

Molandsveien 12 B

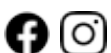
Arendal – Langsæ



Prisantydning: **kr 3 850 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



3D møblert stue/kjøkken



Kjøkkeninnredning i hvit glatt utførelse med integrerte hvitevarer. Plass for frittstående kjøleskap.

Meget pen 4-romsleilighet ved Langsævannet - parkering i p-kjeller - aldri tatt i bruk!

Området
Arendal - Langsæ

Adresse
Molandsveien 12 B

Prisantydning
kr 3 850 000,-

Omkostninger: **kr 23 620,-**
Fellesgjeld: **kr 2 987,-**
Totalpris: **kr 3 876 607,-**
Kommunaleavgifter: **kr 4 591,-**
Fellesutgifter: **kr 2 712,-**

Primærrom: 80 m²
Bruksareal: 85 m²

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2019
Soverom: 3
Etasje: 1
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Fellestomt
Tomteareal: 2170 m²



Tor Jan Endresen
Eiendomsmegler

40 40 80 21
torjan@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Arendal
Vesterveien 1B
37 02 05 00
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

MOLANDSVEIEN 12 B

BESKRIVELSE

4-roms leilighet med flott beliggenhet og utsikt til Langsævvannet. Kjøkken med hvite slette fronter og integrerte hvitevarer. Bad/vaskerom er flislagt på gulv og vegger, med baderomsinnredning og sanitærutstyr i god kvalitet. Varmekabler i gulv i entrè og bad/vaskerom. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i alle leilighetene. Heis fra kjeller til hver etasje. Leilighetene har en sentral beliggenhet med nærhet til by, natur og badeplasser. Flott utsikt utover vannspeilet til Langsævvannet, og meget gode solforhold til langt på kveld. Dersom du ønsker å gå en liten kveldstur, har du trivelige turområder med bl.a. Langsæparken i umiddelbar nærhet. Kort vei ned til Arendal sentrum, med Pollen og et yrende folkeliv. I gangavstand ligger flere barnehager, dagligvareforretning, kjøpesenteret på Harebakken, skoler, flotte turløyper og for øvrig hva Arendal har å by på.

OM EIENDOMMEN

INNHold

1. etg.: entrè, 3 soverom, bod, bad og stue m/ åpen kjøkkenløsning. Sportsbod i p-kjeller.

STANDARD

Leiligheten er bygget i 2019, men har aldri vært tatt i bruk. Leiligheten holder god standard, og har bl.a. kjøkken med hvite slette fronter, med integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Plass til frittstående kjøleskap. Badet er flislagt på gulv og vegger, med baderomsinnredning med skuffer, wc og romslig dusjnisje med glassdør. I stue/kjøkken er det 1-stavs eikeparkett på gulv, og sparklede og malte veggflater. På soverommene er det 3-stavs eikeparkett, og i deler av entrè/gang flislagt. I bod er det opplegg for vaskemaskin. Belegg på gulv i boden. Det er varmekabler i gulvet i entrè og bad. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Heis fra kjeller til hver etasje.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 80 kvm, Bruksareal: 85 kvm Sekundærrom: 5 kvm.
Bra. pr. etasje.: 2. etg.: 85 m².
P-rom inkl: Gang, 3 soverom, bad, stue m/ åpen kjøkkenløsning
S-rom inkl.: Bod

Arealer er hentet fra arealmåling, og rombenevnelser er hentet fra tegninger.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

2019 i følge Arendal kommune.

PÅKOSTNING OG MODERNISERING

Hvitevarer er montert i 2023.

OPPVARMING

Varmekabler i entrè, bad og vaskerom/bad. For øvrig elektrisk oppvarming. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

DIVERSE

Det foreligger godkjenning for innglassede balkonger i alle etasjer.

Leiligheten selges av Sparebanken Sør, som overtok de usolgte leilighetene i prosjektet når utbygger ble slått konkurs. Ved overtakelse av fellesarealene på byggene, var det påpekt mangler i en rapport fra Stærk & Co. Rapporten kan fås ved henvendelse megler, og ligger inntatt i dokumentvedlegget til salgsoppgaven.

Sparebanken Sør og beboerne har gjort en del tiltak i samarbeid med Stærk & Co og Skanska. Dette gjelder innfesting av balkonger og svalganger, brannsikring under fasadeplater mellom etasjene, og noe utbedring av drenering fra tak og terreng. Ellers litt mindre utbedringer av kosmetiske årsaker.

FORSIKRING

Leiligheten er forsikret gjennom fellespolise i sameiet. Innboforsikring må tegnes av kjøper.

TILSTANDSRAPPORT

Det er foretatt arealmåling av takstmann Erik Sørensen AS, som ligger vedlagt salgsoppgaven.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har ikke fylt ut egenerklæring, da selger ikke har bebodd eiendommen.

BELIGGENHET

ADKOMST

Kjør fra Arendal sentrum, opp Vestregate til lyskryss. I lyskrysset kjør rett frem, følg rv. 420 - Molandsveien, og

du får prosjektet på høyre hånd etter ca 100 m.

BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral beliggenhet med nærhet til by, natur og badeplasser. Idyllisk utsikt utover vannspeilet til Langsævannet, og meget gode solforhold til langt på kveld. Dersom du ønsker å gå en liten kveldstur, har du trivelige turområder med bl.a. Langsæparken i umiddelbar nærhet. Kort vei ned til Arendal sentrum, med Pollen og et yrende folkeliv. I gangavstand ligger flere barnehager, dagligvareforretning, kjøpesenteret på Harebakken, skoler, flotte turløyper og for øvrig hva Arendal har å by på.

TOMT

Areal: 2 170 kvm, Eierform: Fellestomt

PARKERING

1 p-plass i sameiets parkeringskjeller medfølger leiligheten.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 27.09.2020. Ferdigattesten gjelder oppføring av boligblokk. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til boligformål - blokkbebyggelse, og tilhører reguleringsplan Langsæ Terrasse, datert 26.10.2006. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

1913/900298-1/36 Rettigheter iflg. skjøte
18.01.1913 rettighetshaver:Knr:0906 Gnr:505 Bnr:77
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: 4203-505/76
Gjelder denne registerenheten med flere.

1915/900204-1/36 Rettigheter iflg. skjøte
27.11.1915 Elektriske kraftlinjer. Rettighetshaver A/S Barbu
Overført fra: 4203-505/76
Gjelder denne registerenheten med flere.

1915/900283-1/36 Elektriske kraftlinjer
27.11.1915 Overført fra: 4203-505/76
Gjelder denne registerenheten med flere.

1975/380-2/36 Rettigheter iflg. skjøte
16.01.1975 Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: 4203-505/76
Gjelder denne registerenheten med flere.

2019/1420186-1/200 Erklæring/avtale
27.11.2019 21:00
rettighetshaver:Knr:4203 Gnr:505 Bnr:161
Erklæring om ansvar for forstøtningsmur
Gjelder denne registerenheten med flere.

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

Rettigheter som følger eiendommen:

Ingen rettigheter funnet.

Eiendommen er overbeholdt. Det er en forutsetning for gjennomføring av salget at kreditoren(e) aksepterer å slette sitt pant mot nettopproveny. Dersom det blir tinglyst ytterligere pant/utlegg i eiendommen, kan handel kun gjennomføres forutsatt at disse aksepterer å slette sitt pant uten å få innfrielse av det underliggende kravet.

Megler vil holde kjøper orientert om eventuell utvikling i saken. For i best mulig grad å sikre gjennomføring av handelen, er det et ønske og en fordel at overtagelse blir satt til snarest mulig.

UTLEIE

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

MOLANDSVEIEN 12 B

ENERGIATTEST

Når en bolig selges før den er ferdig bygget, skal selger oppfylle plikten for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstillelse. Prosjektet bygges etter teknisk forskrift etter plan og bygningsloven, gjeldende fra 2010 (TEK 10).

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

OM SAMEIET

HUSDYRHOLD

Dyrehold er tillatt iflg. vedtektenes pk. 2.6. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektenes eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

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

REGNSKAP OG VEDTEKTER

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

3 850 000,- (Prisantydning)

2 987,- (Andel av fellesgjeld)

3 852 987,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

11 250,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 450 000,-))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

23 620,- (Omkostninger totalt)

3 876 607,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 4 591 pr. år

Dekker abonnementsgebyr vann og avløp.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er pr. d.d. ikke fastsatt. Fra 2021 er eiendomsskatten for bebygde bolig- og fritidseiendommer 4 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For andre skattepliktige eiendommer er skattesatsen 3,7 promille. For mer info se: <https://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/eiendomsskatt/>

FELLESKOSTNADER

Kr. 2 712,- pr.mnd.

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Dekker fellesutgifter kr. 1992,- Rentekostnader fellesgjeld kr. 10,-, Avdrag andel fellesgjeld kr. 248,- og TV/internett kr. 482,-

ANDEL FELLESGJELD / FELLEIFORMUE

Andel fellesgjeld kr. 2 987

LÅNEVILKÅR FELLESGJELD

Låne nummer: 63118133430, Nordea Bank Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.03.2023: 6.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 4

Saldo per 23.03.2023: 53 759

Andel av saldo: 2 987
Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin
30.12.2023)
Flytende rente

FRADRAGSBERETTIGET

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

FORMUESVERDI

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 90% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Molandsveien 12 B, Gnr. 505 Bnr. 76 Snr. 13 i Arendal kommune. Sameiebrøk:

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

SELGER

Odd Hyttedalen v/fullmektig Sparebanken Sør
Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

KJØPEKONTRAKTER

Sørmeglerens standard kjøpekontrakt vil bli benyttet ved salget.

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen: Integrert stekeovn, platetopp, ventilator og oppvaskmaskin.
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning.

Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 40 40 80 21.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

BUDGIVNING

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

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

Boligene selges til fastpris. Benytt vedlagte skjema «Kjøpetilbud til fastpris». Alle kjøpetilbud må inngis skriftlig sammen med legitimasjon. Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker.

LOVERK

Boligen er nyoppført, men ikke tatt i bruk, og selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Dersom boligen selges til forbruker innen 6 måneder etter at den var ferdigstilt, vil det bli stilt entreprenørgaranti på linje med reglene i bustadoppføringslova.

HVITVASKING

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

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

OPPGJØR

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

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

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

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

31-23-0055

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

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

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeqlerens hjemmeside

www.sormegleren.no/31-23-0055. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Tor Jan Endresen, tlf. 40 40 80 21

VEDERLAG

Grunnpakke markedsføring (Kr.9 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 903 758,-)
(Kr.50 000)

Totalt kr. (Kr.60 485)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 14.04.2023



Stue uten møblering



Stuen har åpen løsning mot kjøkken



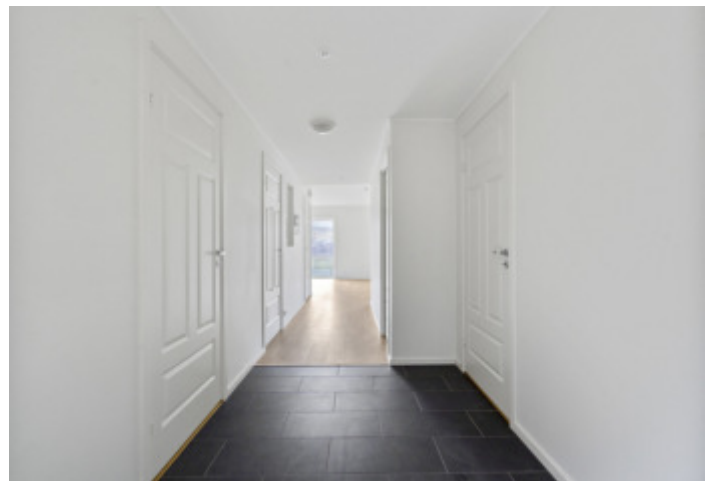
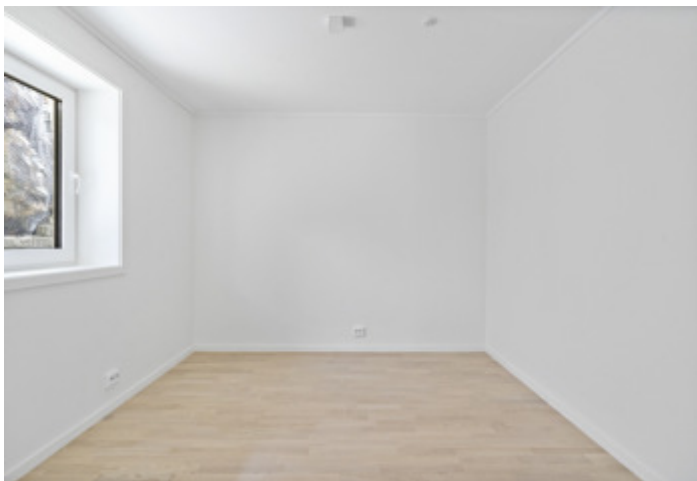
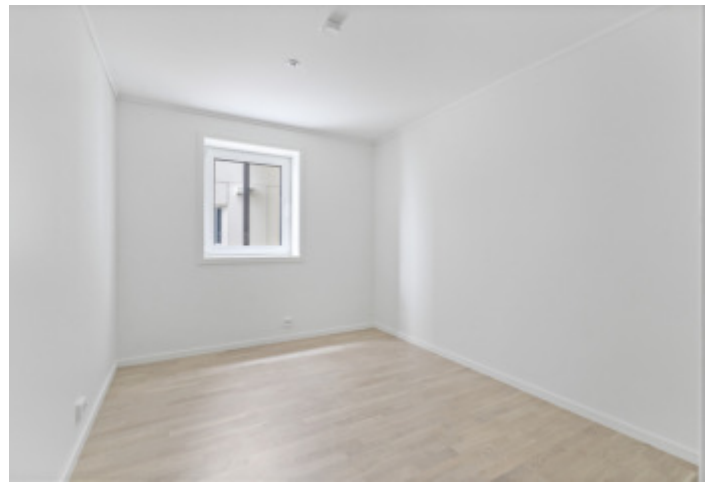
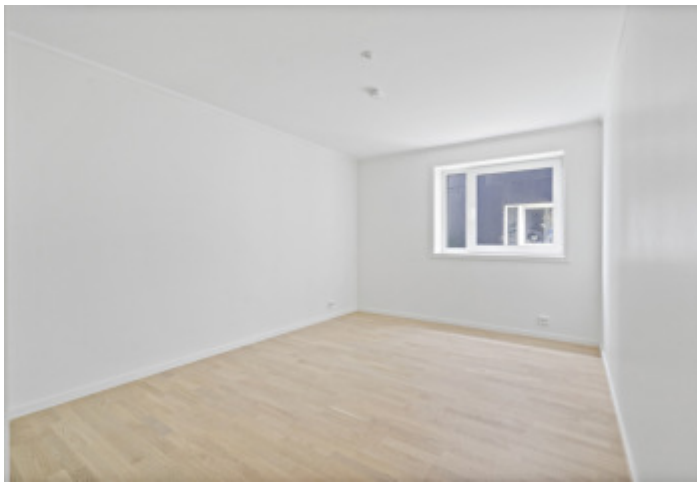
Store vinduer i stue/kjøkken sørger for godt med naturlig lys



Lekker flislagt bad



Stor dusjnische på badet





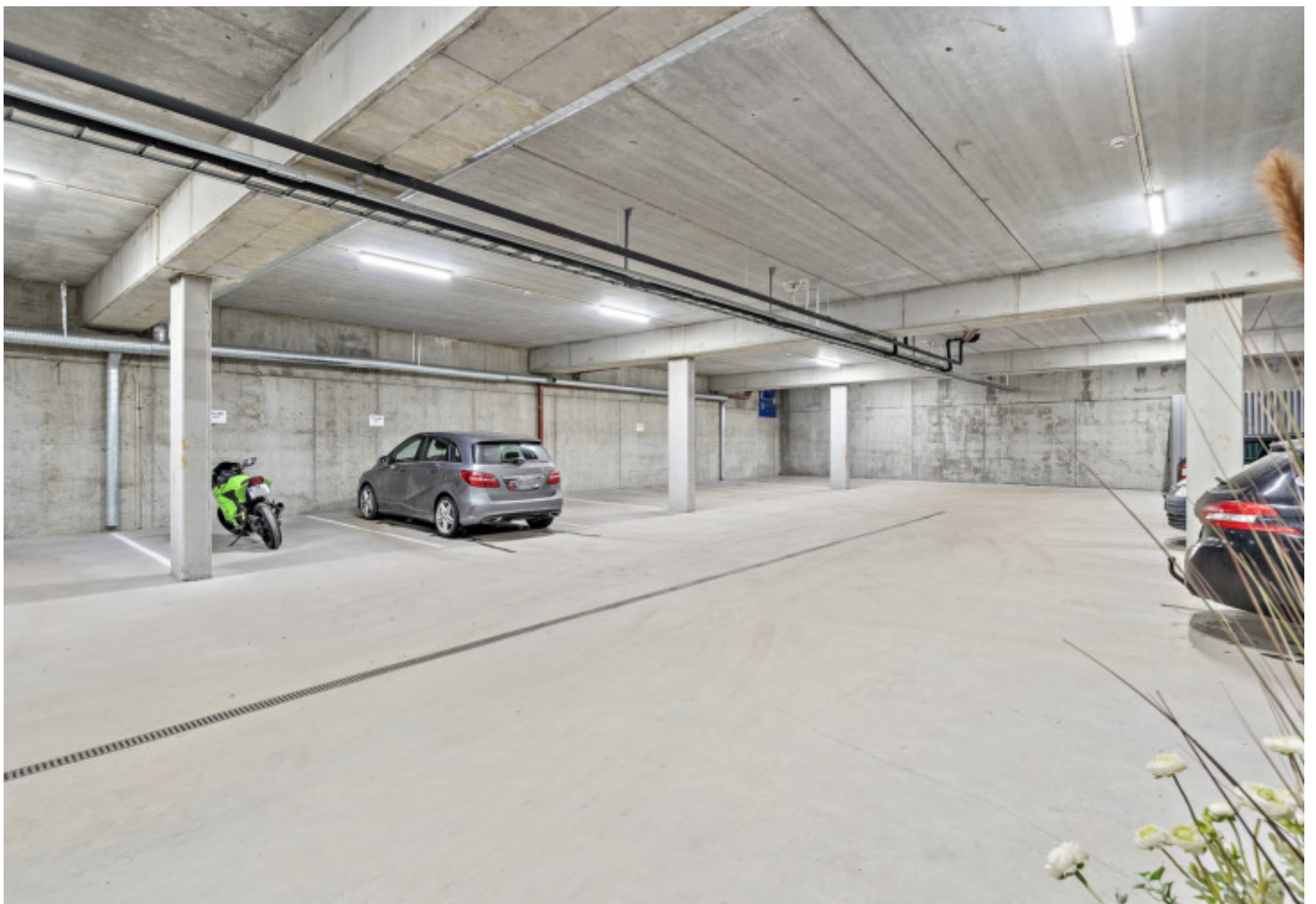
Terrasse med sen kveldssol



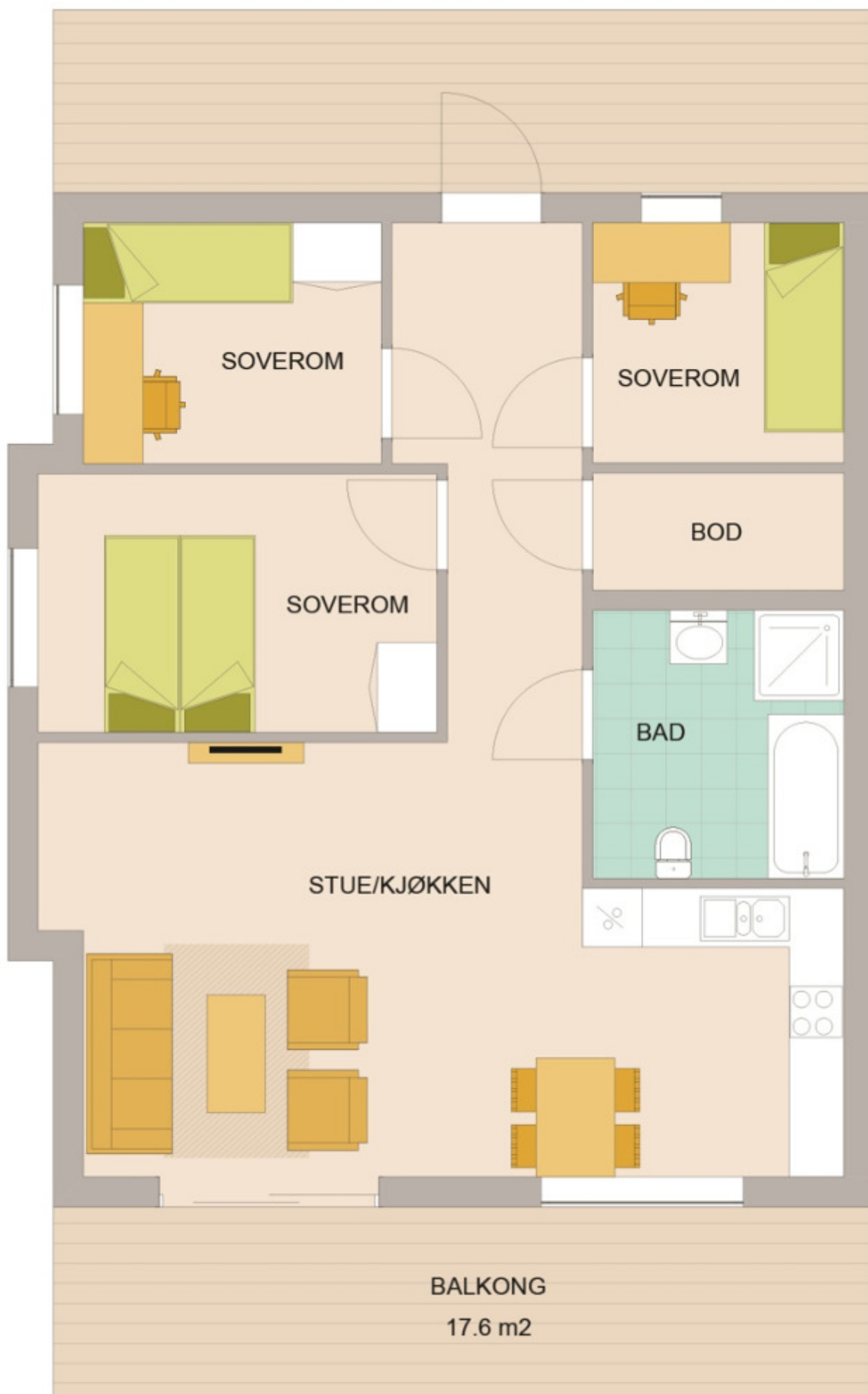
Glassrekke på terrassen gir fint utsyn mot Langsævvannet



Inngangsparti med fellesområdet på baksiden av bygget



Parkeringskjeller under hele komplekset





Erik Sørensen as
Lindtveit 35
4821 Rykene

Mobil : 90 63 51 60

Sørmegleren AS
PB. 23
4801 Arendal

Dato: 20.02.2023

Megler: Tor Jan Endresen

Eiendom : Molandsveien 12B

Areal:

Brutto areal : 90m².

Bruks areal : 85m².

Sekundær areal : 5m².

Kjellerbod : 5m².

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Med vennlig hilsen

Erik Sørensen

VEDTEKTER for Sameiet Langsæ Terrasse – gnr 505 bnr 76 i Arendal kommune

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Langsæ Terrasse, adressen er Molandsveien 12-16, 4846 Arendal. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen Gnr. 505, bnr. 76 i Arendal kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering. Sameiet har forretningskontor i Arendal kommune. Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av disse vedtekter samt seksjoneringsbegjæring.

Eiendommen er et boligsameie med 18 boligseksjoner fordelt iht til seksjoneringsbegjæringen, samt spesifisert i tabellen under:

Seksjons nr.	Etasje	Adresse	Bod nr.	p-plass nr.	Leilighet BRA m ²	Sameiebrøk
1	1 etg.	Molandsveien 16			89,7 m ²	90/1620
2	1 etg.	Molandsveien 16			89,7 m ²	90/1620
3	2 etg.	Molandsveien 16			89,7 m ²	90/1620
4	2 etg.	Molandsveien 16			89,7 m ²	90/1620
5	3 etg.	Molandsveien 16			89,7 m ²	90/1620
6	3 etg.	Molandsveien 16			89,7 m ²	90/1620
7	1 etg.	Molandsveien 14			89,7 m ²	90/1620
8	1 etg.	Molandsveien 14			89,7 m ²	90/1620
9	2 etg.	Molandsveien 14			89,7 m ²	90/1620
10	2 etg.	Molandsveien 14			89,7 m ²	90/1620
11	3 etg.	Molandsveien 14			89,7 m ²	90/1620
12	3 etg.	Molandsveien 14			89,7 m ²	90/1620
13	1 etg.	Molandsveien 12			89,7 m ²	90/1620
14	1 etg.	Molandsveien 12			89,7 m ²	90/1620
15	2 etg.	Molandsveien 12			89,7 m ²	90/1620
16	2 etg.	Molandsveien 12			89,7 m ²	90/1620
17	3 etg.	Molandsveien 12			89,7 m ²	90/1620
18	3 etg.	Molandsveien 12			89,7 m ²	90/1620
18 stk					1614,6 m ²	1620/1620

Bod og p-plasser i felles kjeller blir fordelt av utbygger før overtakelse av seksjonen. Hver boligseksjon skal ha en bod og en p-plass i felles p-kjeller. En seksjon kan ha flere p-plasser. Plasser som ikke er tildelt tilhører utbygger. Tildelingen kan ikke endres uten samtykke fra den berørte seksjonseier. Det kan dog finne sted en omplassering dersom vilkårene i punkt 2.5 er tilstede.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameierne i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver

seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Jf punkt 1 tidligere i vedtektene. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

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

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre

vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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 tvangsfullbyrdsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen

fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over 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 seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en styreleder, fra 2 – 4 styremedlemmer, og mellom 1-3 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

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 seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER OM DISPONERING AV FELLESAREAL

P-plasser i felles garasjekjeller som ikke er tildelt den enkelte seksjonseier av utbygger tilhører utbygger. Styret fastsetter fellesutgifter for parkeringsplasser.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Hjemmelshaver: Landsæ Utvikling AS, org.nr.: 991 842 837

Arendal den / 2018

For Landsæ Utvikling AS
Iht firmaattest

Jarl Tjelland

Sameiet Langsæ Terrasse

Ordensregler for sameiet Langsæ Terrasse

§ 1. Ro, orden:

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

§ 2. Støyende virksomhet:

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

§ 3. Musikk:

Radio, TV og musikkanlegg må ikke ha så sterkt volum at det sjenerer naboer. En må være særlig varsom utendørs. 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. Kjøledyr.:

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

§ 8. Grilling:

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

§ 9. Antenner.

Beboere kan ikke montere egne parabolantennener.

§ 10. Parkering

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



Innkalling til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte i Sameiet Langsæ Terrasse.

Digitalt møte på min side

Stemmefrist: Mandag 21.03.2022 kl. 18:00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Terje Henriksen velges som møteleder.
Arendal Boligbyggelag administrerer det digitale møtet.

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Arendal Boligbyggelag skriver protokoll etter at stemmefristen er utløpt.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Til å signere protokollen sammen med møteleder/sekretær velges Mona Henriksen.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Forslag til vedtak: Telles opp etter stemmefrist.

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Forslag til vedtak: Sakslisten godkjennes.

2. Årsregnskap

Se eget vedlegg.

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

3. Årsmelding 2021

Se eget vedlegg.

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

4. Budsjett

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr: 10 000
Styremedlemmer honoreres med kr: 5 000

6. Valg til styret

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

Styreleder, Terje Henriksen
Styremedlem, Christian K. Svensson
Styremedlem, Lisbeth Simonsen
Varamedlem, Helge Gundersen

Varamedlem Helge Gundersen er på valg.

6.1 Valg av varamedlem for ett år

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

Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		392 040	413 779	392 040
Innbetalt tv og internett		25 203	20 651	75 816
Andre innbetalinger	2	540 000	90 000	0
Sum inntekter		957 243	524 430	467 856
Driftskostnader				
Lønnskostnader	3	22 820	0	5 000
i rskontigent boligbyggelag		5 400	5 400	5 400
Forretningsførerhonorar bbl		37 296	39 345	37 297
Kommunale avgifter		84 592	73 810	72 000
Tv og internett utgifter		25 203	20 651	75 816
Forsikring		68 409	67 444	74 000
Vaktmestertjenester abbl		675	0	5 000
Vedlikehold	4	110 648	147 875	40 000
Elektrisk energi		43 863	30 116	30 000
Andre driftskostnader	5	61 879	204 543	77 743
Sum driftskostnader		460 784	589 185	422 256
Driftsresultat		496 459	-64 754	45 600
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		2 004	555	0
Rentekostnad		5 564	2 675	1 200
Avdrag		0	0	44 400
Resultat av finansinntekt- og kostnad		3 560	2 120	45 600
i rsresultat		492 899	-66 874	0
Overført opptjent egenkapital		492 899	-66 874	0
Sum disponert		492 899	-66 874	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	13 930
Andre fordringer		44 931	79 896
Innest ³ ende p ³ driftskonto		688 331	117 891
Sum omløpsmidler		733 261	211 717
SUM EIENDELER			
		733 261	211 717

Balanse

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		426 025	-66 874
Sum egenkapital	6	426 025	-66 874
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	7	105 201	155 000
Sum langsiktig gjeld		105 201	155 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	22 182
Leverandørgjeld		93 831	42 306
Annen kortsiktig gjeld		108 205	59 104
Sum kortsiktig gjeld		202 036	123 592
Sum gjeld		307 237	278 592
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		733 261	211 717

Sameiet LangsN Terrasse

Arendal,

Terje Henriksen
Styreleder

Christian K. Svensson
Styremedlem

Lisbeth Simonsen
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 nå mer 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 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

P³ denne siden presenteres sameiets tilhørende noter.

Sameiet er stiftet i 2020. Regnskapet omfatter perioden 1/3 til 31/12-20

Note 2 - Andre innbetalinger

	2021	2020
3604 Ekstra innbet	0	90 000
3609 Andre inntekter	540 000	0
Sum	540 000	90 000

Note 3 - Ljnnskostnader

	2021	2020
5300 Styrehonorar	20 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	0
Sum	22 820	0

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 - Vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold Bygg	20 629	42 038
6602 Vedlikehold Elektro	54 179	0
6604 Vedlikehold Utvendig	0	87 000
6605 Vedlikehold Heis	14 332	8 206
6606 Vedlikehold Garasjer	21 507	1 731
6650 Lovp ³ lagt HMS	0	8 900
Sum	110 648	147 875

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2021	2020
6619 Andre driftskostnader	1 045	2 540
6621 Alarmkostnader	12 242	4 524
6750 Diverse fremmede tjenester	45 611	191 381
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 801	2 963
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	180	3 135
Sum	61 879	204 543

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Annen egenkapital 01.01	-66 874	0
i rets resultat	492 899	-66 874
Sum egenkapital 31.12	426 025	-66 874

Note 7 - Annen langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA
L ³ nenummer:	63118133430
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2020
Rentesats:	3.85 %
Beregnet innfridd:	30.12.2023
Opprinnelig lånebeløp:	155 000
L ³ nesaldo 01.01:	155 000
Avdrag i perioden:	49 799
L ³ nesaldo 31.12:	105 201

Annen langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lå n 63118133430	18	5 845	105 210

Resultat og balanse med noter for Sameiet Langsæ Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Langsæ Terrasse

Styreleder	Terje Henriksen (sign.)	26.02.2022
Styremedlem	Christian K. Svensson (sign.)	10.02.2022
Styremedlem	Lisbeth Simonsen (sign.)	25.02.2022

Årsmelding for Sameiet Langsæ Terrasse for året 2021

Informasjon om året

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Terje Henriksen, Molandsveien 16 B
Styremedlem, Christian K. Svensson, Molandsveien 16 D
Styremedlem, Lisbeth Simonsen, Molandsveien 12A
Varamedlem, Helge Gundersen, Molandsveien 12E

Forretningsførsel :
Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Årsregnskapet
Boligselskapets årsresultat er endret fra kr - 66 874 i 2020 til kr 482 899 i 2021.
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 531 225 som fremgår av årsregnskapet

Styret i Sameiet Langsæ Terrasse

Styrets arbeid i perioden:

Hei alle sammen, da har vi lagt bak oss enda ett år i Langsæ Terrasse.

Styret har hatt noen møter, men alt vårt arbeid har dreiet seg om møter med Sparebanken Sør, hovedsaklig på Teams p.g.a. Corona, der har vi vært gjennom branntekniske ting og byggtekniske utfordringer for å sikre oss alle ett trygt hjem, banken har ønsket å forholde seg til en liten gruppe, så derfor har jeg og Helge hatt disse møtene på vegne av sameiet.

Vi fikk jo etterhvert inn pengene som ble tilbakeholdt på de solgte leilighetene, Helge har gjort en fantastisk innsats og satt igang det ene prosjektet etter det andre sammen Christian og flere andre, en stor takk til alle som er med på å gjøre dette for fellesskapet, så nå vi fått skikkelige tekniske rom, vaktmesterbod, en lekker trappegang med lokale bilder fra gamle Langsæ, til og med nye flotte postkasser i oppgangen, ny porttelefon er også kommet til. Gulvet i parkeringskjelleren har også fått noen strøk for å binde støvet. Det vil også bli bygget ett overheng ved garasje og inngangsdør så fort det lar seg gjøre.

Arbeidene med balkongene er endelig igang, etter en lang pause, mange utfordringer med det arbeidet, mange faginnstanser som har vært inne i bildet, og det tar tid dessverre.

Dere vil få en innkalling til en ekstra ordinær generalforsamling så fort banken har fått inn anbud på ombygging av svalganger og brannsikring av blokkene.

Heldigvis går vi inn 2022 med en bedre økonomi enn i 2021, men dette året kan også bli ett år med utfordringer, blir spennende å se hva banken tenker om arbeidet som står igjen.

Med vennlig hilsen

Terje Henriksen

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Budsjett

	Regnskap 31.10.21	Regnskap 31.12.2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	311 580	413 779	392 040	421 200
Innbetalte rentekostnader	432	0	0	0
Inbetalte IN avdrag	14 688	0	0	0
Andre driftsinntekter	577 369	110 651	75 816	79 272
Sum inntekter	904 069	524 430	467 856	500 472
Driftskostnader				
Lønnskostnader	22 820	0	5 000	22 820
i rskontigent boligbyggelag	5 400	5 400	5 400	5 400
Forretningsførerhonorar bbl	31 080	39 345	37 297	44 228
Kommunale avgifter	78 399	73 810	72 000	82 000
Kabel-tv	12 601	20 651	75 816	79 272
Forsikring	68 409	67 444	74 000	74 000
Vaktmestertjenester abbl	0	0	5 000	5 000
Vedlikehold	15 059	147 875	40 000	40 000
Elektrisk energi	27 744	30 116	30 000	36 000
Andre driftskostnader	44 067	204 543	77 743	50 000
Sum driftskostnader	305 580	589 185	422 256	438 720
Driftsresultat	598 490	-64 754	45 600	61 752
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	-290	555	0	0
Renter og avdrag p ³ l ³ n	4 799	2 675	45 600	55 100
Resultat av finansinntekt- og kostnad	-5 090	-2 120	-45 600	-55 100
i rsresultat	593 400	-66 874	0	6 652
Overført til/fra opptjent egenkapital	0	-66 874	0	0
Sum disponert	0	-66 874	0	0

Godkjent budsjett

Terje Henriksen
Styreleder

Christian K. Svensson
Styremedlem

Lisbeth Simonsen
Styremedlem

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Langsæ Terrasse mandag 21.03.2022 kl. 18:00 - Digitalt møte på min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Terje Henriksen velges som møteleder.
Arendal Boligbyggelag administrerer det digitale møtet.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Arendal Boligbyggelag skriver protokoll etter at stemmefristen er utløpt.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Til å signere protokollen sammen med møteleder/sekretær velges Mona Henriksen.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

7 seksjonseiere deltok på det digitale møtet på Min Side.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsregnskap

Se eget vedlegg.

Vedtak:

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

3. Årsmelding 2021

Se eget vedlegg.

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

4. Budsjett

Se eget vedlegg.

Vedtak:

Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styreleder honoreres med kr: 10 000

Styremedlemmer honoreres med kr: 5 000

6. Valg til styret

6.1 Valg av varamedlem for ett år

Vedtak:

Som varamedlem for ett år foreslås: Helge Gundersen

Protokoll for Sameiet Langsæ Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Terje Henriksen (sign.)	22.03.2022
Sekretær	Ellen Grestad (sign.)	22.03.2022
Protokollvitne	Mona Lonebu Henriksen (sign.)	22.03.2022

Budsjett

	Regnskap 31.10.22	Regnskap 31.12.2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	332 640	392 040	421 200	486 000
Innbetalte rentekostnader	1 152	0	0	0
Innbetalte IN avdrag	17 208	0	0	0
Andre driftsinntekter	95 942	565 203	79 272	68 688
Sum inntekter	446 942	957 243	500 472	554 688
Driftskostnader				
Lønnskostnader	22 820	22 820	22 820	22 820
i rskontigent boligbyggelag	5 400	5 400	5 400	5 400
Forretningsførerhonorar bbl	32 170	37 296	44 228	41 112
Kommunale avgifter	76 292	84 592	82 000	87 000
Kabel-tv	22 704	25 203	79 272	68 688
Forsikring	102 618	68 409	74 000	119 037
Vaktmestertjenester abbl	3 490	675	5 000	5 000
Vedlikehold	412 327	110 648	40 000	44 000
Elektrisk energi	31 853	43 863	36 000	40 000
Andre driftskostnader	41 856	61 879	50 000	60 000
Sum driftskostnader	751 530	460 784	438 720	493 057
Driftsresultat	-304 588	496 459	61 752	61 631
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	0	2 004	0	0
Renter og avdrag p ³ l ³ n	3 381	5 564	55 100	55 825
Resultat av finansinntekt- og kostnad	-3 381	-3 560	-55 100	-55 825
i rsresultat	-307 968	492 899	6 652	5 806
Overført til/fra opptjent egenkapital	0	492 899	0	0
Sum disponert	0	492 899	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Terje Henriksen
Styreleder

Christian K. Svensson
Styremedlem

Lisbeth Simonsen
Styremedlem

Reguleringsplan

Adresse: Molandsveien 14B, 4846 ARENDAL

Gnr/Bnr: 505/76/0/7

Planident: 2016r8

Ikrafttredelsesdato: 26.10.2006

Plannavn: Langsæ Terrasse



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk:

1:1,000

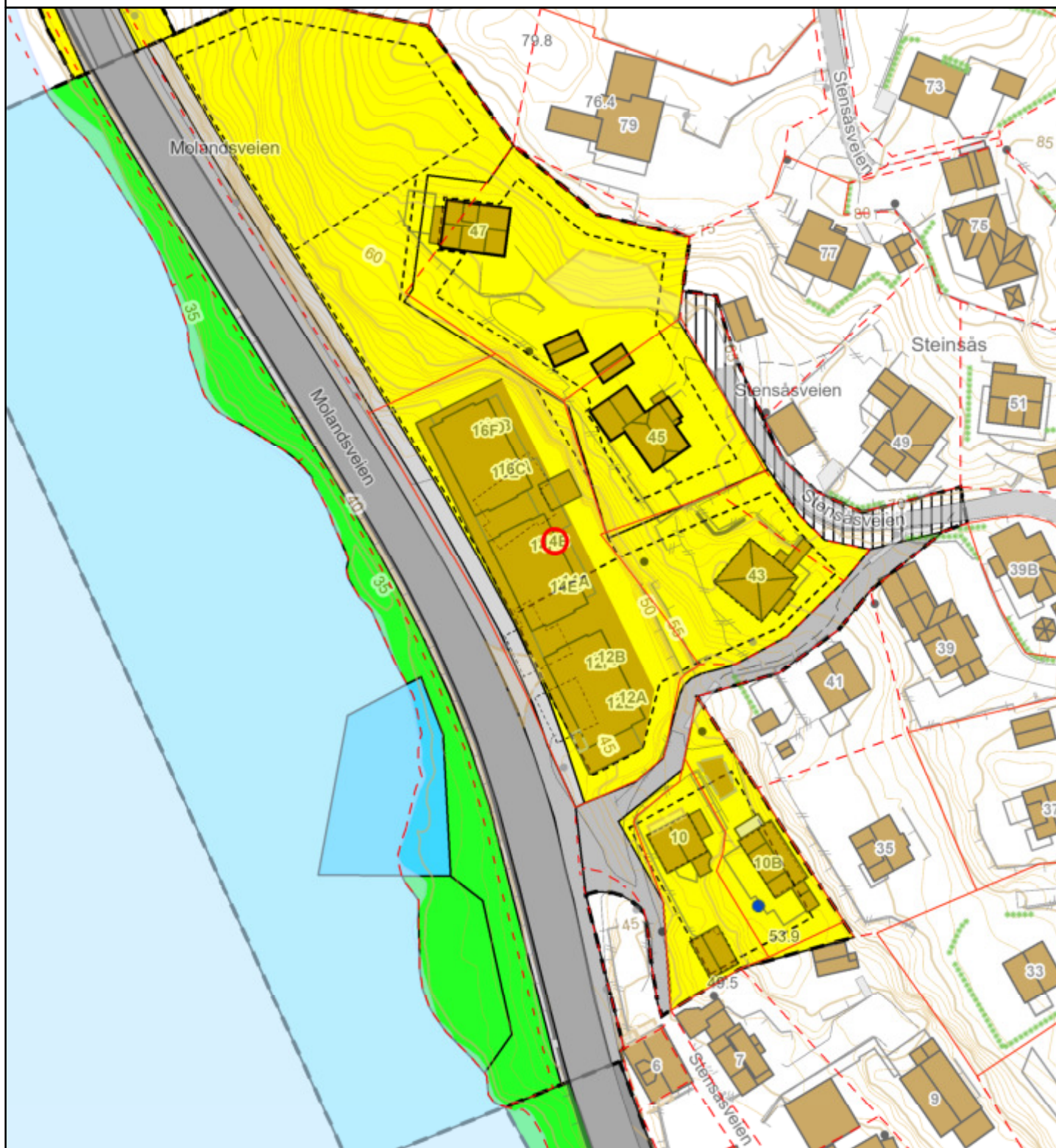
Dato:

2023-03-06



Formål: Annen veggrunn , Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - - Usikker eiendomsgrense

----- 1211 - Byggegrense

— 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

----- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

— Reguleringsplan formålsgrense

- - - Reguleringsplanomriss

■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg

■ Kjørevei

■ Annen veggrunn

■ Gang- / sykkelveg

■ Gangveg

■ FRIOMRÅDER

■ Annet friområde

■ Friområde i sjø og vassdrag

■ Badeområde

||||| Privat vei

ARENDAL KOMMUNE

Planbestemmelser for

LANGSÆ TERRASSE

Arkivsak: 03/5095
Arkivkode: REG 2016r8

Vedtatt i Arendal bystyre: 26.10.06, sak 157/06
Bestemmelsene er sist revidert: 21.08.06

Tilhørende plankartets utarbeidingsdato: 02.02.06
Plankartet er sist revidert: 21.08.06

§ 1 GENERELT.

1.01 Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder

- Boliger m/ tilhørende anlegg, B1 – B3

Trafikkområder (offentlige)

- Kjørevei, TK1
- Fortau, TF1
- Gangvei, TG1
- Annen veigrunn, TA1 – TA2

Frrområder

- Badeområde, FB1
- Frrområde i vassdrag, FF1
- Annet frrområde – grøntanlegg, FG1
- Annet frrområde – randsone, FA1

Spesialområder

- Privat vei, SP1

§ 2 FELLESBESTEMMELSER.

2.01 Planen viser tillatt arealbruk. Som grunnlag for utbygging av byggeområdene skal det for hver av de tre sonene i B1 og for hele B3 utarbeides detaljerte situasjonsplaner for

alle bygningene som ønskes oppført i samme sone. Situasjonsplanene skal følge søknadene om tillatelse til tiltak (byggesøknad) i de aktuelle sonene.

Situasjonsplanen skal sikre estetiske hensyn. Kommunen skal ved behandling av byggesøknaden se hen til at bebyggelsen får en optimal form og materialbehandling, og at bygninger i samme sone eller gruppe får en harmonisk utforming.

- 2.02 Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet.

Der avstandsbestemmelser mellom bygninger fravikes, vil det bli stilt branntekniske krav til brannspredning mellom bygningene. Eventuelle brannkrav vil da hvile på byggeområdene B1 og B3.

- 2.03 Det skal for hver enebolig settes av plass for 1 garasje plass og 1 biloppstillingsplass. Det skal for hver leilighet settes av plass for minimum 1,5 biloppstillingsplasser.

Parkering skal ivaretas i bygningenes underetasje med avkjørsel fra riksvei 420 (Molandsveien). Sideveien til Steinsåsveien (SP1) vil kun benyttes som adkomstvei for korttidsparkering (av-/pålessing samt gjesteparkering). Det tilrettelegges ikke for parkering i tilknytning til friområdene som hovedsakelig vil være tilrettelagt for nærområdene.

- 2.04 Avkjørselen(e) til byggeområdene B1 og B3 skal etableres med en frisiktsone på 4 x 60 meter. Innenfor frisiktsonene skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Beplantning i frisiktsonene tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

- 2.05 Det skal, sentralt innenfor byggeområdet B1, opparbeides til felles lekeplass på minimum 75 m² for de minste barna.

Planområdet er, slik det ligger i dag, for bratt til lekeområde for små barn. Lekeområdet må derfor planeres og eventuelt terrasseres slik at det tilfredsstiller krav for lekeområders egnethet. Deler av takplan kan opparbeides til lekeområde for små barn. Det bør minimum monteres sandkasse, huske og benk med bord. Lekeområdene skal sikres forsvarlig og om nødvendig gjerdes inn.

- 2.06 Støynivået for deler av bebyggelsen i B1 og B3, som vil få fasade mot riksvei 420, kan bli liggende over anbefalt støygrense. Dersom dette blir tilfelle må det utføres nødvendige skjermingstiltak og støyisolering av fasadene slik at anbefalt støygrense ikke overskrides. Skjermingstiltakene mot støy må følge søknad om tillatelse til tiltak.

- 2.07 Anlegg for felles post- og avfallshåndtering skal etableres innenfor byggeområdene B1 og B3 på en slik måte at det ikke er til sjenanse for omgivelsene.

- 2.08 Utomhusområdene innenfor byggeområdene B1 og B3 skal gis en parkmessig behandling. Høye fjellskjæringer (>2,0meter) skal sikres forsvarlig.

§ 3 BYGGEOMRÅDER.

- 3.01 B1 er regulert til område for boliger med tilhørende anlegg (terrasse-/blokkbebyggelse). Tillatt utnyttelse i %-BYA = 70 %. Åpen parkeringsplass på terreng med tilhørende manøvreringsareal inngår ikke i grunnlaget for grad av utnytting (%-BYA).

Maksimal bygningshøyde for sone I, som vist på plankartet, skal være kote +69,5 meter over havet. Maksimal bygningshøyde for sone II, som vist på plankartet, skal være kote +61,5 meter over havet. Maksimal bygningshøyde for sone III, som vist på plankartet, skal være kote +69,5 meter over havet. Det tillates imidlertid mindre takoppbygg for kanalføringer og tekniske installasjoner.

- 3.02 B2 er regulert til område for boliger med tilhørende anlegg. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 25 %. Åpen parkeringsplass på terreng med tilhørende manøvreringsareal inngår ikke i grunnlaget for grad av utnytting (%-BYA).

- 3.03 B3 er regulert til område for boliger med tilhørende anlegg (konsentrert småhusbebyggelse). Området kan nyttes til eneboliger samt 2 og 4 mannsboliger. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 60 %. Åpen parkeringsplass på terreng med tilhørende manøvreringsareal inngår ikke i grunnlaget for grad av utnytting (%-BYA).

Maksimal bygningshøyde skal være kote +57,0 meter over havet.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 4.01 TK1 er regulert til område for kjørevei. Området omfatter en del av riksvei 420 (Molandsveien).
- 4.02 TF1 er regulert til område for fortau. Området omfatter fortau langs en del av riksvei 420 (Molandsveien).
- 4.03 TG1 er regulert til område for gangvei. Gangveien går mellom Molandsveien og en sidevei til Stensåsveien. Området omfatter også en del av den gamle postveien.

Det tillates kjøreadkomst fra riksvei 420 til området B3 samt til eiendom med gnr 505 og bnr 83.

- 4.04 TA1 og TA2 er regulert til områder for annen veigrunn. TA1 omfatter forstøtningsmur samt tilhørende veigrunn langs en del av riksvei 420 (Molandsveien). TA2 er veigrunn mot byggeområde B1.

§ 5

FRIOMRÅDER

- 5.01 FB1 er regulert til badeområde. Området kan/bør opparbeides/bearbeides til sandstrand med stupemuligheter.

Området for bading i vassdraget skal merkes med bøyer og skiltes med forbud for båttrafikk innenfor badeområdet.

- 5.02 FF1 er regulert til friområde i vassdrag. Vassdraget er en del av Langsævvann og kan benyttes av allmennheten i samsvar med friluftslovens regler.

Innenfor området kan det iverksettes fartsbegrensninger i henhold til regelverket i Havne- og farvannsloven og forskrift om fartsbegrensninger i sjø, elv og innsjø.

- 5.03 FG1 er regulert til annet friområde – grøntanlegg. Området kan/bør opparbeides/bearbeides og utstyres med apparater og innretninger for felles samvær og lek. Området er ment å fungere som et felles samlingssted for nærområdene.

- 5.04 FA1 er regulert til annet friområde - randsone. Området skal ligge som et naturlig grøntområde mellom Langsævvann og Molandsveien. Det kan her tilrettelegges for sykkelparkering i tilknytning til badeområdet og grøntanlegget.

Området trenger forøvrig ikke opparbeiding. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Det tillates imidlertid tynningshogst og nødvendig landskapspleie.

§ 6

SPECIALOMRÅDER

- 6.01 SP1 er regulert til område for privat vei.

§ 7

REKKEFØLGEKRAV

- 7.01 Parkeringsplasser og lekearealer innenfor byggeområdene B1 og B3 skal være ferdigstilt og godkjent før det gis ferdigattest for de aktuelle delene av byggeområdene (leilighetene).

- 7.02 Skjermingstiltakene mot trafikkstøy for deler av byggeområdene B1 og B3 skal være ferdigstilt og godkjent før det gis ferdigattest for boligene (leilighetene).

- 7.03 Byggeområdet B3 går over fra byggeområde (boliger) til spesialområde (boliger – bevaring) hvis ikke området er realisert og ferdigstilt iht denne plan i løpet av 10 år fra planens vedtaksdato.

- 7.04 Del av områdene B1 og TA2 (gjelder Molandsveien 12 og 14) går over fra byggeområde (boliger) og offentlig trafikkområde (annen veigrunn) til spesialområde (boliger – bevaring) hvis ikke områdene er realisert og ferdigstilt iht denne plan i løpet av 10 år fra planens vedtaksdato.

Arendal, 15.11.06

Ole I. Bording
seniorarkitekt

Kommuneplan

Adresse: Molandsveien 14B, 4846 ARENDAL

Gnr/Bnr: 505/76/0/7

Planident: 0

Ikrafttredelsesdato: 23.05.2019

Plannavn: Kommuneplan

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

Formål: Boligbebyggelse nåværende



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk:

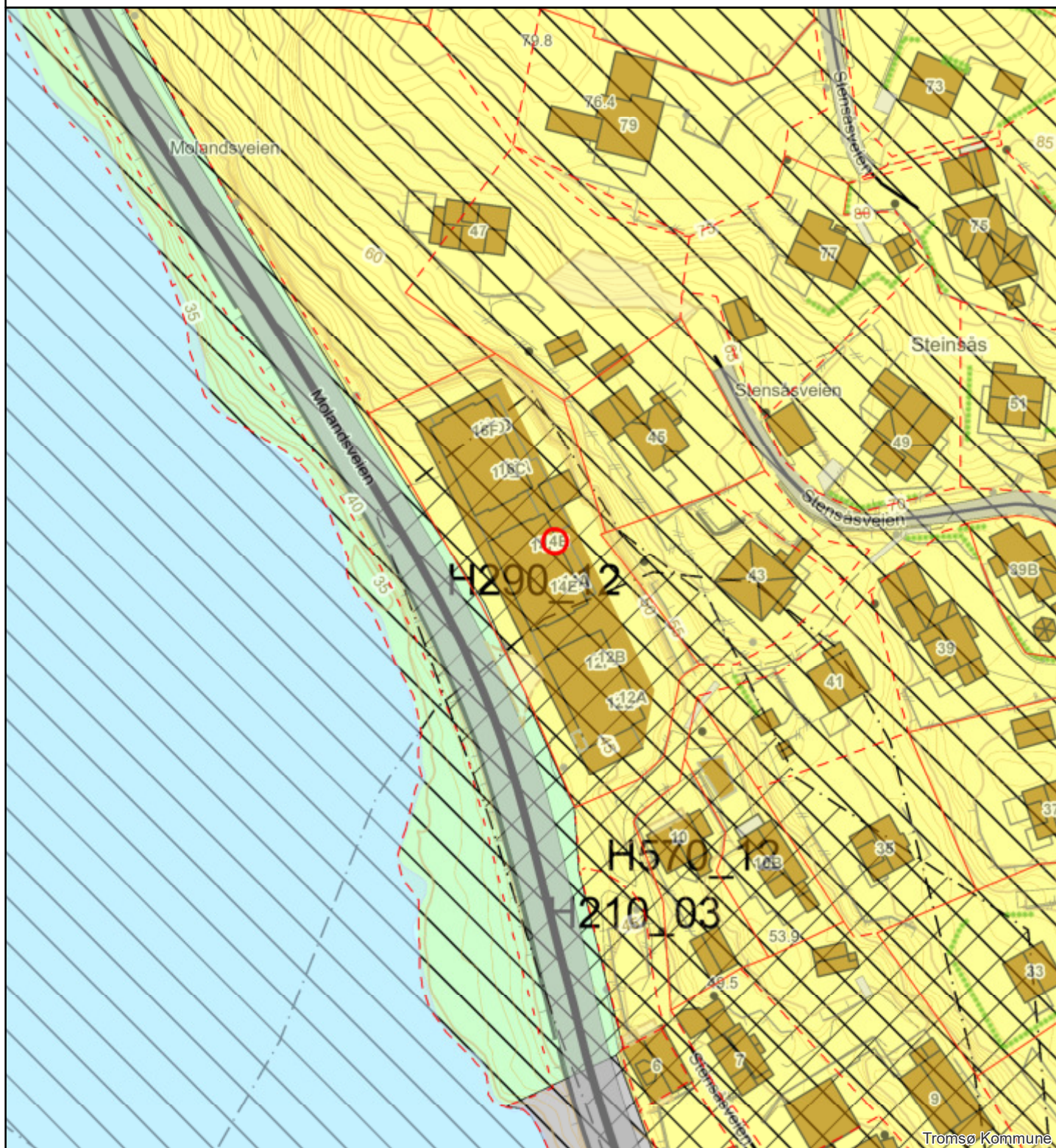
1:1,000

Dato:

2023-03-06



Hensynssone: Kp Angitt hensynssone, Kp Støysone



Tromsø Kommune

Tegnforklaring -

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Samleveg N
- Samleveg F
- Adkomstveg N
- Adkomstveg F
- Gang- og sykkeveg N
- Gang- og sykkeveg F
- Gangveg F
- Turvegtrase N
- Turvegtrase F
- Bane N
- Skipsled N
- KpRetningslinjeGrenseGmlLov
- KpRestriksjonGrenseGmlLov

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone

Kommuneplan

- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringsone

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
- Tjenesteyting nåværende
- Tjenesteyting framtidig
- Fritids - og turistmål nåværende
- Fritids - og turistmål 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, framt.
- Komb beb.anl.form nåværende
- Komb beb. anl. form framtidig
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Veg nåværende
- Veg framtidig
- Bane, nåv.
- Lufthavn nåværende
- Lufthavn framtidig
- Havn nåværende
- Havn framtidig

- Hovednett for sykkel, nåv.
- Kollektivknutepunkt nåværende
- 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
- Kombinerte grønnstr.form., framt.
- 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
- LNRF, spredt næringsbeb., framt.
- 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, framt
- Feil eller ingen verdi
- KpOmrade

Kommunedelplan

Adresse: Molandsveien 14B, 4846 ARENDAL

Gnr/Bnr: 505/76/0/7

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

Formål:

Hensynssone:



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk:

1:2,500

Dato:

2023-03-06





ARENDALE KOMMUNE

Byggesak (S)

BGM ARKITEKTER AS (1)
Nygaten 3
4876 GRIMSTAD

Kontaktperson

Dato: 27.09.2020
Vår ref: 17/6561-153
Deres ref:
Saksbeh.: Liv Cathrine Sælsbråten

Ferdigattest - 505/76, 77, 117, 119 og 465 - Molandsveien 12-16 - Langsæ Terasse - Oppføring av boligblokk - Totalvisjon AS

Tiltakshaver: Totalvisjon AS, Grimevegen 10, 4820 FROLAND
Søker: BGM ARKITEKTER AS (1), Nygaten 3, 4876 GRIMSTAD
Tiltakstype/-art: Oppføring av boligblokk

VEDTAK:

Det gis ferdigattest som omsøkt.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1.504. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Bakgrunn:

Søknad om ferdigattest er mottatt her 21.9.20, supplert med oppdatert gjennomføringsplan den 22.9.20.

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

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

Vurdering:

I søknaden bekreftes det at tiltaket tilfredsstiller kravene for ferdigattest. Da det ikke er opplyst annet i søknaden, legges det også til grunn at rekkefølgekravene er innfridd, jfr. reguleringsplanens bestemmelser.

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

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

Med bakgrunn i søknad om ferdigattest og tilhørende dokumentasjon kan kommunen utstede ferdigattest.

Med vennlig hilsen

Liv Cathrine Sælsbråten
Ingeniør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: Totalvisjon AS



ARENDALE KOMMUNE

Byggesak (S)

KVA BYGGTJENESTER AS
c/o Øystein Aslaksen Kirkeveien 20B
4816 KOLBJØRNSVIK

Kontaktperson – Øystein Aslaksen

Dato: 09.05.2022
Vår ref: 22/7444-2
Deres ref:
Saksbeh.: Sarmad abd Ali Najim

SVAR PÅ SØKNAD

Tiltakssted: Gnr.505 / Bnr.76 – Molandsveien 12, 4846 Arendal

Tiltakshaver: Sameiet Langsæ Terrasse

Søker: KVA Byggjenester AS

Tiltakstype/-art: Fasadeendring/ Innglassing av balkonger

Saksdokumenter:	Datert:	Mottatt:
Søknad om tillatelse i ett trinn	19.04.22	19.04.22
Opplysninger om tiltakets ytre rammer	19.04.22	19.04.22
Opplysninger gitt i nabovarsel/ kvittering	31.03.22	19.04.22
Situasjonsplan	30.03.22	19.04.22
Tegninger	30.03.22	19.04.22
Teknisk dokumentasjon: - Erklæring om ansvarsrett fra: - KVA Byggjenester AS - Glassmesterfirma Ekra & Voie AS - Gjennomføringsplan	14.04.22 19.04.22 19.04.22	19.04.22 19.04.22 19.04.22

VEDTAK:

Kommunen gir tillatelse som omsøkt.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 5000. Faktura ettersendes tiltakshaver.

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

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

Nærmere om tiltaket:

Det søkes om tillatelse til fasadeendring/ innglassing av balkonger som vist på mottatte tegninger.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarslet. Det er ikke mottatt merknader.

Erklært ansvar:

Foretak:	Funksjon/tiltaksklasse:	Beskrevet ansvarsområde:
<i>KVA Bygg tjenester AS</i>	<i>SØK</i>	<i>Ansvarlig søker</i>
	<i>PRO / 1</i>	<i>Arkitektur</i>
<i>Glassmesterfirma Ekra & Voie AS</i>	<i>UTF/ 1</i>	<i>Rivning av glassrekke og oppsetting av glassfelt</i>

Kommunens vurdering:**Arealplanstatus og juridisk grunnlag:**

Den aktuelle eiendommen er omfattet av reguleringsplanen «*Langsæ Terrasse*» vedtatt 26.10.2006, som regulerer det til formålet boliger med tilhørende anlegg (B1).

Omsøkte tiltaket er etter vurdering ikke i strid med planen.

Tilpassing, visuell utforming mv.:

Tiltaket har etter kommunens syn en god arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter jf. pbl. § 29-1 og § 29-2.

Gjennomføringsplan, tiltaksklasser, erklært ansvar mv.:

Kommunen har ingen merknader knyttet til valg av tiltaksklasser.

For Arendal Kommune

Sarmad abd Ali Najim
Saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Informasjon om klageadgang

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før klagen oversendes til klageinstansen, som er Statsforvalteren.

Klage og klagefrist, jf. forvaltningsloven (fvl) §§ 28-31

Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag du mottok informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen utløpet av fristen. For å unngå uklarheter i forhold til om klagen er fremsatt innenfor fristen, bør du i klagen oppgi datoen for når du mottok informasjon om vedtaket. Du kan søke om å få forlenget fristen, og må da oppgi årsaken til at du ønsker det. Du må søke om dette før klagefristen utløper. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises.

Innholdet i klagen

- Du må oppgi vedtaket du klager på
- Du bør gi en begrunnelse for klagen, og eventuelt gi andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må nevne den endringen som ønskes i det vedtaket du klager på
- Klagen må undertegnes

Utsatt iverksetting av vedtak

Selv om et enkeltvedtak kan påklages, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks på egen risiko. I din klage kan du be om at vedtaket ikke skal gjennomføres før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensinger har du rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med oss. Du vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl § 36. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudet

Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudet).

Sivilombudet kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

Klagen sendes til: Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad
eller postmottak@arendal.kommune.no

Klagen kan også sendes via klageskjema på: www.arendal.kommune.no/klage

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-505/76/0

Bruksnavn		Beregnet areal	2 171.5
Etablert dato	18.01.1913	Historisk oppgitt areal	211.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- | | | |
|-------------------------------------|--|---|
| ☐ Tinglyst | ☐ Avklarte eiere | ☐ Har festegrunn |
| ☐ Bestående | ☐ Har grunnforurensning | ☐ Mangel matrikkelføring |
| ☐ Seksjonert | ☐ Har kulturminner | ☐ Har anmerket klage |

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	05.10.2018	05.10.2018	18/12956	
SF - Sammenslåing	07.09.2018	03.09.2018	18/11954	
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	18.01.1913			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
☐	☐	☐	☐	☐	26.09.2008	2 171.5	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300652286	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	FA - Ferdigattest

Bygning 300652286: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	1 060.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	1 060.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	01.11.2017	03.11.2017
IG - Igangsettingstillatelse	07.06.2018	08.06.2018
MB - Midlertidig brukstillatelse	25.11.2019	02.12.2019
FA - Ferdigattest	27.09.2020	01.10.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	0	0.0	1 060.0	1 060.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Molandsveien	12A		4846 ARENDAL
Molandsveien	14A		4846 ARENDAL
Molandsveien	16A		4846 ARENDAL
Molandsveien	12B		4846 ARENDAL
Molandsveien	12C		4846 ARENDAL
Molandsveien	12D		4846 ARENDAL
Molandsveien	12E		4846 ARENDAL
Molandsveien	12F		4846 ARENDAL
Molandsveien	14B		4846 ARENDAL
Molandsveien	14C		4846 ARENDAL
Molandsveien	14D		4846 ARENDAL
Molandsveien	14E		4846 ARENDAL
Molandsveien	14F		4846 ARENDAL
Molandsveien	16B		4846 ARENDAL
Molandsveien	16C		4846 ARENDAL
Molandsveien	16D		4846 ARENDAL
Molandsveien	16E		4846 ARENDAL
Molandsveien	16F		4846 ARENDAL



Utomhus - plan 1 Etg.

PLACES: LITERARY, CHAIRS FOR RELAXATION

Item ref	Quantity	Title/Name, designation, material, dimension etc	Article No./Reference
Designed by	XXX	Approved by - date	Date
KAC		LANGSÆ DWG	27/09/19
LANGSÆ UTVIKLING AS			Scale 1:50
Tegning Plan 1 Etg. Utomhus plan			Sheet 1/1

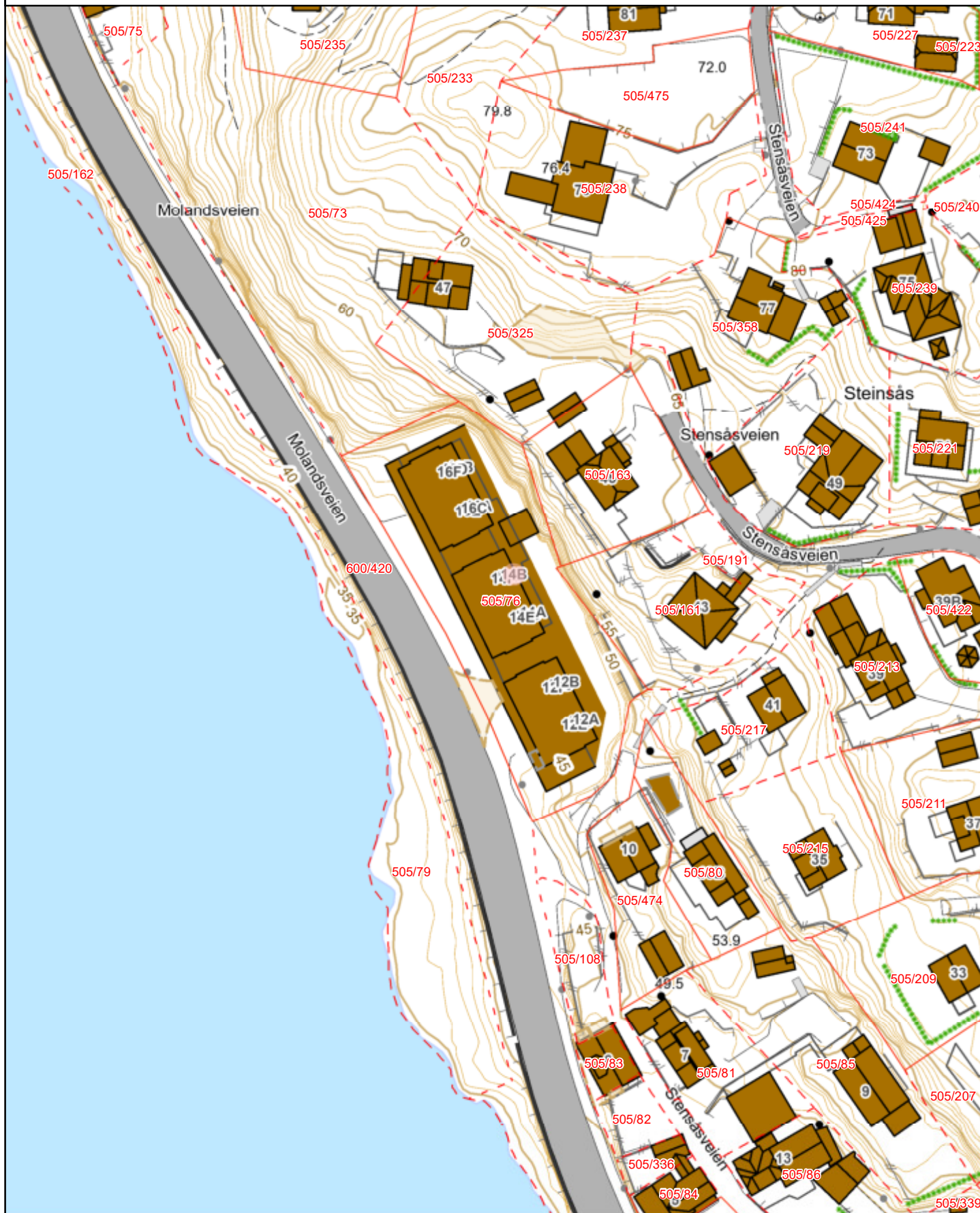
Grunnkart

Adresse: Molandsveien 14B, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 505/76/0/7



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 2171 m²
Dato: 2023-03-06



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- - - Usikker eiendomsgrense

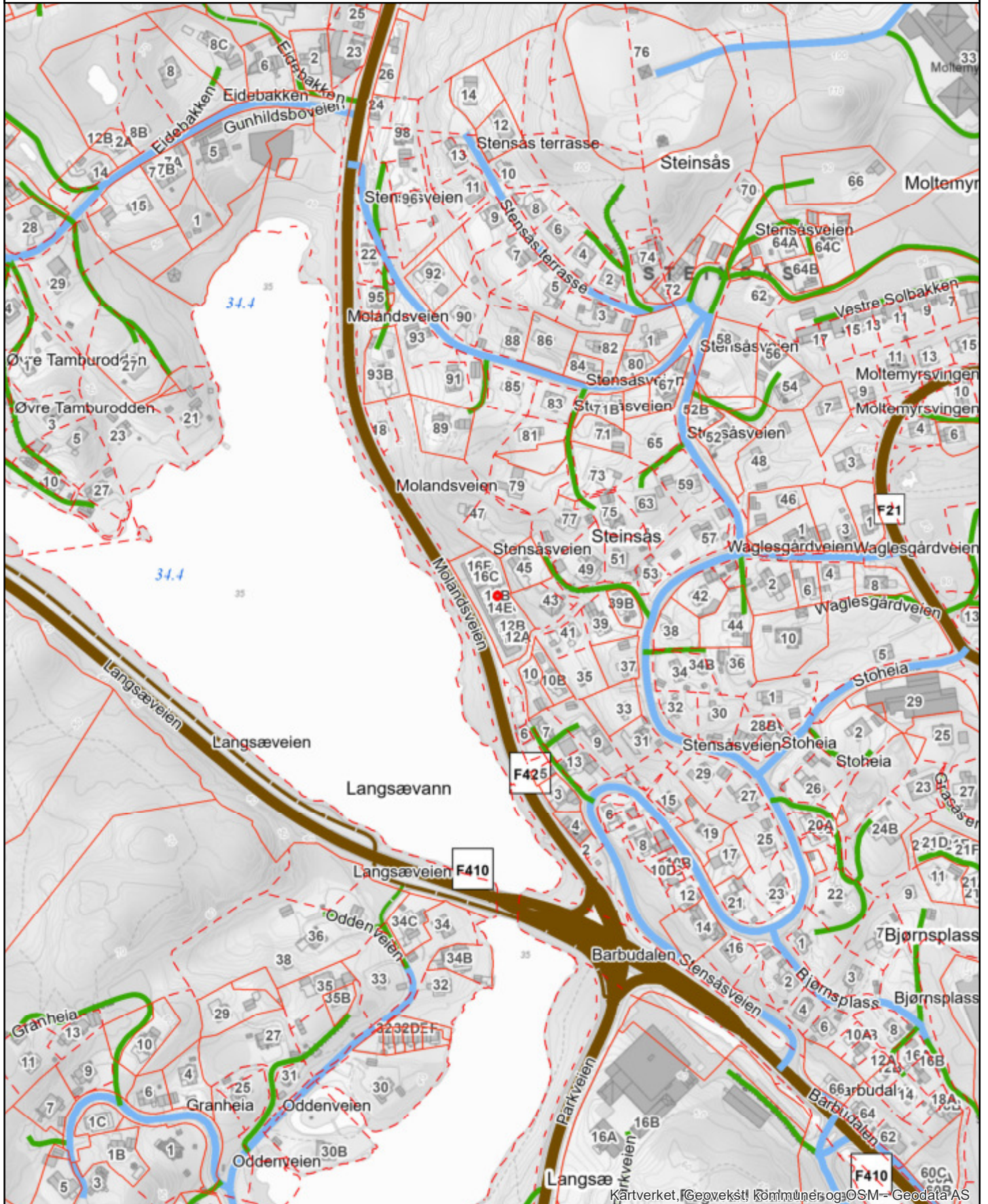
Veikart

Adresse: Molandsveien 14B, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 505/76/0/7



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 2171 m²
Dato: 2023-03-06



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

 Eiendomsgrense

 Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

 Europaveg

 Europaveg - Tunnel

 Riksveg

 Fylkesveg

 Fylkesveg - Tunnel

 Kommuneveg

 Kommuneveg - Tunnel

 Privat veg

 Privat veg - Tunnel

 Skogsveg

 Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

 Europa - gangOgSykkelveg

 Fylke - fortau

 Fylke - gang- og sykkel

 Fylke - gangogsykkel- tunnel

 Kommune - fortau

 Kommune - gang- og sykkel

 Kommune - gågate

 Kommune - trapp

 Kommune - tunnel

 Privat - gang- og sykkel

 Privat - tunnel

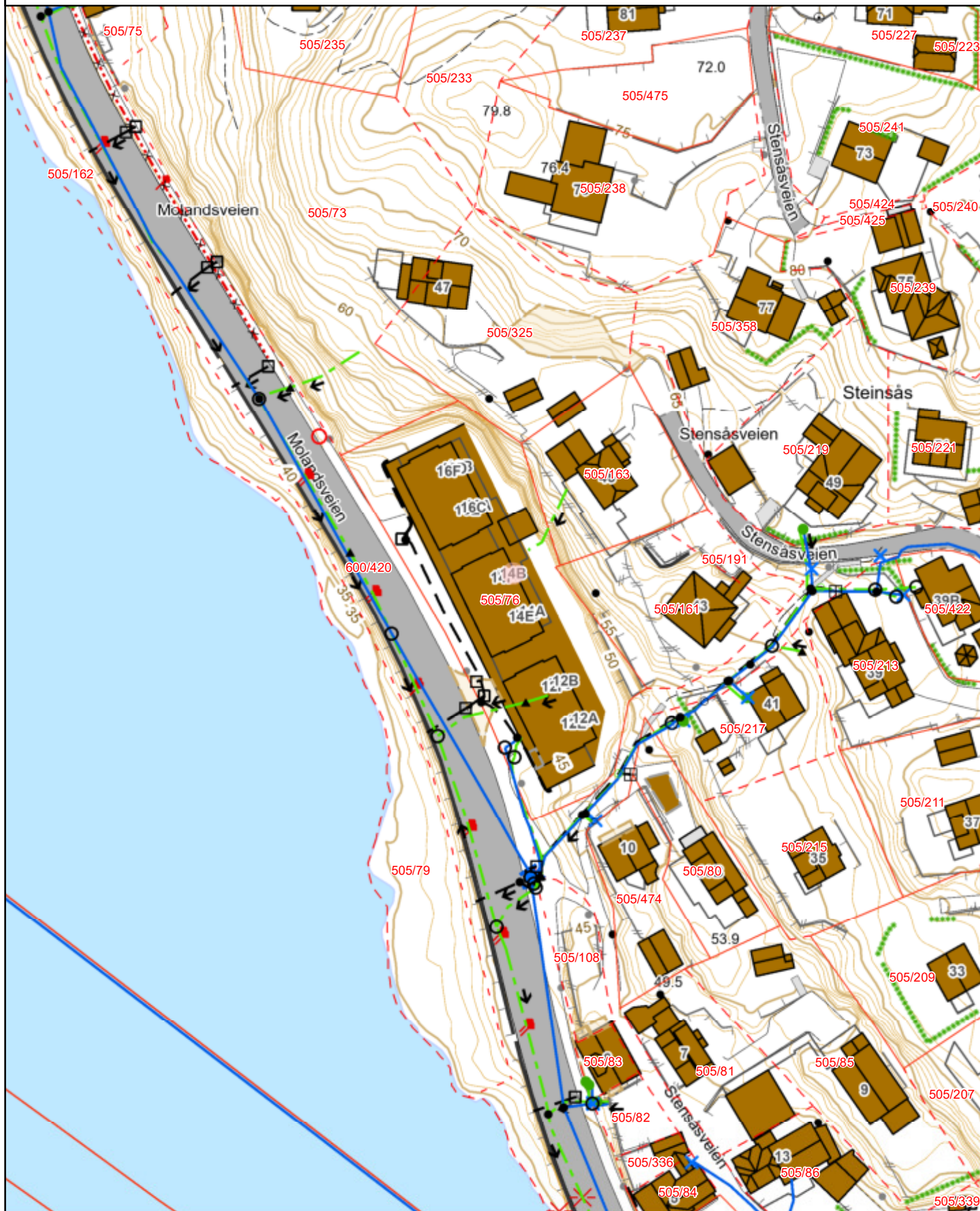
Ledningskart

Adresse: Molandsveien 14B, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 505/76/0/7



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 2171 m²
Dato: 2023-03-06



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- - - Usikker eiendomsgrense

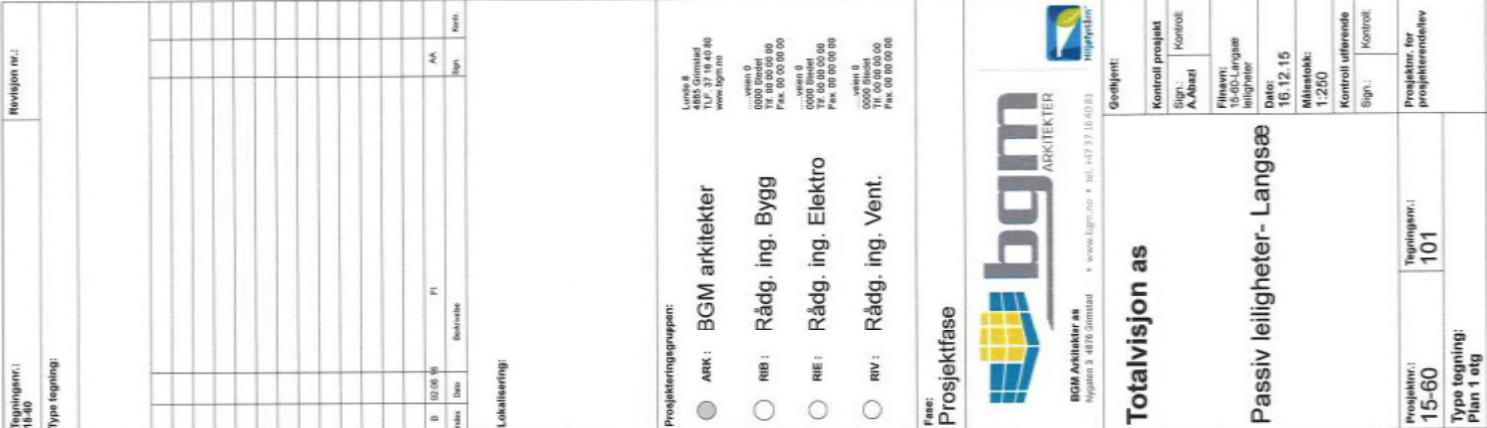
Vann og avløp

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



GAUSLÅ AS
Molandsveien/steinsåsveien

Dato	Konstr./tegn.	Godkjent	Målestokk	Erstatning for:	
19.03.2019	PCA		1:250		
ASBUILT VA				Erstattet av:	904
Henvising:	Beregning:	GAUSLÅ AS			



Fase: **Projektfase**

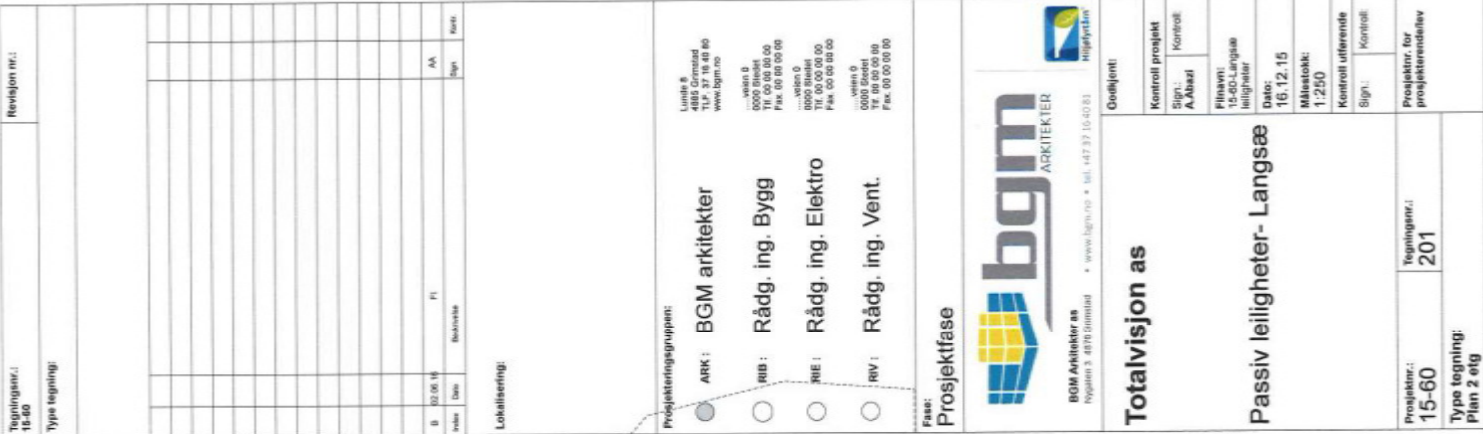


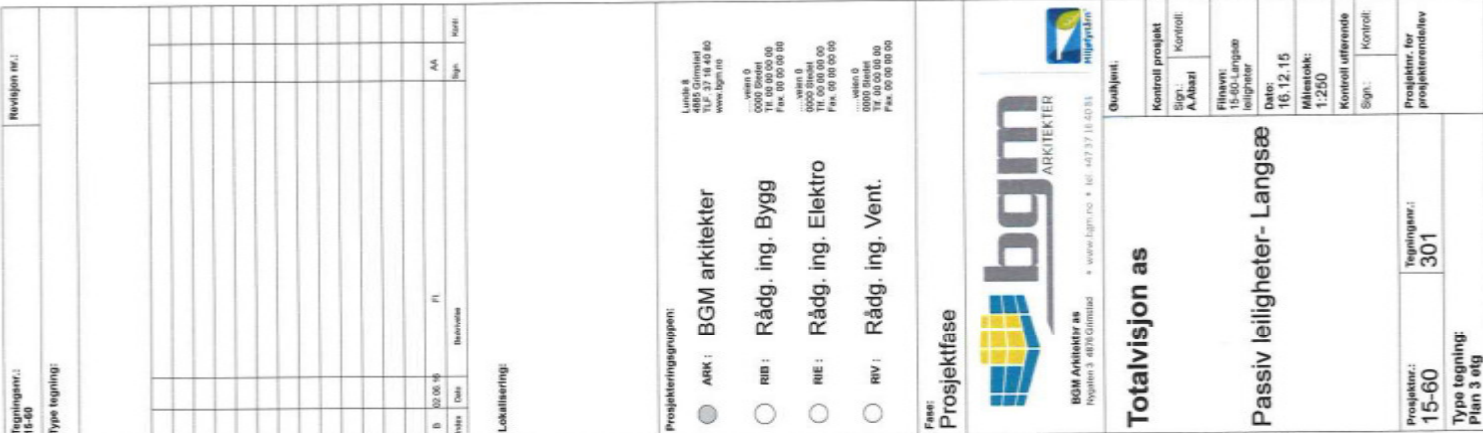
Totalvisjon as

Passiv leiligheter- Langsæ

Prosjektnr.: 15-60	Tegningsnr.: 101
------------------------------	----------------------------

Type tegning:
Plan 1 østg





Fase: Projektphase



BGM Architekten AG

Wuhan Ham no. 6 Tel: 4273716-4081

Totalvisjon as

Passiv leiligheter- Langsæ

Prosjektnr.: 15-60	Tegningsnr.: 301
Type tegning: Plan 3 øst	



Rett kopi bekrefte

Ref. nr.: 961168

206/18

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602417789
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr. Navn
ARENDALE KOMMUNE

Adresse
Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr. Navn
LANDSÆ UTVIKLING AS

Bruksenhet
Adresse
Postboks 43, 4661 KRISTIANSAND S

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0906	505	76

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0906	505	76	0	1	90 / 1620	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	505	76	0	2	90 / 1620	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	505	76	0	3	90 / 1620	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	505	76	0	4	90 / 1620	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	505	76	0	5	90 / 1620	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	505	76	0	6	90 / 1620	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	505	76	0	7	90 / 1620	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	505	76	0	8	90 / 1620	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	505	76	0	9	90 / 1620	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	505	76	0	10	90 / 1620	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	505	76	0	11	90 / 1620	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	505	76	0	12	90 / 1620	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	505	76	0	13	90 / 1620	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	505	76	0	14	90 / 1620	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	505	76	0	15	90 / 1620	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	505	76	0	16	90 / 1620	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	505	76	0	17	90 / 1620	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	505	76	0	18	90 / 1620	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

31.10.2018 10.47



Melding til tinglysing



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		AKST
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Arendal kommune Byggesak	Kommunens adresse Postboks 123, 4891 Grimstad	Kontaktperson JODIS NEDREBØ

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn LANDSÆ UTVIKLING AS, V/ Jarle Tjelland	Fødselsnr./Org.nr. 991 842 837	E-postadresse jarle@deholtgruppen.no	
Adresse Grønnehaven 10	Postnummer 4623	Poststed KRISTIANSAND S	Telefonnummer 90 75 92 08

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 0906	Kommunens navn Arendal kommune	Gårdsnr. 505	Bruksnr. 76	Festnr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
991 842 837	LANDSÆ UTVIKLING AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	90		13	B	90		25				37			49
2	B	90		14	B	90		26				38			50
3	B	90		15	B	90		27				39			51
4	B	90		16	B	90		28				40			52
5	B	90		17	B	90		29				41			53
6	B	90		18	B	90		30				42			54
7	B	90		19				31				43			55
8	B	90		20				32				44			56
9	B	90		21				33				45			57
10	B	90		22				34				46			58
11	B	90		23				35				47			59
12	B	90		24				36				48			60
Sum tellere:		1620		Nevner =		1620									

Dato Kristiansand 12/9-2018	Innsenderens underskrift for LANDSÆ UTVIKLING AS, V/ Jarle Tjelland
---------------------------------------	---



5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspiktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avggi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

Innsenderens underskrift

Kristiansand 12/9-2018

for LANDSÆ UTVIKLING AS, V/ Jarle Tjelland



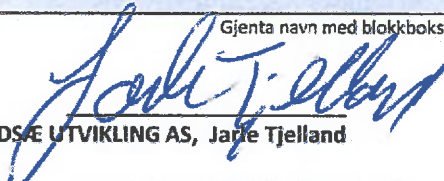
8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdelar som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Kristiansand den 12/9 -2018		for LANDSÆ UTVIKLING AS, Jarle Tjelland
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Arendal 14/9-2018	Sørmeqleren AS, samtykker til denne seksjoneringen.	
Sted og dato	 SØRMEGLEREN	Nora Bringsverd Johnsen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdelar
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

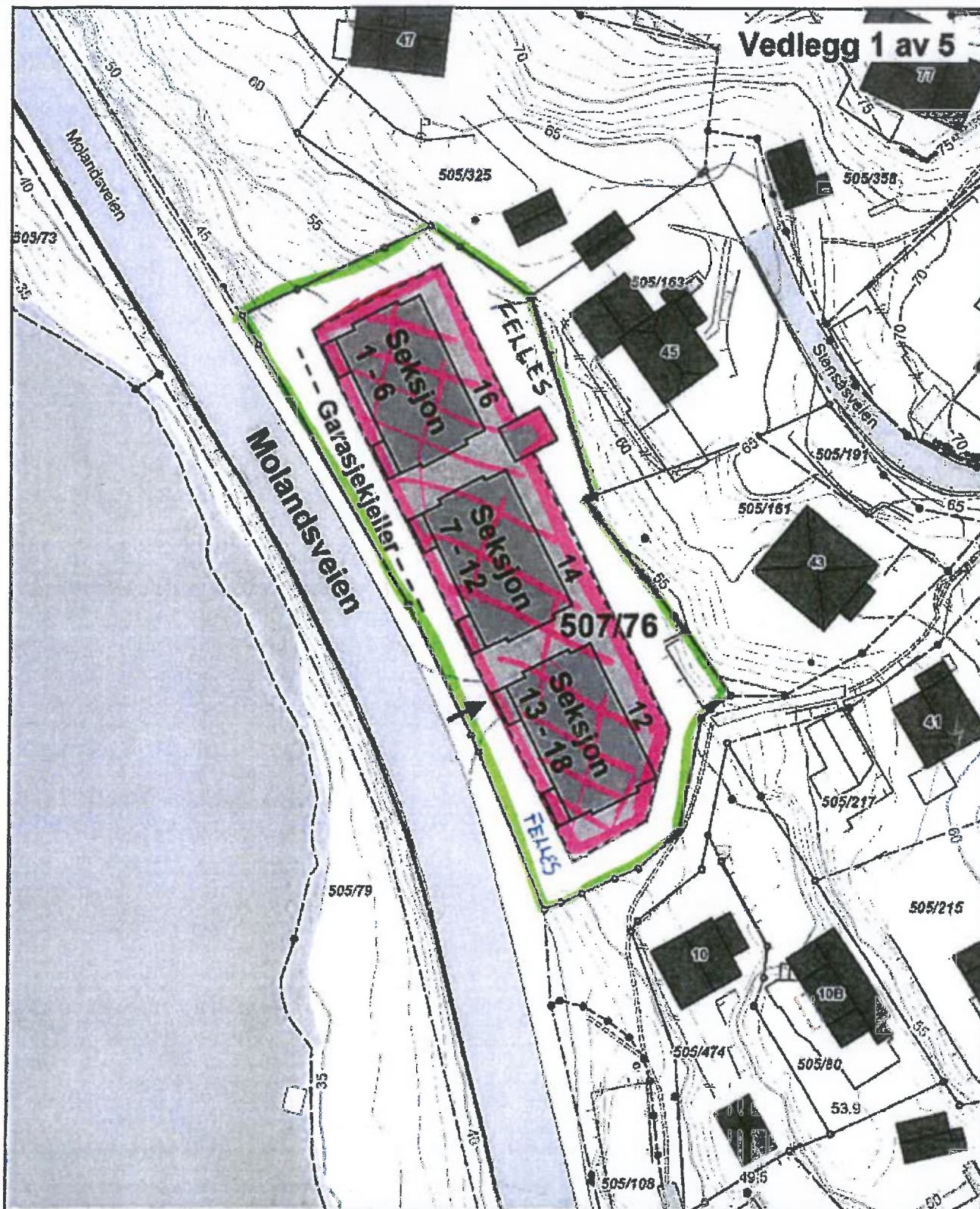
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0906	ARENDAL	505	76	
Dato	Underskrift	Stempel		
05.10.2018	Jedris Nedrebo	 ARENDAL KOMMUNE geodata		

Dato Innsenderens underskrift

Kristiansand 12/9 -2018

for LANDSÆ UTVIKLING AS, V/ Jarle Tjelland





ARENDA
KOMMUNE

**Situasjonskart ved seksjonering av Molandsveien 12-16,
Gnr 505, bnr 76 i Arendal kommune.
18 seksjoner i samelet.**

Dato: 02.09.2018

Sign:

0 31 m



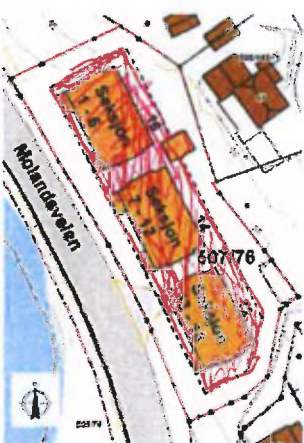
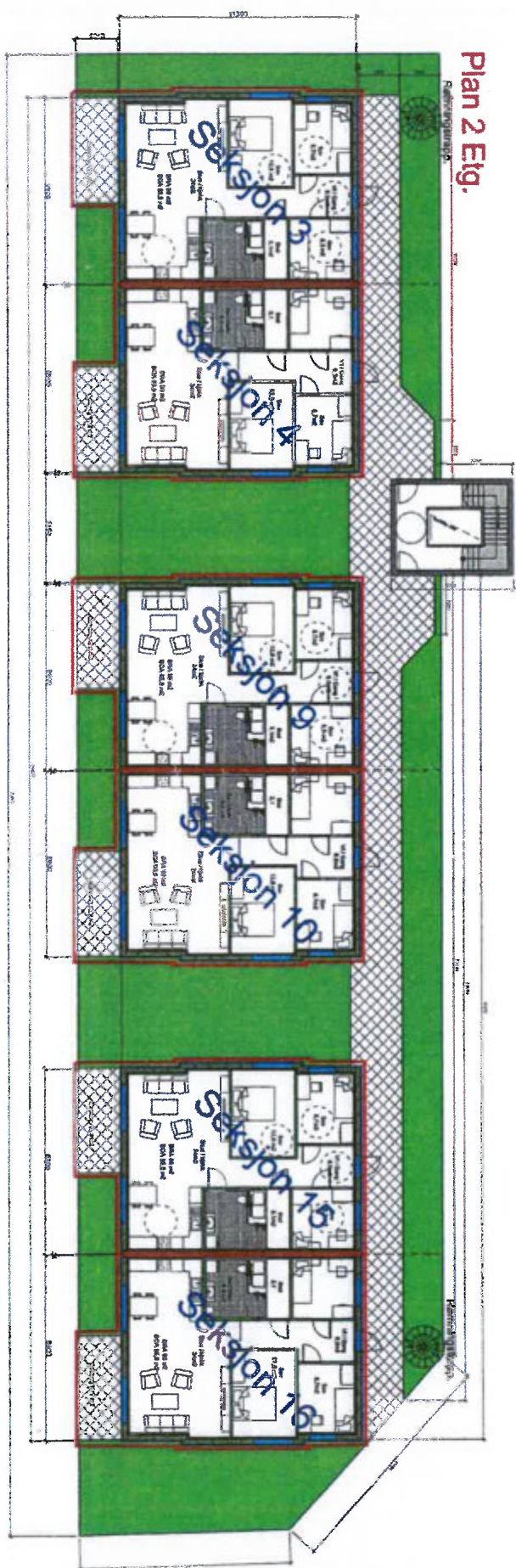
Målestokk:

1: 625

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



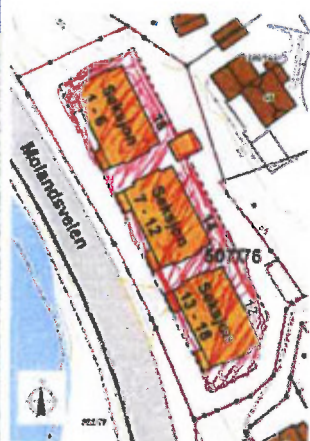
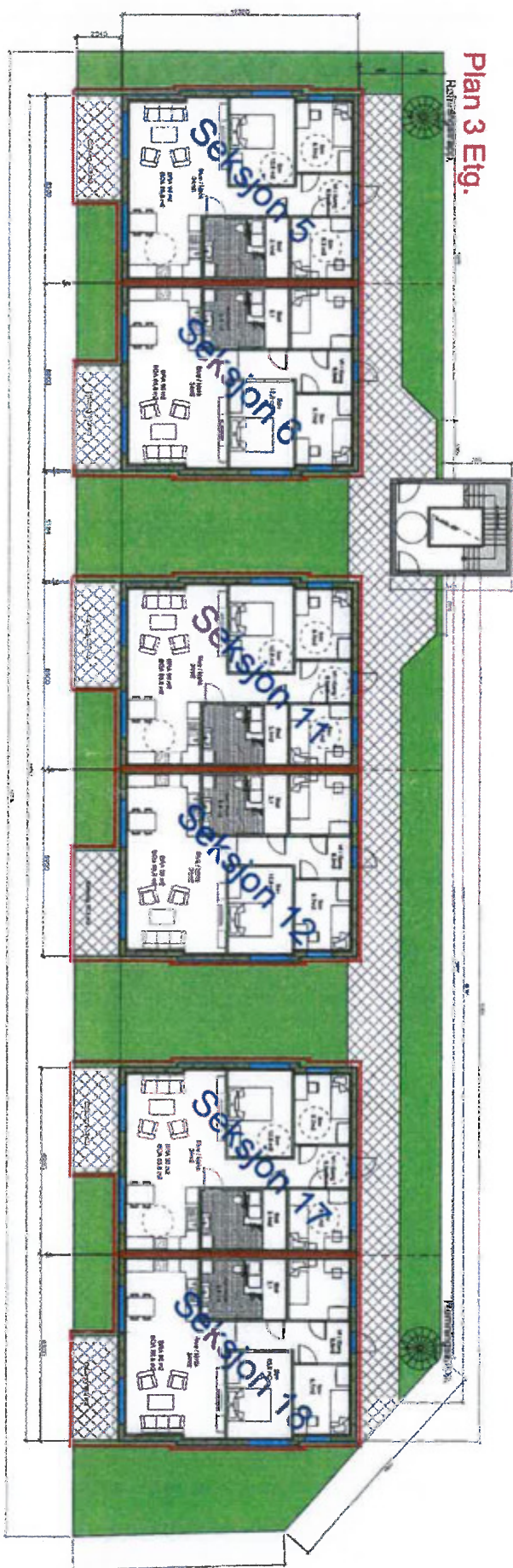
**Plantegning av 2. etasje ved seksjonering av Molandsvegen 12-16, 4846 Arendal.
Gnr. 505, bnr. 76 i Arendal kommune.
Oversikt over seksjon 3,4,9,10,15,16.
18 seksjoner i sameiet**



Prosjekt: Seksjonering av Molandsvegen 12-16, 4846 Arendal	Arkitekt: LARSEN UTVIKLING AS
Dato: 2023-08-15	Rev: 1.0
Prosjektleder: [Name]	Arkitekt: [Name]
Byggherre: [Name]	Byggherre: [Name]

Plantegning av 3. etasje ved seksjonering av Molandsvegen 12-16, 4846 Arendal.
Gnr. 505, bnr. 76 i Arendal kommune.
Oversikt over seksjon 5,6,11,12,17,18.
18 seksjoner i sameiet

Plan 3 Etg.



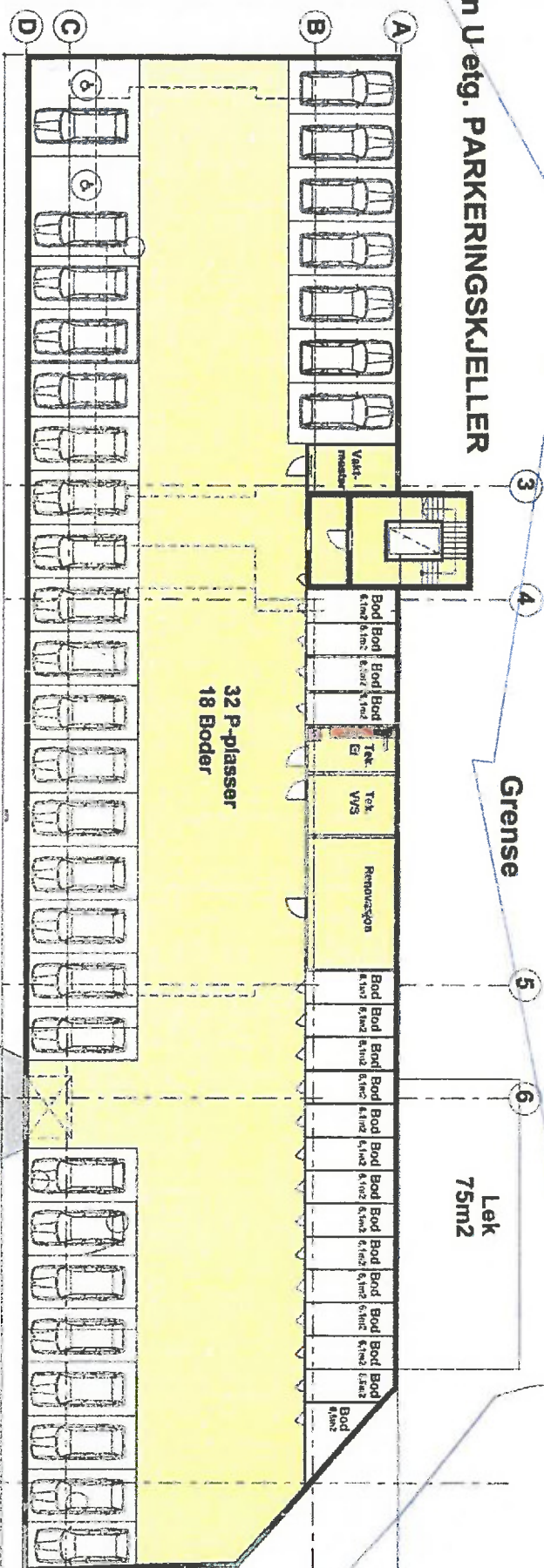
Prosjekt: 12-16, 4846 Arendal	Arkitekt: LARSEN & UTVEITING AS
Oppdragsnr: 12-16, 4846	Oppdragsnavn: 12-16, 4846
Oppdragsleder: LARSEN & UTVEITING AS	Oppdragsleder: LARSEN & UTVEITING AS
Oppdragsleder: LARSEN & UTVEITING AS	Oppdragsleder: LARSEN & UTVEITING AS



**Plantegning av felles garasjekjeller ved seksjonering av Molandsvegen 12-16, 4846 Arendal.
Gnr. 505, bnr. 76 i Arendal kommune.
Oversikt over 32 P-plasser, 18 boder, teknisk og fellesareal
18 seksjoner i sameiet**



Plan U-ettg. PARKERINGSKJELLER



Prosjekt	Langsæ Molandsvegen	Arkitekt	Langsæ Utvikling AS
Oppgave	Plantegning av felles garasjekjeller ved seksjonering av Molandsvegen 12-16, 4846 Arendal.	Oppgave	Langsæ Utvikling AS
Dato	2023	Dato	2023
Rev.	01	Rev.	01
Rev.	02	Rev.	02
Rev.	03	Rev.	03
Rev.	04	Rev.	04
Rev.	05	Rev.	05
Rev.	06	Rev.	06
Rev.	07	Rev.	07
Rev.	08	Rev.	08
Rev.	09	Rev.	09
Rev.	10	Rev.	10
Rev.	11	Rev.	11
Rev.	12	Rev.	12
Rev.	13	Rev.	13
Rev.	14	Rev.	14
Rev.	15	Rev.	15
Rev.	16	Rev.	16
Rev.	17	Rev.	17
Rev.	18	Rev.	18
Rev.	19	Rev.	19
Rev.	20	Rev.	20
Rev.	21	Rev.	21
Rev.	22	Rev.	22
Rev.	23	Rev.	23
Rev.	24	Rev.	24
Rev.	25	Rev.	25
Rev.	26	Rev.	26
Rev.	27	Rev.	27
Rev.	28	Rev.	28
Rev.	29	Rev.	29
Rev.	30	Rev.	30
Rev.	31	Rev.	31
Rev.	32	Rev.	32

Molandsveien 12B

Nabolaget Grasåsen/Waglesgård - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Langsækryset	2 min	
Linje 110, N110	0.2 km	
Harebakken senter	12 min	
Totalt 12 ulike linjer	1 km	
Arendal stasjon	15 min	
Linje R50	1.2 km	
Arendal bussterminal	18 min	
Totalt 24 ulike linjer	1.5 km	
Arendal Tyholmen ferjekai	25 min	
Linje 191	1.9 km	

Skoler

Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.)	5 min	
150 elever, 12 klasser	0.5 km	
Moltemyr skole (1-10 kl.)	15 min	
384 elever, 23 klasser	1.2 km	
Stinta skole (1-10 kl.)	19 min	
537 elever, 32 klasser	1.4 km	
St Franciskus skole (1-10 kl.)	24 min	
234 elever, 13 klasser	1.9 km	
Arendal vgs - Mølleheia	20 min	
Arendal videregående skole	24 min	
880 elever, 30 klasser	1.9 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

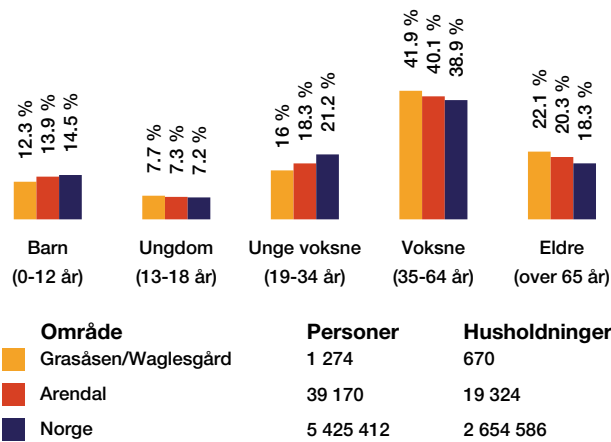
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lillebo barnehage	8 min	
Lindebakken barnehage (1-6 år)	10 min	
39 barn, 2 avdelinger	0.8 km	
Springkleiv barnehage (0-6 år)	13 min	
23 barn	1 km	

Dagligvare

Rema 1000 Torsbudalen	12 min	
PostNord	1 km	
Meny Harebakken	14 min	
PostNord	1.2 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100



Støynivået
Lite støynivå 81/100



Gateparkering
Lett 80/100

Sport

- 

Moltemyr skole
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...

14 min 

1.2 km
- 

Kringkollen aktivitetsområde
Ballspill

15 min 

1.2 km
- 

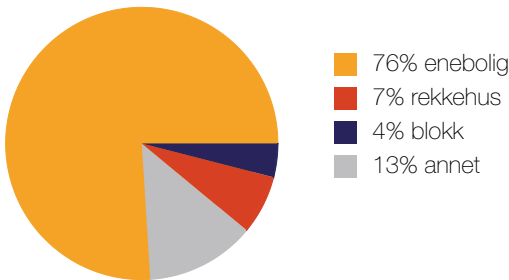
Arendal Sport og Fitnessenter

17 min 
- 

Aktiv Trening Arendal

21 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

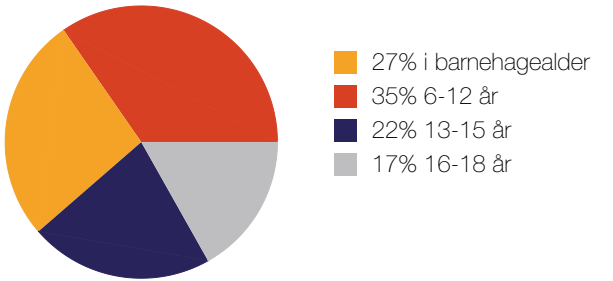
ALTI Harebakken

14 min 
- 

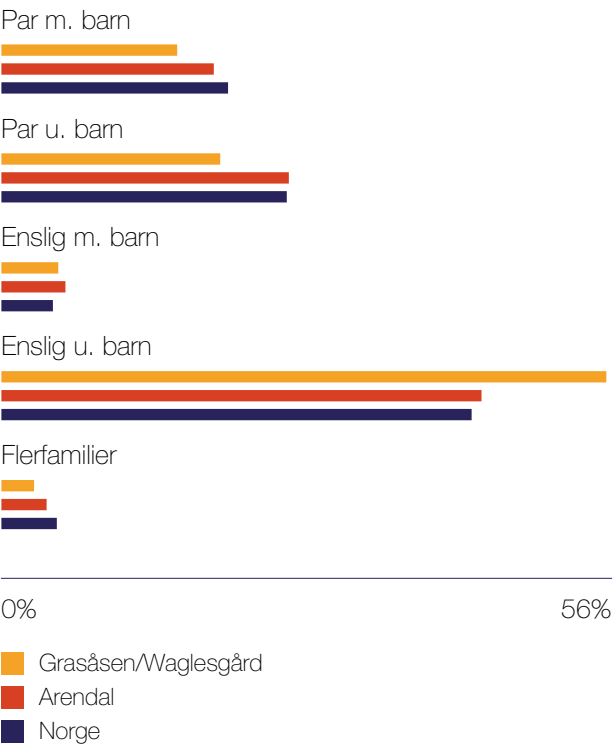
Sykehusapoteket Arendal

10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

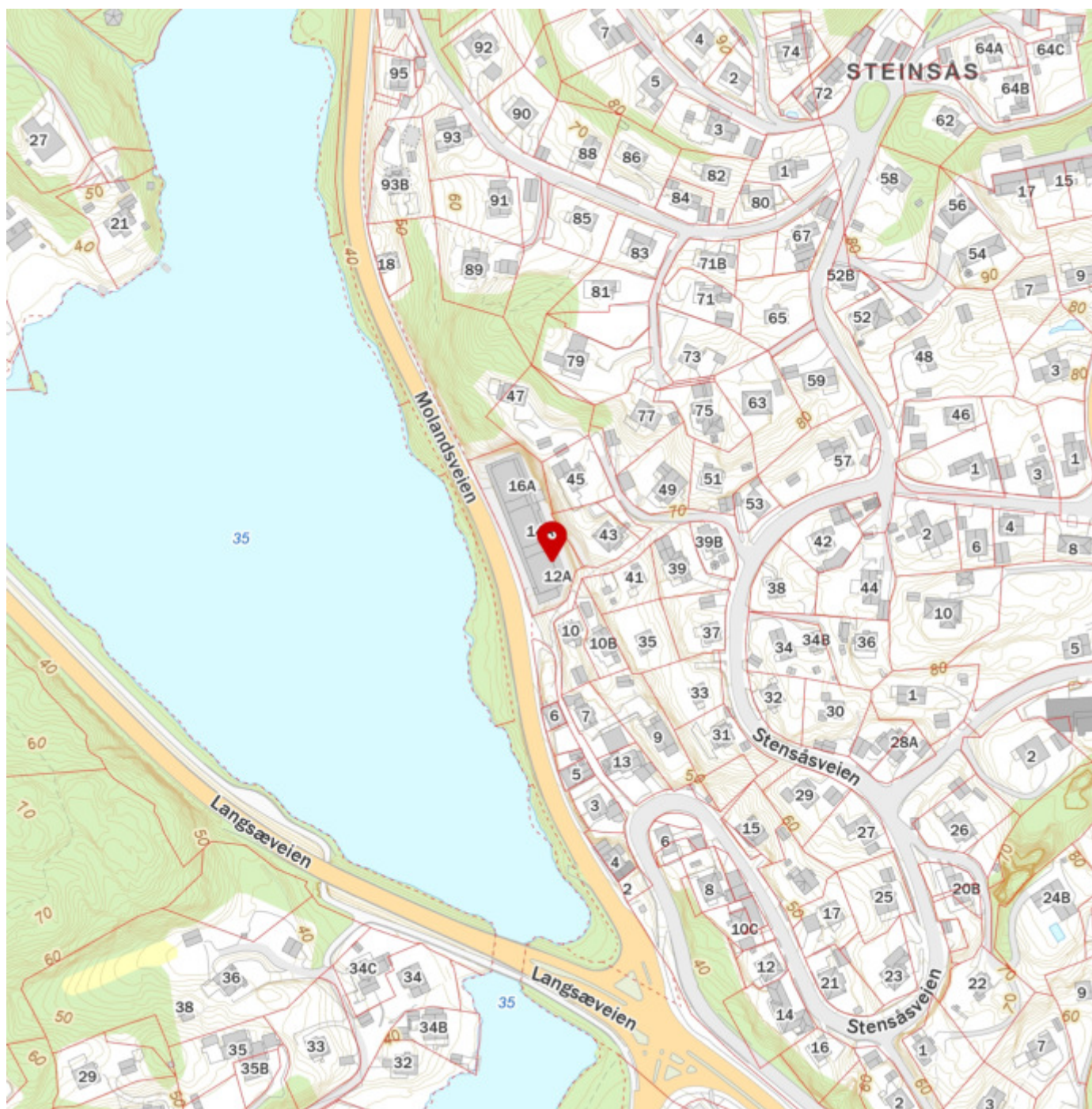


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Jan Erik Kristensen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

janerik.kristensen@sor.no



Mette Fidje Andersen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

mette.fidje.andersen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Molandsveien 12 B, 4846 Arendal

Gnr. 505 Bnr. 76 Snr. 13 i Arendal kommune

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐

Forbruker

☐

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

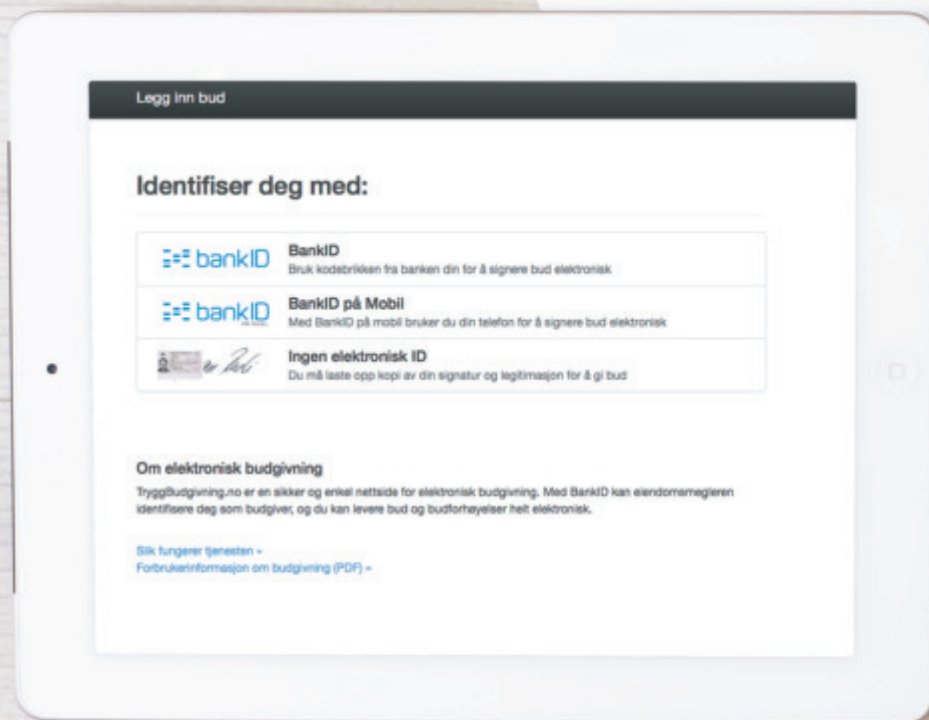
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

TOR JAN ENDRESEN | Eiendomsmegler | **40 40 80 21** | **torjan@sormegleren.no** |
ARENDAL | Vesterveien 1B | 37 02 05 00