Forretningsfjrrerhonorar bbl	21 368	0	32 050	54 819
Kommunale avgifter	39 125	0	102 315	126 760
Kabel-tv	57 477	0	71 196	163 380
Forsikring	45 847	0	30 500	95 000
Vedlikehold	101 240	0	143 857	400 000
Elektrisk energi	110 725	0	218 400	426 000
Andre driftskostnader	17 246	0	108 378	229 117
Sum driftskostnader	395 577	0	719 796	1 515 576
Driftsresultat	147 459	0	0	-6 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	84	0	0	6 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	84	0	0	6 000
ijrsresultat	147 542	0	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Siri Sglantine Svordal
Styreleder

Rolf Sydnes
Styremedlem

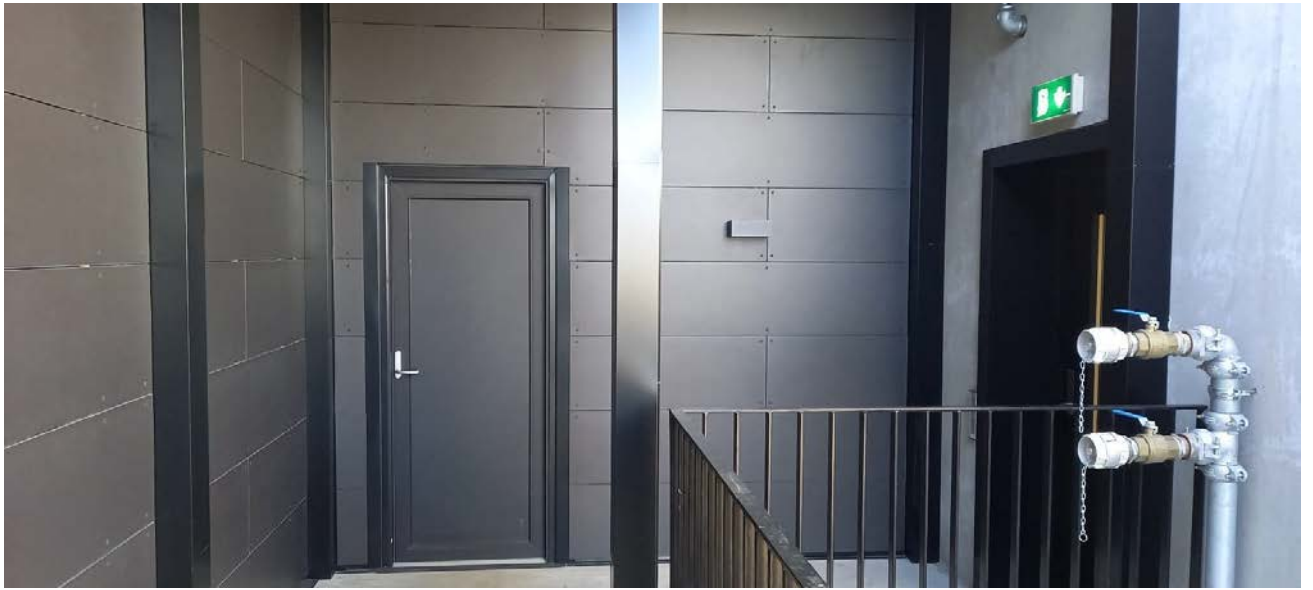
Tarjei Skotterud
Styremedlem

Sindre Gjelsten
Styremedlem

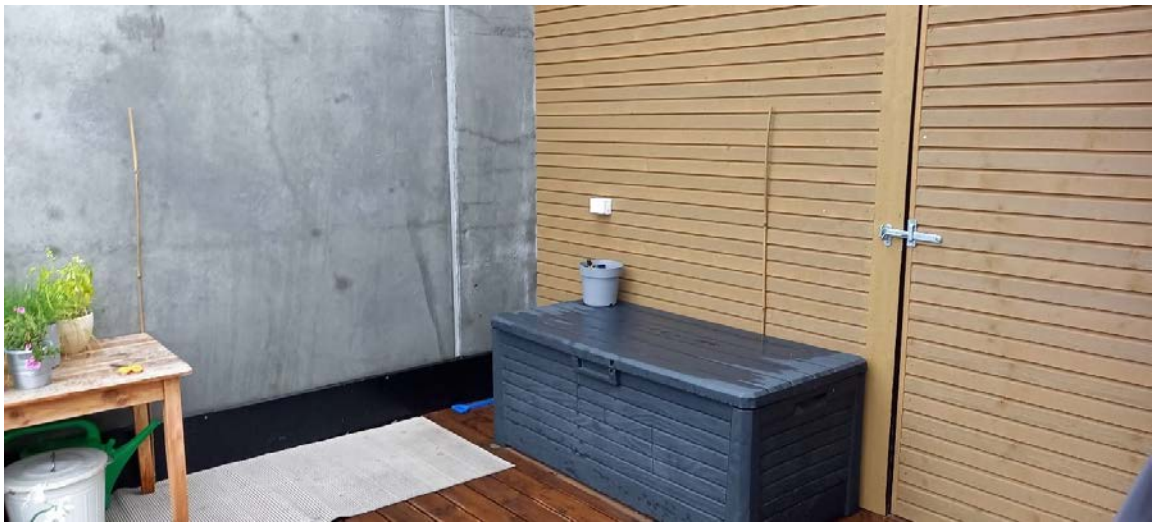
-10%



MIA 3,7 - 5,5 M²



Utvendig dør til altan i bygg 14



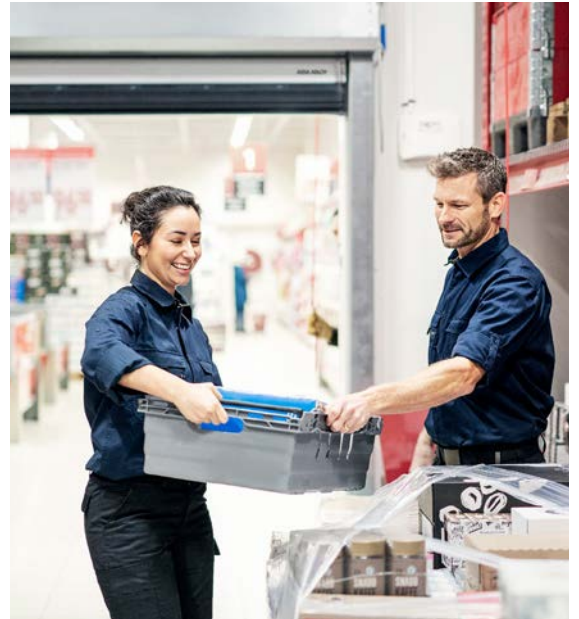
Plassering av utvendig bod



Utvendig dør til altan i blokk 12



Powering doors.
Empowering people.



Tilbud

Sameiet Tønnevollskogen 1
Tilbud radioutstyr

ASSA ABLOY
Entrance Systems

Experience a safer
and more open world

Sameiet Tønnevollskogen 1

Sverre Hille
Terje Løvås vei 12E
4879 Grimstad

Prosjekt: Tilbud radioutstyr

TILBUD FRA SERVICEAVDELINGEN

Vi viser til forespørsel og har herved fornøyelsen av å tilby oppgradering av deres produkt i henhold til gjeldende spesifisering:

Port 112200582- montering av radioutstyr

Vi ser frem til å høre fra Dem, og står gjerne til tjeneste ved behov for ytterligere opplysninger.

Med vennlig hilsen
Assa Abloy Entrance Systems Norway AS

Mona Kristin Brubakken
Inneselger Service
Mona.Kristin.Brubakken@assaabloy.com
Mobil 92 66 99 63

Tilbud

Fakturamottaker

Sameiet Tønnevollskogen 1
Sverre Hille
Terje Løvås vei 12E
4879 Grimstad

Prosjektnavn

SAMEIET TØNNEVOLLSKOGEN 1
TERJE LØVÅS VEI 12E
4879 Grimstad
Norway

Tilbuds nr.: PQ-001578567-0

Tilbudet er gyldig til og med: 26.02.2023

Produkt

Antall

112200582

Radio mottaker sett DIN 869	1
Radio sender mini 869-O1	20
Servicearbeid	1
Sone A Reisetid+km+Miljø 0-30 km	1
	kr 26 222,92

Total pris ekskl. mva kr 26 222,92

Betalingsbetingelser: 10 dager netto

Tilbudsbetingelser:

Rabatt som avtalekunde er fratrukket i materialprisen. Leveringstid etter avtale. Frakt tilkommer.

Tilbudet omfatter ikke annet materiell eller arbeider enn det som er spesifisert over, dersom det skulle vise seg behov for ytterligere materiell eller arbeid og reise blir dette å fakturere i tillegg. Prisene er beregnet for samlet bestilling og er eks. mva.

Elektrisk installasjonsarbeid som krever autorisert elektriker er ikke inkludert i tilbud. Ved eventuelt behov for lift forutsettes dette holdt av kunde. Leveringsbetingelser: Alminnelige betingelser for levering med montering av maskiner samt annen mekanisk, elektrisk og elektronisk utstyr - NLM 19. Er det krav om ekstra sikkerhetsbekledning utenom vanlig refleksest, holdes dette av kunde.

I vår leveranse inngår:

- Montasje.

Kundens ansvar:

- Fremføring og tilkobling av 230V 1-fas strøm krever autorisert elektriker og er ikke inkludert i tilbudet
- Varemottak og lagring av gods samt fremtransport til montasjeplass.

Tilbudet aksepteres og settes i bestilling.

Faktureringsadresse:

Anleggsadresse:

Organisasjons nr: _____

Kontaktperson: _____ Tlf: _____

Kjøpers underskrift

Dato

E post adresse

Vennligst returner denne bestillingen til din kontaktperson hos oss.

Dere er også velkommen til å sende det på e-post til Info.no.entrance@assaabloy.com

ASSA ABLOY-gruppen er den globale lederen innen adkomstløsninger. Hver dag hjelper vi flere milliarder mennesker med å oppleve en mer åpen verden.

ASSA ABLOY
Entrance Systems

ASSA ABLOY Entrance Systems har løsningene for en effektiv og sikker flyt av gods og mennesker. Tilbudet vårt inkluderer en rekke automatiske inngangsløsninger, industri- og boligløsninger, lastesystemer, områdebeskyttelse og service.



En partner for alle dine adgangsløsninger.

Som din samarbeidspartner støtter vi deg gjennom hele byggeprosessen - fra design og installasjon til service og modernisering. Med vår omfattende portefølje og med oss ved din side, kan du dra nytte av styrken til en global leverandør kombinert med et godt lokalt serviceapparat.

Vi har en god bakgrunn og en historie fylt med stabile og kjente merkevarer. Med den langsiktige suksessen til Besam, Crawford, Albany og Megadoor, tilbyr vi i dag våre løsninger under merkevaren ASSA ABLOY. Løsninger som hver dag får deg til å føle deg trygg og sikker slik at du kan oppleve en mer åpen verden.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Tønnevollskogen 1
org. nr. 929287088

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Tønnevollskogen 1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.04.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet etableres med 35 boligseksjoner (Terje Løvås vei 12 og 14), og består av 35 boligseksjoner og parkeringsseksjoner på eiendommen gnr. 1 bnr. 379 i Grimstad kommune.

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

- sportsbod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller)
- private uteplasser

Sameiet skal disponerer 9 gjesteparkeringsplasser, enten i parkeringskjeller eller utendørs på f_SPA. Gjesteplassene skal på sikt være felles også for Bygg C og sameiene må dermed inngå avtale om kostnadsfordeling.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder

tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene 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.

(5) Sameiet Tønnevollskogen 1 **kan** utvides til å omfatte nabo bygg C (Terje Løvås vei 16), dersom utbygger finner det hensiktsmessig, senest ett år etter ferdigstillelse av bygg C.

Bygg C skal ha adkomstrett gjennom port og parkeringskjellere og tilgang til felles teknisk rom.

Utvendige fellesareal er også å betrakte som fellesareal, herunder adkomst via trapp og gangsti, for begge sameier, ref også reguleringsplan mht offentlig areal. Det bør inngås avtale med øvrige boliger i Tønnevollskogen vedr fordeling av driftskostnader.

2-2 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer parkeringsplasser i parkeringsanlegg, hvorav noen er tilleggsdel og noen egne seksjoner og ev fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

(4) Parkeringsplasser som ikke er tilleggsdel til bolig, disponeres av Tønnevollskogen AS, inntil ev avtale om salg av plasser er avtalt. Tilsvarende gjelder også gjesteplasser, inntil disse ev overføres til Sameiet, som fellesareal.

4-3 Vedlikehold

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

4-4 Kostnader

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

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport

Øvrige kostnader (inkl strøm) til underetasje dekkes av alle seksjonseiere, som har tilgang til heis, sykkelparkering, boder, etc.

Stikkontakter i parkeringskjeller skal ikke benyttes til lading av El bil. Tilsvarende skal stikkontakter i bod ikke benyttes til oppvarming.

Kostnader knyttet til teknisk rom, herunder strøm, service og vedlikehold av felles teknisk anlegg, fordeles iht felles sameiebrøk, hvor også bygg C inkluderes. Det samme gjelder fjernvarme til fellesareal (fjernvarme som ikke belastes seksjoner iht måler). I den grad strøm til fellesareal og eller ventilasjon av fellesareal gjelder alle de tre byggene, så skal dette fordeles tilsvarende.

4-5 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.

Ohmia har installert infrastruktur for elbil ladning for samtlige parkeringsplasser. Dersom fellesavtalen sies opp av Sameiet med 2/3 flertall av de som har el bilabonnement, skal kostnaden for å overta infrastruktur fordeles mellom brukerne.

4-6 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 brannslukkingsapparat
- 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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

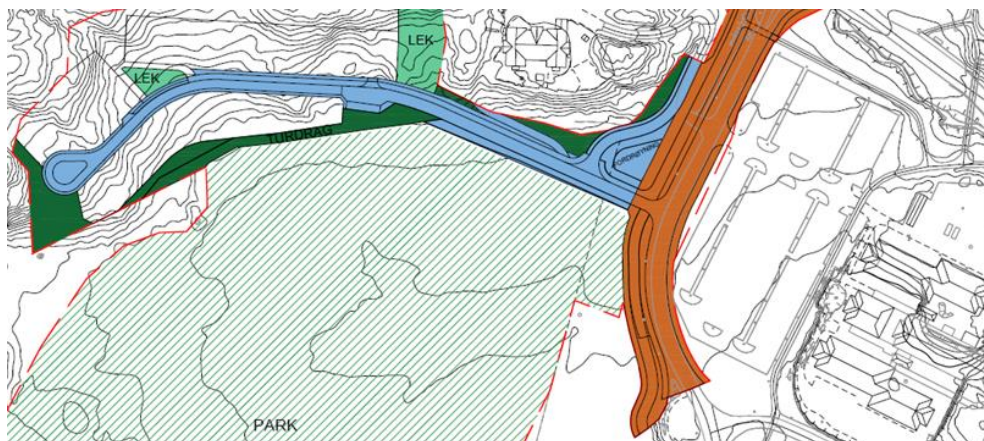
(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning 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) Sameiet skal vedlikeholde grøntstruktur, og lekeplasser. Kostnader knyttet til dette bør fordeles mellom alle beboere i området.



6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 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.

(1) 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. Egne parkeringsseksjoner skal ikke belastes felleskostnader iht brøk, men ta del i utgifter til garasjeanlegget ref pkt 4-4. Bygg B (Terje Løvås vei 14) belastes ikke felleskostnader før ferdigstilling.

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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fra 2-4 medlemmer og fra 1-3 varamedlemmer.

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

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

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

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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 seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 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 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle 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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Egne parkeringsseksjoner har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever 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. 6.

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.

Spesifikasjon fra Markisemannen

Lokasjon: Zip Balkong Lit
Zip screen ZS80P Screen firkant Duk: Serge 3%
118118, Profilfarge: 0914 Ru sort (std),
Regside: L

Lokasjon: Zip Balkong Stor
Zip screen ZS100P Screen firkant Duk: Serge 3%
118118, Profilfarge: 0914 Ru sort (std),
Regside: L

Lokasjon: Plisse dør
Vema
Plisse/Duette
Plisse - PG 1 BB24, Duk: 2905361999,
Betjenningside: , Profilfarge: Sort
Håndtak, ned/opp (svevende) Product
Upgrade

Lokasjon: Zip Lift
Zip screen ZS100P Screen firkant Duk: Serge 3%
118118, Profilfarge: 0914 Ru sort (std),
Regside: R

Lokasjon: Gesims Oppløft
Terrassemarkise FA40 Profilfarge: Sort, Regside: R, Duk:
107/515

Tillegg Somfy IO motor for fjernk.
Motorkabel 5 m, svart
Somfy Situo 5 io Pure II
Sandatex duk Sandatex fabric 450 x 250

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Tønnevollskogen 1 torsdag 11.05.2023 kl. 17:00 - Jon Lilletunsvei 3.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Linda Finsrud.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Linda Finsrud.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Jakob Svendsen.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

25 seksjonseiere av 35 seksjoner møtte og ingen fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2021

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon for år 2022 fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og revisjonsberetning

Vedtak:

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

4. Budsjett

Se eget vedlegg.

Vedtak:

Budsjett for år 2023 tas til orientering (godkjent av styret tidligere).

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styreleder honoreres med kr 15.000,-.
Styremedlemmer honoreres med kr 5.000,- per styremedlem.

Styreleder tok ansvar for vanning av den nylagte plenen på lekeklassen i april, mai, juni og juli 2022, og mottar 5.000,- ekstra for dette arbeidet.

Varamedlem får gavekort pålydende 500,- kroner for innsatsen i løpet av året.

6. Valg til styret

6.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:

Som styreleder for to år foreslås: Erik Aarrestad - Enstemmig valgt.

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

Vedtak:

Som styremedlem for to år foreslås: Gjenvalg av Sindre Gjelsten - Enstemmig valgt.

Som styremedlem for ett år foreslås: Jakob Svendsen - Enstemmig valgt.

Som styremedlem for ett år foreslås: Asle Myklebust - Enstemmig valgt.

Det ble skilt på ett og to år slik at ikke hele styret går av på samme tid.

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:

Som varamedlem for ett år foreslås: Kjerstin Vibece Andresen - Enstemmig valgt.
Som varamedlem for ett år foreslås: Siri Eglantine Svortdal - Enstemmig valgt.

6.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Vedtak:

Til valgkomité foreslås: Kjerstin Vibece Andresen og Siri Èglantine Svortdal - Enstemmig valgt.

7. Ønskede fastmonteringer på veranda 201, sak fra Åshild Mari Heggeskog

Leilighet 201 ønsker en skillevegg identisk til de som er i 1 etg.

Detaljer: Beboerene dekker selv kostnadene for å sette dette opp. Materialer er forbehandlet med Visir grunning og Trebitt Sandgrå 9076 fra fabrikken.

Begge skilleveggene blir stående på høyre side av verandaen når man ser ut mot jordet. I leilighet 105 blir skilleveggen stående mot det nye leilighetsbygget og i 201 blir skilleveggen stående mot leil. 202. Eierne av leil. 202, har muntlig godkjent forslaget.

Vedtak:

Styret går inn for vedtaket dersom det ikke fører til unødig reduisering av naboens utsikt eller lysforhold.

Dette gjelder både leilighet 201 og 105.

Det ble enstemmig vedtatt at skillevegger kan settes opp (identiske med de om er satt opp i 1.etasje).

Det forutsettes at det sjekkes ut om det er fasadeendring og dermed søknadspliktig. Alle kostander må bekostes av de aktuelle seksjonseierne. Det må også sjekkes ut om brannkrav holder mål. Vedlikeholdsansvaret tilfaller de som setter opp skilleveggene.

Dette må vedtektsfestes.

8. Ønskede fastmonteringer på altan, sak fra Arne Andersen

- Bod i nord-østre hjørne av altan. Bod blir ikke større enn 1,5m x 2m ref. vedlagt foto. Det ligger vedlagt en frittstående bod til illustrasjon. Denne mangler bakvegg, dør vil være på motsatt ende, grunnriss ca. 2 x 1,5 og med bakvegg slik at den vil være frittstående. Farge vil enten være lys brun eller sort.

- Bytte utvendig til altan. Sort på begge sider og beregnet til utvendig bruk. Tenkt utvendig dør til terrasse vil være lik dør til Altan bygg B, 4. etasje (bilde vedlagt). Åpning (spalte) over dør tenkes lukket med vindu.

- Forhøye nord-øst vegg, mot utvendig tilkomst fra trappesjakt, opp til overbygg. Vindu over utvendig vegg til altan forhøyes med vindu. Hensikten er å begrense vindpåvirkning på veranda uten å stenge for lys. ref vedl. foto

Vedtak:

Styret går inn for vedtaket dersom det ikke fører til ulempe for andre seksjonseiere.

Det kom innspill om at denne saken er for dårlig dokumentert til å kunne stemmes over.

Det ble derfor foretatt en avstemming om årsmøtet mente at saken kunne behandles.

7 stemte ja, 15 stemte nei og 3 stemte blankt.

Saken utsettes til et senere årsmøte.

9. Løsninger med porten og mulighet til kjøp av kontroller til porten

Styret har mottatt tilbud fra Sverre Hille fra J. B. Ugland på radiosender til porten, og vi ønsker å høre fra årsmøtet om dette er aktuelt. Det er foreløpig bare tatt utgangspunkt i 20 sendere. Dersom det blir flere sendere, vil pris pr sender reduseres. Dette kan være i tillegg til dagens løsning.

Vedtak:

Dette var bare en orienteringssak der styret ville luften interessen.

Det ble foretatt en håndsopprekning om hvor mange som kunne tenke seg radiosender til porten i tillegg til dagens løsning, 18 stk viste sin interesse.

10. Innkjøp av robotgressklipper

Det har kostet 2.400kr per plenklipp av plenen ved lekeplassen. Styret ønsker innspill på innkjøp av robotgressklipper som kan gå på denne plenen. Ettersom det er en krapp helling må vi anta at den vil koste rundt 35.000 i innkjøpet, i tillegg til forsikring osv.

Vedtak:

Vi går til innkjøp av en robotgressklipper for plenen ved lekeplassen og at plenen mellom blokk A og B enten er fordelt på dugnad eller blir klipt av profesjonelle.

Det ble ikke fattet noe vedtak her, styret ville bare luften interessen.

Styret fatter vedtak om dette senere.

11. Presisering av vedtekter: fellesarealer og privat uteplass

Vedtektene som er forklart i avsnitt 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer står følgende under seksjon 3-1 Rett til bruk:

(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."

I vedtektene står det også presisert at private uteplass er en del av den enkeltes seksjonerte tilleggsdel. Det som er privat er **gulvarealet** (det betyr f.eks. at vedlikehold av terrassegulv er den enkelte eiers ansvar). Utvendig **bygningssmasse** er felles: vegger, vinduer rekkverk og tak på balkonger er dermed felles og omfattes av begrensningene satt i vedtektene.

Vedtak:

Dette er kun en presisering av vedtektene som gjelder fellesareal og privat uteareal.

12. Fastmontering: screens på vinduer og terrassemarkise, sak fra Svein E Andresen

Styret har blitt gjort oppmerksomme på at det er fastmonteringer på fellesområde i leilighet 305. Vi søker herved om montering av screens på vinduer, og montering av terrassemarkise

Vedtak:

Styret er positive til dette dersom årsmøtet blir enige om at dette kan bli standarden fremover. Da vil fremtidige monteringer stå i samme stil og farge som det som allerede er montert.

Fastmontering av screens på vinduer og terrassemarkise er allerede montert hos leilighet H0305.

Screens: Det ble bestemt at for framtiden må alle screens som monteres være like de som ble valgt som tilvalg når leilighetene ble bygd. Det er tilrettelagt fra utbygger sin side at alle kan montere dette.

Når det gjelder screens som er montert hos Svein E. Andersen, så vil styret ta en befaring for å sjekke ut om de kan godkjennes.

Markise: Denne saken må opp på et nytt møte der dokumentasjon vedlegges på hva slags type markise det er som er satt opp, hvordan den ser ut etc. Markisen som er montert blir værende fram til nytt møte.

Det som blir bestemt på nytt møte, vil legge føringer for framtiden.

13. Gjesteparkering

Gjentatte ganger står det besøkende biler parkert foran renovasjonen. Det er ulovlig og styret ønsker at beboere er nøye og passer på at gjester ikke står der. Vi har en gjesteparkering som er reservert for gjester til beboerne i bygg 12 og 14 (samt neste leilighetsblokk som kommer).

Vedtak:

Informere om gjesteparkering og luften tanken om gjesteoblat til årsmøtet.

Hver enkelt beboer informere sine gjester om dette. Mulig at styret også må sende ut noe skriftlig, da det ikke bare gjelder gjester til beboerne i sameiet, men også naboer til sameiet.

14. Informasjon fra rørlegger om varmtvannet

Vi har fått følgende informasjon om varmtvannet i byggene våre.

Vannet kommer fra fjernvarme og varmes opp til ca 90 C i varmeveksler før det blandes i blandeventil (senkes da til ca 55 C) og distribueres rundt i bygget. De har mulighet til å stille opp denne temperaturen om vi ønsker det.

Det skal ikke være behov for ytterligere tiltak mot legionellabakterier for alle bakterier dør ved temperatur over 63 C.

Ønsker dere likevel en ekstra sikring, kan vi montere inn en såkalt Legionellabarriere fra Bauer. Denne monteres på hovedvanninntaket (kald side) og vil da dekke alle byggetrinnene på Tønnevoldskogen (1,2 og 3)

Denne typen legionellabarriere monterer vi ofte inn i offentlige bygg som skoler etc. Den trenger ikke årlig service, men gir selv beskjed når service må utføres. Kostnaden for en sån sak vil på deres prosjekt komme på ca. 75.000,- eks.mva

Vedtak:

Kun en orienteringssak.

Hvis dette skulle bli aktuelt bør saken tas opp på et nytt årsmøte på grunn av en ganske stor kostnad.

Protokoll for Sameiet Tønnevollskogen 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Linda Finsrud (sign.)	12.05.2023
Sekretær	Linda Finsrud (sign.)	12.05.2023
Protokollvitne	Jakob Svendsen (sign.)	12.05.2023

Sameiet Tønnevollskogen 1

Til seksjonseiere i Sameiet Tønnevollskogen 1

Arendal, 13.02.2022

Velkommen til ekstraordinært sameiermøte

Sted: Keativt Møtesenter Terje Løvsvei 1, Grimstad

Tid: 10 mars 2022 Kl 17 00- 18 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 Jorunn Aarrestad fra J.B. Ugland på vegne av Tønnevoldskogen AS, og Carl Vidar Egeland fra Arendal Boligbyggelag.

Det kan parkeres på den store parkeringsplassen foran bygget. Møtet finner sted i underetasjer.

Vel møtt!

Med vennlig hilsen,
Tønnevoldskogen AS og Arendal Boligbyggelag



Sameiet Tønnevollskogen 1

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

**Sted: Kreativt Møtesenter, Terje Løvåsvei 1,
Grimstad**
Tid: 10 mars Kl 17 00- 18 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.

3) ØKONOMI/ DRIFTSBUDSJETT

- a. Forsikring – Sameiet er forsikret i IF med polisnummer SP4006403
- b. Offentlige avgifter
- c. Brøyting, terrengvedlikehold
- d. Vedlikeholdsfond
- e. Beslutning om å kreve inn oppstartsmidler for sameiet.

Her er det allerede avtalt i kjøpekontrakten ett oppstartslikviditet beløp 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 Tønnevollskogen 1

6) VALG:

- a. Styreleder for to år.
- b. 2 - 4 styremedlemmer for et eller 2 år.
- c. Inntil 2 Varamedlem for et år
- d. Revisor – Ettersom dette sameiet ender på 35 leilighetsseksjoner, er sameiet pliktig til å ha en revisor. Forslag er PWC.

På møtet er det lov å komme med benkeforslag, men aktuelle kandidater til styret er: Tarjei Skotterud A105, Sindre Gjelsten A304 og Rolf Sydnes A402. Posisjon og periode velger vi på møtet.

7) NAVNEVALG:

Forslaget lyder på Sameiet Tønnevollskogen 1

8) FELLES TV OG INTERNETT

Det er inngått en felles kollektiv avtale med Telia om en tv og internett pakke. Kr 349,- pr måned, med mulighet for felles oppgradering til 499,- Teila inviterte til ett fellesmøte på Temas 17/2 hvor alle var invitert og fikk info.

Sameiet må vedta om de skal gå for oppgraderingen til 499,- pr måned, eller om de skal ha den opprinnelige pakken på 349,- pr mnd. (Vanlig felrtallskrav av de som møter)

9) INFORMASJONSSAKER:

- STYRETS FØRSTE VIKTIGSTE OPPGAVENE:

Styret skal gå forhåndsbefaring og overtakelse av fellesarealene. Det er planlagt hhv 16/3 kl 09.00 og 24/3 kl 12.00

- INNHOLDET I SAMEIET

Sameiet vil bli utvidet til også å inkludere Bygg B når dette er ferdigstilt. Det er da naturlig et det på et ekstrordinært eller det neste ordinært sameiemøte velges styremedlemmer også fra dette bygget.

Med vennlig hilsen Tønnevoldskogen AS

VEDLEGG:

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

Sameiet Tønnevollskogen 1

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 10.03.2022 i Sameiet Tønnevollskogen 1

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV LEIL. NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

SAMEIET TØNNEVOLLSKOGEN 1

17 boligseksjoner

Budsjettet må utvides når bygg B også kommer til, fra 2022

2021	
Forslag til driftsbudsjett første hele driftsår	Totalt
Læringskostnader	kr -
Styrehonorer	kr -
Revisjon	kr 8 000,00
Arendal BBL - forretningsfører fast	kr 26 625,00
Kommunale avgifter	kr 24 500,00
Renovasjon	kr 23 500,00
Renovasjon	kr 54 315,00
Kontingent ABBL	kr 5 100,00
Andre adm tjenester	kr -
Forsikring, utvendig forsikring	kr 30 500,00
Ordinært løpende vedlikehold *	kr 55 000,00
Freritidig vedlikehold	kr -
Service avtaler *	kr 78 857,00
Vaktmester	kr 10 000,00
Strøm i fellesareal	kr 45 000,00
Vask av fellesvask	kr 24 000,00
Grøntareal	kr 10 000,00
Brøyting	kr 20 000,00
Andre driftsutgifter	kr 59 803,00
Totalt driftskostnader pr. år	kr 475 200,00

Antall kvm totalt: 1320 kr 30,00 pr kvadrat meter i fellesutgifter

Dette er opp til sameiet.
Dette er opp til sameiet å evt ansette.

1283,- pr seksjon + mva
A-konto vann 72 kubikk pr leil * 7,27 = 9000,- Avløp 72 kubikk pr leil * 12,64 = 15500,- Stipulert:
Renovasjon: Nedgravde dunker?? Årsgebyr 1370,- pr leil = 23500,- (etter forbruk)
Restavfallsgebyr ca kr 3.195,- pr seksjon.

Kr 300,- pr leilighet
Står fritt til disposisjon for styret
CA 23 kr pr kvm * 1320?? = 30500,- Brukt samme kvm som ett tilsvarende nytt bygg. Kan innhente mer nøyaktig ca pris om ønskelig.
Da tenker jeg på sikt, men at det bør ligge i budsjettet allerede. Se ark 2

Stipulert basert på andre boligseksjoner Se ark 2
Styret står her fritt.

Litt gjetting. Er det f.eks varmekabler ned til garasjene?
Basert på 2.000,- pr mnd.(også matteskift) Må jo få tilbud.

Uvist om eller hvor mye og evt hva det skal brukes gartner på.
Uvist hvor mye og hva som skal brøtes.

Uvist hva bruken her er til, men kan også brukes som sekkepost dersom noen andre poster blir for lave.

Fellesutgiftene fordeles etter seksjoneringen

Tillegg for tv og Internett pr måned

Det vil komme a-konto for energibruken Kr 400,- og for tappevannet kr 100,-

Garasjeplass kr 50,- pr plass pr måned.

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 11.02.2022

Ordinært løpende vedlikehold *

Vedlikehold bygg	25000
Vedlikehold elektro	10000
Vedlikehold Rør	10000
Internkontroll	10000
Sum vedlikehold	55000

Service avtaler *

Heis	8250
Ventilasjon	23988
Varmekjeler - vannbåren varme	0
Brannalarmer og nødlis	19375
Elektrisk anlegg	10000
Dørautomatikk	6238
Garasjeporter	1006
Sprinkel anlegg service	10000
Tilknytning brannalarm brannvesen	0
Alarm tjenester heis	0
Sum service avtaler	78857

Er estimater basert på andre boligselskaper

1 heiser med årlig avgift 14500,- pr heis TKElevator Norway,
Tilbud fra ventec Bygg A, inkl årlig filterbytte
Satses på at det kun er 1 hovedenhet
Agder El installasjon.
Agder El - gjelder Bygg A og B!
Låssenteret.
Assa Abloy - gjelder alle tre bygg
Halvard Thorsen, service årlig.
Årlig avgift
Kr 350,- pr mnd pr heis

Fellesutgift pr seksjon
Fellesutgifter totalt

kr 475 200,00

Kroner pr kvadrat:

kr 30,00

Nummer på leilighet	Eierbrøk	Fellesutgift	TV OG Internett	A-konto energivarme	A-konto varmt tappevann	Pr garasje	Totalt pr måned:
A101	88	2 640	349,00	400,00	100,00	50,00	3 539,00
A102	71	2 130	349,00	400,00	100,00	50,00	3 029,00
A103	49	1 470	349,00	400,00	100,00	50,00	2 369,00
A104	71	2 130	349,00	400,00	100,00	50,00	3 029,00
A105	88	2 640	349,00	400,00	100,00	50,00	3 539,00
A201	88	2 640	349,00	400,00	100,00	50,00	3 539,00
A202	71	2 130	349,00	400,00	100,00	50,00	3 029,00
A203	49	1 470	349,00	400,00	100,00	50,00	2 369,00
A204	71	2 130	349,00	400,00	100,00	50,00	3 029,00
A205	88	2 640	349,00	400,00	100,00	50,00	3 539,00
A301	88	2 640	349,00	400,00	100,00	50,00	3 539,00
A302	71	2 130	349,00	400,00	100,00	50,00	3 029,00
A303	49	1 470	349,00	400,00	100,00	50,00	2 369,00
A304	71	2 130	349,00	400,00	100,00	50,00	3 029,00
A305	88	2 640	349,00	400,00	100,00	50,00	3 539,00
A401	111	3 330	349,00	400,00	100,00	50,00	4 229,00
A402	108	3 240	349,00	400,00	100,00	50,00	4 139,00

V E D T E K T E R

for

Sameiet Tønnevollskogen 1
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Tønnevollskogen 1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet etableres med 35 boligseksjoner (Terje Løvås vei 12 og 14), og består av 35 boligseksjoner og parkeringsseksjoner på eiendommen gnr. 1 bnr. 379 i Grimstad kommune.

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

- sportsbod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller)
- private uteplasser

Sameiet skal disponerer 9 gjesteparkingsplasser, enten i parkeringskjeller eller utendørs på f_SPA. Gjesteplassene skal på sikt være felles også for Bygg C og sameiene må dermed inngå avtale om kostnadsfordeling.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene 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.

(5) Sameiet Tønnevollskogen 1 **kan** utvides til å omfatte nabo bygg C (Terje Løvås vei 16), dersom utbygger finner det hensiktsmessig, senest ett år etter ferdigstillelse av bygg C.

Bygg C skal ha adkomstrett gjennom port og parkeringskjellere og tilgang til felles teknisk rom.

Utvendige fellesareal er også å betrakte som fellesareal, herunder adkomst via trapp og gangsti, for begge sameier, ref også reguleringsplan mht offentlig areal. Det bør inngås avtale med øvrige boliger i Tønnevollskogen vedr fordeling av driftskostnader.

2-2 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer parkeringsplasser i parkeringsanlegg, hvorav noen er tilleggsdel og noen egne seksjoner og ev fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

(4) Parkeringsplasser som ikke er tilleggsdel til bolig, disponeres av Tønnevollskogen AS, inntil ev avtale om salg av plasser er avtalt. Tilsvarende gjelder også gjesteplasser, inntil disse ev overføres til Sameiet, som fellesareal.

4-3 Vedlikehold

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

4-4 Kostnader

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

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport

Øvrige kostnader (inkl strøm) til underetasje dekkes av alle seksjonseiere, som har tilgang til heis, sykkelparkering, boder, etc.

Stikkontakter i parkeringskjeller skal ikke benyttes til lading av El bil. Tilsvarende skal stikkontakter i bod ikke benyttes til oppvarming.

Kostnader knyttet til teknisk rom, herunder strøm, service og vedlikehold av felles teknisk anlegg, fordeles iht felles sameiebrøk, hvor også bygg C inkluderes. Det samme gjelder fjernvarme til fellesareal (fjernvarme som ikke belastes seksjoner iht måler). I den grad strøm til fellesareal og eller ventilasjon av fellesareal gjelder alle de tre byggene, så skal dette fordeles tilsvarende.

4-5 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.

Ohmia har installert infrastruktur for elbil ladning for samtlige parkeringsplasser. Dersom fellesavtalen sies opp av Sameiet med 2/3 flertall av de som har el bilabonnement, skal kostnaden for å overta infrastruktur fordeles mellom brukerne.

4-6 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 brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(6) Sameiet skal vedlikeholde grøntstruktur, og lekeplasser. Kostnader knyttet til dette bør fordeles mellom alle beboere i området.



6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 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.

(1) 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. Egne parkeringsseksjoner skal ikke belastes felleskostnader iht brøk, men ta del i utgifter til garasjeanlegget ref pkt 4-4. Bygg B (Terje Løvås vei 14) belastes ikke felleskostnader før ferdigstilling.

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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fra 2-4 medlemmer og fra 1-3 varamedlemmer.

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 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 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle 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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Egne parkeringsseksjoner har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever 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. 6.

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.

Sameiet Tønnevollskogen 1

Ordensregler for sameiet Tønnevollskogen 1

§ 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. 23.00 på vanlige hverdager eller etter kl. 21.00 på lørdager.

§ 3. Musikk:

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

§ 4. Renhold:

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

§ 5. Avfall:

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

§ 6. Snøfjerning:

All snø fjernes fra balkonger.

§ 7. Kjæledyr.:

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

§ 8. Grilling:

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

§ 9. Antenner.

Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

§ 10. Parkering

Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser.

Arendal, 17.02.2022





Arendal Boligbyggelag
Malmbyrøgen, Vestregate 2
4836 Arendal

Telefon: 37 00 54 50
E-post: post@arendal.bbl.no

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



Oversikt over gebyrer

Forhåndsavklaring forkjøpsrett:	kr. 7.882,-
Benytte forkjøpsretten:	kr. 7.882,-
Eierskiftegebyr borettslag:	kr. 6.385,-
Eierskiftegebyr sameier:	kr. 6.385,-
Innmelding Arendal Boligbyggelag:	kr. 500,-

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

Satsene gjelder fra 01.01.2024

Satsene er inkl. mva.

Innbetaling for gebyrer til konto: 6311.05.52000

Med hilsen

Arendal Boligbyggelag





Grimstad

Byggesak - fellesområde

RAMBØLL NORGE AS
Kystveien 2
4841 ARENDAL

Jon Nordby

Vår ref:	Deres ref:	Dato:
20/1716-17		09.10.2023

Vedtaksbrev Ferdigattest 1/379 - Tønnevoldskogen - Ferdigattest for Boligblokk og felles parkeringshus BBB1 - Tønnevoldskogen AS

Tiltakssted: Eiendommen 1/379/0/0 har ikke adresse.

Tiltakshaver: Tønnevoldskogen AS

Søker: Rambøll Norge AS

Tiltakstype/-art: Leilighetsbygg/Nybygg

Vedtak:

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1, ferdigattest for boligblokk med parkeringskjeller. Det vises til søknad mottatt 28.09.2023.

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen, vedtak 20/1716-2 av 12.03.2020, forutsetter.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, jfr. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Frist for å klage er satt til tre uker

Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 Grimstad
Telefon: 37 25 03 00

E-post: postmottak@grimstad.kommune.no
Org.nr: 864 964 702
www.grimstad.kommune.no

etter mottakelse av dette brevet, jfr. fvl. § 29. Se vedlagte orientering.

Med vennlig hilsen

Thor Berg-Larsen
Seniorrådgiver byggesaksenheten

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: GK Matrikkel

Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4202	Grimstad	1	379		25

Adresse til bygningen	Terje Løvås vei 14E, 4879 Grimstad
Avtalenr.	110147
Kundenr.	131703

	JA	NEI
Restanse pr. dags dato på eiendom:		X
Beløp inkl. mva:		
Fakturakopi vedlagt:		X
Forfallsdato:		
	Måned	Kvartal
Siste fakturerte termin:	April - Juni	2.TERMIN
Antall terminer (valgt av kunde):		4

Kommentarer: Faktura for 2. kvartal er sendt men ikke forfalt. Faktura er sendt til sameiet.

Dato: 11.04.2024

NB! Restanse er kun fakturaer som er forfalt. Hvis det er akkurat i forbindelse med forfall på fakturaen vil vi opplyse om forfallsdato på fakturaen selv om det ikke er restanse.

Med vennlig hilsen

Agder Renovasjons IKS

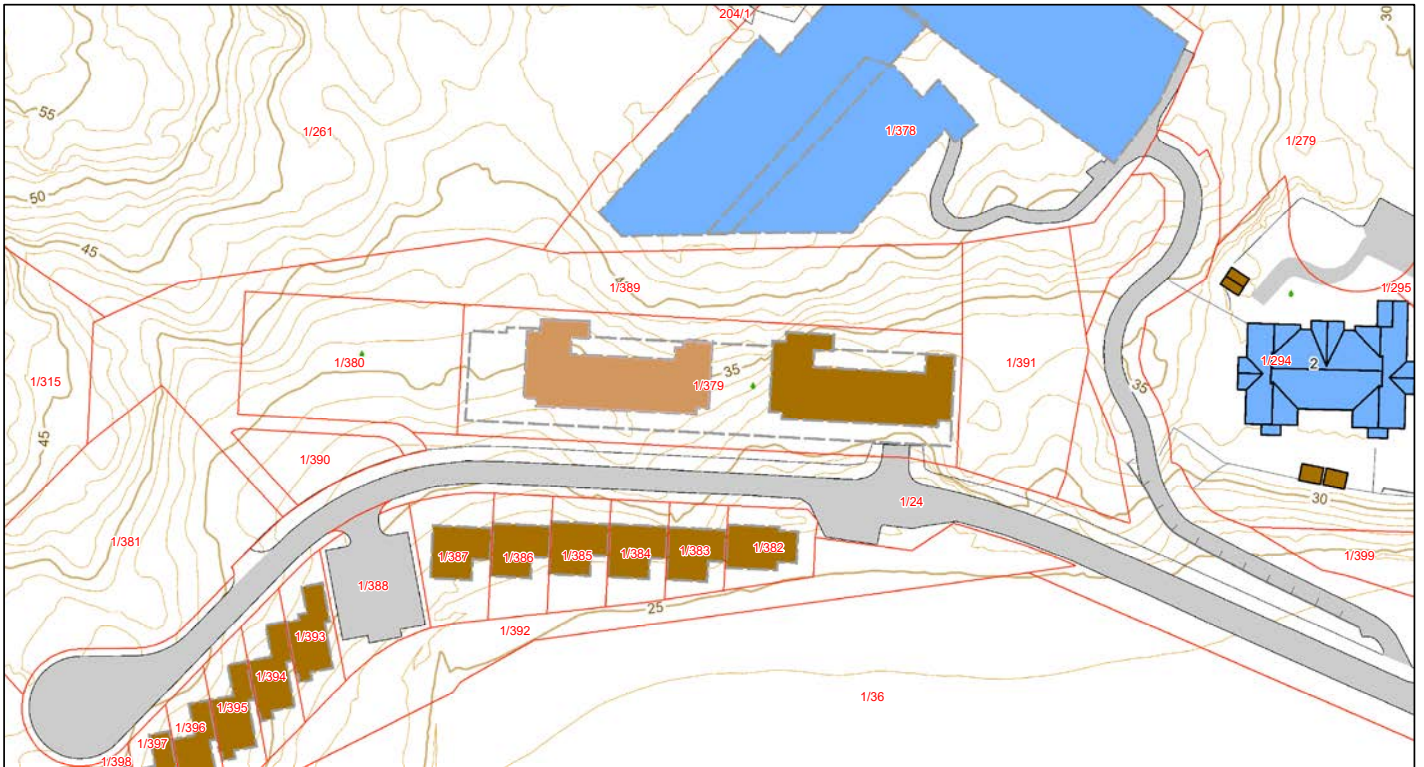
Dalenveien 347

4849 Arendal

Oversiktskart

Adresse: Terje Løvås vei 14E, 4879 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 1/379/0/25

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 2489 m²
Dato: 2024-04-10



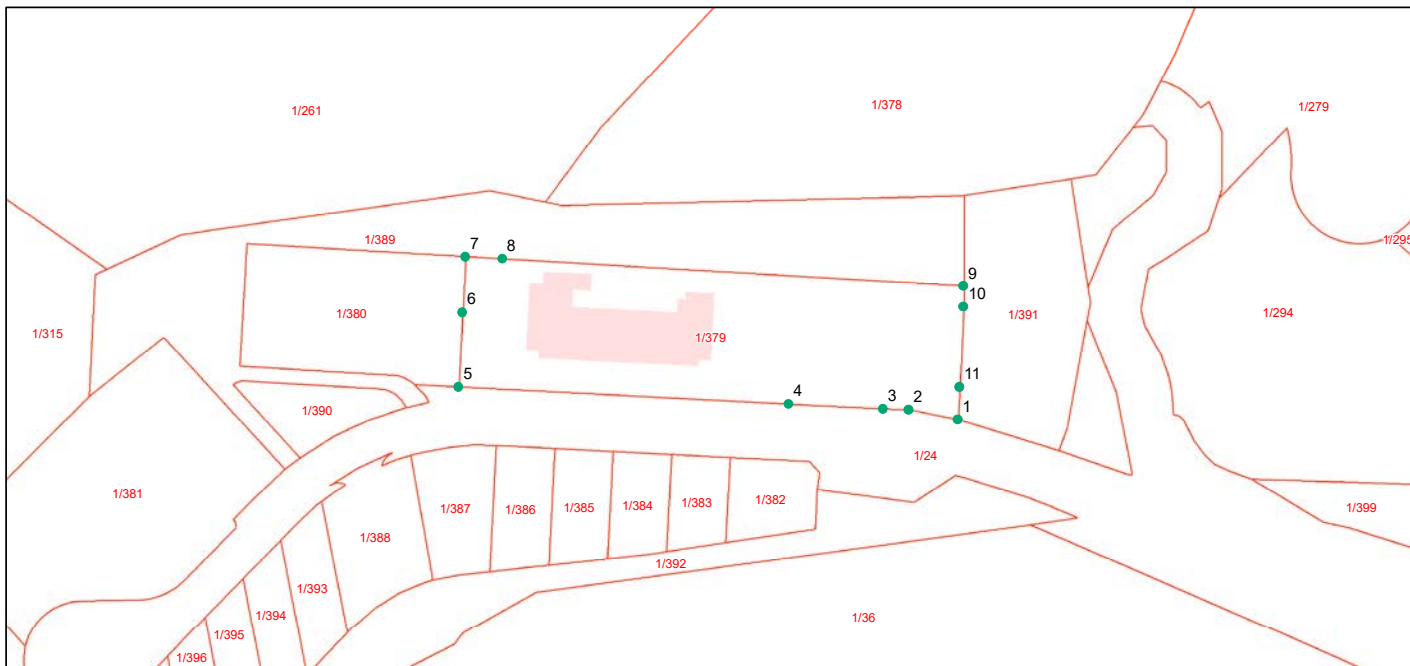
Matrikkelkart

Adresse: Terje Løvås vei 14E, 4879 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 1/379/0/25

Beregnet areal: 2489 m²
Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-04-10



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 10.4.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2488.9		EUREF89 UTM Sone 32

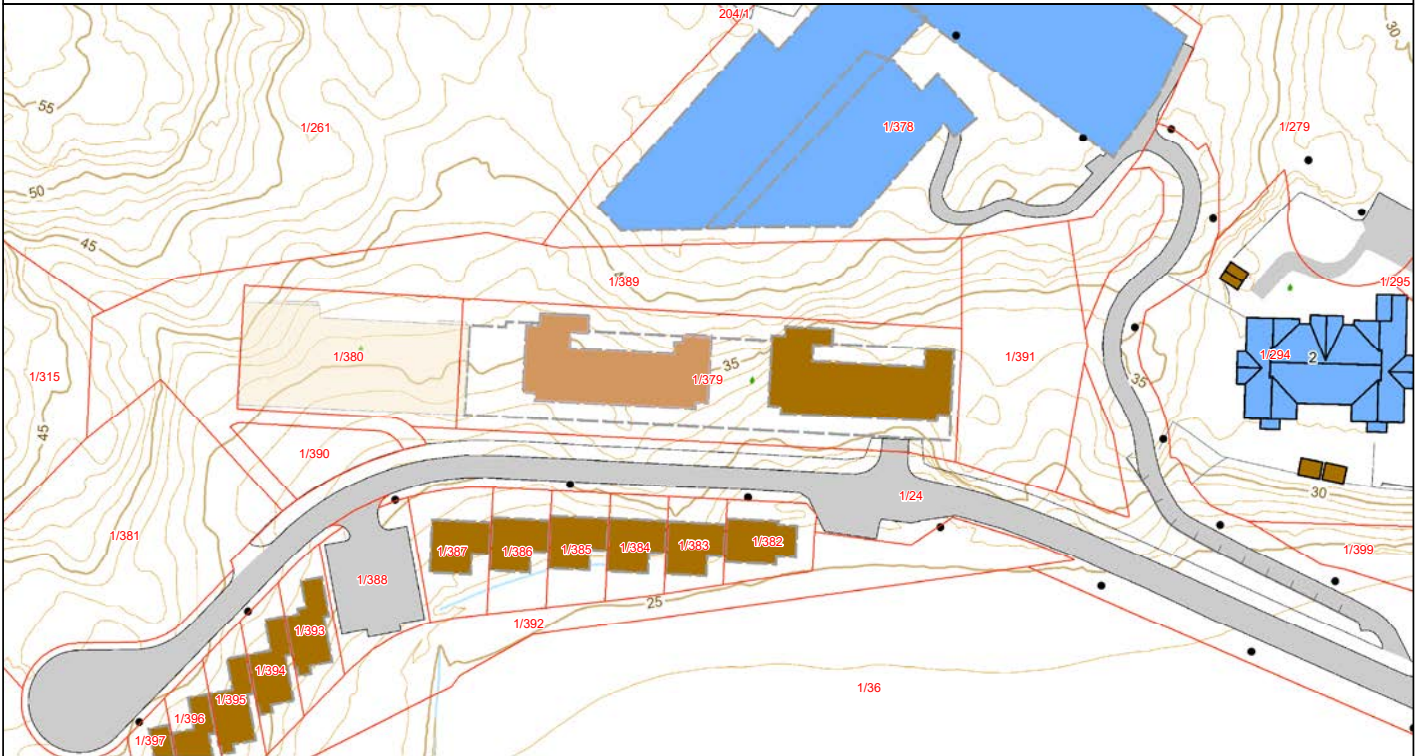
Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6466386.64333	474924.788564	Ikke spesifisert	9.81	Umerket		Tatt fra plan	10	0
2	6466388.61182	474915.201154	Ikke spesifisert	5.01	Umerket		Tatt fra plan	10	0
3	6466388.75538	474910.19703	Ikke spesifisert	18.62	Umerket		Tatt fra plan	10	0
4	6466389.7207	474891.638916	Ikke spesifisert	65.05	Umerket		Tatt fra plan	10	0
5	6466393.0879	474826.781775	Ikke spesifisert	14.74	Umerket		Tatt fra plan	10	0
6	6466407.77895	474827.541881	Ikke spesifisert	10.95	Umerket		Tatt fra plan	10	0
7	6466418.6942	474828.10865	Ikke spesifisert	7.3	Umerket		Tatt fra plan	10	0
8	6466418.26274	474835.383605	Ikke spesifisert	90.87	Offentlig godkjent grensemerke		Tatt fra plan	10	0
9	6466412.90516	474925.936516	Ikke spesifisert	4.04	Umerket		Tatt fra plan	10	0
10	6466408.87603	474925.936234	Ikke spesifisert	15.85	Umerket		Tatt fra plan	10	0
11	6466393.07789	474925.12485	Ikke spesifisert	6.46	Umerket		Tatt fra plan	10	0

Grunnkart

Adresse: Terje Løvås vei 14E, 4879 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 1/379/0/25

Målestokk: 1:1.000
Areal: 2489 m²
Dato: 2024-04-10



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

Tegnforklaring - Kommunedelplan

— · — ·	Hensynssonegrense	— — — —	Kollektivtrase N	· · · ·	Gang-/sykkelveg (tunnel) F
— ■ — ■	Kommunedelplangrense	— · — ·	Kollektivtrase (bru) N	· · · ·	Gang-/sykkelveg F
Hensynssoneområde					
— \ /	Kp Sikringszone	— ● —	Taubane F	· · · ·	Gang-/sykkelveg (tunnel) N
— / \	Kp Faresone	— ● —	Taubane N	· · · ·	Gang- sykkelveg (bru) F
— \ /	Kp Støysone	++++	Sporveg (tunnel) F	· · · ·	Gang- sykkelveg N
— \ /	Kp Infrastruktursone	++++	Sporveg F	· · · ·	Gang- sykkelveg (bru) N
— \ /	Kp Angitt hensynssone	++ ++	Sporveg (tunnel) N	-----	Adkomstveg (tunnel) F
— —	Kp Båndleggingssone	++ ++	Sporveg (bru) F	————	Adkomstveg F
— \ /	Kp Gjennomføringssone	++ ++	Sporveg N	-----	Adkomstveg (tunnel) N
— — —	Kp Detaljeringssone	++ ++	Sporveg (bru) N	-----	Adkomstveg (bru) F
Samferdsel punkt					
⊗	Kollektivknutepunkt (tunnel) F	++ ++	Bane (tunnel) N	————	Adkomstveg N
⊙	Kollektivknutepunkt F	++ ++	Bane (bru) F	-----	Adkomstveg (bru) N
⊗	Kollektivknutepunkt (tunnel) N	++ ++	Bane (bru) N	————	Samleveg (tunnel) F
⊙	Kollektivknutepunkt (bru) F	====	Bane N	————	Samleveg (tunnel) N
⊙	Kollektivknutepunkt N	====	Bane (bru) N	-----	Samleveg (bru) F
⊗	Kollektivknutepunkt (bru) N	====	Skitrekk F	————	Samleveg N
⊗	Vegkryss (tunnel) F	====	Skitrekk N	-----	Samleveg (bru) N
■	Vegkryss F	— —	Turvegrase F	-----	Hovedveg (tunnel) F
⊗	Vegkryss (tunnel) N	· · · ·	Turvegrase (tunnel) N	————	Hovedveg F
⊗	Vegkryss (bru) F	· · · ·	Turvegrase (bru) F	-----	Hovedveg (tunnel) N
■	Vegkryss N	■ ■ ■ ■	Turvegrase N	————	Hovedveg (bru) F
⊗	Vegkryss (bru) N	■ ■ ■ ■	Turvegrase (bru) N	-----	Hovedveg N
Samferdsel linjer					
· · · ·	Motorferdsel i utmark F	· · · ·	Turvegrase (tunnel) F	-----	Hovedveg (bru) N
· · · ·	Motorferdsel i utmark N	· · · ·	Gangveg (tunnel) F	————	Fjernveg (tunnel) F
-----	Småbåttled F	· · · ·	Gangveg F	-----	Fjernveg F
-----	Småbåttled N	· · · ·	Gangveg (tunnel) N	————	Fjernveg (tunnel) N
-----	Skipsled F	· · · ·	Gangveg (bru) F	-----	Fjernveg (bru) F
-----	Skipsled N	· · · ·	Gangveg N	————	Fjernveg N
-----	Kollektivtrase (tunnel) F	· · · ·	Gangveg (bru) N	-----	Fjernveg (bru) N
-----	Kollektivtrase F	○ ○ ○ ○	Sykkelveg (tunnel) F	-----	Vegnett (tunnel) F
-----	Kollektivtrase (bru) F	○ ○ ○ ○	Sykkelveg F	————	Vegnett F
-----	Kollektivtrase (bru) F	○ ○ ○ ○	Sykkelveg (tunnel) N	-----	Vegnett (tunnel) N
-----	Kollektivtrase (tunnel) N	○ ○ ○ ○	Sykkelveg (bru) F	————	Vegnett (bru) F
		○ ○ ○ ○	Sykkelveg N	-----	Vegnett N
		○ ○ ○ ○	Sykkelveg (bru) N	————	Vegnett (bru) N

REGULERINGSBESTEMMELSER
Campus, B/A1
GRIMSTAD KOMMUNE

Reguleringsplanen består av disse bestemmelser og plankart sist revidert 17.12.2019

Revidert 08.06.2017

Revidert 11.09.2017

Revidert 16.11.2018

Revidert 06.12.2018

Revidert 07.11.2019

Revidert 17.12.2019

§ 1
AREALFORMÅL OG HENSYNSONER

§1.1. Området disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5:

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- 1001 - Bebyggelse og anlegg
- 1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- 1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
- 1610 - Lekeplass
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2080 - Parkering

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- 3001 - Grønnstruktur
- 3030 - Turdrag
- 3060 - Vegetasjonsskjerm

§ 2
FELLESBESTEMMELSER

§2.1. Teknisk plan

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur herunder tiltak forbundet med FV 56.

§2.2. Krav til utomhusplan

- §2.2.1. Det skal utarbeides utomhusplan til områder avsatt til byggeformål for hvert av delområdene BBB1 og BBB2 og BA1-2 innenfor planområdet.
- §2.2.2. Utomhusplan skal utarbeides i samsvar med normal for utomhusanlegg for Grimstad kommune vedtatt i kommunestyret den 31.8.2015.

§2.3. Utnyttelse

- §2.3.1. Samlet utnyttelse skal forholde seg til følgende:
- §2.3.2. Minimum antall boligenheter for område BBB1 er 44.
- §2.3.3. Minimum antall boligenheter for område BBB2 er 24
- §2.3.4. Minimum antall boligenheter for område BA1-2 er 12.

§2.4. Parkering

- §2.4.1. Innenfor område BBB1 og BBB2 kan det anlegges maksimalt 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet, inkludert HC-plasser og gjesteparkering. Halvparten av gjesteparkering må være tilgjengelig uten adgangskontroll. Det skal etableres minimum 0,25 gjesteparkeringsplass per boenhet.
- §2.4.2. Innenfor område BA1-2 kan det etableres maksimalt 2 parkeringsplasser pr. boenhet, inkludert HC-plasser og gjesteparkering. Det skal etableres minimum 1 gjesteparkeringsplass per boenhet.
- §2.4.3. Det skal på egen tomt eller på fellesareal avsettes areal for sykkelparkering tilsvarende 1 plass per boenhet.

§2.5. Lekeplass og uteoppholdsarealer

- §2.5.1. Det skal anlegges lekeplasser og uteoppholdsarealer i samsvar med områdeplanens bestemmelser.
- §2.5.2. For å oppnå en mest mulig hensiktsmessig arealbruk innenfor området, tillates det at kommuneplanens avstandskrav for sandlekeplasser fravikes. Eventuelle fravik skal redegjøres for ved rammesøknad og kompensierende tiltak skal beskrives.

§2.6. Bearbeiding av grøntsoner

Estetisk viktige grøntsoner skal opparbeides som vist i 3D-visualisering. Dette gjelder blant annet arealer mellom veg og p-kjellere og skjæringer bak lavblokkene.

§2.7. Brann

Det skal etableres tilfredsstillende slokkevannkapasitet i området.

§2.8. Byggegrenser

Der byggegrenser ikke vises på kartet gjelder formålsgrense som byggegrense.

§2.9. Aktsomhetsplikt

Hvis det under arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder fylkeskommune v/seksjon for kulturminnevern, jf. Kulturminneloven § 8 annet ledd.

§2.10. Fyllingsutslag

Fyllinger skal gjøres skånsomt i terreng. Arealene skal tilsås med stedegen beplantning.

§2.11. Forstøtningsmurer

Det kan etableres forstøtningsmur i formålsgrense BBB1 og BBB2 og BA1-2 mot tilgrensende formål/plangrense. Forstøtningsmurer kan ha en maksimal høyde på 3,0 meter. Forstøtningsmur i BA1-2 og tilgrensende grøntområder utføres i tørrmur med naturstein.

§2.12. Estetikk vedr. betongfasader og skjæringer

- §2.12.1. Betongfasader med sammenhengende flater større enn 10m² eller med høyde over 1,5 meter skal tildekkes med vegetasjon, forblendes eller flaten brytes opp ved bruk av andre naturmaterialer.
- §2.12.2. Skjæringer med høyde over 2,0 meter må tildekkes med vegetasjon eller kles med naturstein slik at den synlige skjæringsflaten ikke er høyere enn 1,5 meter.

§2.13. Siktsoner

- §2.13.1. Innenfor frisktsoner skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted bli høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning innenfor frisktsonen på egen eiendom tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,50 m over tilstøtende vegers nivå.
- §2.13.2. Innenfor 1,5 m fra formålsgrense i BK_1 til annen veggrunn tillates ikke planering eller beplantning på egen eiendom høyere enn 0,5m.

- §2.14. Tilkobling til varmesentral**
Nye boenheter innenfor planområdet skal tilkobles fjernvarmenettet.
- §2.15. Renovasjon**
Renovasjonsløsninger innenfor planområdet skal løses som nedgravd anlegg.
- §2.16. Teknisk infrastruktur**
All teknisk infrastruktur som EL- forsyning, tele, bredbånd m.m. skal legges som jordkabel i bakken.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- §3.1. Boligbebyggelse og tilhørende anlegg, BBB1 og BBB2**
- §3.1.1. Innenfor område BBB1 og BBB2 tillates det etablert leilighetsbebyggelse. Tillatt utnyttelse følger av plankartet. For BBB1 tillates trinnvise byggesøknader, forutsatt at det dokumenteres at områdets minimumsutnyttelse ivaretas.
- §3.1.2. Det kan etableres parkeringsanlegg under bebyggelsen.
- §3.1.3. Bebyggelsen innenfor område BBB1 kan oppføres i maksimal høyde 15 meter regnet fra overkant ferdig gulv i nederste boligplan over p-kjeller. Maksimal gesims/mønehøyde er kote + 51.
- §3.1.4. Bebyggelsen innenfor område BBB2 kan oppføres i maksimal høyde 18,5 meter regnet fra overkant ferdig gulv i nederste boligplan over p-kjeller. Maksimal gesims/mønehøyde er kote + 55.
- §3.1.5. Bebyggelsen innenfor planområdet skal ha en moderne og tidsriktig arkitektur. Det skal etterstrebtes å gi bebyggelse innenfor hvert delområde et helhetlig og ensartet uttrykk.
- §3.1.6. Det kan etableres nedgravd stasjon for renovasjonsløsning innenfor formål BBB2 dersom det er behov for ytterligere stasjoner utover det som skal etableres innenfor formål o_BKT1.
- §3.1.7. Det tillates tekniske installasjoner inntil 2 meter over maksimal gesims/mønehøyde.
- §3.2. Boligbebyggelse og tilhørende anlegg, BA1-2**
- §3.2.1. Innenfor område BA1-2 tillates etablert rekkeboliger, kjedede boliger og eneboliger. Tillatt utnyttelse følger av plankartet.
- §3.2.2. Bebyggelsen innenfor området skal ha en moderne og tidsriktig arkitektur. Det skal etterstrebtes å gi sammenhengende bebyggelse innenfor formålet et helhetlig og ensartet uttrykk.
- §3.2.3. Bebyggelsen kan oppføres i maksimal høyde 11 meter regnet fra overkant gulv inngangsnivå.
- §3.2.4. Bygningsmassen tillates oppført med underetasje.
- §3.3. Kombinert bebyggelse og anleggsformål, BKB**
Innenfor området BKB gjelder bestemmelse § 4.7 i områderegulering for Campus Grimstad vedtatt 23.05.2011.
- §3.4. Øvrige kommunaltekniske anlegg, o_BKT1**
- §3.4.1. Innenfor formålet skal det etableres nedgravd renovasjonsløsning. Renovasjonsanlegg er felles for områdene BBB1, BBB2 og BA1-2.
- §3.4.2. Innenfor formålet kan det etableres transformator for strømforsyning til BBB1, BBB2 og BA1-2. Dersom det ved detaljprosjektering av området, eller som følge av krav fra el-selskap, fremkommer behov for annen plassering kan dette gjøres innenfor område BBB1, BBB2 og BA1-2. Løsning skal vises i teknisk plan.
- §3.5. Lekeplass, o_BLK1 og o_BLK2**
- §3.5.1. o_BLK1 og o_BLK2 er offentlige lekeplasser.
- §3.5.2. Det skal opparbeides sandlekeplass innenfor område o_BLK1 og o_BLK2. Sandlekeplassen i o_BLK1 skal utgjøre 15 % av det totale arealet innenfor formålet

- o_BLK1. Samlet areal for sandlekeplass innenfor o_BLK1 og o_BLK2 skal være 5m²/boenhet innenfor planområdet.
- §3.5.3. Resterende areal innenfor o_BLK1 skal være naturpregede lekearealer, deriblant skal det tilrettelegges for en akebakkemulighet.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4.1. Adkomst

- §4.1.1. Fellesavkjørsler for bebyggelse i BBB1 og BBB2 fremgår av plankartet.
- §4.1.2. Enkeltavkjørsler innenfor område BA1-2 er vist med adkomstpil og tillates justert etter boligens plassering og utforming.
- §4.1.3. Det tillates fellesavkjørsler innenfor område BA1-2.

§4.4. Parkering

Innenfor f_SPA1 skal det etableres totalt 13 parkeringsplasser som skal benyttes som felles gjesteparkering for BBB1 og BBB2, hvorav en skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§5.1. Grønnstruktur, f_G1

- §5.1.1. Området er felles for alle boenheter innenfor planområdet.
- §5.1.2. Det tillates ikke bruk av fremmede, uønskede arter med høy eller svært høy risiko i utomhus områdene. (Jfr. Artsdatabanken).
- §5.1.3. Det tillates terrenginngrep i grønnstrukturområdene i forbindelse med etablering av veg-, gangareal, parkerings- og tomteanlegg samt renovasjons- og kommunaltekniske anlegg.
- §5.1.4. Det tillates etablert innretninger for uteopphold.

§5.2. Grønnstruktur, o_G2

o_G2 tillates benyttet til snøopplag.

§5.3. Grønnstruktur, o_G3

Det tillates etablert nedgravde avløpsledninger i området o_G3

§5.4. Turdrag, o_GTD1

- §5.4.1. Innenfor området o_GTD1 skal det opparbeides en turløype iht. Grimstad kommunes normal for utomhusanlegg, med gangbanebredde på min. 1,2 meter. Turløypen tillates etablert uten krav om bom ved innfart.
- §5.4.2. Det tillates etablert avløpsledninger i området o_GTD1.

§5.5. Vegetasjonsskjerm, o_GV1

- §5.5.1. Innenfor formålet o_GV1 tillates det etablert fordrøyningsanlegg for overvannshåndtering fra planområdet.
- §5.5.2. Overvann skal ved selvfall kunne overføres fra o_GV1 til et større felles fordrøyningsmagasin/åpent vannspeil for hele parken.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§6.1.1. Før det kan gis igangsettingstillatelse:

- til tiltak innenfor planområdet, skal området PARK i områderegulering for Campus Grimstad være sikret opparbeidet. En måte å sikre tiltaket opparbeidet, er inngåelse av utbyggingsavtale.
- til bebyggelse innenfor planområdet skal det foreligge godkjente tekniske planer iht § 2.1.

- for de enkelte delområder skal det foreligge godkjent utomhusplan for det aktuelle delområdet.
- til tiltak innenfor planområdet skal matjordlaget fjernes i samråd med landbruksmyndigheten i kommunen og benyttes på jordbruksarealer i aktiv drift.

§6.1.2. **Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest:**

- for boliger innenfor planområdet skal adkomstvei o_SV1 inkludert tilhørende fortau, og adkomst o_SV2 til barnehagen være ferdig etablert.
- for boliger innenfor planområdet skal midtdeler/midtrabatt knyttet til FV 56 (o_SV3) være etablert i henhold til; Vegtegning 3598-C002_D.
- for boliger innenfor planområdet skal o_SGS1 og o_SGS2 være etablert helt frem til ny atkomstarm fra rundkjøring Terje Løvåsvei/Jon Lilletunsvei, i henhold til reguleringsplan for *Campus Grimstad Arena – del av BA-3*.
- for boliger innenfor planområdet skal turløype være etablert i området o_GTD1.
- for boliger innenfor planområdet skal renovasjonsløsning være etablert.
- til boliger innenfor BBB1 skal området o_BLK1 være opparbeidet med sandleketilbud og akebakke iht. § 3.5.2.
- til boliger innenfor BBB2 og BA1-2 skal området o_BLK2 være opparbeidet.
- for boliger skal tilhørende grøntsoner opparbeides iht § 2.6.1.
- for boliger skal etablering av fordrøyningsmagasin i o_GV1 være etablert og beplantet med vekster som tåler å bli oversvømt ved flom og som ivaretar den tekniske funksjonen.
- for boliger skal det plantes trerekke/allé med senteravstand 7 meter langs vestsiden av o_GSG2 i «annen veggrunn-grøntareal». Utforming av sideareal «o_SGS2» godkjennes i utomhusplan.

Reguleringsplan

Adresse: Terje Løvås vei 14E, 4879 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 1/379/0/25

Planident: 346

Ikrafttredelsesdato: 10.12.2019

Plannavn: Campus BA1

Formål: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

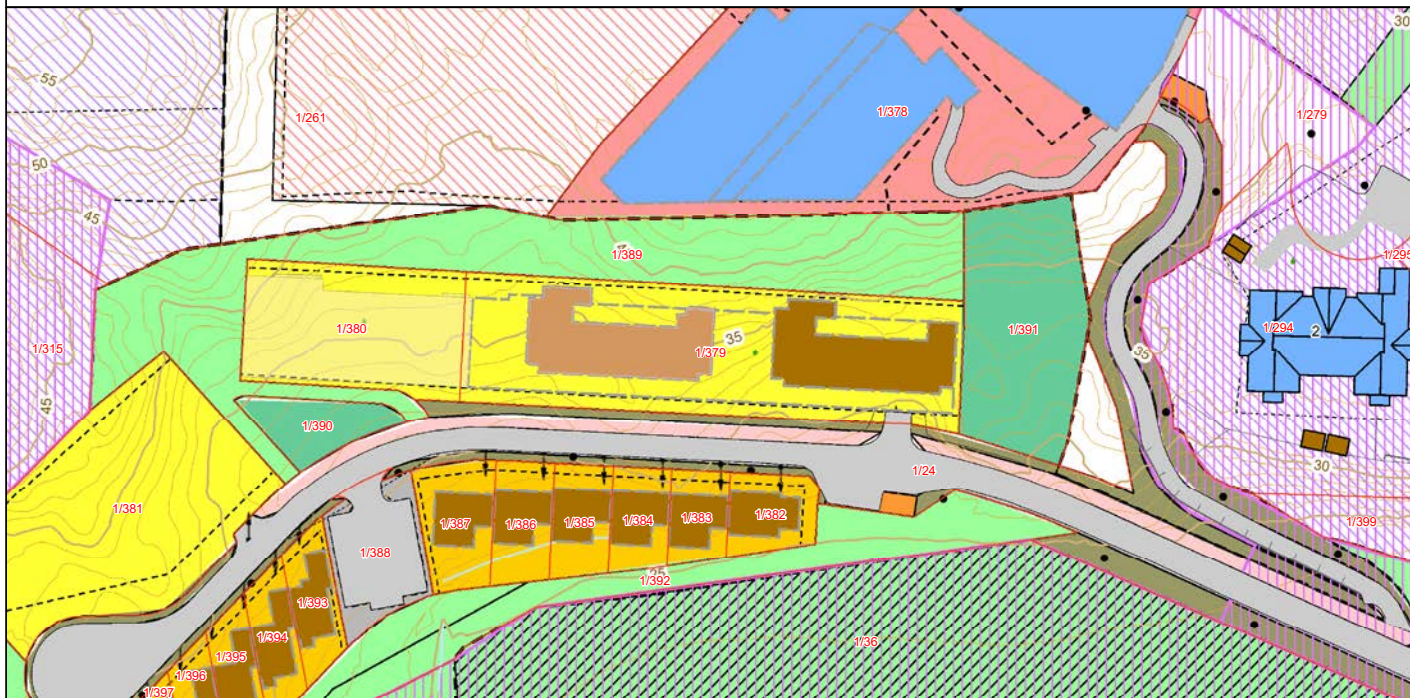


Grimstad
kommune



Målestokk: 1:1.000
Dato: 2024-04-10

Hensynssone:



Tegnforklaring -

Reguleringsplan



1242 - Avkjørsel

----- Regulert høydelinje

- · - · - Reguleringsplan hensynssonegrense

- - - - Avgrensning skriftlig bestemmelse

—— 1203 - Regulert tomtegrense

----- 1211 - Byggegrense

----- 1222 - Frisiktlinje

----- 1225 - Regulert parkeringsfelt

—— 1228 - Regulert støttemur

—— Reguleringsplan formålsgrense

- - - - Reguleringsplanomriss

//// RpAngittHensynSone

1001 - Bebyggelse og anlegg

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

1610 - Lekeplass

1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

1823 - Næring, kontor, tjenesteyting UTGÅTT

1824 - Næring, tjenesteyting

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2080 - Parkering

3001 - Grønnstruktur

3030 - Turdrag

3050 - Park

3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

Kommuneplan

Adresse: Terje Løvås vei 14E, 4879 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 1/379/0/25

Planident:

Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019

Plannavn: Grimstad

Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0

Formål: LNRF, náv., Næringvirksomhet náværende

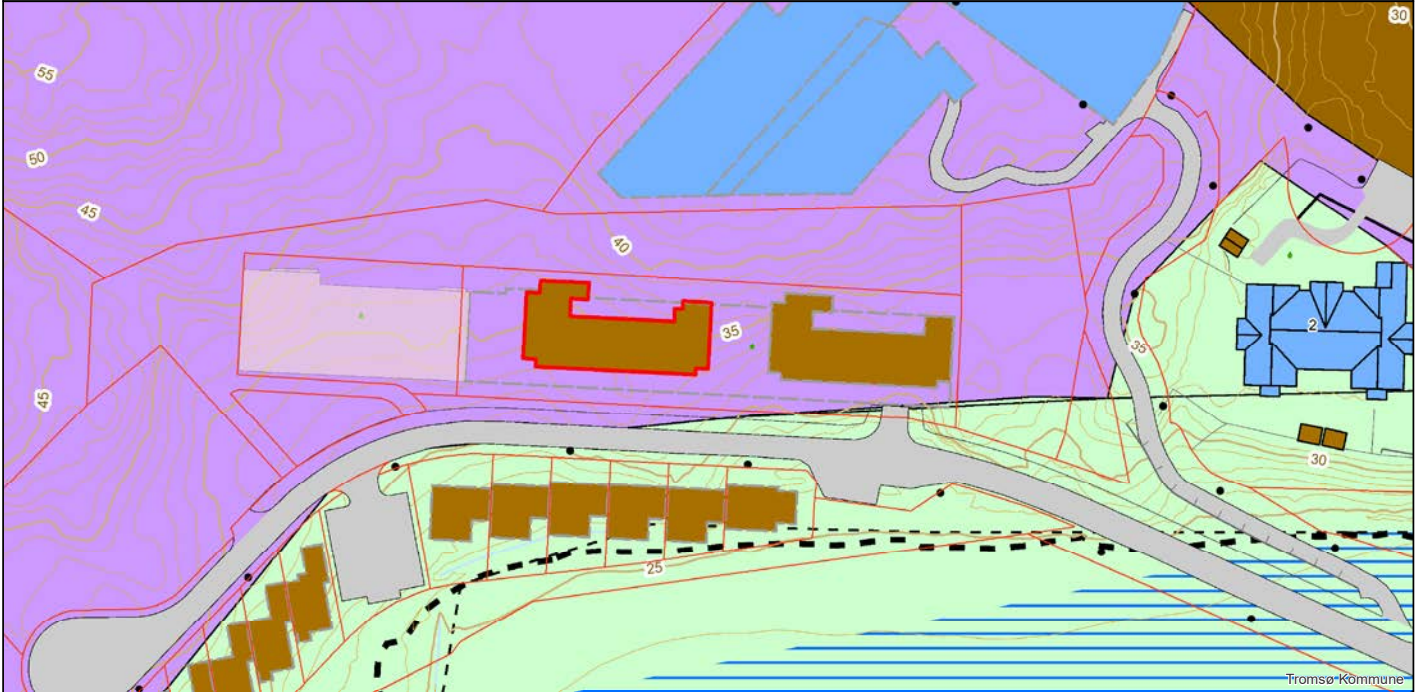


Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1.000
Dato: 2024-04-10



Hensynssone:



Tegnforklaring -

Kommuneplan

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- - Strandlinje sjø
- - Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- - Markagrense
- Kvikkleire
- Losmasseflate
- Område for planbestemmelse

KpHensynssoneOmrade

presentasjon

- KpAngittHensynSone, FISK
- KpAngittHensynSone, Bevaring naturmiljø
- KpAngittHensynSone, Friluftsliv
- KpAngittHensynSone, Kyststi
- KpAngittHensynSone, Landskap
- KpAngittHensynSone, HENSYNSSONE LANDBRUK
- KpAngittHensynSone, Landbruksbevaring
- KpFareSone, Flom
- KpFareSone, Skred
- KpSikringSone, Drikkevannskilde
- KpSikringSone, E18
- KpSikringSone, VERNA VASSDRAG
- KpGjennomføringSone, GJENNOMFØRINGSSONE
- KpBåndleggingSone, BÅNDLAGT ETTER LOV OM NATURVERN

KpArealformalOmrade

KAO_Presentasjon

- Bebyggelse nåværende
- Bebyggelse framtidig
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Fritidsbebyggelse nåværende
- Fritidsbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål nåværende
- Sentrumsformål framtidig
- Kjøpesenter nåværende
- Kjøpesenter framtidig
- Forretninger nåværende
- Forretninger framtid
- Tjenesteyting nåværende
- Tjenesteyting framtidig
- Fritids - og turismål nåværende
- Fritids - og turismål framtidig
- Råstoffutvinning nåværende
- Råstoffutvinning framtidig
- Næringvirksomhet nåværende
- Næringsvirksomhet framtidig
- Idrettsanlegg nåværende
- Idrettsanlegg framtidig
- Andre typer beb.anl.nåværende

- Andre typer beb.anl framtidig
- Uteoppholdsareal, nåværende
- Uteoppholdsareal, framtidig
- Grav - og urnelund nåværende
- Grav - og urnelund framtid
- Komb beb.anl.form nåværende
- Komb beb. anl. form framtidig
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Veg nåværende
- Veg framtidig
- Lufthavn nåværende
- Lufthavn framtidig
- Havn nåværende
- Havn framtidig
- Kollektivknutepunkt nåværende
- Kollektivknutepunkt framtid
- Parkeringsplass nåværende
- Parkering framtidig
- Trase for tekn infrastruktur nåværende
- Kombinert formål, nåværende
- Kombinert formål, framtidig
- Grønnstruktur nåværende
- Grønnstruktur framtidig
- Naturområde nåværende
- Naturområde framtidig
- Turdrag nåværende
- Friområde nåværende
- Friområde framtidig
- Park nåværende
- Park framtidig
- LNRF, nåv.
- LNRF nåværende
- LNRF tiltak for stedb.næring nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. framtidig
- LNRF spredt boligbeb. nåværende
- LNRF spredt boligbeb. framtidig
- LNRF spredt fritidsbeb. nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands framtidig
- Sjø og vassdr ferdsel nåværende
- Sjø og vassr farleder nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn framtidig
- Sjø og vassdr fiske nåværende
- Sjø og vassdr akvakultur nåværende
- Sjø og vassdr., drikkevann, nåv.
- Sjø og vassdr natuomr nåværende
- Sjø og vassdr natuomr framtidig
- Sjø og vassdr friluftsomr nåværende
- Sjø og vassdr friluftsomr framtidig
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framtid

Kommunedelplan

Adresse: Terje Løvås vei 14E, 4879 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 1/379/0/25

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

Formål:

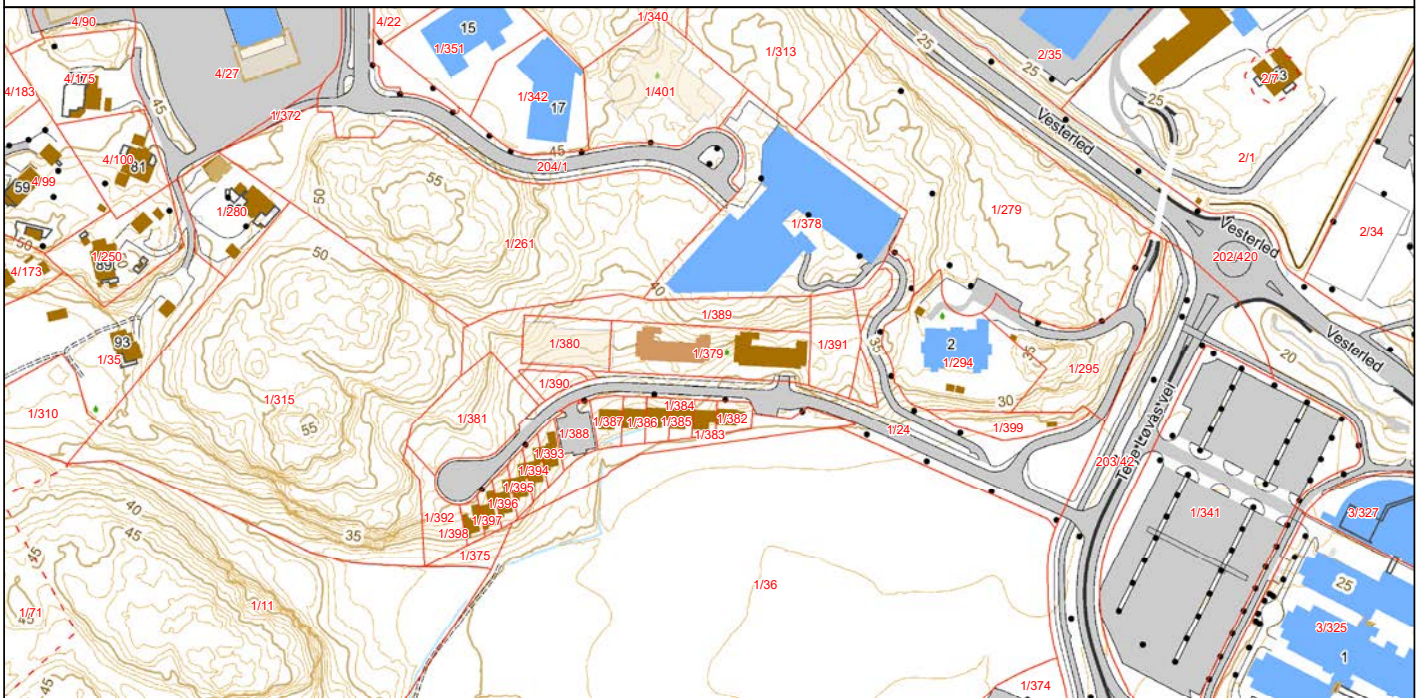


Grimstad
kommune



Målestokk: 1:2.500
Dato: 2024-04-10

Hensynssone:





Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 10.04.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4202	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	379	Festenr.		Seksjonsnr.	25
Adresse	Terje Løvås vei 14E, 4879 GRIMSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Renovasjon	160 619,39 kr
Sum	160 619,39 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Nedgravd Standard Abonnement (fast del)	35 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	50 595,13 kr	25 297,55 kr
Restavfallsgebyr Nedgravd	35 stk	3 373,01 kr	1/1	0 %	118 055,44 kr	59 027,72 kr
				Sum	168 650,57 kr	84 325,27 kr

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

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

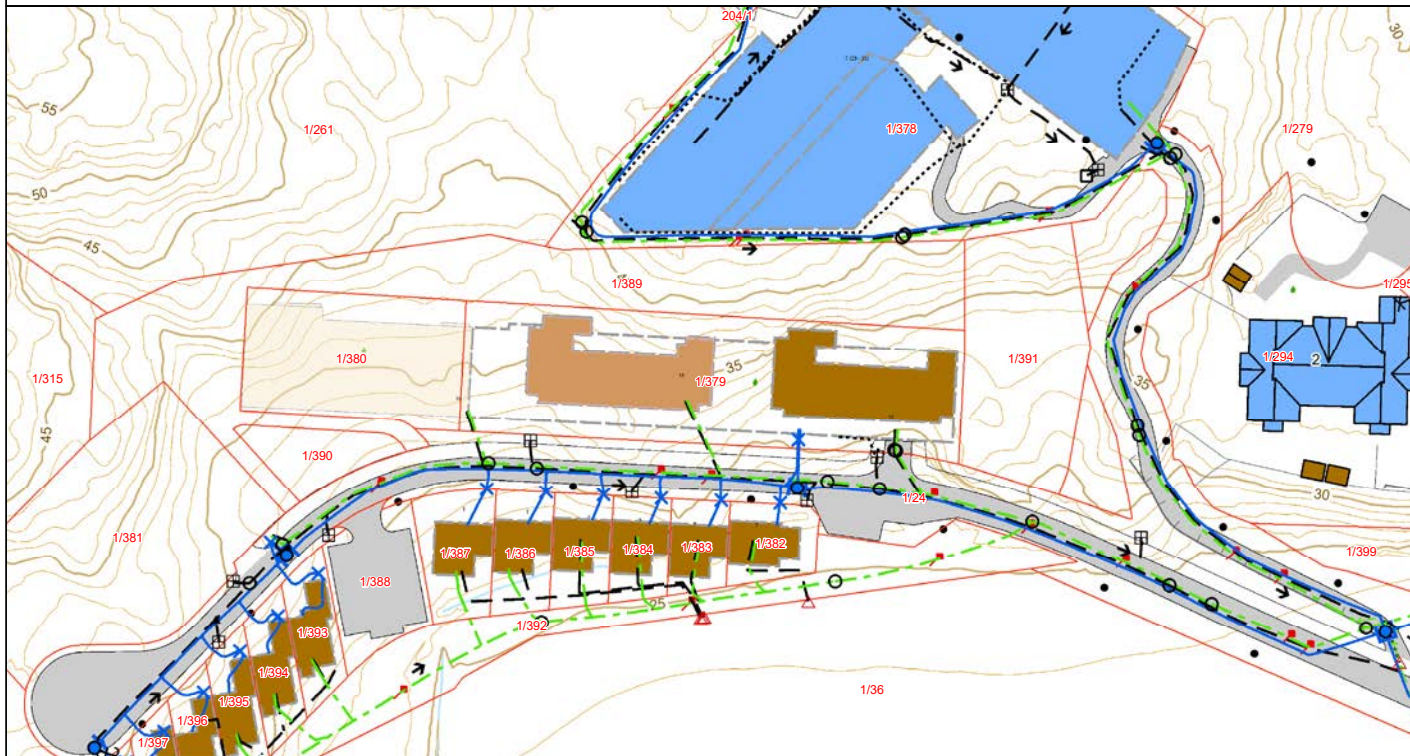
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Ledningskart

Adresse: Terje Løvås vei 14E, 4879 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 1/379/0/25

Målestokk: 1:1,000
Areal: 2489 m²
Dato: 2024-04-10









Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

Vann og avløp

	Vannledning
	Avløp fellesledning
	Avløp spillvannsledning
	Overvannsledning
	Kum
	Planlagte vann- og avløps- anlegg

Matrikkelrapport for Seksjon 4202-1/379/0/25

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	20.04.2022	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	09.12.2022	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ALEKSANDER UDJUS		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
SE - Seksjonering	11.04.2022	11.04.2022	SAK 22/2266	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
301028286	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest

Bygning 301028286: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 486.0
Antall boenheter	18	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 486.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input checked="" type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	07.10.2021	09.03.2022

IG - Igangsettingstillatelse	07.10.2021	03.01.2023
EB - Endre bygningsdata	11.04.2022	11.04.2022
MB - Midlertidig brukstillatelse	28.11.2022	03.01.2023
FA - Ferdigattest	09.10.2023	09.10.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0203	79.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	5	415.0	0.0	415.0	0.0
H04	3	241.0	0.0	241.0	0.0
H03	5	415.0	0.0	415.0	0.0
H02	5	415.0	0.0	415.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Terje Løvås vei	14E		4879 GRIMSTAD

Veikart

Adresse: Terje Løvås vei 14E, 4879 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 1/379/0/25

Målestokk: 1:3,500
Areal: 2489 m²
Dato: 2024-04-10



Tegnforklaring - Veikart

Bilveg

Ikke bilveg



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!



Ann-Elise Rosåsen Mostad
Autorisert finansiell rådgiver
Mob: 97 68 50 72
ann-elise.rosaasen.mostad@sor.no



Camilla Fosseli-Haugen
Autorisert finansiell rådgiver
Mob: 92 41 03 24
camilla.fosseli-haugen@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”

Rett skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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



Rett 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:

Terje Løvås vei 14E, 4879 GRIMSTAD

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	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

DAJMI IRENE EGENÆS BIRKEDAL | Eiendomsmegler - Avdelingsleder | **913 48 590**

dajmi.birkedal@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. GRIMSTAD** | Storgaten 10 | 37 25 70 00