

Fevikveien 16

Fevik



Prisantydning: **kr 9 500 000,-**




SØRMEGLEREN

sormegleren.no



Felles tomt som er meget vakkert med et vell av blomster, gangstier og sitteplasser.



Plantegning.

4- roms toppleilighet i første rekke mot sjøen med uhindret sjøutsikt i alle retninger.

OMRÅDE

Fevik

ADRESSE

Fevikveien 16, 4870 FEVIK

Prisantydning

kr 9 500 000,-

Omkostninger: **kr 238 500,-**
Totalpris: **kr 9 738 500,-**
Formuesverdi: **kr 1 192 738,-**
Kommunale avgifter: **kr 5 052,- per år**
Eiendomskatt: **kr 15 444,-**
Fellesutgifter: **kr 4 975,-**



BRA-i: 118 m²
BRA-e: 5 m²

BRA Total: 123 m²
Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2022
Soverom: 3
Rom: 4
Etasje: 3
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 4270.3 m²

Camilla Stenberg Rimestad
Eiendomsmegler

404 08 031
camilla@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Grimstad
Storgaten 10, 4876 GRIMSTAD
37 25 70 00
sormegleren.no

FEVIKVEIEN 16

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 48, bnr. 108, snr. 11, ideell andel 1/1
i Grimstad kommune.

Areal

BRA - i: 118 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 123 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 118 m² Gang, vaskerom, 2 bad, 3 soverom, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

19 m² Terrasse

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles tomt som er meget vakkert med et vell av blomster, gangstier og sitteplasser. Det er felles parkeringskjeller.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Det gjøres oppmerksom på følgende: boligens vinkler og utforming gjør arealmåling meget vanskelig. Det gis ingen garanti for areal og avvik kan forekomme.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4270.3 m²

Tomtebeskrivelse

Uteområdene er meget pent opparbeidet med flotte blomsterbed, gangstier og sitteplasser. Det er også en egen badeplass på andre siden av promenaden som tilhører sameiet.

Beliggenhet

Vakkert og sentralt beliggende på Fevik med fin sjøutsikt. Gangavstand til Feviktoppen med bakeriutvalg, blomster-butikk, apotek, matbutikk, spisesteder mv. Fevik barne,- og ungdomsskole, Fevik stadion og båthavnen også i kort og trygg gangavstand. Nærhet til idylliske Strand Hotel med badestrand. Lysløype og fine turområder i nærområdet. Den populære strandpromenaden går like på nedsiden. Gode bussforbindelser både til Arendal og Grimstad.

Adkomst

Fra Feviktoppen ta ned mot stadion forbi Judehavskleiva og fortsett rett fram så finner du leilighetsbygget på sjøsiden på venstre hånd.

Bebyggelsen

2 boligblokker på 3 etasjer med til sammen 24 leiligheter.

Skolekrets

Fevik barne og ungdomsskole .

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser mellom Arendal og Grimstad.

Bygningssakkyndig

Andreas Natvig

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæring i salgsoppgaven.

Innhold

Leilighet i 3. etasje med følgende planløsning: Entré, vaskerom, 2 bad, stue, kjøkken, garderobesrom og 3 soverom.

Standard

Leiligheten er bygget med kvalitet i tankene, og har gjennomgående eksklusive materialvalg. Boligen har gjennomført meget høy standard i alle rom. Praktisk planløsning med store gode rom og gjennomtenkte løsninger. Store vindusflater som gir fantastisk utsikt og gode lysforhold inne. Det er montert solskjerming på vinduene.

Velkommen inn til romslig entré med god garderobeløsning i garderobeskap.

Fra entré er det direkte adkomst til gjestebad, vaskerom, gjesterom og videre inn til stue.

Stort vaskerom med utslagsvask og skapinnredning fra Strai.

Lekkert flislagt bad med varmekabler, innredet med dusj, vegghengt toalett, og servant med innredning.

Stue med åpen kjøkkenløsning er et lys og luftig allrom. Her er det plass til stort spisebord der man kan samle familie og venner.

Lekkert kjøkken med innredning fra Aubo. Innredningen har godt med skap- og benkeplass, samt kjøkkenøy.

Her er det integrerte hvitevarer av god kvalitet med Miele kombiovn, stekeovn, kaffemaskin og oppvaskmaskin. Samsung kjøle/fryseskap, og koketopp fra Bora med nedfelt avtrekksvifte.

Hovedsoverom med garderobesrom og tilhørende bad som er innredet med dusj, vegghengt toalett og servant med innredning.

Her er det montert varmepumpe som brukes som aircondition

Gjesterom og kontor som også kan brukes som ekstra stue eller soverom.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi

oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Andreas Natvig den 19.10.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Leilighet ferdigstilt 2022. Flott 4 roms toppleilighet med moderne farger og materialvalg. Utgang til romslig terrasse og fantastisk utsikt. Leiligheten fremstår i god normal teknisk stand, mindre merke i gulv påpekt.

Følgende avvik har TG2:

Kjøkken

Avtrekk,TG2

Ventilator fungerte OK. Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhetten som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
- NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanddamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc.
- Andre tiltak:
- Oppsyn ved bruk.

Følgende er ikke undersøkt (TGIU)

Vaskerom: Hulltaking ikke utført da røropplegg vender mot annen leilighet.

Varmtvannstank: Via felles anlegg, ikke vurdert.

Varme: Varmekabler begge bad. Vannbåren varme i stue og gang. Ikke funksjonstestet da det vil ta tid før en kjenner lunk på gulv.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, komfyr, kaffemaskin, oppvaskmaskin

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering i parkeringskjeller.

Gjesteparkering utenfor på parkeringsplass.

Forsikringselskap

If

Polisenummer

SP0004093525

ENERGI

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme fra energibrønner i gang og stue/kjøkken. Varmekabler på badet. Balansert ventilasjon

med varmegjenvinning.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

A

Energifarge

Gul

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 5 052

Kommunale avgifter år

2024

Eiendomsskatt

Kr 15 444

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendommen har en e-skatt på kr. 1 287,58 pr. mnd

Formuesverdi primær

Kr 1 192 738

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 532 405

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN

Eierbrøk

118/2089

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader kr. 3.317

Renovasjon kr. 404

TV og Internett fra Telia kr. 454

Måler: Varmt tappevann kr. 200- avregnes årlig

Energi måler - vannbårenvarme kr. 600- avregnes årlig

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 975

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Fevikpynten

Organisasjonsnummer

929124693

Om sameiet

Sameiet består av 24 leiligheter og har Arendal boligbyggelag som forretningsfører.

Regnskap/budsjett

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Alle beboerne er pliktig til å følge de vedtekter og husordensregler som til enhver tid gjelder samt delta på dugnader.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Arendal Boligbyggelag

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4202/48/108/11:

07.02.1969 - Dokumentnr: 392 - Skjønn

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Overført fra: Knr:4202 Gnr:48 Bnr:108

Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2022 - Dokumentnr: 138227 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 118/2089

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.10.2024 . Ferdigattesten gjelder Riving og oppføring av 2stk leilighetsbygg. Fevikveien 14, 14B og 16.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.04.2022.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse, 1560 - Øvrige komm.tekn. anl., 1600 - Uteoppholdsareal,

2011 - Kjørveveg, 2014 - Gatetun, 2019 - Annen veggrunn, grøntareal, 2082 - Parkeringsplasser, tilhører reguleringsplan Fevikpynten, datert 21.10.2019.

Kommuneplan med bestemmelser https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0

Formål boligbebyggelse framtidig

Se arealplan under arbeid med plannavn Kommunedelplan Fevik

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Ingen boplikt.

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 9 500 000

Totalpris

Kr 9 738 500

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 237 500,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

Sum omkostninger: kr 238 500,-

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

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 1,00 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 11.950,-.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 135 250,00,- inkl. mva.

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

Selger

Olaf Hj Håkenstad

Oppdragsansvarlig

Camilla Stenberg Rimestad

Eiendomsmegler

camilla.stenberg.rimestad@sormegleren.no

Tlf: 404 08 031

Sørmegleren AS, avd. Grimstad, Storgaten 10

4876 GRIMSTAD

Tlf: 372 57 000

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

30.10.2024



Fra entré er det adgang til vaskerommet.



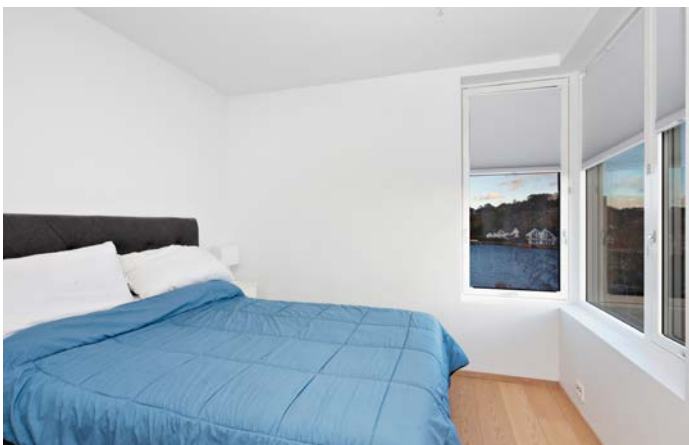
Det er 1-stavs parkett i leiligheten.



Velkommen inn!



Fra entré er det adgang til et moderne gjestebad.



Også fantastisk utsikt fra soverommene.



Også fantastisk utsikt fra soverommene.



Her får du sjøen rett inn i leiligheten.



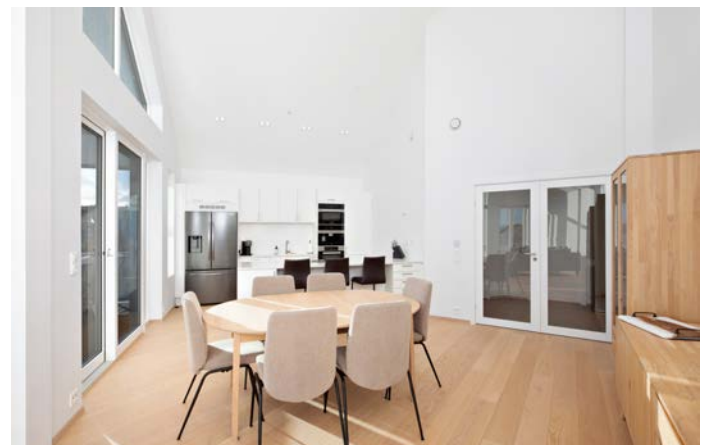
Her får du sjøen rett inn i leiligheten.



Her kan du ta med deg måltidene ut på fine sommerdager.



Lekker kjøkken med alt du trenger av hvitevarer.



Her får du mulighet til å ha mange rundt bordet og fortsatt god plass til flere møbelgrupper om ønskelig.



Rikelig med skapplass og arbeidsflater.



Utgang til terrasse fra spisestuen.



Her kan sommeren nytes.



Fritt utsyn og ingen innsyn.



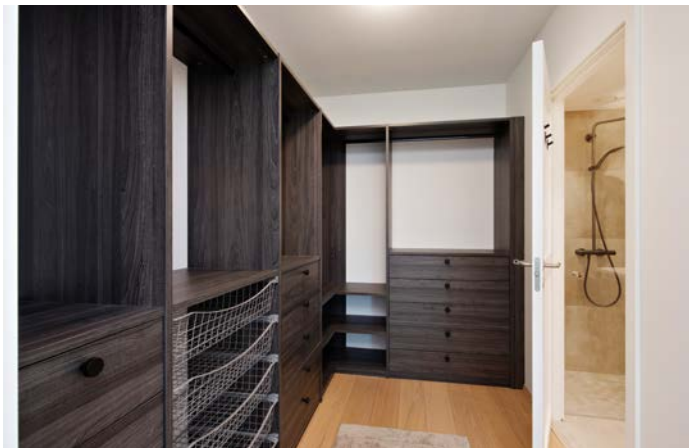
Her er det god plass til hagemøbler, grill og det som hører sommeren til.



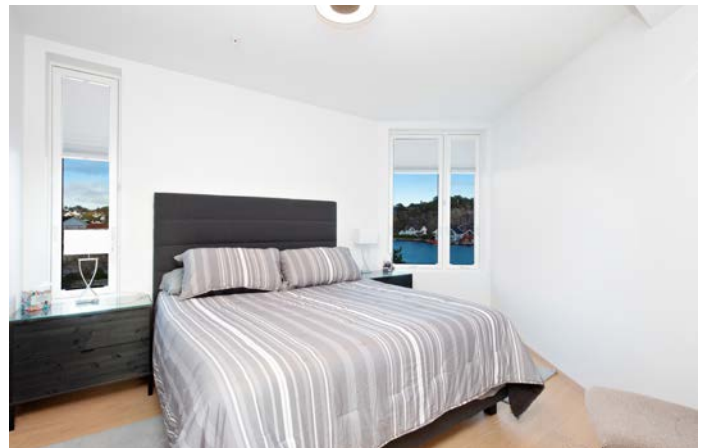
Badet er flislagt med varmekabler.



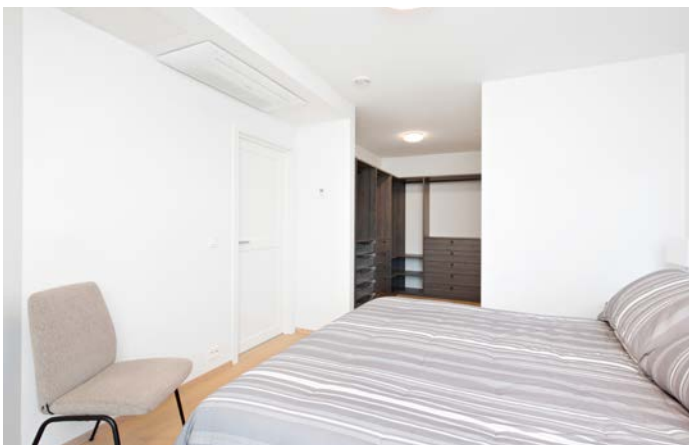
Baderomsinnredning og vegghengt toalett.



Videre adkomst til eget bad fra garderoberoommet.



Også fantastisk utsikt fra soverommene.



Adkomst til garderoberoom fra soverommet.



Utsikt.



Beliggende i første rekke nær vannkanten og badebrygge like nedenfor leiligheten.



Garasje plass og bod i parkeringskjeller.



Denne toppleiligheten har en spennende planløsning!



Fine badeplasser langs strandpromenaden.



Badestrand ved Strand Hotell.



562A8349



Strandpromenade mot Strand Hotell den andre veien.

Tilstandsrapport

📍 Fevikveien 16, 4870 FEVIK

📖 GRIMSTAD kommune

gnr. 48, bnr. 108, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 19.10.2024

Rapportdato: 22.10.2024

Oppdragsnr.: 13333-3829

Referansenummer: IU5121

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet ferdigstilt 2022. Flott 4 roms toppleilighet med moderne farger og materialvalg. Utgang til romslig terrasse og fantastisk utsikt.

Leiligheten fremstår i god normal teknisk stand, mindre merke i gulv påpekt.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

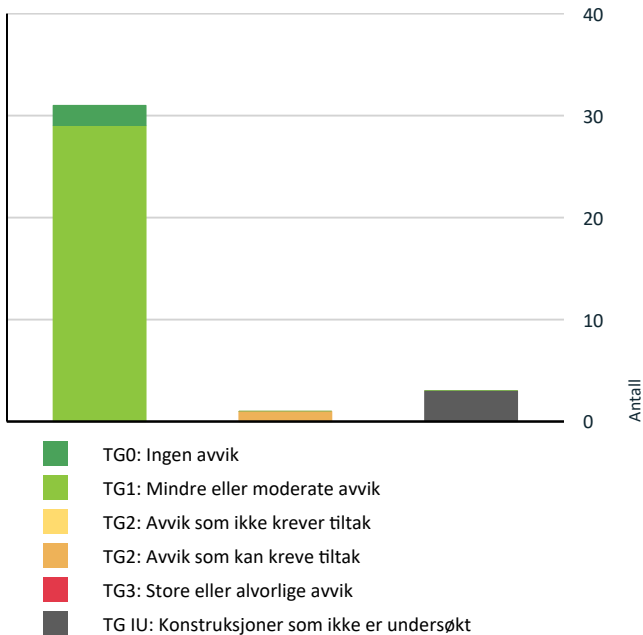
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Vaskerom står merket med bod men det er utslagsvaks på tegningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruksslitasje.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varme

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Kjøkken > 3 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2022

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Ubebodd

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Utv beslått. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- inngangsdør, med brannhemmende kvalitet. Funksjon OK.
- skyvedør stue, tredør med isolerglass, utv beslått. Funksjon OK.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Rekkverk i glass.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.



TG 1 Andre utvendige forhold

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet. Vedlikeholdsplan ansees ikke kritisk fordi sameiet er såpass nytt at det er mer normalt vedlikehold.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår pent holdt, mindre normal bruks og aldersslitasje kan forekomme.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerhull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong med oppforet gulvdekke.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unnormale avvik avdekket. Mindre nivåforskjell kan forekomme.

TG 1 Radon

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Tredører. Glassfelt inn til stue. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er fall mot sluk i rommet. Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype hindrer god kontrollmulighet membranløsning. Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning, vegghengt wc og dusjgarnityr/dør. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Drensspalte wc OK.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da bad er prefabrikkert baderomskabin.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



3 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

3 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er fall mot sluk og noe oppkant flis ved døren. Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

3 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype hindrer god kontrollmulighet membranløsning. Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.



3 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Vegghegt wc, innredning og dusjgarnityr/dør. Utstyr fungerte OK på befaringdagen. Normal bruksslitasje.

Drensspalte OK wc.

3 ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

3 ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da bad er prefabrikkert baderomskabin.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte slette vegger og tak. Fremstår normalt.

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv. Lokalt fall mot sluk og god oppkant vegger og dørsvill. .

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg som membranløsning.

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med utslagsvask og opplegg vaskemaskin. Utstyr fungerte OK på befaringdagen. Normal bruksslitasje.

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

3 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da røropplegg vender mot annen leilighet. Hulltaking langt utenfor der det er naturlig med fuktpåkjening ansees lite relevant fordi det er relativt usannsynlig med tegn til fukt der. Det er derav ikke utført hulltaking.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning med laminerte fronter og benkeplate i stein. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert Bora steketopp med vifte, ellers Miele hvitevarer som mikroovn, stekeovn, kaffemaskin og oppvaskmaskin. Frittstående Samsung kjølfrys. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger.



3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanddamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn ved bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran plassert i fordelerskap.

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i baderom og har synlig drenerør.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og stål. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbytte og service påregnes etter produsentens anbefalinger. Ikke videre vurdert.

Aircondition på soverom.



TG IU Varme

Tilstandsrapport

Varmekabler begge bad. Vannbåren varme i stue og gang. Ikke funksjonstestet da det vil ta tid før en kjenner lunk på gulv.



TG IJ Varmtvannstank

Via felles anlegg, ikke vurdert.

TG I Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i vaskerom.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Eiere har fått USB pinne med dokumentasjon.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år. Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.



TG O Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

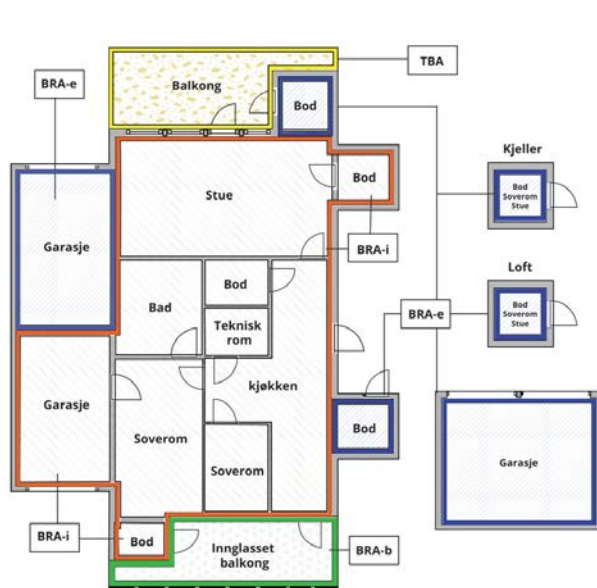
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
3 etasje	118			118	19
SUM	118	5			19
SUM BRA	123				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod i fellesareal	
3 etasje	Bad , Bad 2, Vaskerom , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på følgende: bligens vinkler og utformin gjør arealmåling meget vanskelig. Det gis ingen garanti for areal og avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Vaskerom står merket med bod men det er utslagsvaks på tegningen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	118	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	48	108		11	4270 m ²	Ref eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Fevikveien 16

Hjemmelshaver

Håkenstad Olaf Hj

Kommentar

Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.10.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	12	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IU5121>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Slik besvarer du egenerklæringen

I egenerklæringskjemaet skal du svare på spørsmål om boligens nåværende tilstand samt historikk for feil, mangler, utbedringer og oppgraderinger. Svar utfyllende og ærlig på alt du kjenner til – også om ting du kjenner til fra før din eiertid.

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

- Enebolig: Samtlige bygninger på eiendommen.
- Landbrukseiendom: Våningshus, kårbolig og garasje.
- Borettslag og sameier: Hele bygningen og fellesområder der det er spesifisert i spørsmålsteksten.

Til slutt i skjemaet vil du få tilbud om å tegne boligselgerforsikring.

Informasjon om eiendommen

Adresse

Fevikveien 16

Postadresse

4870

Bruksenhetsnummer

48/108 - snr 11

Boligtype

Leilighet.

Areal

118 m²

Antall våtrom

2

Byggeår

2021 - 2022.

Balkong 18 m²
Bad. 5 m²

Informasjon om selger

Hovedselger

Olaf Hj. Haakenstad

Medselger

Medselger

Medselger

Medselger

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja

Nei



Våtrom

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

Ja Nei

1.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja Nei

2.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

2.2 Fortell kort hva som ble gjort:

2.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

2.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei

3.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja Nei

4.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

4.2 Fortell kort hva som ble gjort:

4.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

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

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

5.1 Beskriv feilen og omfanget:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

6.1 Beskriv feilen og omfanget

7 Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen?

Ja Nei

7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

7.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei

8.1 Beskriv feilen og omfanget:

9 Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?

Ja Nei

9.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

9.2 Fortell kort hva som ble gjort:

9.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

9.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Rør

10 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei

10.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja Nei

11.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja Nei

12.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

12.2 Fortell kort hva som ble gjort:

12.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

12.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Ventilasjon og oppvarming

13 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei

13.1 Beskriv feilen og omfanget:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmeanlegg

Ja Nei

14.1 Beskriv feilen og omfanget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei

15.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

15.2 Fortell kort hva som ble gjort:

15.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

15.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader?

Ja Nei

16.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja Nei

17.1 Beskriv feilen og omfanget:



Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen?

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

Ja Nei

18.1 Beskriv feilen og omfanget:

19 Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

19.1 Beskriv feilen og omfanget:

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?

Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svertesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

Ja Nei

20.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

21.1 Beskriv feilen og omfanget:



Ufaglært arbeid

22 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?

Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei

22.1 Beskriv hva som ble gjort og når:

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?

Ja Nei

23.1 Beskriv hva som mangler og hvorfor:

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet rom til boligrom?

Ja Nei

24.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

24.2 Fortell kort hva som ble gjort:

24.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

24.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

24.5 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig



Planer og godkjenninger

25 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

26 Er det utført radonmåling?

Ja Nei

26.1 Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

27 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei

27.1 Fortell kort hva som ble gjort:

28 Kjenner du til planer eller vedtak som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

28.1 Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Kun for boligtype borettslag og sameier.

29 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

29.1 Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.
Kun for boligtype borettslag og sameier.



Boligselgerforsikring

Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

Ønsker du boligselgerforsikring?

Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring

Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

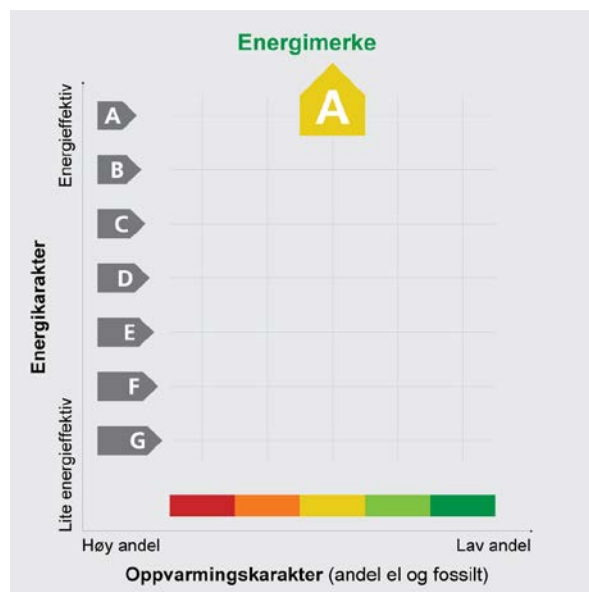
Olaf Flaahushech

Signatur hovedselger

Fenik 10/10-24

Dato og sted

Adresse	Fevikveien 16
Postnr	4870
Sted	Fevik
Leilighetsnr.	
Gnr.	48
Bnr.	108
Seksjonsnr.	11
Festenr.	
Bygn. nr.	300815917
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2022-1370178
Dato	15.03.2022



Innmeldt av SWECO Norge AS v/ Filip Sørensen

Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2022

BRA: 118,0

Dato for lekkasjetallmåling: 15.12.2021

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



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



Camilla Fosseli-Haugen
Autorisert finansiell rådgiver
Mob: 92 41 03 24
camilla.fosseli-haugen@sor.no

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot - Arendal boligbyggelag

Dato utkjørt: 15.10.24 Side 1 av 2

Sameiet Fevikpynten	Vår ref.: 256/11	Fødselsdato eier:
Fevikveien 16	Type: Frittstående sameier	
4870 FEVIK	Eiere: Olaf Hjalmar Håkenstad	
Organisasjonsnr: 929 124 693	Seksjonsnr: 11	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	4 975	
Felleskostnader:	Fellesutgifter	3 317
Tilleggsytelser:	Renovasjon	404
	TV og Internett fra Telia	454
Måler:	Varmt tappevann Sameiet Fevikpynten: Enhet: 256/11 (135 - 11)	200
	Energi måler Sameiet Fevikpynten: Enhet: 256/11 (134 - 11)	600

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:

Adresse:

Postnr/-sted:

Telefon:

E-post:

5: Restanse felleskostnader pr. 15.10.2024

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	5 764,64
Gebyr:	0	Forskudd:	94,98
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

Annen formue:	23 332	Gjeld:	0	Andre inntekter:	572
		Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr:	11	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2021
Gårds/bruksnr: 48/108 - seksjon:11
Bygningstype: Uspesifisert
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0004093525
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.04.2022	SSBnr:	H0301
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	BRA 118
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

Systemnøkler- Arendal Boligbyggelag rekvirerer

TechemPortal for måleravlesninger

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot - Arendal boligbyggelag

Dato utført: 15.10.24 Side 2 av 2

Sameiet Fevikpynten

Vår ref.: 256/11

Fødselsdato eier:

Fevikveien 16

Type: Frittstående sameier

4870 FEVIK

Eiere: Olaf Hjalmar Håkenstad

Organisasjonsnr: 929 124 693

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Tv/internett-Telia

V E D T E K T E R

for

Sameiet Fevikpynten
org. nr. 929124693

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 29.04.24.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Fevikpynten. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.02.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 48 bnr. 108 i Grimstad kommune.

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

- bod
- parkeringsplasser
- private uteplasser

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

2-2 Godkjenning av leier

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

3-2 Enerett til bruk

Plen utenfor terrasser i 1. etg er fellesareal med felles vedlikehold. Arealet like utenfor hver enkelt terrasse er dog ikke til bruk for andre enn seksjonseierne i 1. etg. Dersom årsmøte tillater utvidelse av terrasse eller hekk (gitt enighet mellom naboene), så vil dette måtte vedlikeholdes av seksjonseier.

3-3 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 34 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 28 som tilleggsareal innendørs
- 6 som fellesareal/gjesteplasser utendørs

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

4-3 Vedlikehold

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

4-4 Kostnader

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

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feieing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel 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, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

(10) Det er tillatt å sette opp en levegg i glass i 1. etg, i samme stil som for 2. og 3. etg. Høyde 100 cm.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold på installasjoner / utstyr som seksjonseier (eller tidligere seksjonseier) monterer, slik som sol/vindavskjerming, markise, levegger osv.

Evt. uttrekkbare levegger skal være lys gråfarget og uten mønster, max 1,30 meter høy.

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer.

Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Ev. kommunale fastprisabonnement fordeles med lik sum pr seksjon. Sameiet/styret står fritt til å inngå avtale med de øvrige naboene angående fordeling av kostnader til brøyting etc av felles avkjørsel, herunder også drift og vedlikehold frem til renovasjonsanlegget for de som ev kobles på (en nabo har slik rett). Inkludert i felleskostnader er kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealet O_gf1.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets eventuelle årsberetning

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Ordensregler for sameiet Fevikpynten

§ 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 etterkl. 23.00 på vanlige hverdager eller etter kl. 21 .00 på lørdager.

§ 3. Musikk:

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

§ 4. Renhold:

Banking av tepper, risting av klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra balkong eller vindu. Det skal ikke være ting på gulvene i innvendige fellesareal som er til hinder for rengjøring ,eks planter,dørmatter etc.

§ 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 gasseller elektrisk grill på balkonger, og gassbeholdere skal oppbevares forsvarlig.

§ 9. Antenner.

Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

§ 10. Parkering

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

Arendal, 01.03.2022

Revidert 10.05.2023

Sameiet Fevikpynten

Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte. Innkallingen inneholder fullmakt, sakliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Mandag 29.04.2024 kl. 17:00
Sted: Fevik sanitetsforenings lokaler, Sømsveien

Hilsen styret i
Sameiet Fevikpynten.



1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Arendal Boligbyggelags representant

Forslag til vedtak: Som møteleder velges

1.2 Valg av sekretær

Forslag til sekretær: Arendal Boligbyggelags representant

Forslag til vedtak: Som sekretær velges

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Forslag til vedtak: XX andelseiere møtte og XX fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste

Forslag til vedtak: Sakslisten godkjennes.

2. HMS Info sak

Arendal Boligbyggelag informerer om HMS løsning

Forslag til vedtak: Dette er kun en informasjonssak

3. Årsmelding 2023

Se eget vedlegg.

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

4. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

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

5. Budsjett 2024

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

6. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styret ser at gjennomsnittlig godtgjørelse for sameier og borettslag er ca kr 1500,- pr enhet.

Styret i Sameiet Fevikpynten har bestemt å følge gjennomsnittet.

Styreleder - kr. 24.000,00, av dette utbetales kr. 5000,- som gavekort

Styremedlemmer og varamedlemmer – gavekort kr. 3000,00 pr person

7. Valg til styret

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

Styreleder, Rolf Halvard Hanssen
Styremedlem, Ellen Henriksen Kongshaug
Styremedlem, Per Holthe Hanssen
Styremedlem, Inga Mostraum Egeland
Varamedlem, Jorunn Lindstølen

Rolf Halvard Hanssen, Ellen Henriksen Kongshaug, Per Holthe Hanssen og Jorunn Lindstølen er på valg.

7.1 Valg av styreleder for to år

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås gjenvalg av Rolf Halvard Hanssen

7.2 Valg av styremedlemmer for to og ett år

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås Per Holthe Hanssen (gjenvalg)
Som styremedlem for ett år foreslås Ellen Henriksen Kongshaug (gjenvalg)

7.3 Valg av varamedlem for ett år

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås Jorunn Lindstølen (gjenvalg)

7.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Styret har i år fungert som valgkomité

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås: styret

8. Levegg, leiligheter 1. etasje

Det har kommet inn et ønske om å kunne sette opp en levegg i glass i 1. etasje, i samme stil som glassrekkverket i 2 og 3 etasje.
Bredde: Terrassebredde (kortsiden), høyde 180 cm.

Årsmøtet må ta stilling til om de ønsker å tillate dette. Saken krever 2/3 flertall for å gå igjennom.

Se vedtektene 3-1 (4) og (5) kostnader til de- og remontering.

Det bør inkluderes i vedtektene at den enkelte seksjonseier blir ansvarlig for vedlikehold på installasjoner / utstyr som vedkommende (eller tidligere seksjonseier) monterer, slik som sol/vindavskjerming, markise, levegger osv. Det foreslås at det opprettes et punkt 5-1 (10)

Forslag 5-1 (10) Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold på installasjoner / utstyr som seksjonseier (eller tidligere seksjonseier) monterer, slik som sol/vindavskjerming, markise, levegger osv.

9. Innglassing av terrasser

Avgjørelsen om beboere i sameiet nå, eller i fremtiden, skal kunne innglasse sine verandaer / terrasser er å regne som en fasadeendring.

Saken krever derfor 2/3 flertall på årsmøtet, det bør også inkluderes i vedtektene hvem som skal være ansvarlig for vedlikehold (seksjonseier eller sameiet).

Det er anbefalt at det utarbeides en helhetlig plan for tiltaket.

Det er også mulig at en eventuell innglassing må brannprosjekteres.

Tiltaket er også søknadspliktig hos kommunen.

Dersom årsmøtet ønsker det, er forslaget er at styret kommer tilbake med en plan på hvordan man kan løse innglassing.

Spørsmålet om styret skal jobbe videre med saken krever kun vanlig flertall (simpelt flertall), mens spørsmålet om beboer skal få innglasse veranda krever 2/3 flertall.

Se detaljer i vedlegg, inkludert sak fra beboer og notat fra Arendal Boligbyggelag.

10. Dersom det skal være mulig å innglasse veranda

Dersom det blir vedtatt ved 2/3 flertall at man kan glasse inn veranda / terrasse:

Styret vil hente inn et tilbud fra ulike leverandører, og beboere kan velge om de ønsker å benytte seg av dette tilbudet.

Vedtekter må også endres....

Forslag til vedtak: Styret kan jobbe videre med å hente inn tilbud.

Eventuelle tilbud og vedtektsendringer vil bli presentert på et ekstraordinært årsmøte.

11. Utrekkbar leveg

Styret foreslår at sameiet skal fremstå likt i forbindelse med uttrekkbare levegger.

Det foreslås derfor at det spesifiseres i vedtektene at uttrekkbare levegger skal være gråfarget og uten mønster.

Her kan styret konsulteres ved spørsmål.

Årsmelding for Sameiet Fevikpynten for året 2023

Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Rolf Halvard Hanssen, Fevikveien 16
Styremedlem, Ellen Henriksen Kongshaug, Fevikveien 16
Styremedlem, Per Holthe Hanssen, Fevikveien 16
Styremedlem, Inga Mostraum Egeland, Fevikveien 16
Varamedlem, Jorunn Lindstølen, Fevikveien 14

Forretningsførrel: Arendal Boligbyggelag.
Revisjon: PWC

Årsregnskapet
Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 232 930,- i 2022 til kr 163 441,- i 2023.
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 396 371,- som fremgår av årsregnskapet.

Styret i Sameiet Fevikpynten

Styrets arbeid i perioden:

Utvendig beplantning er i grove trekk ferdig.
Vanlig vedlikehold og utskiftning vil være i tiden fremover.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		704 712	541 013	704 712
Inntekter a-konto		224 840	146 189	230 400
Innbetalt tv og internett		124 704	72 768	117 792
Andre innbetalinger	1	107 808	33 480	84 960
Sum inntekter		1 162 064	793 450	1 137 864
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	31 386	0	38 794
Revisjonshonorar	3	9 875	0	8 600
Forretningsfjrrerhonorar bbl		41 400	27 600	41 400
Kommunale avgifter		149 580	76 723	114 960
Tv og internett utgifter		124 781	81 144	117 792
Forsikring		96 063	59 711	96 059
Vaktmestertjenester abbl		770	0	0
Vedlikehold	4	262 479	131 290	304 259
Elektrisk energi		189 238	137 293	297 500
Andre driftskostnader	5	103 195	48 575	118 500
Sum driftskostnader		1 008 767	562 336	1 137 864
Driftsresultat		153 297	231 114	0
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		10 144	1 816	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-10 144	-1 816	0
j rsresultat		163 441	232 930	0
Overført opptjent egenkapital		163 441	232 930	0
Sum disponert		163 441	232 930	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 941	3 927
Andre fordringer		139 687	158 381
Innest ³ ende p ³ driftskonto		429 013	225 812
Sum omløpsmidler		570 641	388 120
SUM EIENDELER		570 641	388 120

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	6	396 371	232 930
Sum egenkapital		396 371	232 930
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 511	0
Leverandørgjeld		128 521	110 571
Annen kortsiktig gjeld		42 238	44 619
Sum kortsiktig gjeld		174 270	155 190
Sum gjeld		174 270	155 190
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		570 641	388 120

Sameiet Fevikpynten

Fevik, 27.03.2024

Rolf Halvard Hanssen
Styreleder

Ellen Henriksen Kongshaug
Styremedlem

Inga Mostrum Egeland
Styremedlem

Per Holthe Hanssen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter. På denne siden presenteres sameiets tilhørende noter.

Note 1 - Andre innbetalinger

	2023	2022
3608 Renovasjon	107 808	33 480
Sum	107 808	33 480

Note 2 - Lønnskostnader

	2023	2022
5300 Styrehonorar	16 500	0
5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar	12 560	0
5400 Arbeidsgiveravgift	2 326	0
Sum	31 386	0

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 Revisjon	9 875	0
Sum	9 875	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	68 948	1 429
6602 Vedlikehold Elektro	43 228	0
6603 Vedlikehold Rør	15 980	0
6604 Vedlikehold Utvendig	102 366	99 716
6605 Vedlikehold Heis	28 865	28 789
6606 Vedlikehold Garasjer	3 092	1 355
Sum	262 479	131 290

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6360 Renhold, sanit�rartikler	53 317	18 241
6619 Andre driftskostnader	1 778	3 686
6620 Sn�rnydding	23 938	14 994
6621 Alarmkostnader	13 030	9 028
6761 Vaktmestertjeneste andre	5 000	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	1 890	1 416
7720 i rsm�te	2 006	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 236	1 210
Sum	103 195	48 575

Note 6 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	232 930	0
i rets resultat	163 441	232 930
Sum egenkapital 31.12	396 371	232 930

Resultat og balanse med noter for Sameiet Fevikpynten.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fevikpynten

Styreleder	Rolf Halvard Hanssen (sign.)	05.04.2024
Styremedlem	Ellen Henriksen Kongshaug (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Inga Mostrau Egeland (sign.)	27.03.2024
Styremedlem	Per Holthe Hanssen (sign.)	04.04.2024

Budsjett

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	704 712	541 013	704 712	704 712
Andre driftsinntekter	457 352	252 437	433 152	484 152
Sum inntekter	1 162 064	793 450	1 137 864	1 188 864
Driftskostnader				
Ljønnskostnader	31 386	0	38 794	39 935
Revisjonshonorar	9 875	0	8 600	10 400
Forretningsførerhonorar bbl	41 400	27 600	41 400	43 884
Kommunale avgifter	149 580	76 723	114 960	161 348
Kabel-tv	124 781	81 144	117 792	131 904
Forsikring	96 063	59 711	96 059	101 058
Vaktmestertjenester abbl	770	0	0	0
Vedlikehold	262 479	131 290	304 259	325 000
Elektrisk energi	189 238	137 293	297 500	258 100
Andre driftskostnader	103 195	48 575	118 500	126 235
Sum driftskostnader	1 008 767	562 336	1 137 864	1 197 864
Driftsresultat	153 297	231 114	0	-9 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	10 144	1 816	0	9 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	10 144	1 816	0	9 000
Driftsresultat	163 441	232 930	0	0
Overført til/fra opptjent egenkapital	163 441	232 930	0	0
Sum disponert	163 441	232 930	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Rolf Halvard Hanssen
Styreleder

Ellen Henriksen Kongshaug
Styremedlem

Inga Mostraum Egeland
Styremedlem

Per Holthe Hanssen
Styremedlem

V E D T E K T E R

for

Sameiet Fevikpynten
org. nr. 929124693

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Fevikpynten. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.02.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 48 bnr. 108 i Grimstad kommune.

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

- bod
- parkeringsplasser
- private uteplasser

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

2-2 Godkjenning av leier

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

3-2 Enerett til bruk

Plen utenfor terrasser i 1. etg er fellesareal med felles vedlikehold. Arealet like utenfor hver enkelt terrasse er dog ikke til bruk for andre enn seksjonseierne i 1. etg. Dersom årsmøte tillater utvidelse av terrasse eller hekk (gitt enighet mellom naboene), så vil dette måtte vedlikeholdes av seksjonseier.

3-3 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 34 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 28 som tilleggsareal innendørs
- 6 som fellesareal/gjesteplasser utendørs

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

4-3 Vedlikehold

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

4-4 Kostnader

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

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Ev. kommunale fastprisabonnement fordeles med lik sum pr seksjon. Sameiet/styret står fritt til å inngå avtale med de øvrige naboene angående fordeling av kostnader til brøyting etc av felles avkjørsel, herunder også drift og vedlikehold frem til renovasjonsanlegget for de som ev kobles på (en nabo har slik rett). Inkludert i felleskostnader er kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealet O_gf1.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Re: INNGLASSING AV TERRASSE I LEILIGHET B12.**Fra: Vidar Jostein Aune****Til:** Sameiet Fevikpynten,**Mottatt:** 27.03.2024, 21:12

Ønsker saken blir tatt opp i årsmøtet til ny behandling.

Vi bor på 1. Plan og ønsker ;

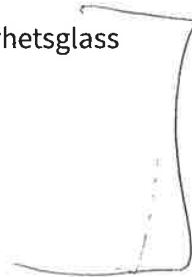
Rammeløse skyvedører, min 10 mm herdet sikkerhetsglass
m nøkkellås.

Seksjon: 2750 x 6550 har 7 skyvedører.

Seksjon: 2750 x 2450 har 3 skyvedører.

Dørene går på monterte skinner i gulv og tak.

Tiltaket er søknadspliktig.



Begrunnelse;

Vi bor på 1. Plan. Ingen avgrensing til fellesareal.

Sydvesten tar godt og derav begrenset mulighet til å benytte terrassen.

Ekstreme snømengder i vinter var en skremmende opplevelse m ca 2 1/2 m snøfonn
og eierne i 2 og 3 etg som tømte snøen fra sine balkonger ned til oss.

Vi er av den oppfatning at innglassing vil skape harmoni i

"byggningskroppen "da 2 og 3 etg har glassrekkverk.

I styreleders fremstilling av saken på årsmøtet i 2023, ble det feilaktig lagt til grunn
at samtlige eiere kunne komme til å bli pålagt innglassing dersom styret ble gitt
fullmakt til å utrede saken videre.

Dette premisset, som klart nok savner grunnlag i vedtektene, var egnet til å påvirke
årsmøtets votering i søkers disfavør og utgjorde således en alvorlig
saksbehandlingsfeil.

Søker anmoder om at saken blir fremstilt for votering på riktige premisser på
årsmøtet i 2024.

Forslag til vedtak;

Årsmøtet gir fullmakt til styret / søker til innhente tilbud til innglassing av Terrassen
påleilighet B12.

Omkostninger dekkes av søker.

Mvh

Vidar Aune.
Leilighet B12.

Informasjon fra Arendal Boligbyggelag

Innglassing av terrassen er en fasadeendring som må behandles på årsmøte, og eventuelt vedtas med 2/3 flertall, ref deres vedtekter § 9-8 2 a og lov om eierseksjoner §49 a.

Merk at det som tillates for en seksjonseier, i de fleste tilfeller også må kunne tillates alle andre seksjonseiere. Siden dere er et såpass nytt sameie ville vi anbefale at dere kanskje får på plass en helhetlig plan på hvordan innglassing skal løses i deres sameie. Kunne dette vært noe? På den måten er dere sikret et helhetlig uttrykk dersom flere eiere ønsker å glasse inn verandaene. Da vil dere være sikre på at det finnes gode løsninger på hvordan jobben skal gjennomføres for alle leiligheter. Det kan for eksempel tenkes at toppetasjen kan by på noen ekstra utfordringer dersom de skal glasse inn verandaen slik som andre ønsker, da de har skråtak osv. Her vil en helhetlig plan, utformet av for eksempel et arkitektfirma, sikre en god utførelse. Dere kan også få på plass retningslinjer om screen-duker og farge på disse osv (mulig dere allerede har dette på plass?). I en slik plan vil det også fremkomme en anbefaling om hvem som skal gjøre jobben, og også hvem som bærer ansvaret for vedlikehold (sameiet eller seksjonseier). Dere bør velge en aktør med god økonomi og en sikker selskaphistorikk. Dersom en slik plan vedtas på årsmøtet kan dere også legge inn at styret for fremtiden kan godkjenne denne typen søknader, uten behandling på årsmøtet.

Dersom man vil overlate dette til den enkelte seksjonseier, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for skade som påføres sameiets eiendom. Det vil være mange ulike utførende som opererer på sameiets bygningskropp, og hvem som har ansvar for hva kan bli uoversiktlig. Seksjonseier vil likevel normalt måtte finne seg i å bli identifisert med den man velger som utførende. Ytre vedlikehold vil være sameiets ansvar, med mindre man gjør spesifisert unntak i vedtektene. Innglassingen bygges inn i sameiets eiendom, og vil normalt tilhøre sameiets ansvar, som sagt – dersom man ikke spesifiserer dette i vedtektene.

Dersom en søknad om innglassing skal tas opp på årsmøtet må det uansett i forkant av møtet fremlegges tegninger/ planer om hva som skal gjøres, dette må fremlegges styret og også presenteres i selve saken på årsmøtet. Styret må så kontakte kommunen for en samtale om det er nødvendig å søke kommunen om tiltaket.

I noen tilfeller må tiltaket søkes om, enkelte ganger sier kommunen at dette ikke er nødvendig. Her bør dere ta en tlf til kommunen i forkant av årsmøtet og forhøre dere om hvordan dette ligger an for deres boliger. Kun styret kan sende inn en søknad om en fasadeendring, da kun en i styret har signaturrett. Særlig gjelder dette da endringen kommer på sameiets fellesområde, da må man også normalt kunne vise til et gyldig årsmøtevedtak.

I forbindelse med at søknad om fasadeendring vedtas på årsmøtet bør dere også foreta en vedtektsendring. Pr i dag sier deres vedtekter dette i § 3: Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene:

§3-1 5 følgende: Kostander til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vinavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjonen installasjonen tilhører.

Dette bør også inn i §5. vedlikehold, slik at det ikke er noen tvil om hvem som er ansvarlig for vedlikehold på slike tiltak. Her må vi også passe på at det kommer frem at «alle kostnader skal dekkes av andelseier, ikke bare de- og remontering». Dette er noe som bør endres både i eksisterende §3-1 5 og også i vedlikeholdspunktet i §5 Vedlikehold. her må det også komme frem hvem som bærer kostnaden for søknadsprosessen, ved en felles plan blir det sameiet, dersom det er opp til den enkelte seksjonseier blir kostnaden på vedkommende, selv om det uansett er styret som må gjennomføre søknaden pga signaturrett.

Med vennlig hilsen

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fevikpynten mandag 29.04.2024 kl. 17:00 - Fevik sanitetsforenings lokaler, Sømsveien.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Arendal Boligbyggelags representant

Vedtak:

Som møteleder velges Per Selås

1.2 Valg av sekretær

Forslag til sekretær: Arendal Boligbyggelags representant

Vedtak:

Som sekretær velges Per Selås

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Sverre Grude

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

17 seksjonseiere møtte og 5 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. HMS Info sak

Arendal Boligbyggelag informerer om HMS løsning

Vedtak:

Dette er kun en informasjonssak

3. Årsmelding 2023

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

4. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

Vedtak:

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

5. Budsjett 2024

Vedtak:

Budsjettet tas til orientering.

6. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styret ser at gjennomsnittlig godtgjørelse for sameier og borettslag er ca kr 1500,- pr enhet.

Styret i Sameiet Fevikpynten har bestemt å følge gjennomsnittet.

Styreleder - kr. 24.000,00, av dette utbetales kr. 5000,- som gavekort
Styremedlemmer og varamedlemmer – gavekort kr. 3000,00 pr person

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:

Som styreleder for to år velges: Rolf Halvard Hansen

7.2 Valg av styremedlemmer for to og ett år

Vedtak:

Som styremedlem for to år velge Per Holthe Hanssen (gjenvalg)
Som styremedlem for ett år velges Ellen Henriksen Kongshaug (gjenvalg)

7.3 Valg av varamedlem for ett år

Vedtak:

Som varamedlem for ett år velges Jorunn Lindstølen (gjenvalg)

7.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Styret har i år fungert som valgkomité

Vedtak:

Til valgkomité velges: Styret

8. Levegg, leiligheter 1. etasje

Det har kommet inn et ønske om å kunne sette opp en levegg i glass i 1. etasje, i samme stil som glassrekkverket i 2 og 3 etasje.

Bredde: Terrassebredde (kortsiden), høyde 180 cm.

Årsmøtet må ta stilling til om de ønsker å tillate dette. Saken krever 2/3 flertall for å gå igjennom.

Se vedtektene 3-1 (4) og (5) kostnader til de- og remontering.

Det bør inkluderes i vedtektene at den enkelte seksjonseier blir ansvarlig for vedlikehold på installasjoner / utstyr som vedkommende (eller tidligere seksjonseier) monterer, slik som sol/vindavskjerming, markise, levegger osv. Det foreslås at det opprettes et punkt 5-1 (10)

Forslag 5-1 (10) Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold på installasjoner / utstyr som seksjonseier (eller tidligere seksjonseier) monterer, slik som sol/vindavskjerming, markise, levegger osv.

I møtet ble det diskutert høyden på glassvegger. Flertallet ønsket maks høyde på 100 cm.

Vedtak:

Det ble vedtatt følgende vedtektsendring:

Ny paragraf i vedtektene: § 5-1 (10):

Det er tillatt å sette opp en levegg i glass i 1. etg, i samme stil som for 2. og 3. etg. Høyde 100 cm.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold på installasjoner / utstyr som seksjonseier (eller tidligere seksjonseier) monterer, slik som sol/vindavskjerming, markise, levegger osv.

9. Innglassing av terrasser

Avgjørelsen om beboere i sameiet nå, eller i fremtiden, skal kunne innglasse sine verandaer / terrasser er å regne som en fasadeendring.

Saken krever derfor 2/3 flertall på årsmøtet, det bør også inkluderes i vedtektene hvem som skal være ansvarlig for vedlikehold (seksjonseier eller sameiet).

Det er anbefalt at det utarbeides en helhetlig plan for tiltaket.

Det er også mulig at en eventuell innglassing må brannprosjekteres.

Tiltaket er også søknadspliktig hos kommunen.

Dersom årsmøtet ønsker det, er forslaget er at styret kommer tilbake med en plan på hvordan man kan løse innglassing.

Spørsmålet om styret skal jobbe videre med saken krever kun vanlig flertall (simpelt flertall), mens spørsmålet om beboer skal få innglasse veranda krever 2/3 flertall.

Se detaljer i vedlegg, inkludert sak fra beboer og notat fra Arendal Boligbyggelag.

Vedtak:

Saken tas som orientering i det det vises til sak 10.

10. Dersom det skal være mulig å innglasse veranda

Dersom det blir vedtatt ved 2/3 flertall at man kan glasse inn veranda / terrasse:

Styret vil hente inn et tilbud fra ulike leverandører, og beboere kan velge om de ønsker å benytte seg av dette tilbudet.
Vedtekter må også endres....

Vedtak:

Det ble stemt over følgende forslag: Styret kan jobbe videre med å hente inn tilbud.
Eventuelle tilbud og vedtektsendringer vil bli presentert på et ekstraordinært årsmøte.

Forslaget falt, mot 6 stemmer.

11. Utrekkbar levegg

Styret foreslår at sameiet skal fremstå likt i forbindelse med uttrekkbare levegger.

Det foreslås derfor at det spesifiseres i vedtektene at uttrekkbare levegger skal være gråfarget og uten mønster.
Her kan styret konsulteres ved spørsmål.

Vedtak:

Det ble vedtatt endringer i vedtekter:

Ny setning i vedtektenes § 5-1(10), jfr. sak 8:

Evt. uttrekkbare levegger skal være lys gråfarget og uten mønster, max 1,30 meter høy.

Protokoll for Sameiet Fevikpynten

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Per Riggert Magnus Selås (sign.)
Sverre Grude (sign.)

02.05.2024
03.05.2024



Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 16.10.2024

Opplysninger til eiendomsmeidler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grimstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 **Gårdsnr.:** 48 **Bruksnr.:** 108 **Seksjonsnr.:** 11

Adresse: Fevikveien 16, 4870 FEVIK

Referanse: 21240188

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Kommentar

Eiendommen har en e-skatt på kr. 1 287,58 pr. mnd

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslers.



Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 15.10.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grimstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 Gårdsnr.: 48 Bruksnr.: 108 Seksjonsnr.: 11

Adresse: Fevikveien 16, 4870 FEVIK

Referanse: 21240188

April 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Abonnement vann	01.04.2024	30.04.2024	kr 188,76
Abonnement avløp	01.04.2024	30.04.2024	kr 232,72
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 421,48

Mars 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Abonnement vann	01.03.2024	31.03.2024	kr 188,76
Abonnement avløp	01.03.2024	31.03.2024	kr 232,72
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 421,48

Februar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Abonnement vann	01.02.2024	29.02.2024	kr 188,76
Abonnement avløp	01.02.2024	29.02.2024	kr 232,72
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 421,48

Januar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Abonnement vann	01.01.2024	31.01.2024	kr 188,76
Abonnement avløp	01.01.2024	31.01.2024	kr 232,72
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 421,48

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 15.10.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4202	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	108	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Fevikveien 16, 4870 FEVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	110 138,96 kr
Sum	110 138,96 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Nedgravd Standard Abonnement (fast del)	24 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	34 693,80 kr	34 693,80 kr
Restavfallsgebyr Nedgravd	24 stk	3 373,01 kr	1/1	0 %	80 952,30 kr	80 952,30 kr
				Sum	115 646,10 kr	115 646,10 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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

Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense sikker 0-14 cm
- - - Eiendomsgrense usikker 15-199 cm
- - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm

Reguleringsplan

Adresse: Fevikveien 16, 4870 FEVIK

Gnr/Bnr: 48/108/0/11

Planident: 294

Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019

Plannavn: Fevikpynten



Grimstad
kommune

N

Målestokk:

1:1,000

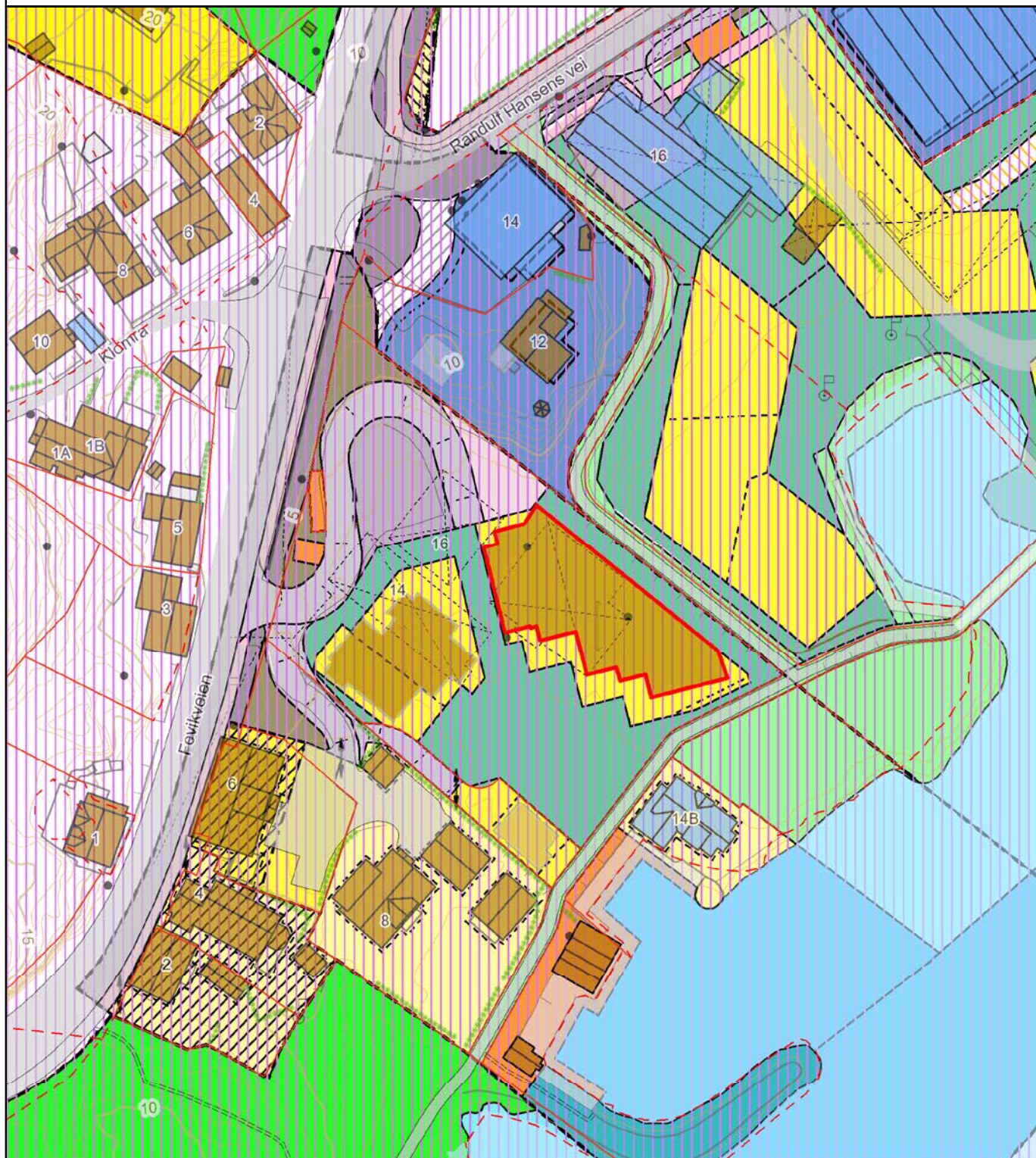
Dato:

2024-10-15



Formål: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse, 1560 - Øvrige komm.tekn. anl., 1600 - Uteoppholdsareal, 2011 - Kjøreveg, 2014 - Gatetun, 2019 - Annen veggrunn, grøntareal, 2082 - Parkeringsplasser

Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

-  1241 - Stenging av avkjørsel
-  1242 - Avkjørsel
-  1273 - Regulert møneretning

- Regulert høydelinje
- · - Reguleringsplan hensynssonegrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1222 - Frisiktlinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- · - Reguleringsplanomriss
-  RpAngittHensynSone
-  RpSikringSone
-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Områder for kontor
-  Kjørevei
-  Trafikkområde i sjø og vassdrag
-  Turveg
-  Annet friområde
-  Felles avkjørsel
-  1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
-  1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.
-  1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
-  1588 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag m. tilh. strandsone
-  1589 - Uthus, naust, badehus
-  1600 - Uteoppholdsareal
-  1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  2010 - Veg
-  2011 - Kjøreveg
-  2012 - Gate med fortau
-  2014 - Gatetun
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal
-  2044 - Molo
-  2082 - Parkeringsplasser
-  3001 - Grønnstruktur
-  3031 - Turvei
-  3040 - Friområde
-  3041 - Badeplass -område
-  6100 - Ferdsl
-  6230 - Småbåthavn
-  6720 - Friluftsområde i sjø og vassdrag m. tilh. strandsone
- 3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR FEVIKPYNTEN

PlanID: 294

Vedtatt i møte i Grimstad kommunestyre 21.10.2019

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato:	15.02.2019	Bestemmelsenes dato:	15.02.2019
Rev. dato:	13.09.2019	Rev. dato:	13.09.2019

§ 1

GENERELT

- 1.1 Formålet med planarbeidet er å transformere et tidligere industriområde til et boligområde med gode bokvaliteter. Det planlegges attraktive leiligheter med bilfrie og solrike utomhusarealer for lek og opphold. Allmennhetens interesser i området skal styrkes og videreføres.
- 1.2 Plankart med bestemmelser er en detaljert reguleringsplan iht plan- og bygningsloven av 27.06.2008.
- 1.3 Disse bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000.
- 1.4 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BFS1 – BFS3
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BKS1
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BBB1 – BBB2
- Boligbebyggelse – garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, BG1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, o_BKT1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo, BKT2
- Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone, BBS1
- Uthus/naust/badephus - sjøboder, BUN1 – BUN2
- Uteoppholdsareal, f_BUT1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Kjøreveg, o_SKV1, f_SKV2, SKV3 – SKV4
- Fortau, o_SF1 – o_SF2
- Gatetun, f_SGT1
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_SVT1 – o_SVT2
- Annen veggrunn – grøntareal, SVG1 – SVG3
- Molo, M1
- Parkeringsplasser, f_SPP1
- Parkeringshus/-anlegg, f_SPH1 (vertikalnivå 1 – under bakken)

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Turveg, o_GT1
- Friområde, o_GF1

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (Pbl § 12-5, ledd nr 6)

- Ferdsel, o_VFE1
- Småbåthavn, VS1
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, o_VFS1

1.5 Hensynssoner i reguleringsplan (Pbl § 12-6)

- Bevaringssone (Pbl § 11-8, ledd nr C)
 - Bevaring av kulturmiljø, H570_1

§ 2**FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET****2.1 Krav til støy**

- Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteareal med støynivå under nedre grense for gul støysone.
- Alle boenheter skal ha minst halvparten av rom til støyfølsomt bruk, herunder minst ett soverom, med vindu mot «stille side» (stille sone).
- Ved byggesøknad må det dokumenteres at krav til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles.

2.2 Krav til frisikt

Innenfor frisiktsoner skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning i frisiktsonen tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Områdene tillates ikke benyttet til parkering /lagring (også snøopplag).

§ 3**BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL****3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)****3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg****3.1.1.1**

Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene fremgår av plankartet.

3.1.1.2

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Der byggegrense ikke fremgår av plankartet, ligger byggegrensen i formåls grensen.

3.1.1.3

Alle boenheter skal ha privat uteareal i form av balkong/veranda/terrasse, eller kantsone på bakkenivå, på minimum 10,0 m².

3.1.1.4

Overkant gulv i 1. etg. for planlagt boligbebyggelse skal ikke være lavere enn kote +3,0 moh. Kjeller/parkeringsanlegg tillates under denne høyden forutsatt vanntette konstruksjoner. Rampe/nedkjøring til kjeller/parkeringsanlegg skal ha vanntette konstruksjoner opp til kote +2,0 moh.

3.1.1.5

Krav til tillatt parkeringsdekning:

- Det tillates maksimum 1,25 parkeringsplasser pr. boenhet innendørs.
- Det tillates maksimum 0,25 parkeringsplasser pr. boenhet utendørs (gjesteparkering).
- Minimum 5 % av p-plassene tilrettelegges for HC parkering, hvorav minst 1 plass skal være utendørs.
- Minimum 30 % av plassene tilrettelegges for lading for elbil.
- Det skal legges til rette for minimum 1,0 sykkelparkeringsplass pr. boenhet innendørs.

3.1.1.6

Murer innenfor uteoppholdsarealet (f_BUT1) skal være i naturstein eller forblendes med naturstein.

3.1.2. Bestemmelser for hvert enkelt arealformål

3.1.2.1

BFS1 – BFS3 er regulert til områder for frittliggende småhusbebyggelse.

3.1.2.2

BKS1 er regulert til område for konsentrert småhusbebyggelse.

3.1.2.3

BBB1 - BBB2 er regulert til områder for blokkbebyggelse.

BBB1

Maksimal tillatt mønekote for sone I, som vist på plankartet, er kt +15,70 moh.

Maksimal tillatt mønekote for sone II, som vist på plankartet, er kt +17,50 moh.

BBB2

Maksimal tillatt mønekote, som vist på plankartet, er kt +17,50 moh.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 35°. Saltak skal tekkes med røde takstein. Det tillates takvinduer samt etablering av mindre takterrasser inntrukket i takformen. Hovedvekt av fasadene skal utføres med trekledning. Innenfor hvert av byggeområdene skal bygningsmassen brytes opp, ved at det benyttes ulike farger på fasadene på hver bygningskropp.

Det tillates takoppløft på inntil 100 m² av de totale takflatene. Gesims skal da ligge minimum 2,5 meter under topp møne. Tekniske installasjoner tillates ikke ført over topp møne med unntak av eventuelle piper.

Minimum 30% av leilighetene skal være universelt utformet.

3.1.2.4

BG1 er regulert til område for garasje for boligbebyggelse (BFS3). Overkant gulv skal ikke være lavere enn kote +1,75 moh. Maksimal tillatt mønekote er kt +6,0 moh.

Garasjen skal utføres med stående trekledning malt i rødt. Garasjen tillates ikke innredet til beboelse. Garasjen skal ha saltak og utformes med to møner.

3.1.2.5

o_BKT1 er regulert til offentlig område for øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon. Innenfor området skal det etableres en nedgravd renovasjonsløsning. Renovasjonsløsningen skal minimum benyttes av BBB1, BBB2 og BFS3.

3.1.2.6

BKT2 er regulert til privat område for øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo. Innenfor området kan det etableres en transformatoriosk.

3.1.2.7

BBS1 er regulert til privat område for småbåtanlegg med tilhørende strandsone. Området i sjø skal benyttes til manøvrering og fortøyning av småbåter. All fortøyning skal foregå direkte til brygge, enten longside eller ved montering av utriggere (faste eller flytende).

3.1.2.8

BUN1 – BUN2 er regulert til private områder for uthus/naust/badehus – eksisterende sjøboder.

3.1.2.9

f_BUT1 er regulert til felles område for uteoppholdsareal. Området skal benyttes til lek, opphold, rekreasjon og møteplass. Området er felles for alle boenhetene innenfor områdene BBB1 - BBB2.

Apparater, utstyr, parselhage m.m. som fremmer området som lek-, opphold- og møteplass tillates. Uteoppholdsarealet skal ha sitteplasser for voksne og for barn. Arealet som skal opparbeides til lek for små barn skal være på minimum 150 m² og minimum utstyres med vippe, huske og sandkasse. Arealet som skal opparbeides til lek skal være universelt utformet.

Del av område mot øst (3x12 m) skal møbleres slik at det til enhver tid kan benyttes som del av oppstillingsplass for brannbil.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1. Bestemmelser for hvert enkelt arealformål

3.2.1.1

o_SKV1 er regulert til område for offentlig kjøreveg. f_SKV2 er regulert til område for felles kjøreveg. Veien er felles for alle boenhetene innenfor områdene BBB1 – BBB2. SKV3 - SKV4 er regulert til områder for privat kjøreveg.

3.2.1.2

o_SF1 - o_SF2 er regulert til områder for offentlige fortau.

3.2.1.3

f_SGT1 er regulert til felles område for gatetun. Gatetunet er felles for alle boenhetene innenfor områdene BBB1 – BBB2. Området skal møbleres slik at det til enhver tid kan benyttes som oppstillingsplass for brannbil (6*12 m).

3.2.1.4

o_SVT1 - o_SVT2 er regulert til offentlige områder for annen veggrunn – tekniske anlegg.

3.2.1.5

SVG1 – SVG3 er regulert til private områder for annen veggrunn – grøntareal.

3.2.1.6

M1 er regulert til område for privat molo.

3.2.1.7

f_SSP1 er regulert til område for felles parkeringsplasser. Parkeringsplassene er felles for alle boenhetene innenfor områdene BBB1 – BBB2. Innenfor området skal det også etableres en vendehammer som er dimensjonert for lastebil (L).

3.2.1.8

f_SPH1 er regulert til felles område for parkeringshus/-anlegg (vertikalnivå 1 – under grunnen). Området er felles for alle boenhetene innenfor områdene BBB1 - BBB2. Overkant gulv i parkeringshus/anlegg kan etableres fra ca kote +0,7 moh. Det skal etableres boder, sykkelparkering o.l. i parkeringsanlegget. Det kan etableres pumpestasjon i parkeringsanlegget.

3.3 GRØNNSTRUKTUR (§12-5 nr. 3)

3.3.1. Bestemmelser for hvert enkelt arealformål

3.3.1.1

o_GT1 er regulert til område for offentlig turveg (strandpromenade).

3.3.1.2

o_GF1 er regulert til offentlig friområde. Innenfor området skal det etableres områder for lek og aktiviteter for større barn og voksne. Området skal opparbeides slik at det fremstår som et helhetlig friområde, sammen med tilstøtende friområde mot øst. Området skal inneholde minimum 3 ulike typer utstyr/anlegg for aktivitet/rekreasjon, herunder badebrygge. Badebrygge tillates oppført i overgangen mellom o_GF1 og o_VFS1.

Innenfor området kan det settes opp en informasjonstavle som i tekst og bilder skal fortelle om skipsverftsvirksomheten knyttet til Fevikilen.

3.4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§12-5 nr. 6)

3.4.1. Bestemmelser for hvert enkelt arealformål

3.4.1.1

o_VFE1 er regulert til offentlig område for ferdsel.

3.4.1.2

o_VFS1 er regulert til offentlig friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Badebrygge tillates oppført i overgangen mellom o_GF1 og o_VFS1.

3.4.1.3

VS1 er regulert til privat område for småbåthavn. Det tillates ikke etablert flytebrygger innenfor området.

§ 4**HENSYNSSONER**

- 4.1 H570_1 er fastsatt til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Områdets kulturmiljø skal videreføres. Bygninger oppført før 1900 (Sefrak) tillates ikke revet. Ved utbedring, reparasjon eller ev. gjenoppføring av eksisterende bygninger skal bygningenes karakter mht former, materialer, målestokk og proporsjoner opprettholdes. Tilbygg i form av balkonger og nye takopplett på takflate som vender mot sjøen tillates ikke. Før det gis tillatelse til igangsetting av søknadspliktige tiltak skal det foreligge uttalelse fra fylkeskommunens kulturminneavdeling.

§ 5**REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- 5.1 f_BUT1 (utomhusareal), f_SGT1 (gatetun), o_BKT1 (renovasjon) og o_GF1 (friområde) skal være etablert og ferdigstilt før det gis ferdigattest til nye boenheter innenfor områdene BBB1 - BBB2.
- 5.2 Krav til parkeringsdekning, jfr § 3.1.1.5 skal til enhver tid være oppfylt innenfor planområdet før det gis ferdigattest til nye boenheter.
- 5.3 Før det gis rammetillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal det fremlegges situasjonsplan som viser hvordan adkomst og brannredningsarealer for brannvesenets materiell er sikret og skal opparbeides.
- 5.4 Detaljplan for utforming av nytt kryss (del av f_SKV2) skal utarbeides etter krav gitt i N100 (datert 2018), N101 (datert 2013) og N200 (datert 2018). Ny avkjørsel skal være etablert og godkjent senest 3 måneder etter anleggsstart. Frisiktsoner skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilhørende kryss. Eksisterende avkjørsler (2 stk) stenges fysisk når ny avkjørsel er etablert og godkjent av ansvarlig myndighet.
- 5.5 Tekniske planer skal være godkjent før anleggsarbeider skal igangsettes. Tekniske planer skal også vise handtering av overflatevann.
- 5.6 Før det gis ramme- eller igangsettingstillatelse til byggetiltak innenfor område BBB1-BBB2, skal det fremlegges situasjonsplan som viser hvordan adkomst og brannredningsarealer for brannvesenets materiell er sikret og skal opparbeides.
-

DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR FEVIKPYNTEN

PlanID:

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato:	15.02.2019	Bestemmelsenens dato:	15.02.2019
Rev. dato:	11.06.2019	Rev. dato:	11.06.2019

§ 1

GENERELT

- 1.1 Formålet med planarbeidet er å transformere et tidligere industriområde til et boligområde med gode bokvaliteter. Det planlegges attraktive leiligheter med bilfrie og solrike utomhusarealer for lek og opphold. Allmennhetens interesser i området skal styrkes og videreføres.
- 1.2 Plankart med bestemmelser er en detaljert reguleringsplan iht plan- og bygningsloven av 27.06.2008.
- 1.3 Disse bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000.
- 1.4 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BFS1 – BFS3
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BKS1
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BBB1 – BBB2
- Boligbebyggelse – garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, BG1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, o_BKT1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo, BKT2
- Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone, BBS1
- Uthus/naust/badepus - sjøboder, BUN1 – BUN2
- Uteoppholdsareal, f_BUT1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Kjøreveg, o_SKV1, f_SKV2, SKV3 – SKV4
- Fortau, o_SF1 – o_SF2
- Gatetun, f_SGT1
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_SVT1 – o_SVT2
- Annen veggrunn – grøntareal, SVG1 – SVG3
- Molo, M1
- Parkeringsplasser, f_SPP1, SPP2
- Parkeringshus/-anlegg, f_SPH1 (vertikalnivå 1 – under bakken)

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Turveg, o_GT1
 - Friområde, o_GF1
-

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (Pbl § 12-5, ledd nr 6)

- Ferdsel, o_VFE1
- Småbåthavn, VS1
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, o_VFS1

1.5 Hensynssoner i reguleringsplan (Pbl § 12-6)

- Bevaringssone (Pbl § 11-8, ledd nr C)
 - Bevaring av kulturmiljø, H570_1

§ 2**FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET****2.1 *Krav til støy***

- Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteareal med støynivå under nedre grense for gul støysone.
- Alle boenheter skal ha minst halvparten av rom til støyfølsomt bruk, herunder minst ett soverom, med vindu mot «stille side» (stille sone).
- Ved byggesøknad må det dokumenteres at krav til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles.

2.2 *Krav til frisikt*

Innenfor frisiktsoner skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning i frisiktsonen tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Områdene tillates ikke benyttet til parkering /lagring (også snøopplag).

§ 3**BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL****3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)****3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg****3.1.1.1**

Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene fremgår av plankartet.

3.1.1.2

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Der byggegrense ikke fremgår av plankartet, ligger byggegrensen i formålsgrensen.

3.1.1.3

Alle boenheter skal ha privat uteareal i form av balkong/veranda/terrasse, eller kantsone på bakkenivå, på minimum 10,0 m².

3.1.1.4

Overkant gulv i 1. etg. for planlagt boligbebyggelse skal ikke være lavere enn kote +3,0 moh. Kjeller/parkeringsanlegg tillates under denne høyden forutsatt vanntette

konstruksjoner. Rampe/nedkjøring til kjeller/parkeringsanlegg skal ha vanntette konstruksjoner opp til kote +2,0 moh.

3.1.1.5

Krav til tillatt parkeringsdekning:

- Det tillates maksimum 1,25 parkeringsplasser pr. boenhet innendørs.
- Det tillates maksimum 0,25 parkeringsplasser pr. boenhet utendørs (gjesteparkering).
- Minimum 5 % av p-plassene tilrettelegges for HC parkering, hvorav minst 1 plass skal være utendørs.
- Minimum 30 % av plassene tilrettelegges for lading for elbil.
- Det skal legges til rette for minimum 1,0 sykkelparkeringsplass pr. boenhet innendørs.

3.1.1.6

Murer innenfor uteoppholdsarealet (f_BUT1) skal være i naturstein eller forblendes med naturstein.

3.1.2. Bestemmelser for hvert enkelt arealformål

3.1.2.1

BFS1 – BFS3 er regulert til områder for frittliggende småhusbebyggelse.

3.1.2.2

BKS1 er regulert til område for konsentrert småhusbebyggelse.

3.1.2.3

BBB1 - BBB2 er regulert til områder for blokkbebyggelse.

BBB1

Maksimal tillatt mønekote for sone I, som vist på plankartet, er kt +15,70 moh.
Maksimal tillatt mønekote for sone II, som vist på plankartet, er kt +17,50 moh.

BBB2

Maksimal tillatt mønekote, som vist på plankartet, er kt +17,50 moh.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 35°. Saltak skal tekkes med takstein. Det tillates takvinduer samt etablering av mindre takterrasser inntrukket i takformen. Hovedvekt av fasadene skal utføres med trekledning.

Det tillates takoppløft på inntil 100 m² av de totale takflatene. Gesims skal da ligge minimum 2,5 meter under topp møne. Tekniske installasjoner tillates ikke ført over topp møne med unntak av eventuelle piper.

3.1.2.4

BG1 er regulert til område for garasje for boligbebyggelse (BFS3). Overkant gulv skal ikke være lavere enn kote +1,75 moh. Maksimal tillatt mønekote er kt +6,0 moh. Garasjen skal utføres med stående trekledning malt i rødt. Garasjen tillates ikke innredet til beboelse. Garasjen skal ha saltak og utformes med to møner.

3.1.2.5

o_BKT1 er regulert til offentlig område for øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon. Innenfor området skal det etableres en nedgravd renovasjonsløsning. Renovasjonsløsningen skal minimum benyttes av BBB1, BBB2 og BFS3.

3.1.2.6

BKT2 er regulert til privat område for øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo. Innenfor området kan det etableres en transformatoriosk.

3.1.2.7

BBS1 er regulert til privat område for småbåtanlegg med tilhørende strandsone. Området i sjø skal benyttes til manøvrering og fortøyning av småbåter. All fortøyning skal foregå direkte til brygge, enten longside eller ved montering av utriggere (faste eller flytende).

3.1.2.8

BUN1 – BUN2 er regulert til private områder for uthus/naust/badepus – eksisterende sjøboder.

3.1.2.9

f_BUT1 er regulert til felles område for uteoppholdsareal. Området skal benyttes til lek, opphold, rekreasjon og møteplass. Området er felles for alle boenhetene innenfor områdene BBB1 - BBB2.

Apparater, utstyr, parselhage m.m. som fremmer området som lek-, opphold- og møteplass tillates. Uteoppholdsarealet skal ha sitteplasser for voksne og for barn. Arealet som skal opparbeides til lek for små barn skal være på minimum 150 m² og minimum utstyres med vippe, huske og sandkasse.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1. Bestemmelser for hvert enkelt arealformål

3.2.1.1

o_SKV1 er regulert til område for offentlig kjøreveg. f_SKV2 er regulert til område for felles kjøreveg. Veien er felles for alle boenhetene innenfor områdene BBB1 – BBB2. SKV3 - SKV4 er regulert til områder for privat kjøreveg.

3.2.1.2

o_SF1 - o_SF2 er regulert til områder for offentlige fortau.

3.2.1.3

f_SGT1 er regulert til felles område for gatetun. Gatetunet er felles for alle boenhetene innenfor områdene BBB1 – BBB2. Området skal møbleres slik at det til enhver tid kan benyttes som oppstillingsplass for brannbil (6*12 m).

3.2.1.4

o_SVT1 - o_SVT2 er regulert til offentlige områder for annen veggrunn – tekniske anlegg.

3.2.1.5

SVG1 – SVG3 er regulert til private områder for annen veggrunn – grøntareal.

3.2.1.6

M1 er regulert til område for privat molo.

3.2.1.7

f_SSP1 er regulert til område for felles parkeringsplasser. Parkeringsplassene er felles for alle boenhetene innenfor områdene BBB1 – BBB2. Innenfor området skal det også etableres en vendehammer som er dimensjonert for lastebil (L). SSP2 er regulert til privat område for parkeringsplasser

3.2.1.8

f_SPH1 er regulert til felles område for parkeringshus/-anlegg (vertikalnivå 1 – under grunnen). Området er felles for alle boenhetene innenfor områdene BBB1 - BBB2. Overkant gulv i parkeringshus/anlegg kan etableres fra ca kote +0,7 moh. Det skal etableres boder, sykkelparkering o.l. i parkeringsanlegget. Det kan etableres pumpestasjon i parkeringsanlegget.

3.3 GRØNNSTRUKTUR (§12-5 nr. 3)**3.3.1. Bestemmelser for hvert enkelt arealformål**

3.3.1.1

o_GT1 er regulert til område for offentlig turveg (strandpromenade).

3.3.1.2

o_GF1 er regulert til offentlig friområde. Innenfor området skal det etableres områder for lek og aktiviteter for større barn og voksne. Området skal inneholde minimum 3 ulike typer utstyr/anlegg for aktivitet/rekreasjon, herunder badebrygge. Badebrygge tillates oppført i overgangen mellom o_GF1 og o_VFS1.

Innenfor området kan det settes opp en informasjonstavle som i tekst og bilder skal fortelle om skipsverftsvirksomheten knyttet til Fevikilen.

3.4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§12-5 nr. 6)**3.4.1. Bestemmelser for hvert enkelt arealformål**

3.4.1.1

o_VFE1 er regulert til offentlig område for ferdsel.

3.4.1.2

o_VFS1 er regulert til offentlig friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Området nærmest land skal sikres ved utlegging av badebøyer, jf havne og farvannsloven § 19, 2. ledd og skiltforskriften § 15. Badebrygge tillates oppført i overgangen mellom o_GF1 og o_VFS1.

3.4.1.3

VS1 er regulert til privat område for småbåthavn. Det tillates ikke etablert flytebrygger innenfor området.

§ 4**HENSYNSSONER**

4.1 H570_1 er fastsatt til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Områdets kulturmiljø skal videreføres. Ved utbedring, reparasjon eller ev. gjenoppføring av eksisterende

bygninger skal bygningenes karakter mht former, materialer, målestokk og proporsjoner opprettholdes. Før det gis tillatelse til igangsetting av søknadspårligte tiltak skal det foreligge uttalelse fra fylkeskommunens kulturminneavdeling.

§ 5

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 5.1 f_BUT1 (utomhusareal), f_SGT1 (gatetun) og o_BKT1 (renovasjon) skal være etablert og ferdigstilt før det gis ferdigattest til nye boenheter innenfor områdene BBB1 - BBB2.
 - 5.2 Krav til parkeringsdekning, jfr § 3.1.1.5 skal til enhver tid være oppfylt innenfor planområdet før det gis ferdigattest til nye boenheter.
 - 5.3 Før det gis rammetillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal det fremlegges situasjonsplan som viser hvordan adkomst og brannredningsarealer for brannvesenets materiell er sikret og skal opparbeides.
 - 5.4 Detaljplan for utforming av nytt kryss (del av f_SKV2) skal utarbeides etter krav gitt i N100 (datert 2018), N101 (datert 2013) og N200 (datert 2018). Ny avkjørsel skal være etablert og godkjent senest 3 måneder etter anleggsstart. Frisiktsoner skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilhørende kryss. Eksisterende avkjørsler (2 stk) stenges fysisk når ny avkjørsel er etablert og godkjent av ansvarlig myndighet.
 - 5.5 Tekniske planer skal være godkjent før anleggsarbeider skal igangsettes. Tekniske planer skal også vise handtering av overflatevann.
-

Kommuneplan

Adresse: Fevikveien 16, 4870 FEVIK

Gnr/Bnr: 48/108/0/11

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

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

Formål: Boligbebyggelse framtidig



Grimstad
kommune

N

Målestokk:

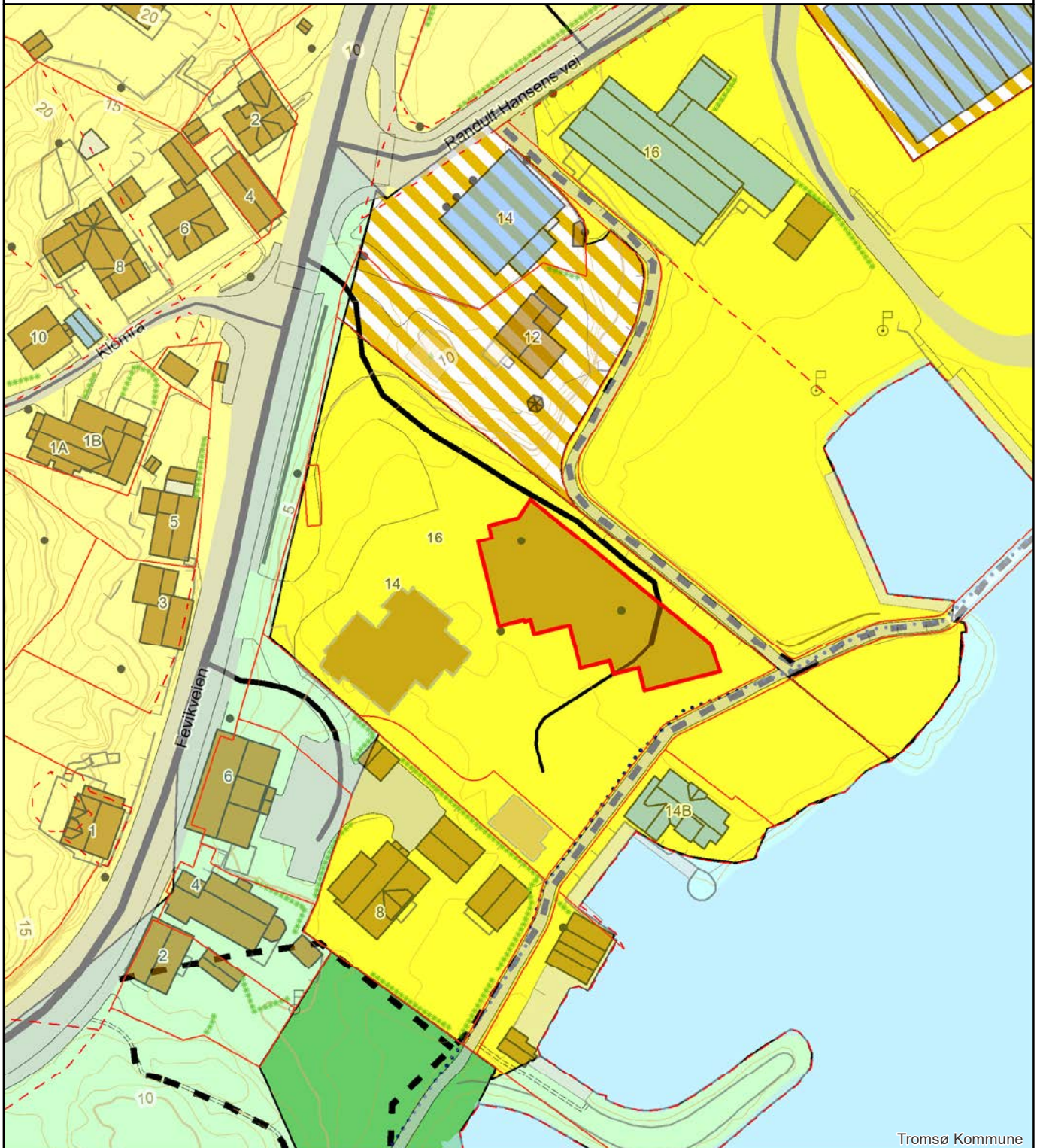
1:1,000

Dato:

2024-10-15



Hensynssone:



Tegnforklaring -

Kommuneplan

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynszoneOmrade

presentasjon

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

KpArealformalOmrade

KAO_Presentasjon

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

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

Kommunedelplan

Adresse: Fevikveien 16, 4870 FEVIK

Gnr/Bnr: 48/108/0/11

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

Formål:

Hensynssone:



Grimstad
kommune

N

Målestokk:

1:2,500

Dato:

2024-10-15



Arealplaner under arbeid

Adresse: Fevikveien 16, 4870 FEVIK

Gnr/Bnr: 48/108/0/11

Planident: 363

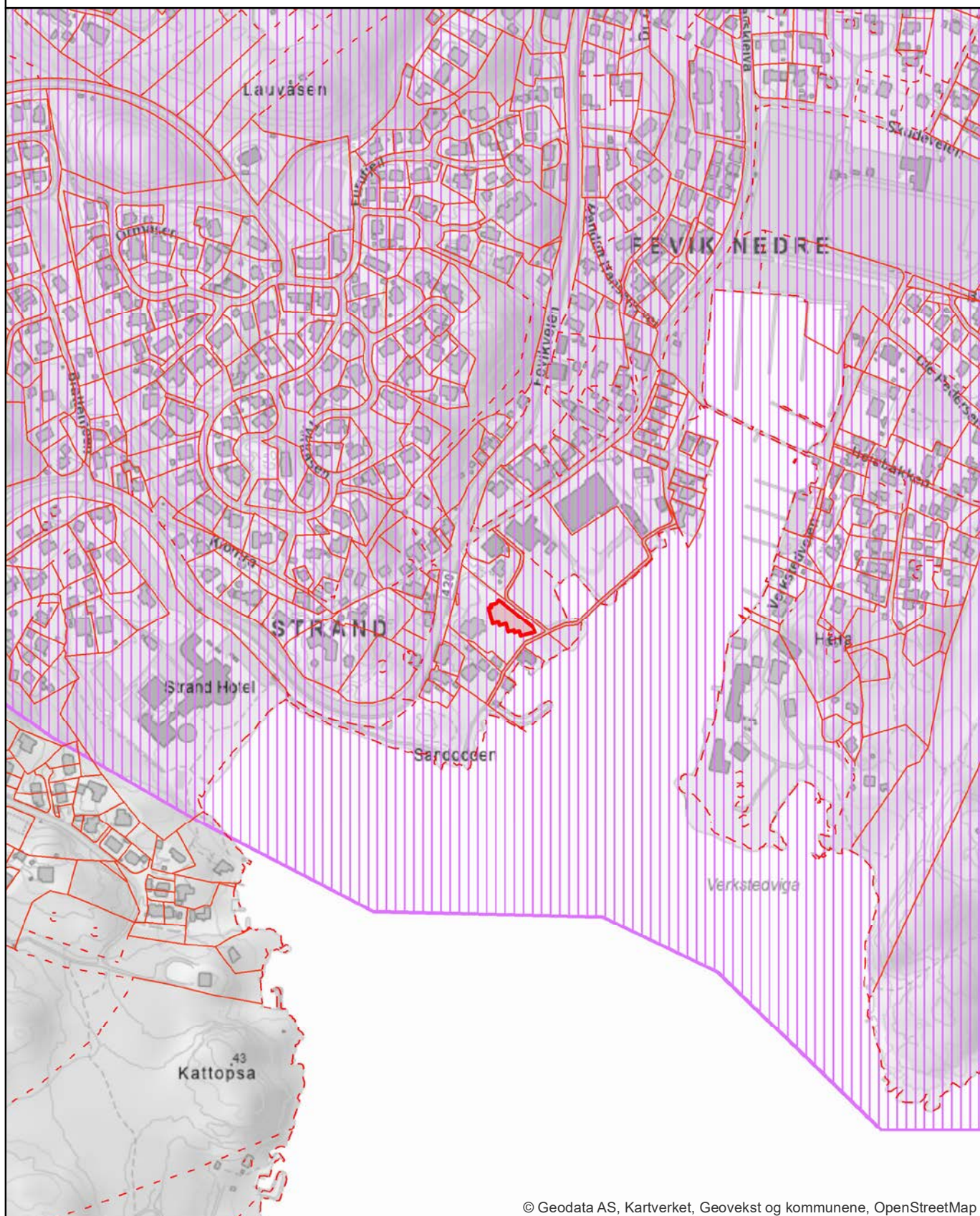
Plannavn: Kommunedelplan Fevik

Målestokk: 1:5,000

Dato: 2024-10-15



Grimstad
kommune



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Fevikveien 16, 4870 FEVIK

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

CAMILLA STENBERG RIMESTAD | Eiendomsmegler | **404 08 031**

camilla.stenberg.rimestad@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. GRIMSTAD** | Storgaten 10 | 37

25 70 00