NORDVIK

Dampskipsveien 5B

3 soverom | 95 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Dampskipsveien 5B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
45	Om boligen
55	Nabolagsprofil
56	Tilstandsrapport
73	Egenerklæringsskjema
79	Andre vedlegg
251	Kontaktinfo
254	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
257	Forbrukerinformasjon om budgivning
258	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.05.2026

Nøkkelinformasjon



Delikat 4-roms hjørneleilighet med sjøutsikt - Terrasse og privat hage med gode solforhold - Garasjeplass - 3 sov, 2 bad

Prisantydning	**6 490 000,-**
Omkostninger	**163 630,-**
Totalpris	**6 653 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 529,-**
BRA-i	**95 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

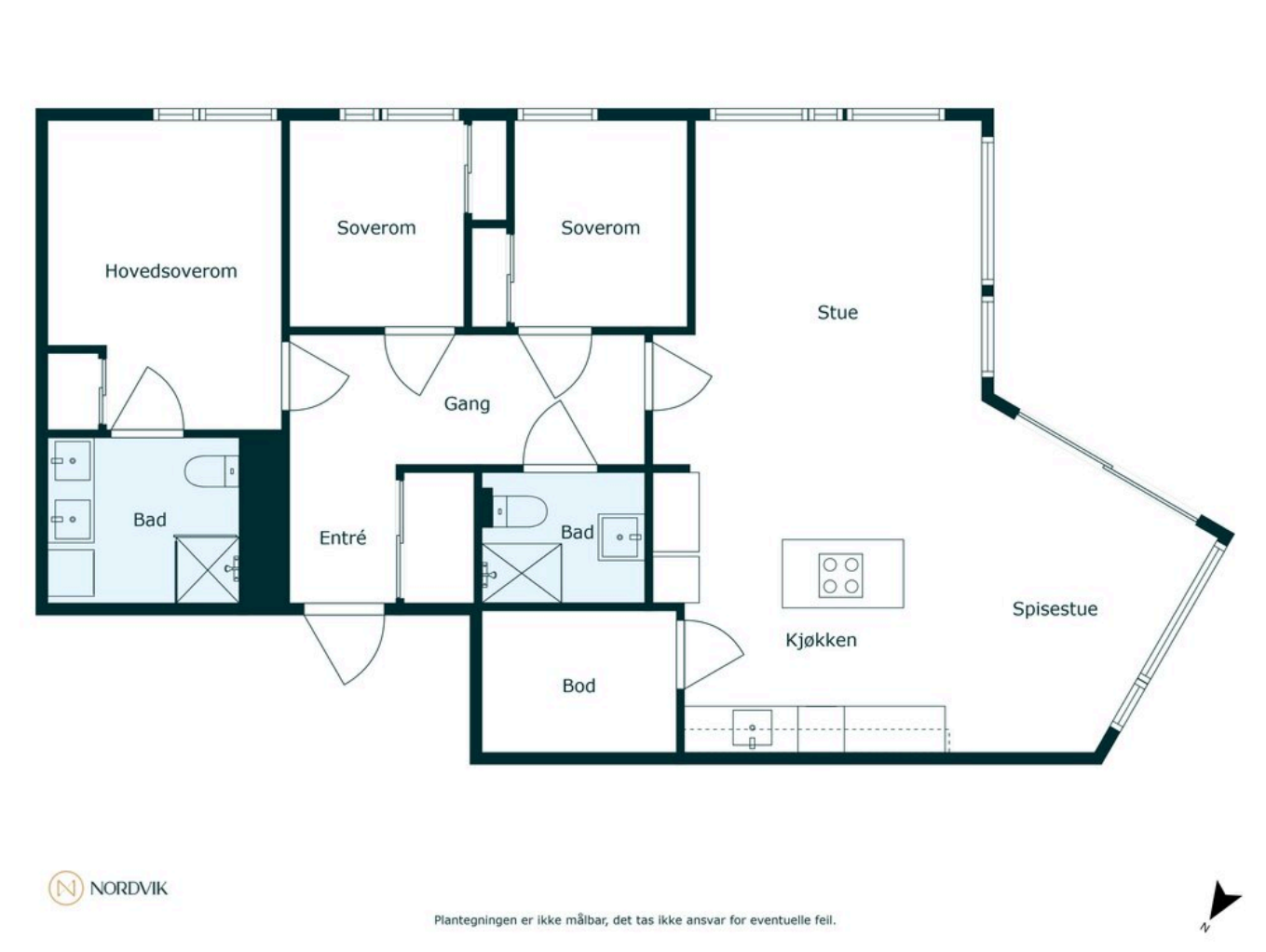
Kristoffer Eastwood i Nordvik presenterer Dampskipsveien 5B!

Innbydende 4-roms leilighet med usjenert beliggenhet på enden/ hjørnet av bygget. Leiligheten har store vindusflater med hyggelig utsyn mot grønn vekst og Hølen. Fra stuen er det adkomst til overbygd markterrasse og videre adkomst til privat hage - begge med gode solforhold. Leiligheten har en god planløsning med 3 soverom, 2 bad og et romslig oppholdsrom. Pent opparbeidede fellesarealer med hyggelige turstier, lekeapparater, felles hage og sandstrand. Kort vei til apotek, dagligvare, Arendal sentrum, bussforbindelser og hyggelige turområder.

- Privat hage og usjenert internbeliggenhet
- Sportsbod og sykkelparkering
- Vannbåren varme
- 3 soverom, 2 bad
- Garasjeplass
- Heis

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 100 kvm














AIRFRYER
KOKEBOKA
AEG




SONOS






















B

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0053/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Dampskipsveien 5B, 4817 HIS
Gnr 305, bnr 270, snr 17 i Arendal kommune

Selger
Beate Nybø

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
176 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 653 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 666 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 95 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 100 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 95 kvm. U-3: Gang, 2 bad, 3 soverom, stue, kjøkken, bod
BRA-e: 5 kvm. U-3: Bod
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 17 kvm. Terrasse

Innhold
U-3: Gang, 2 bad, 3 soverom, stue, kjøkken, bod og utvendig bod

Standard
U-3:

Gang
Velkommen inn til en hyggelig gang med plass til oppbevaring av klær og sko.

Bad
Leiligheten har 2 bad.
Bad nord er i tilknytning til hovedsoverommet.
Her er det fliser fra gult til tak. Himling med malte plater og det er montert ventil i himlingen.
Innredning med 2 vasker, vegghengt klosett, hushjørne og avløp til vaskemaskin.

Bad syd:
Her er det også fliser fra gult til tak. Himling med malte plater og det er montert ventil i himlingen.
Lys innredning med servant, vegghengt klosett og dusjhjørne.

Soverom
Det er 3 soverom i leiligheten. Alle med plass til seng og oppbevaring.

Stue og kjøkken
Det er i dag åpen stue og kjøkken løsning.
Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys.
Lys innredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
En praktisk kjøkkenøy gir ekstra rom for oppbevaring, plass til matlaging og spiseplass.
Det er utgang til en hyggelig terrasse med overbygg og

en egen gressplen.

Bod
Praktisk bod for oppbevaring.

Utvendig bod
Praktisk utvendig bod for oppbevaring.

Diverse:
Varmtvannsbereder
Varmtvann er i fra felles anlegg
Vannbåren varme
Vannbåren varme i gulv
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 17 i sameiets fellesareal.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ordensreglene om parkering:
Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser. Parkeringene skal kun brukes til oppstilling av bil og eventuelt båt. Ellers skal parkeringen holdes fri for gjenstander. Parkering på gjesteparkering tillates i maksimalt 48 timer sammenhengende. Sameiet disponerer 6 gjesteparkeringsplasser.

Sykkelparkering:
På årsmøte 08.04.2026 ble det bestemt at hver seksjonen har rett til en sykkelparkering i sameiets sykkelbod.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. desember 2023
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0005335219
Forsikret i: if

Feil og mangler
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei
Eventuell kommentar: Det er satt ut rottefeller i umiddelbar nærhet til bygninger, ingen rotter observert inne.

Offentlige og private forhold
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann Erik Sørensen
25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Det oppgraderes med nytt låvebygg på nabotomt, på samme sted som den falleferdige står.

Bygningssakkyndig
Erik Sørensen AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte
Terrengforhold
Terrenget er flatt rundet bygningen.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.
Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.
Grunnmur
Grunnmur består av betong.
Konstruksjon
Konstruksjonen består av betong.
Kledning
Vegger er utvendig kledd med palter
Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass

Dampskipsveien 5B,4817His
Ingen TG2, TG3 registrert.

TG IU
Terrasser og plattinger på terreng
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse side syd.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
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.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. 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.

Utleie av parkeringsplass:
Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet.
Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

Energi og oppvarming

Energimerking
A - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk.

Informasjon om strømforbruk
Det foreligger ingen informasjon om dagens strømforbruk.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 529,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Felleskostnader kr 3 036,-
Tilleggsytelser:
Renovasjon kr 426,-
Dugnad faller bort kr 0,-
Valgfri plenklipp (forfaller hver 12. mnd.) (kr 500,- pr. år) kr 0,-
Tv og internett kr 567,-
Måler:
Varmt vann His Brygge: A-konto varmt vann (29171 - 17) kr 100,-
Energi måler His Brygge: A-konto Energimåler (29170 - 17) kr 400,-

Per i dag skjer avregningen én gang i året for varmt vann og energi.
Ønsker man å øke sine a konto-betalinger individuelt for å unngå større etterbetalinger, kan dette gjøres ved å sende en e-post direkte til ABBL.

Hvis en setter inn fryse-/kjøleskap i sportsbod vil det være en utgift på kr 500,- i året pr enhet da strømforbruk i bodene er på samme strømmåler som strøm i fellesarealer, og ikke på måler i den enkelte leilighet. Dersom man ønsker å ha utstyr som bruker strøm i sportsbod, må dette meldes til ABBL som vil sende faktura på beløpet.

Om seksjonen ønsker plenklipp av en robotklipper på sin egen private plen, vil dette koste kr 500,- pr. år. Den er innstilt på å klippe rundt blomsterbedet.

Inkludert i felleskostnadene:
Forsikring, vannbåren varme, renovasjon, brøyting, hagearbeid, TV og internett, kontingent forretningsfører, styre honorar, vedlikehold og driftskostnader.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 4 696,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Abonnement vann og avløp.

Det er installert felles vannmåler på eiendommen. I tillegg kommer forbruk for vann og avløp som faktureres til sameiet His Brygge.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Eiendomsskatt
Kr 12 244,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 240 729,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 962 917,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telia og dekkes via felleskostandene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet His Brygge, orgnr. 932244322

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet His Brygge. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.08.2023.
Sameiet består av 33 boligseksjoner på eiendommen gnr. 305, bnr. 270 i Arendal kommune.

Fullstendige vedtekter og ordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører
Bosør AS

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Sameiet praktisere ikke styregodkjennelse.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har i dag ingen fellesgjeld.

Sameiet har i dag ingen fellesgjeld.

Fellesformue
Kr 15 138,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.
Styreleder opplyser at det pr i dag ikke foreligger planer som vil tilsi økte kostander. Det må tas høyde for en økning om tjenestene som sameiet kjøper inn øker veldig.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og ordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameiet praktiserer dugnader.
Ordensreglene opplyser følgende: All snø fjernes fra balkonger.
Ellers se vedtekter for seksjonseiers forpliktelser.

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

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0005335219

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 973 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt.
Ifølge seksjoneringen har seksjonen ett eksklusivt uteareal. Matrikkelrapporten oppgir ett areal på 40,10 m².

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under

annonserte visninger. Åpner du annonsen på hjem.no eller nordvikbolig.no, finnes kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til reiserute fra din starts destinasjon til boligen. Velkommen til visning!

Radonmåling
Radonduk skal i følge ferdigattest være montert.

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass Kokkeplassen - totalt ulike linjer - ca. 3 minutter i gåavstand.
Arendal togstasjon - linje R50 - ca. 10 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 46 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager
Portveien His barnehage (1-5 år) - ca. 10 minutter i gåavstand.
Strømmen barnehage (0-5 år) - ca. 21 minutter i gåavstand.
Lille-Strømsbu barnehage (1-5 år) - ca. 5 minutter i kjøreavstand.

Skoler
Arendal International School - ca. 12 minutter i gåavstand.
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) - ca. 21 minutter i gå avstand.
Hisøy skole (1-10 kl. - ca. 5 minutter i kjøreavstand.
Stinta skole (1-10 kl.) - ca. 8 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - ca. 8 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - Mølleheia - ca. 9 minutter i kjøreavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 13 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.11.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigmelding for vann og avløp.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via privatvei, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplan og planbestemmelser -planavn: His brygge - planid: 09062014-12 - formål: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse.
Kommuneplan Arendal 2023- 2033 - planid: 42032022-8.
Selger opplyser at hun har mottatt nabovarsel - Det oppgraderes med nytt låvebygg på nabotomt, på samme sted som den falleferdige står.
Kopi av nabovarsel, søknad om arealoverføring og situasjonsplan ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Styreleder opplyser at det i dag bygges ca. 34 enheter som skal stå ferdig i oktober dette år - Strandhaven.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4203/305/270/17:
01.07.1954 - Dokumentnr: 1651 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:108
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Skjøte fra 1954 med bestemmelse om vei for rettighetshaver.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

18.12.1959 - Dokumentnr: 3619 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Skjøte fra 1959 med bestemmelse om vei for rettighetshaver.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

18.12.1959 - Dokumentnr: 3619 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om forkjøpsrett
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Skjøte fra 1959 med bestemmelse om forkjøpsrett for rettighetshaver.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

18.02.1961 - Dokumentnr: 450 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Kjøpekontrakt med bestemmelse mht til vei for rettighetshaver.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

17.02.1964 - Dokumentnr: 632 - Rettsbok
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Rettsbok med kjennelse mellom gnr. 5 og bnr.270 og gnr. 5 og bnr. 108.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

19.10.1993 - Dokumentnr: 8158 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:962
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Skjøte med veirett for rettighetshaver.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

16.08.1994 - Dokumentnr: 5719 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:108
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:455
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Kjøpskontrakt med bestemmelser om veiretter.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

19.04.2006 - Dokumentnr: 202264 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Skjøte med vilkår om adkomstrett for rettighetshaver.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

17.12.2021 - Dokumentnr: 1589716 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Gir rettighetshaver rett for nettstasjon med vedlikehold.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

17.12.2021 - Dokumentnr: 1589737 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Gir rettighetshaver rett for høyspent jordkabel med vedlikehold.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

17.11.2023 - Dokumentnr: 1289090 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:975
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1066
Bestemmelse om felles lekeplass
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Gir bruksrett for rettighetshaver på felles lekeplass med andel av vedlikehold og drifts ansvar.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

18.08.2023 - Dokumentnr: 882469 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 97/3384
Betyr: Søknad om å dele opp et større bygg i flere enheter. Snr. 17 har tilleggsareal bygning og eksklusivt uteareal.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

28.10.2024 - Dokumentnr: 2153256 - Bestemmelse om strand
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:975
Betyr: Gir rettighetshaver gnr. 305, bnr. 270 rett til opphold og bading på stranden.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 410,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - max 2 betalte kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 570,-
Informasjon forretningsfører ca. tillegg kr. 584,-
Utlegg foto - Interiør og fasade - har ordnet kr. 0,-
Utlegg tilstandsrapport ca.- faktureres direkte kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 135 489,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. mai 2026

Ansvarlig megler
Kristoffer Eastwood, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 48502050

Meglerforetaket
Nordvik Arendal
Kirkegaten 5
4836 ARENDAL
Juridisk navn: Arendal Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932433192

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Arendal Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Dampskipsveien 5B

Nabolaget Lystheia - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

Skoler

Arendal International School (... 219 elever, 10 klasser	12 min 1 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 k... 144 elever, 9 klasser	21 min 1.8 km
Hisøy skole (1-10 kl.) 462 elever, 28 klasser	5 min 2.6 km
Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	8 min 3.3 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	8 min 3.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	9 min

Offentlig transport

Kokkeplassen Totalt 6 ulike linjer	3 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje R50	10 min 4.5 km
Kristiansand Kjevik	46 min

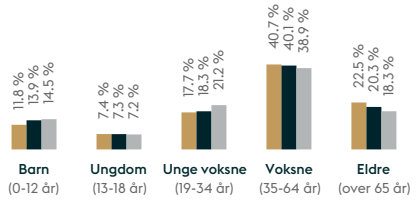
Barnehager

Portveien His barnehage (1-5 å... 35 barn	10 min 0.8 km
Strømmen barnehage (0-5 år) 58 barn	21 min 1.7 km
Lille-Strømsbu barnehage (1-5 ... 14 barn	5 min 2 km

Dagligvare

Rema 1000 His	8 min
Joker Hisøy	23 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lystheia	1 873	889
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

Sport

Arendal International School	12 min
Skovlyst aktivitetsområde	12 min
Medvind Trening	7 min
Arendal Sport og Fitnessenter	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Dampskipsveien 5B

4817 His

Gnr: **305** Bnr: **270** Snr: **17**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *558437*
Opprettet: *27.04.2026*
Utskrift: *18.05.2026*

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningsmerker / logoer

MESTER

Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Utvendig befaring gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning nord.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
35 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Terrengforhold
- Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Yttervegg
- Konstruksjon
- Kledning

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Bad - Syd
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kjøkken
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Geologiske forhold
- Skredfare
- Flomfare

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmtvannsbereder
- Vannbåren varme
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bad - Nord
- Overflater - Gulv

Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
0 stk

TG 2
0 stk

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Terrasser og plattinger på terreng
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet av nyere dato beliggende på en sentral tomt.

Den generelle tilstanden utvendig virker god.

Innvendig er det liten grad av bruksslitasje.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Beate Nybø **Rekvirert dato:** 15.04.2026

Besiktigelse

Til stede: Beate Nybø
Takstingeniør Erik Sørensen **Besiktigelsesdato:** 27.04.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Dampskipsveien 5B, 4817 His **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr	Snr
305	270	17

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Beate Nybø

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.		

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår

2023

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e	TBA
U-3		95	5	17
	Sum BRA:	**100**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
U-3	**BRA-i:** Gang, 2 bad, 3 soverom, stue, kjøkken, bod. **BRA-e:** Bod. **TBA:** Terrasse.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker — NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrengforhold
Terrenget er flatt rundet bygningen.

TG 0

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 0

Grunnmur
Grunnmur består av betong.

Yttervegg — NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 0

Konstruksjon
Konstruksjonen består av betong.

TG 0

Kledning
Vegger er utvendig kledd med palter.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 0

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG IU

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse side syd.

Bad Syd

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet har fall mot sluk.

TG 0

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

TG 0

Overflater - Himling
Himling er med malte plater.

TG 0

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Må forvente membran montert på alt av våtsoner.

TG 0

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 0

Ventilasjon
Ventil i himlingen.

TG 0

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett og dusjhjørne.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt pga. rommet er et godkjent baderomskabinett.

Bad Nord

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør, gulvet har fall mot sluk.

TG 0

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

TG 0

Overflater - Himling
Himling er med malte plater.

TG 0

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Må forvente membran montert på alt av våtsoner.

TG 0

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 0

Ventilasjon
Ventil i himling.

TG 0

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av 2 vasker, vegghengt klosett og avløp til vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt pga. rommet er et godkjent baderomskabinett.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv
Gulvet er med parkett.

TG 0

Overflater - Vegger
Veggene er med plater og noe betong.

TG 0

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 0

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 0

Avtrekk
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 0

Innredning
God standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med slette fronter.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

Innvendige trapper
Trapper er av type repo i felles areal, heis også montert.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

Radon
Radonduk skal i følge ferdigattest være montert.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare
Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

TG 0

Flomfare
Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik

Fellesareal:
Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke tatt stilling til. Fellesarealer menes konstruksjonsdeler, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet har og bærer ansvaret for.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 0

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bod syd, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i badet.

TG 0

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør er i plast.

TG 0

Varmtvannsbereder
Varmtvann er i fra felles anlegg.

TG 0

Vannbåren varme
Vannbåren varme i gulv.

TG 0

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i innvendig bod på vegg syd ende vest.
Hovedsikring 40 ampere, 10 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

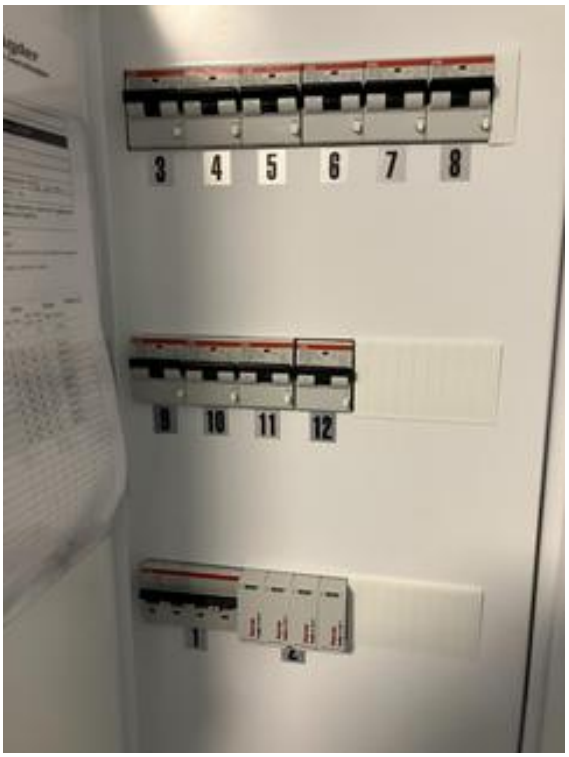
NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2023	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Signatur

Signatur

Rykene - 18.05.2026
Sted - Dato



BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Beate Nybø	9578-5998-4-852415	2026-05-11 15:17:47

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
11. mai 2026

Oppdragsnummer
39-0053/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dampskipsveien 5B, 4817 HIS

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Beate Nybø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. desember 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0005335219
Forsikret i: if

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Det er satt ut rottefeller i umiddelbar nærhet til bygninger, ingen rotter observert inne.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann Erik Sørensen

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det oppgraderes med nytt låvebygg på nabotomt, på samme sted som den falleferdige står.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 39-0053/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Beate Nybø	**2026-05-11**

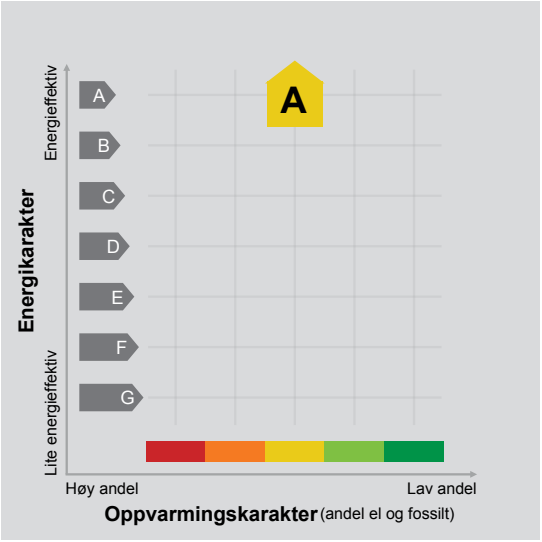
Identifikasjon

Beate Nybø

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vesterveien 144B
Postnummer	4817
Sted	HIS
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	305
Bruksnummer	270
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300905520
Bruksenhetsnummer	U0301
Merkenummer	b38ee74c-40e8-4ea8-8790-7ea67b1bbdc3
Dato	12.10.2023
Innmeldt av	SWECO Norge AS v/ FRIDE ENGESLAND FUGLESTAD



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vesterveien 144B
Postnummer: 4817
Sted: HIS
Kommune: Arendal
Bolignummer: U0301
Dato: 12.10.2023 11:00:52
Energimerkenummer: b38ee74c-40e8-4ea8-8790-7ea67b1bbdc3

Kommunenummer: 4203
Gårdsnummer: 305
Bruksnummer: 270
Seksjonsnummer: 17
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300905520

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023
Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	45 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	97 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	33 m²
Oppvarmet BRA	97 m²
Totalt BRA	97 m²
Oppvarmet luftvolum	242 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	33,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	133,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,18 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	18.08.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	188 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,74
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,28
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,72
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Torungen (Arendal) (MeteoNorm)
Dato for beregning	12.10.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	Caroline Le Page

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	19,8
Ventilasjonsvarme	3,7
Varmtvann	29,8
Vifter	6,2
Pumper	0,0
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	88,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 663 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	68,90 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 263 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	65,04 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 289 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 663 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 663 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	60,6 %

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota Dato utkjørt: 11.05.26 Side 1 av 2

Sameiet His Brygge		**Vår ref.:**	1283/17	**Fødselsdato eier:**	17.01.1974
Dampskipsveien 5 B		**Type:**	Sameie		
4817 HIS		**Eiere:**	Beate Nybø		
Organisasjonsnr:	932 244 322	**Seksjonsnr:**	17		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 529**

Felleskostnader:	Felleskostnader		3 036
Tilleggsytelser:	Renovasjon		426
	Dugnad	(-300,00 i Apr. 26)	0
	Plenklipp (forfall hver 12. md.)	(500,00 i Sep. 25)	0
	Tv og Internett		567
Måler:	Varmt vann His Brygge: A-konto varmt vann (29171 - 17)		100
	Energi måler His Brygge: A-konto Energimåler (29170 - 17)		400

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:	Vidar Ragnvaldson Vindal
Adresse:	Dampskipsveien 5 A
Postnr/-sted:	4817 HIS
Telefon:	Mob.: 99454802
E-post:	hisbrygge@boligpost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 11.05.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	426
Annen formue:	15 138	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	305/270 - seksjon:17
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Sameiet His Brygge	**Vår ref.:**	1283/17	**Fødselsdato eier:**	17.01.1974
Dampskipsveien 5 B	**Type:**	Sameie		
4817 HIS	**Eiere:**	Beate Nybø		

Organisasjonsnr: 932 244 322

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP0005335219

Ordensregler for Sameiet His Brygge

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

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

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

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

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

§ 6. Snøfjerning:
All snø fjernes fra balkonger.

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

§ 8. Grilling:
Matlaging/grilling utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres. Det må kun brukes gass eller elektrisk grill på balkonger, samt felles grill på fellesareal. Gassbeholdere må oppbevares i samsvar med gjeldende forskrifter og kan derfor ikke lagres i innendørs.

§ 9. Fellesareal
Alt fellesareal skal holdes fri for klær sko og annet personlig utstyr.
Hvis en setter inn fryse-/kjøleskap i sportsbod vil det være en utgift på kr 500,- i året pr enhet da strømforbruk i bodene er på samme strømmåler som strøm i fellesarealer, og ikke på måler i den enkelte leilighet. Dersom man ønsker å ha utstyr som bruker strøm i sportsbod, må dette meldes til ABBL som vil sende faktura på beløpet.

§ 10. Parkering
Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser. Parkeringene skal kun brukes til oppstilling av bil og eventuelt båt. Ellers skal parkeringen holdes fri for gjenstander. Parkering på gjesteparkering tillates i maksimalt 48 timer sammenhengende.

§ 11. Skilt og instalasjoner
Dør og Postkasseskilt må bestilles via sameiet for å få en helhetlig utførelse. Montering av utendørs solskjærming (screens) må gjøres i samsvar med byggets FDV-dokumentasjon. Kontakt styret før bestilling. Se ellers sameiets vedtekter § 3-1 (4).

Arendal, 09.04.2025



Arendal Boligbyggelag

V E D T E K T E R

for

Sameiet His Brygge
(org. nr. 932244322)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 04.06.2024.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet His Brygge. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.08.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 33 boligseksjoner på eiendommen gnr. 305, bnr. 270 i Arendal kommune.

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

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs)
- private uteplasser
- annet

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 eller berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret. Dette omfatter slikt som oppsetting/montering av parabolantenne, påbygg, varmepumpe, markise, utvendig solskjerming, jacuzzi, pergola o.l.

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

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Seksjonseierne disponerer 37 parkeringsplasser som er tinglyst tom tillggsareal til leilighetene.I tillegg disponerer sameiet 6 gjesteparkeringsplasser

5-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Faste parkeringsplasser er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

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

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

4-3 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. Seksjonseiernes 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 karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning 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 utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

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

(10) Den enkelte sameier har vedlikeholdsansvar for alle installasjoner og utstyr som nevnt i 3-1 (4).

(11) Ved skader dekket av sameiets bygningsforsikring er den enkelte seksjonseier ansvarlig for å dekke egenandelen når vedkomne er ansvarlig for skaden. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig hvis årsaken til skaden skyldes mangelfullt vedlikehold fra den enkelte, eller skyldes annen forsettlig eller uaktsom opptreden.

Den enkelte seksjonseier kan også bli ansvarlig for å dekke egenandel i forsikringssak, dersom det kun er den enkelte seksjonseier som for nytten av utbedringen forsikringen dekker.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes 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 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 2-4 medlemmer og 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 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, besluttes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet His Brygge mandag 03.11.2025 kl. 13:00 - Digitalt møte på Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Ellen Grestad fra Bosør.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Ellen Grestad fører protokollen etter stemmefristen er utløpt .

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Evelyn Dyresen.

1.4 Opptelling av avgitte stemmer

Vedtak:
11 eiere var inne og avgav stemmer på Min Side.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden godkjennes.

2. Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for Arendal Boligbyggelag. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.
Arendal Boligbyggelag/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.
Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.
Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Vedtak:
Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet His Brygge

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ellen Grestad (sign.)	13.11.2025
Sekretær	Ellen Grestad (sign.)	13.11.2025
Protokollvitne	Evelyn Dyresen (sign.)	13.11.2025

Innkalling til ekstraordinært årsmøte.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges Ester Kleczka.

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Arendal Boligbyggelag fører protokollen etter stemmefristen er utløpt.

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Mariann Frantsen Skarli.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Forslag til vedtak: Telles opp etter stemmefirsten er utløpt.

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Forslag til vedtak: Sakslisten godkjennes.

2. Terrassemarkiser

Det har kommet flere ønsker om ettermontering av terrassemarkiser. Vi tar dette opp nå før det ordinære årsmøtet slik at beboere som ønsker dette kan få bestilte dette så fort som mulig, å få solskjerming til sommeren

Styret vil utarbeide regler/retningslinjer som angir leverandør, farge og utforming, montering og vedlikehold. vedlikeholdsansvar skal også nedfelles i vedtektene, disse er under utarbeiding.

Forslag til vedtak: Ettermontering av terrassemarkiser tillates, etter gjeldene regler/retningslinjer fra styre.

Hilsen styret i
Sameiet His Brygge

Sameiet His Brygge

Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Onsdag 09.04.2025 kl. 18:00
Sted: Kantina på Hisøy skole

Hilsen styret i
Sameiet His Brygge.



Arendal Boligbyggelag

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding 2024

Se eget vedlegg side 8 og 9.

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

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg side 10-18.

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

4. Budsjett 2025

Se eget vedlegg side 19.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Det har også det siste året vært et krevende år og tilfalt unormalt mye ekstraarbeid og tapt arbeidsfortjeneste for styret, og av den grunn bør det tilfalle styreleder og styremedlemmer kompensasjon.

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med: kr 35.000
Styremedlemmer honoreres med: kr 15.000
Varamedlem honoreres med: kr 5.000

6. Valg til styret

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

Styreleder, Evelyn Dyresen
Styremedlem, Ester Kleczka
Styremedlem, Mariann Frantsen Skarli
Varamedlem, Sigmund Ekhougen

Valgkomitéen har bestått av Kari Degerud Hannås og Siri Bryn Ottersland.

Det skal velges medlemmer i vervene til Mariann Frantsen Skarli og Sigmund Ekhougen.

6.1 Valg av et styremedlem for to år

Valgkomiteen har jobbet for å få inn nytt styremedlem.

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

6.2 Valg av et varamedlem for ett år

Valgkomiteen har jobbet for å få inn nytt varamedlem.

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

6.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Vi må velge ny valgkomite. Vi trenger to personer til valg.

7. Glass på veranda v/rømningsvei

Innmeldt av Merete Sørensen.
Vedlegg: bilder side 20 og 21.

Magnhild Tilleskjør, Signe Judith Paulsen og Merete Sørensen har ønsket å sette inn 1 ekstra glass på veranda.
Det er på høyre siden rett ut fra verandadøren. Det trekker veldig der slik at det blir kaldt å sitte på verandaen.I tillegg kommer uværet kommer rett inn og legger seg foran verandadøren.

Vi har vært i kontakt med leverandør og har fått dette svaret:

«Det er faktisk ikke så lett oppgave å tette disse åpningene mtp at de skal kunne åpnes. I alle fall på den ene balkongen vil både rømningstigen og nedløpsrøret stå i veien. Ser ut at vi må bruke et eller annet skyve system. Vi har ikke noen standardløsning for det. Det er noe vi må utarbeide.

Det er ikke mulig å gi eksakt løsning og pris uten å ha vært på befaring, men basert på informasjonen vi har idag estimerer vi at prisen på **1stk** glassvegg på størrelse 0,8x2,0m, blir ca 23 000.- NOK eks mva (28 750.- inkl mva)»

Et alternativ er også å kanskje montere et seil.

Forslag til vedtak: Glass på veranda v/rømningsvei for de enkelte leilighetene som har dette vind-draget.
Ref. plassering som vist på bildet på vedlegg side 21.

Styrets innstilling: Selv om det pr idag ikke foreligger en løsning hos nevnte leverandør, vil styret likevel innstille positivt til denne saken.

De beboerne som har er problem med vind-drag fra stolpen til

veggen v/rømningsvei ref. dokumentert bilde, kan sette inn et ekstra glass på det aktuelle området.

Når det foreligger en konkret løsning, får styret mandat til å avgjøre saken.

8. Innglassing av balkong

Innmeldt av Frank Berntzen.

For å forlenge bruken av balkongen vår / høst ønsker jeg innglassing. Det er tenkt med glassvegger som lar seg skyve sideveis. Ved en innglassing unngår en at det regner eller blåser inn, og balkongen kan dermed benyttes uavhengig av vær og vind. I tillegg vil det ikke legge seg støv på møbler etc., og det vil ikke være behov for å dekke til møbler med presenning i vinterhalvåret. Når det benyttes glassvegger vil ikke dette endre fasaden vesentlig.

Forslag til vedtak: Det godkjennes at i de leilighetene hvor det ønskes innglassing av balkong blir dette tillatt. Utgifter i forbindelse med nevnte arbeid bæres av det enkelte. Søknad om dette blir fremmet til Arendal kommune.

Styrets innstilling: Ved fasadeendring så må det foreligge en grundig utredning. Denne bør inkludere tegninger, utførelsesplaner og regningslinjer for vedlikeholdsansvar.

Innglassing vil gi et helt annet utseende på blokkene, og blir en for stor fasadeendring på deler av bygget. Det er heller ikke mulig for alle leilighetene å få innglassing, som gjør at det ikke kan bli en helhetlig og estetisk likhet.

Styrets innstilling: Innglassing tillate ikke.

Alternativt; Saken er ikke godt nok utredet, det settes ned en arbeidsgruppe bestående av interessenter, som kan utrede saken, og innhente priser for behandling på et senere årsmøte. Styret avventer da til en grundig utredning foreligger.

9. Tilføyelse i ordensreglene

Tilføyelse i ordensreglene under §9 Fellesareal.

Hvis en setter inn fryse-/kjøleskap i sportsbod vil det være en utgift på kr 500,- i året pr enhet da strømforbruk i bodene er på samme strømmåler som strøm i fellesarealer, og ikke på måler i den enkelte leilighet. Dersom man ønsker å ha utstyr som bruker strøm i sportsbod, må dette meldes til ABBL som vil sende faktura på beløpet.

Forslag til vedtak: Tilføyelsen vedtas.

10. Kjøp av tillegsareal til sportsbod

Innmeldt av Sigmund Eghougen.

Sportsboden til vår leilighet; AH0101-seksjon 7, ligger i rekken av boder i den innerste delen av garasje, helt til høyre i gangen, mot yttervegg. Utenfor vår bod var det planlagt en dør til ytterligere en bod. Denne døren ble ikke montert, da den aktuelle boden ble slått sammen med en annen bod med inngang fra fellesarealet i blokk B. Gangen utenfor vår bod leder således bare til vår bod, og kan ikke nyttiggjøres av noen andre.

Forslag til vedtak: Vi får kjøpe det aktuelle arealet på ca 1,75x2,0 m, og innlemme det i vår bod. Vi tar selv kostnadene med å flytte dør og sette opp nødvendig vegg. For dette er vi villig til å betale Sameiet kr 10.000.-

Anne Pors Pedersen/Sigmund Ekhougen

(Salg av fellesareal krever 2/3 flertall på årsmøtet, og avgjøres ved avstemming)

11. Utvide med parkeringsplasser for salg

Innmeldt av Evelyn Dyresen.
Vedlegg: prisoverslag og kart side 22 og 24.

Forslag;
Utvide med 2 ekstra utendørs p-plasser for salg.

Tiltak;
Lage 2 plasser for salg til beboere ved å ta et lite område (5,5 x 5,2 meter) med busk/ bark nær sykkelstativ mot hovedinngang til A-blokka. Ingenting av den grønne plenen vil bli berørt.

Kostnad;
Totalt kr. 53.612,- inkl. mva. Pristilbud er innhentet fra Heldal Entreprenør AS som allerede har utført de tilsvarende eksisterende arbeider for sameiet.
Pris inkluderer hekk for skjerming mot A-blokka.

Finansiering;
Pris for salg av p-plass bør være lik som de to andre utendørs p-plasser.

Pris foreslås derfor til kr 187.000,- pr stk.

Det tas forbehold om godkjenning fra offentlig myndighet, forslagsstiller undersøker dette, og det må reseksjoneres slik at plassen(e) blir tilleggsareal til den aktuelle seksjon.

Dette vil gi en innbetalt kapital til sameiet på over kr 320.000,- som kan brukes til å finansiere prosjekter som måtte komme, som f.eks lys langs veien ved vannet. Der er det bekmørkt.

Forslag til vedtak: Sameiet opparbeider 2 utendørs parkeringsplasser for salg i hht vedlagte situasjonsplan/tegning. Vi får kjøpe en p-plass som lages etter anvisning på tegning til kr 187.000,-.

Evelyn og Kenneth Dyresen

(Salg av fellesareal krever 2/3 flertall på årsmøtet, og avgjøres ved avstemming)

12. Gjesteparkering - utvide med 2 plasser

Innmeldt av Evelyn Dyresen.
Vedlegg: prisoverslag og kart side 23 og 24.

Forslag;
Utvide med 2 ekstra p-plasser til gjester.

Tiltak;
Fjerne hjørnene i begge endene der p-plass, langs veien i bakken, allerede er for gjester. Hjørnene skaper problemer for mange som ikke ser kanten/skraper felg etc.
Lettere for brøytebil, som allerede har hatt uhell/skade på kantstein, samt enklere når det er mye snø.

Kostnad;
Totalt kr. 54.262,- inkl. mva. Pristilbud er innhentet fra Heldal Entreprenør AS som allerede har utført de tilsvarende eksisterende arbeider for sameiet.

Finansiering;
Ved salg av p-plass til beboere, vil kostnad for utvidelse av p-plass for gjester dekkes inn.

Forslag til vedtak: Forlenge gjesteparkering i bakken med ytterligere to plasser ved å fjerne hjørnene i begge ender.

13. Avregning Energi og vamtvann

- Årsavregning energi og varmtvann - noen har fått høy avregning, noen har fått penger tilbake. Vi betaler etter forbruk.
- Avregning utføres pr idag 1 gang pr år. Vi kan utvide til 2 ganger pr år.
- Abonnement kr 626,- for to målere kommer på avregningen.
- A konto energi kr 400 pr måned
- A konto varmtvann kr 100 pr måned.

Økning kan gjøres individuelt ved å kontakte ABBL selv på mail.

Forslag til vedtak: Avregne 1 eller 2 ganger pr år?

14. Status Utomhusområde

- Traktorveien; denne jobbes fremdeles med og vi håper å få en løsning med JBU før årsmåtet.
- Lekeplassen; denne jobbes fremdeles med og vi håper å få en løsning med JBU før årsmøtet.
- Slukrist ved garasjeport; JBU har bekreftet at Heldal Entreprenør skal etablere og ferdigstille dette før påske.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

15. Orienteringssaker fra styret

- Aneo - dagens løsning m/spotpris har blitt dyrere for de fleste. JBU inngikk avtralen med Aneo lenge før innflytning. Ved endring til annet system påløper en kostnad på ca kr 300.000,- for utkjøp i tillegg til at ladebokser tas bort. Nåværende løsning fortsetter.
- Telia og brudd med TV 2. Pr idag forholder vi oss til 50 ekstrapoeng, men vil vurdere kontantkompensajson på kr 69,- dersom det ikke kommer til en løsning i nærmeste fremtid.
- Vindu- /fasadevask - vi har gått for Utvendig Renhold i år, som vil utføre arbeidet i mai.
- Dugnad
- Vi må ta vare på fellesarealene våre, ikke bare vår egen leilighet.
- Utelamper
- Evt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

Årsmelding for Sameiet His Brygge for året 2024

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Evelyn Dyresen, Dampskipsveien 5 A
Styremedlem, Ester Kleczka, Dampskipsveien 5 A
Styremedlem, Mariann Frantsen Skarli, Dampskipsveien 5 A
Varamedlem, Sigmund Ekhougen, Dampskipsveien 5 A

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Revisjon: PWC

Årsregnskapet:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 185 717,- i 2023 til kr 208 543,- i 2024.
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 394 261,- som fremgår av årsregnskapet.

Styret i Sameiet His Brygge

Styrets arbeid i perioden:

Styret har hatt 10 styremøter hvor vi har gjennomgått mange saker. I tillegg til styremøtene så har vi hatt flere møter for å diskutere pågående styresaker.

På grunn av de enorme snømengdene som kom i januar medførte det store utfordringer på flere måter både for beboerne og for oss i styret. Brøytekostnadene ble derfor betraktelig større enn budsjettert.

Saker vi har jobbet med:

- Signert serviceavtale og vedlikeholdsavtale med Låssenteret 22.01.2024.
- Vannlekkasje i A-Blokka, det ble store skader i 2 leiligheter.
- Vannlekkasje flere steder i taket i garasjeanlegget.
- Problemer med garasjeporten.
- Branntetting i garasjeanlegget.
- Ulyd fra taket på A-Blokka. Det bråker veldig når det blåser.
- Adresseendring og feilskriving av Dampskipsveien på veiskilt.
- Telia - Problemer med både TV og internett.
- Vi har inngått avtale med ABBL om å kjøpe HMS tjenester da vi trenger en HMS ansvarlig.
- Vi har hatt møte med HMS ansvarlig Talleiv Midtgarden 10.04.24 hvor vi har gått en HMS- runde hvor han har notert ned diverse mangler.
- Årsmøte var 04.06.2023.
- Ekstraordinært digitalt årsmøte – Avstemming om godkjenning av terrassemarkiser ble gjennomført i tidsrommet 09.05.24 kl 12.00 til og med 13.05.24 kl 12.00. Det ble godkjent med 14 mot 1 stemme.
- Det ble inngått en Intensjonsavtale med Kjells Markiser 10.06.24.
- Vi hadde dronevask av vinduene og balkongglassene 26.juni 2024.
- Fjerning av bryggene til Øyvind Bakke. Løfter men ingen handling.
- Den elektriske sykkelen som vi fikk i gave fra JBU er blitt solgt for Kr 25.000,-
- Kjøpt snøfres 58.000,-
- Vi hadde dugnad. Det var god oppslutning.
- Befaring med JBU, Ødegården og styret 22.09.24. Det var mye reklamasjon.
- Vi har inngått avtale med OK Hage for uteområdet fra og med våren 2025.

- Parkslirekne - avtale med JBU å utrydde. JBU har inngått en avtale med OK Hage frem til parkslirekne er utryddet. Dette kan ta minimum 3 år.
- Lytt i gangene, kan høre stemmer fra leilighetene. Dette er blitt utbedret etter besøk fra dørleverandøren.
- Gjerde/sikring mot vann - sak med Arendal Kommune og JBU. Endelig avslag fra Arendal kommune.
- Universell utforming av lekeplass, i dag er det lagt flis, står i vårt prospekt støtgrus. Dårlig kvalitet på underlaget. Vi jobber fremdeles med denne saken mot JBU.
- Avvik vedr utomhusplan - juridisk bindende.
- Grense mot Olaf Bakke – gjerde er delvis satt opp på naboens eiendom. JBU er på saken.
- Brannalarmen har blitt utløst 3 ganger, alle i A-Blokka.
- Brannøvelse ble gjennomført 12.12.24.
- Brøyteavtalen med Lars Thorbjørnsen er videreført.
- Arendal Bedriftsrenhold AS har sagt opp renholdsavtalen. Vi har inngått ny avtale med Insider Facility Solutions.
- 1-årsbefaring med JBU 01.11.24. Det gjenstår fremdeles punkter som ikke er utbedret.
- Montert plexiglass i sykkelboden.

Vi har hatt mange møter og mye mailutveksling med JBU hvor vi har tatt opp flere saker. Blant annet:

- Brannpanel er nå montert ved inngangsdør i A-Blokka.
- Vi har hatt store problemer med garasjeporten.
- Inngangsdører som ikke lukkes når det har kommet snø.
- Flytte plasseringen av parkering forbudt skilt.
- Kostnader med vedlikehold av lekeplasser – dele på utgiftene med Strandhagen.
- Tilgang til Badestranda.
- Dele på brøytekostnadene. Vi fikk 10.000 av JBU for brøyting, som ble lagt inn til kjøp av snøfres.
- Reklamasjon på vask av gangene/trappene i forbindelse med ferdigbefaring.
- Manglende branntetting.
- Vannlekkasje flere steder i taket i garasjeanlegget.
- Asfaltdekket i garasjen løsner.
- Teknisk rom. Det har oppstått en del problemer som vi i styret har måttet finne ut av. Det har vært dårlig med opplæring/informasjon om hva vi skal følge med på.
- Alle benkene ute er nå festet. Spesielt benken på lekeplassen var rett og slett farlig.
- Ødelagte og løse lyktestolper.
- Tette sluker på terrassene i de fleste leilighetene. Problemet er løst ved at slukrister er fjernet for bedre vanngjennomstrømming.
- Vi er ikke fornøyde med gangveien og skråningen langs vannet. Denne saken er fremdeles uløst.
- Reklamasjon på arbeidet som er utført på uteområdet. Mye er blitt utbedret.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Budsjett

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	950 736	240 258	1 037 148	1 140 912
Inntekter a-konto/avregning	247 065	16 774	204 000	204 000
Andre driftsinntekter	342 309	29 891	344 124	361 152
Sum inntekter	**1 540 110**	**286 923**	**1 585 272**	**1 706 064**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	78 594	0	90 710	90 710
Revisjonshonorar	7 125	0	10 000	7 500
Årskontigent boligbyggelag	12 540	0	0	12 540
Forretningsførerhonorar bbl	55 579	4 631	55 575	55 963
Kommunale avgifter	228 574	18 839	261 342	312 412
Kabel-tv	185 003	0	184 932	194 040
Forsikring	99 770	8 300	100 040	109 501
Vedlikehold	208 246	9 646	317 950	403 800
Elektrisk energi	277 956	50 098	324 000	294 000
Andre driftskostnader	185 844	9 588	225 723	230 598
Sum driftskostnader	**1 339 230**	**101 102**	**1 570 272**	**1 711 064**
Driftsresultat	**200 880**	**185 821**	**15 000**	**-5 000**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	7 663	0	2 000	5 000
Renter og avdrag på lån	0	103	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad	**7 663**	**-103**	**2 000**	**5 000**
Årsresultat	**208 543**	**185 717**	**17 000**	**0**
Overført til/fra opptjent egenkapital	208 543	185 717	0	0
Sum disponert	**208 543**	**185 717**	**0**	**0**

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Evelyn Dyresen	Mariann Frantsen Skarli	Ester Kleczka
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem


Side 20 av 24



HELDAL ENTREPRENØR AS

Prosjekt: His Brygge — **Dato: 17.03.25**

Kunde: His Brygge sameiet v/ Evelyn Dyresen

Prisoverslag utvidet parkeringsløsning.						
To plasser på dekke						
Fjerning av eksisterende kantstein		7	kr	150.00	kr	1,050.00
Kutting av asfalt		7	kr	120.00	kr	840.00
Fjerning av jord og beplanting, forsiktig fjerning på tak		30	kr	220.00	kr	6,600.00
Reetablering av kantstein		12	kr	650.00	kr	7,800.00
Oppbygging for ny asfalt, deler av detter er på tak		35	kr	180.00	kr	6,300.00
Asfaltering		35	kr	250.00	kr	8,750.00
Oppmerking		5	kr	120.00	kr	600.00
Ny hekk		6	kr	700.00	kr	4,200.00
Skilt på stolpe		2	kr	1,500.00	kr	3,000.00
Tilrigging	RS	0.5	kr	7,500.00	kr	3,750.00
Sum eks. m.v.a.					**kr**	**42,890.00**

Mvh
Heldal Entreprenør AS
v/ Kurt Palm

HELDAL ENTREPRENØR AS

Prosjekt: His Brygge — **Dato: 17.03.25**

Kunde: His Brygge sameiet v/ Evelyn Dyresen

	Utvidelse av parkeringsløsning i bakken						
	Fjerning av eksisterende kantstein		23	kr	150.00	kr	3,450.00
	Kutting av asfalt		28	kr	120.00	kr	3,360.00
	Fjerning av jord og beplanting, forsiktig fjerning på tak		20	kr	220.00	kr	4,400.00
	Reetablering av kantstein		15	kr	650.00	kr	9,750.00
	Oppbygging for ny asfalt, deler av detter er på tak		35	kr	180.00	kr	6,300.00
	Asfaltering		40	kr	250.00	kr	10,000.00
	Oppmerking		20	kr	120.00	kr	2,400.00
	Ny hekk		0	kr	700.00	kr	-
	Skilt på stolpe		0	kr	1,500.00	kr	-
	Tilrigging	RS	0.5	kr	7,500.00	kr	3,750.00
	Sum eks. m.v.a.					**kr**	**43,410.00**

Mvh
Heldal Entreprenør AS
v/ Kurt Palm


BYGG B
4. etg +13.30
1. etg +3.20
BYGG A
4. etg +13.30
1. etg +3.20
Vesterveien
N
His Brygge
Landskapsplan
His Brygge AS
Oppdragsnr
Anbudsstegning
Dato
280-23
Dato
05/10-22
Tegnet
JPM23
Kontrollert
HKD22
Målestokk
1:200
Format
A1
His Brygge
Landskapsplan
L O 001
A-01

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet His Brygge onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 - Kantina på Hisøy skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Ellen Grestad.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Ellen Grestad.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Tor Jan Endresen.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
25 seksjonseiere møtte og 2 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Det kom spørsmål/kommentar på at valg til styret må vært siste sak. (Eierseksjonsloven §44 punkt c sier at valg av styremedlemmer **skal være en sak** på årsmøtet, men det står **ikke** at den må være den **siste** saken.)
Årsmøtet valgte å følge sakslisten.

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

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

4. Budsjett 2025

Vedtak:
Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styreleder honoreres med: kr 35.000
Styremedlemmer honoreres med: kr 15.000
Varamedlem honoreres med: kr 5.000

6. Valg til styret

6.1 Valg av et styremedlem for to år

Vedtak:
Som styremedlem for to år velges: Vidar Vindal

6.2 Valg av et varamedlem for ett år

Vedtak:
Som varamedlem for ett år velges: Merete Sørensen

6.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Vedtak:
Til valgkomité velges: Sigmund Ekhougen og Kari Degerud Hannås

7. Glass på veranda v/rømningsvei

Innmeldt av Merete Sørensen.

"Magnhild Tilleskjør, Signe Judith Paulsen og Merete Sørensen har ønsket å sette inn 1 ekstra glass på veranda.
Det er på høyre siden rett ut fra verandadøren. Det trekker veldig der slik at det blir kaldt å sitte på verandaen. I tillegg kommer uværet kommer rett inn og legger seg foran verandadøren."

Det kom innspill på at saken ikke er godt nok utredet i forhold til hvilken løsning som faktisk foreslås, til at tegninger mangler og til at faste monteringer på byggets fasade blir en del av fellesareal og sameiets vedlikeholdsansvar, og at dette burde utredes nærmere.

Alternative løsninger som ikke krever fast montering i bygget ble foreslått.

Det kom en henstilling fra salen om at forslagsstiller ikke har anledning til å stemme på sin egnen sak. Møteleder mente imidlertid at dette var tillatt og at alle hadde stemmerett. Det ble derfor bedt om at denne uenigheten protokollføres.

(Eierseksjonsloven § 48 regulerer inhabilitet ved behandling av saker på årsmøtet. Bestemmelsen kommer ikke til anvendelse på ordinære saker, selv om den som fremmer eller deltar i behandlingen av saken har en viss egeninteresse. Inhabilitet etter § 48 oppstår først ved mer alvorlige og personlig berørende saker, som for eksempel: pålegg eller krav om fravikelse eller tvangssalg rettet mot en selv eller en nærstående, søksmål rettet mot en selv eller nærstående, spørsmål om ens eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet, eller andre saker der egeninteressen er vesentlig og kan komme i konflikt med sameiets interesser.)

Vedtak:
Forslaget ble **ikke** vedtatt.

8. Innglassing av balkong

Innmeldt av Frank Berntzen.

"For å forlenge bruken av balkongen vår / høst ønsker jeg innglassing. Det er tenkt med glassvegger som lar seg skyve sideveis. Ved en innglassing unngår en at det regner eller blåser inn, og balkongen kan dermed benyttes uavhengig av vær og vind. I tillegg vil det ikke legge seg støv på møbler etc., og det vil ikke være behov for å dekke til møbler med presenning i vinterhalvåret. Når det benyttes glassvegger vil ikke dette endre fasaden vesentlig."

Her kom det også innspill på at saken ikke er godt nok utredet i forhold hvilken løsning som foreslås, til at tegninger mangler og til at faste monteringer på byggets fasade blir en del av fellesareal og sameiets vedlikeholdsansvar og at dette burde utredes nærmere. Det ble påpekt at man burde starte med byggets arkitekt dersom man ønsker å utrede saken videre.

Vedtak:
Forslaget ble **ikke** vedtatt, med én stemme for og flertall imot.

9. Tilføyelse i ordensreglene

Tilføyelse i ordensreglene under §9 Fellesareal.

Hvis en setter inn fryse-/kjøleskap i sportsbod vil det være en utgift på kr 500,- i året pr enhet da strømforbruk i bodene er på samme strømmåler som strøm i fellesarealer, og ikke på måler i den enkelte leilighet. Dersom man ønsker å ha utstyr som bruker strøm i sportsbod, må dette meldes til ABBL som vil sende faktura på beløpet.

Vedtak:

Tilføyelsen vedtas.

10. Kjøp av tillegsareal til sportsbod

Vedtak:

Saken ble drøftet og deretter trukket på årsmøtet.

11. Utvide med parkeringsplasser for salg

Innmeldt av Evelyn Dyresen.

"Forslaget til vedtak var at sameiet opparbeider 2 utendørs parkeringsplasser for salg. og at forslagstiller får kjøpe en p-plass til kr 187.000,- (samme pris som andre utendørs plasser ble solgt for under prosjekteringen)"

Under behandlingen kom det flere innspill:
– Det ble uttrykt bekymring for at saken ikke var tilstrekkelig utredet, særlig med tanke på gjeldende reguleringsplaner for området.
– Enkelte mente at dersom forslaget skulle vedtas, burde plassene eventuelt tildeles gjennom budrunde.
– Det ble også reist motforestillinger knyttet til nærhet til lekeplass, tap av prydområder og generelle estetiske hensyn.

Vedtak:

Forslaget ble **ikke** vedtatt, med én stemme for og flertall imot.

12. Gjesteparkering - utvide med 2 plasser

Innmeldt av Evelyn Dyresen.

"Forslaget gikk ut på å forlenge den eksisterende gjesteparkeringen langs veien i bakken ved å fjerne hjørnene i begge ender, slik at det blir plass til to ekstra gjesteplasser.
Hjørnene skaper problemer for mange som ikke ser kanten/skraper felg etc.
Lettere for brøytebil, som allerede har hatt uhell/skade på kantstein, samt enklere når det er mye snø."

Under behandlingen kom det flere innspill:
– Det ble uttrykt bekymring for at saken ikke var tilstrekkelig utredet, særlig med tanke på gjeldende reguleringsplaner for området.
– Det ble også reist motforestillinger knyttet til, drenering, nærhet til lekeplass, tap av prydområder.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt, med tre stemmer for, og flertall imot

13. Avregning Energi og vamtvann

Det ble informert om at avregningen for energi og varmtvann baseres på individuelt forbruk. Noen har derfor fått høy avregning, mens andre har fått penger tilbake.

Per i dag skjer avregningen én gang i året, men det er mulig å utvide dette til to ganger per år. Dette kan gjøre det lettere å følge med på eget forbruk og unngå store etteroppgjør.

Ønsker man å øke sine a konto-betalinger individuelt for å unngå større etterbetalinger, kan dette gjøres ved å sende en e-post direkte til ABBL.

Vedtak:
Det ble vedtatt å beholde dagens ordning men avregning èn gang pr år.

14. Status Utomhusområde

- Traktorveien; denne jobbes med og styret nærmer seg en endelig løsning med JBU.
- Lekeplassen; denne jobbes fremdeles med og vi håper å få en løsning med JBU og Ødegården.
- Slukrist ved garasjeport; JBU har bekreftet at Heldal Entreprenør skal etablere og ferdigstille dette etter påske.

Vedtak:
Tas til orientering.

15. Orienteringssaker fra styret

- Aneo - dagens løsning m/spotpris har blitt dyrere for de fleste. JBU inngikk avtralen med Aneo lenge før innflytning. Ved endring til annet system påløper en kostnad på ca kr 300.000,- for utkjøp i tillegg til at ladebokser tas bort. Nåværende løsning fortsetter.
- Telia og brudd med TV 2. Pr idag forholder vi oss til 50 ekstrapoeng, men vil vurdere kontantkompensajson på kr 69,- dersom det ikke kommer til en løsning i nærmeste fremtid.
- Vindu- /fasadevask - vi har gått for Utvendig Renhold i år, som vil utføre arbeidet i mai.
- Dugnad
- Vi må ta vare på fellesarealene våre, ikke bare vår egen leilighet.
- Utelamper

Vedtak:
Tas til orientering.

Protokoll for Sameiet His Brygge

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ellen Grestad (sign.)	14.04.2025
Sekretær	Ellen Grestad (sign.)	14.04.2025
Protokollvitne	Tor Jan Endresen (sign.)	15.04.2025

Sameiet His Brygge

Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Onsdag 08.04.2026 kl. 18:00
Sted: Hisøy skole - kantinen

Hilsen styret i
Sameiet His Brygge.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet His Brygge

Tidspunkt: Onsdag 08.04.2026, kl. 18:00
Sted: Hisøy skole - kantinen.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på årsmøtet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Saker fra styret

4.1 Stibelysning langs traktorveien

Bakgrunn
Området foran blokkene mot vannet og langs veien mot båthavnen er i dag svært mørkt i store deler av året. Styret ønsker derfor å etablere stibelysning langs denne strekningen.

Begrunnelse

- **Sikkerhet:** Veien brukes av beboere og fungerer også som rømningsvei ved eventuell evakuering. Bedre belysning vil gjøre det tryggere å ferdes her i mørketiden.
- **Bedre bruk av uteområdet:** Stien langs vannet er en naturlig turvei. Med belysning kan den brukes mer gjennom høst og vinter, noe som er viktig sett i et helseperspektiv.
- **Trivsel og bomiljø:** Opplyste uteområder oppleves tryggere og mer innbydende.
- **Forebygging:** Bedre belysning kan bidra til å redusere risikoen for tyveri og uønsket aktivitet.

Det foreslås å benytte pullertbelysning lik den som allerede er installert på uteområdet. Lyset vil rettes mot grusveien for å gi belysning av stien.

Styret mener også at veien bør freses om vinteren slik at det er mulig å gå en runde rundt området hele året.

Kostnader

Det er innhentet et prisanslag på ca. kr 100.000,- for etablering av belysningen.

Graving av grøft kommer i tillegg som kan tas på egeninnsats. Alternativt kan arbeidet utføres av OK Hage, som også utfører arbeid på sameiets uteområder.

Økonomi

I budsjettet for 2026 er det satt av kr 50.000 til tiltaket. I utgangspunktet var det tenkt å ta halve jobben i 2026, og resten i 2027.

Sameiet har hatt gode resultater de siste årene:

- 2025: kr 142.300 i overskudd
- 2024: kr 208.500 i overskudd
- 2023: kr 185.700 i overskudd

Selv om budsjettet normalt settes opp i balanse, oppstår det ofte et overskudd fordi enkelte vedlikeholdstiltak blir rimeligere enn planlagt eller gjennomføres senere enn budsjettert.

Styret vurderer derfor at sameiet har økonomisk handlingsrom til å gjennomføre tiltaket.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner etablering av stibelysning.
Hele arbeidet gjennomføres våren 2026.

4.2 Vaktmester på bygget

Styret har vært i kontakt med Øystein Johnsen, som driver Arendal Vaktmestertjenester.

Samarbeidsavtale i beredskap kr 12.500,- ink. mva pr år.
Arbeidsutførelse samt kjøring tur/retur kr 875,- ink. mva pr time.

Er dette noe for vårt sameie?

Forslag til vedtak: Dette kan være en ide på sikt.

4.3 Brannalarm / brannøvelse

Det observeres at ikke alle tar brannalarmen seriøst.

Når vi har brannøvelse, så skal alle ut.

Når brannalarmen går skal også alle ut. Man vet ikke om det er falsk alarm.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4.4 Forsikring

Styret mottok en uoppfordret henvendelse fra Storebrand forsikring og deretter mottok et tilbud.

Pris kr 28.000,- lavere enn hos IF forsikring.

Årsak til forhøyet premie er grunnet store utbetalinger fra forsikringen.

Styret ønsker likevel ikke å bytte forsikring, da det er Bosør som representerer oss ved skader, de har også juridisk avdeling vi har tilgang på og vi mister alt tilgjengelig i portalen. Det er upraktisk for et sameie.

Vi har to regress krav som ikke er ferdig. Når disse er løst vil det settes fokus på å få ned forsikringspremien hos IF.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4.5 Orientering fra styret

- Revisor er endret fra PwC til Cedra Norge AS. Dette er valgt etter anbudsprosess fra Bosør.
- Vindu-/fasadevask. For 2026 blir det dronevask av fasade og vinduer før 17. mai, samt vindusvask på høsten.
- Vasking av garasjeanlegg før 17. mai.
- Vasking av fellesarealene utføres ukentlig (tidligere hver 14. dag) grunnet behov.
- Gjerde mot Bakke- muligens ikke nødvendig på grunn av kommende endringer på tomta med byggeplaner.
- Fjernavlesning energi/varmtvann, foreløpig konkludert som for kostbart. Foreløpig konkludert som kostbart, det er enkelt med manuell avlesning. Tas opp til ny vurdering.
- Asfaltglippe ved porten utbedres av NCC når asfaltering utføres hos Strandhagen.
- Dugnader vår og høst, samt sporadisk ved behov.
- Dugnadspenger på felleskostnader er opphørt. Refunderes.
- Heime - oppfordres til å brukes mer av beboerne. Aktiviteter som badegruppe, boccia m.m.
- Heime – Styret ønsker å bruke plattformen til hyppigere informasjon.
- Heisen i A-blokkaer en mandagsheis - alt har gått på garantien.
- Isolasjon i garasjen og teknisk rom, sølvtape løsner rundt og har vært utbedret flere ganger.
- Manglende grusing på traktorveien i enden av B-blokka, vil utbedres på dugnad.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5. Saker fra eierne

5.1 Sykkelparkering

Innmeldt av: Merete Sørensen

Vi har et flott bygg til sykkelparkering, men ikke alle får plass til sykkelen sin der.

Det står flere punkterte sykler der og sykler som ikke er brukt siden vi flyttet inn. Det blir også satt inn andre ting der enn sykler som opptar plass.

Det er ønskelig at alle leiligheter får ha 1 sykkelparkering der slik at alle får plass.

Forslag til vedtak: Vi har et flott bygg til sykkelparkering, men ikke alle får plass til sykkelen sin der.

Det står flere punkterte sykler der og sykler som ikke er brukt siden vi flyttet inn. Det blir også satt inn andre ting der enn sykler som opptar plass.

Det er ønskelig at alle leiligheter får ha 1 sykkelparkering der slik at alle får plass.

Styrets innstilling: Det er beregnet max 1 sykkel pr beboer i sykkelboden.

Sykler skal merkes, og sykler som bare står til oppbevaring bør fjernes slik at alle får plass.

Ingen har faste plasser i sykkelstativene.

5.2 Brannansvarlig

Innmeldt av: Siri Bryn Ottersland

Valg av ny brannansvalig da Siri ønsker å fratre.

Forslag til vedtak: Velge en ny brannansvarlig i B-blokka.

Styrets innstilling: Det må velges en ny brannansvarlig i B-blokka.

5.3 Dugnader og dugnadsskatt

Innmeldt av: Sigmund Ekhougen

I en melding fra styret 28.11.2025 ble vi informert om at det ville bli innført en «dugnadsskatt» på kr 100.- pr måned pr husstand fra 1. januar 2026. I en mail 2 uker senere ble dette med dugnadsskatten utdypet. Der stod det at man jobbet med å innhente pris fra eksterne leverandører på det som nå utføres på dugnad. Jeg oppfattet at man også vurderte hvordan de som deltok i dugnad skulle bli honorert fra dette «dugnadsfondet». Et argument for å avvikle dugnader var (sitat): «Da slipper noen få dårlig samvittighet for ikke å bidra, og de andre slipper å gjøre jobben for dem som ikke stiller opp».

Jeg forstår ikke tanken bak forslaget. Vi har nå snart bodd her i 2 ½ år, og jeg oppfatter at ordningen med dugnad har fungert godt. Det har vært godt oppmøte og god stemning på de to årlige dugnadene, og det løpende arbeidet med vanning, luking, snørydding osv utenom de organiserte dugnadene har også fungert bra.

I tillegg til at det holder kostnadene nede er, er etter min mening dugnader viktig for å bygge et sosialt fellesskap i sameiet og gjøre at folk blir kjente med hverandre. Hele ideen med «dugnad» er at her bidrar man frivillig til fellesskapets beste. At noen iblant ikke kan delta av ulike årsaker, eller at noen ikke ønsker å delta er helt legitimt.

At vi skal avvikle ordningen fordi noen som ikke deltar får dårlig samvittighet er å sette problemstillingen på hode!!

Forslag til vedtak: Årsmøtet i sameiet ønsker at den nåværende ordningen med høst- og vår-dugnad opprettholdes, og at beboerne på frivillig basis også fortsetter med de løpene oppgaver som vanning, luking, snømåking osv. "Dugnadsskatten" avvikles og arbeidet med å innhente eksterne tilbud på arbeidet avsluttes.

Styrets innstilling: Det har blitt veldig mye støy av innførelse med kr 100,- på felleskostnadene vedr dugnad. Mye motstand og mye ordspill i flere varianter.

Som tidligere nevnt så er det ingen som skal "betale" fordi de er på jobb, ferie etc når dugnad pågår.

Dette var et forslag vi fikk fra Bosør, mange sameier har det slik, og intensjonen var at de som aldri kan eller ikke ønsker å delta, kan bidra på annen måte. Videre var det tenkt at de som bidrar ekstra ofte vedr vanning, plenklipping utenfor garagen, robot klippere, ekstra om vinteren etc. kunne få en påskjønnelse av denne pott.

Det informeres om at ordningen er meldt stoppet. Det som allerede er innbetalt blir fratrukket på kommende faktura.

5.4 Budsjett for neste år

Innmeldt av: Frank Ståle Berntzen

Det ønskes å fremme forslag om at neste års budsjett sendes ut til beboerne senest 20. desember foregående år. Dette gjelder permanent for fremtiden.

Forslag til vedtak: Budsjett sendes ut til beboerne senest 20. desember foregående år. Ordningen gjelder permanent.

Styrets innstilling: Nytt styre tar det opp til vurdering.

5.5 Kontakt mellom styret og beboerne i sameiet.

Innmeldt av: Anne Pors Pedersen

Jeg etterlyser bedre kontakt og informasjonen mellom styret og beboerne.

Styret har i løpet av året mange møter og saker til behandling. Sakene på styremøtene angår oss alle samme, og vi savner noen ganger mer informasjon fra styret om hva som er på gang i sameiet vårt.

Dette kan være saker som berører en eller flere. I noen saker kan beboerne også komme med informasjon eller innspill i forkant av møtet.

Jevnlig deling av hva som er blitt diskutert og vedtatt på styremøtene kan bidra til å gi beboerne innsikt og tillit slik at det ikke oppstår noen tvist om utlevering av informasjon.

Fra tidligere liv har vi erfaring med at styret har slått opp saksliste og møtedato for styremøtene ved postkassene og på e-post. Og et kort referat er blitt sendt på e-post. Slik ble vi alle likt informert.

Forslag til vedtak: Styret gjør kjent for beboerne møtedato og saksliste i forkant av styremøtene.

Styret lager et kort nyhetsbrev/referat fra styremøtene og dette deles med beboerne. Beboer som ber om innsyn i styrets protokoller bør få svar på sin henvendelse innen rimelig tid.

I saker hvor styremedlemmene har taushetsplikt gjelder prinsippene i borettslagslovens § 13 – 1.

Styrets innstilling: Forslaget tas til etterretning, og vil prøve å gi hyppigere informasjon på relevante saker.

5.6 Utsmykking Dampskipsveien 5

Innmeldt av: Kari Degerud Hannås

Kommunen ga området vi bor i adressen Dampskipsveien . Hva er bakgrunnen for dette navnet ? Fra slutten av 1800 tallet til ca 1930 ble Nidelva og Hølen trafikkert av tre små dampskip fra byen til Helle med gods og passasjerer. Båtene het Trip, Rap og Ferm og var på størrelse med Kolbjørn.

Korridorene her er lange og kjedelige . Hva med å utsmykke de med bilder av disse båtene? Jeg har tidligere foreslått dette for styret, men de henviste meg til årsmøtet.

Jeg har innhentet tilbud fra Printinghouse på Myrene. Bestiller vi 4 bilder i størrelse 100x73cm, i sort hvitt, vil hvert bilde kr. 2000 pluss noe til oppheng.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å kjøpe inn 4 bilder av dampskipene og plasserer de i korridoren ved garasjeinngangen og hovedinngangen i begge blokkene.

Styrets innstilling: Styret er positiv til utsmykking.

Her vises til størrelse og pris, men kun 1 bilde er fremlagt.

Det er ønskelig at alle de tenkte bildene vises slik at beboerne kan se forslagene.

Styret er kjent med at flere ønsker å pynte opp veggene. Det har vært nevnt både kunst, og mer moderne bilder.

5.7 Valg av sosialkomite

Innmeldt av: Sigmund Ekhougen

Sosialkomite: Vi foreslår at årsmøtet velger en sosialkomite. Oppgaven vil være å ta initiativ og organisere sosiale samlinger rundt grillen, bålpannen, botsja-banen eller på annen måte fremme sosialt samhold og kontakt i sameiet. For valgkomiteen: Kari Degerud Hannås Sigmund Ekhougen

Forslag til vedtak: Valgkomiteen har følgende forslag til medlemmer:
Kari Hannås (A H0102)
Agnes Eriksen (A U201)
Frank Ståle Berntzen (B U202)
Sissel Tornes (B U303)

Styrets innstilling: Tas til orientering.

Vi betaler mye for å ha Heime portalen. Det oppfordres også at flere tar initiativ og bruker denne.

5.8 Vedtektsendringer

Innmeldt av: Siri Bryn Ottersland

Det har på de foregående årsmøter vært usikkerhet på gjennomføringen av årsmøtet. Agendaen har vært utypisk for et vanlig årsmøte. Derfor har jeg forslag på vedtektsendringer i '§9 Årsmøtet' i vedtektene. Forslag på vedtektsendring Sameiet His Brygge 2026:

9 Årsmøtet 9-2 Tidspunkt for årsmøtet (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. **9-4 Saker årsmøtet skal behandle** (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Alle innkomne saker til årsmøtet, som er kommet til styret innen fristen, skal behandles av styret, og styrets beslutning på saken skal stå i årsmøtedokumentet. (2) Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Valg av møteleder, protokollfører og to deltakere til å underskrive årsmøteprotokollen
2. Årsberetning fra styret
3. Regnskap for foregående kalenderår
4. Innmeldte saker
5. Vederlag til styret
6. Budsjett
7. Valg av leder, to styremedlemmer og ett varamedlem til styret
8. Valg av to personer til valgkomiteen

Forslag til vedtak: Jeg foreslår at årsmøtet godkjenner forslaget på vedtektsendring, slik at hvert årsmøte heretter gjennomføres likt og at valgene kommer sist på agendaen.

Styrets innstilling: Et sameie er ikke pliktig til å følge en helt identisk eller lovbestemt detaljert rekkefølge i årsmøtet.

De fleste sameier følger likevel en standard agenda fordi det gjør møtet ryddig og juridisk trygt.

En vedtakesendring krever innmelding til Brønnøysundregistrene. Styret ser ikke at dette er nødvendig.

5.9 Strukturen på årsmøtet

Innmeldt av: Sigmund Ekhougen

På årsmøtet er det ingen post på sakslisten for eventuelt. Når så mange beboerne i sameiet møtes og styret deltar, ville det vært positivt med en litt åpen post etter at det formelle møtet er over. Styret (det nyvalgte) kan ha behov for å informere om saker de ønsker å prioritere i året som kommer, og beboere kan ha behov for å ta opp forhold som ikke nødvendigvis rettferdiggjør en egen sak på dagsorden. Jeg vil derfor foreslå at det etter at det formelle årsmøtet er avsluttet, settes av noe tid til slike diskusjoner. Dette bør ikke bli for omfattende, og kan begrenses til en halv time.

Forslag til vedtak: Etter at det formelle årsmøtet er avsluttet, settes det av tid til meningsutveksling mellom styret og ulike beboere om viktige saker i året som kommer.

Styrets innstilling: Etter årsmøte er nytt styre satt.

Det er vanskelig på årsmøtet for nytt styre å informere om saker de ønsker å prioritere, men vil bl.a. jobbe med og prioritere allerede pågående saker.

5.10 Eventuelt

6. Styrehonorar

Det har også det siste året vært et krevende år og tilfalt unormalt mye ekstraarbeid og tapt arbeidsfortjeneste for styret, og av den grunn bør det tilfalle styreleder og styremedlemmer kompensasjon. T

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag fastsettes til kr. 70.000,-

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Styreleder honoreres med: kr 35.000
Styremedlemmer honoreres med: kr 15.000
Varamedlem honoreres med: kr 5.000

7. Valg til styret

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

Styreleder, Evelyn Dyresen
Styremedlem, Ester Kleczka
Styremedlem, Vidar Vindal
Varamedlem, Merete Sørensen

Valgkomitéen har bestått av Kari Degerud Hannås og Sigmund Ekhougen.

Det skal velges medlemmer i vervene til Evelyn Dyresen, Ester Kleczka.

7.1 Valg av styreleder

Valgkomiteen har jobbet for å få inn ny styreleder.

Forslag til vedtak: Som styreleder for 1 år foreslås: Vidar Vindal

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen har jobbet for å få inn nye styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Som styremedlem for 2 år foreslås: Merete Sørensen
Som styremedlem for 1 år foreslås: Siv Osen

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteen har jobbet for å få inn nytt varamedlem.

Forslag til vedtak: Som varamedlem for 1 år foreslås: Mariann Frantsen Skarli

7.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Vi må velge ny valgkomite. Vi trenger to personer til valg.

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås: Kari Hannås (velges for 1 år) og Sigmund Ekhougen (velges for 2 år)

Styrets innstilling: Valgkomité bør rulleres.

Styret ønsker å lage en enkel prosedyre/rettlingslinje for valgkomite av nye styremedlemmer.

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet His Brygge onsdag 08.04.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR. .....

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Sameiet His Brygge 2025

Årsmelding for Sameiet His Brygge for året 2025

Sameiet His Brygge (org. nr: 932244322) ligger i Arendal kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Årets resultat på kr 142 312,- foreslås overført til egenkapital.

Revisor Cedra Norge AS

Boligselskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Evelyn Dyresen, Dampskipsveien 5 A
Styremedlem, Ester Kleczka, Dampskipsveien 5 A
Styremedlem, Vidar Vindal, Dampskipsveien 5 A
Varamedlem, Merete Sørensen, Dampskipsveien 5 B

Styrets arbeid i 2025

Styret har hatt 9 styremøter hvor vi har gjennomgått mange saker. I tillegg til styremøtene så har vi hatt flere møter for å diskutere pågående styresaker.

Saker vi har jobbet med:
• Sak med JBU vedr sikring av traktorvei og lekeplass, og plastring av skråning ned mot vannet er utført. Og vi er veldig godt fornøyd. Grusing mellom blokk B og bed ble ikke utbedret.

• Stabbestein som sikring mot vannet. Pris fra Heldal var ca kr 80.000,- Dette synes altfor kostbart på nåværende tidspunkt.

• Vask av fellesarealer er endret fra hver 14 dg til hver uke, da det er såpass skittent hos oss. Vaskefirma har også kommentert at dette er nødvendig. Har også fått pris på boning av felles arealer.

• Vanning har fungert bra, men bør bli bedre nede mot mot vannet.Både plen og blomsterbed.

• Parkeringskjeller er veldig møkkete, og vi drar inn mye skitt i trappoppgangene. OK Hage har feie/vaskebil. Dette er anbefalt å gjøres årlig.

• Innkjøp av lekkeslanger til flere bed, samt flere tromler til vanning. Mange lass med bark til bedene.

• Nytt gateskilt da det forrige var feil stavet. Flere lyktestolper var kantet, reklamasjon til Agder El installasjon. Skrue som holdt lyktestolpen var rustet. dette er utbedre av AEI og Kenneth.

• Utebelysning - relé ødelagt på 2 stk lyktestolper, utbedret på reklamasjon av AEI.

• Border/ stoler og sammenleggbart benkesett er innkjøp.

• Fasade og vindusvask fra Utvendig Renhold

• Lyspullerter - Vi har søkt støtte fra gavefondet til Agder sparebank, men fikk avslag

• Problemer med Telia/mistet TV2 kanalene.

• Trapp i skråning til traktorsti. Innhentet pris, lagt foreløpig på is pga store kostnader.

• Sopp på lekeplass. Kontaktet OK Hage, som opplyser at den er ufarlig men bør fjernes. Anbefaler at lekeplassen rakes jevnlig.

• Ny asfaltering av garasjeanlegg pga reklamasjon, den gikk i oppløsning

• Julegran tenningen er gitt av Heime. Vi ønsket også å servere julegrøt og gløgg, noe vi også fikk de til å dekke. Noe vi er veldig godt fornøyd med, en fin tradisjon

• Tegning av Norgespris på strøm i fellesarealer og Aneo. Mye arbeid da det var veldig vanskelig og få svar av på hvordan dette fungerte i et Sameie.

• Brannalarm - oppmøtested. Laget prosedyre som er sendt alle beboere.

• HMS ,årlig brannøvelse og kontroll av røykvarsler

• Brøyteavtale sammen med JBU. Deling av kostnader på felles vei.

• Avlesning målere for forbruk energi og varmtvann, gjøres årlig manuelt. Henter inn pris på fjernavlesning.

• Livbøye fra Tryg er levert og montert av Vidar.

•Garasjeport glipe mot asfalt. JBU er på saken og purrer på NCC.

• Flere rotter ble sett rundt blokkene. Det ble gjort umiddelbart tiltak. Og vi har i dag 3 bokser som blir kontrollert av Anticimex. Anticimex bekrefter at dette ikke er fare for at rotter kommer inn under. Men inn om porten er åpen.

• Forsikringssak. Det var sprinkel ved Magnus Tønnesen sin bod som ble utløst, og det ble pumpet ut 60-70 liter vann etter skaden. Det kom også vann inn i Kåre og Agnes Eriksen sin bod, samt noe i Evelyn og Kenneth Dyresen sin bod. Endel skader hos Magnus. NCC påtar all skyld, og bruker IF som forsikringsselskap. Sameiet ble rådet til også å kontakte eget forsikringsselskap, hvor dette blir registret på fellesforsikringen. Både sameiet og NCC bruker IF forsikring. Det er kun det bygningsmessige som dekkes av vår felles forsikring. Det er NCC sin forsikring som skal brukes, men dette kan ta lang tid, slik at vi må bruke vår forsikring i første omgang. Egenandel kr 12.000, som vil resulterer i høyere forsikringspremie, men egenandel vil bli refundert, og forsikringspremie vil bli satt ned, når saken
er løst. Regress krav er sendt fra If, men ikke ferdig behandlet

• Islolasjon rund rør, følges opp av Rørlegger Erling Olsen As
Månedlig sprinkel kontroll av anlegget vårt, inngår også i service avtalen

• Tre felling ved B blokka. Vi var i kontakt med OK Hage, som informerte om at dette kan være vanskelig men tanke på verneverdi. Noen beboere ønsker også å beholde treet, også som skjerming mot nabo.

• Fjerning av bryggene til Øyvind Bakke. Noe er fjernet, men fortsatt en del igjen.

• Kjøpt 2 robotklippere for til sammen kr. 12.990,-Slik at kostnader til plenklipping fra OK Hage blir redusert betraktelig. Etter Ønske fra flere beboere.

• Vi hadde dugnad vår og høst. I tillegg til ekstra dugnader ved behov..

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

- Pumpestasjonen. Inngått serviceavtale med Igland & Nyhaven for tømming, service og rengjøring 2 ganger i året.
- Legge bark i bed, gjort på dugnad
- Anticimex avtale på 3 bokser for skade dyr.
- Ventec, ventilasjon. Årlig kontroll og bytting av filter utføres av Ventec, 1 gang i året bytting av filter selv, som blir levert.
- Norsk Heiskontroll As har utført sikkertskontroll på heisene våre. De er ett uavhengig kontrollorgan som sjekker at heiser følger Norske lover og sikkerhets krav.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2026

Resultatrapport klient 1283 Sameiet His Brygge

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 140 876	950 736	1 140 912	1 270 976
Innbetalt kabel TV/Internett		198 165	186 978	194 040	217 800
Innbetalte dugnadspenger		0	0	0	39 600
Oppvarming		222 590	247 065	204 000	208 512
Andre driftsinntekter	1	141 288	155 331	167 112	141 288
Sum inntekter		**1 702 919**	**1 540 110**	**1 706 064**	**1 878 176**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	7 500	7 125	7 500	4 100
Styrehonorar	3	70 000	69 500	69 500	70 000
Forretningsførerhonorar		55 968	55 579	55 963	58 200
Rådgivningstjenester		16 125	0	13 500	7 500
Kontingent boligbyggelag		12 540	12 540	12 540	9 900
Lønn	4	0	0	10 000	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	7 050	9 094	11 210	7 050
Vedlikehold/serviceavtaler	5	440 947	280 949	450 300	572 600
Kabel-tv/Internett		197 977	185 003	194 040	217 800
Forsikring		108 469	99 770	109 501	130 500
Kommunale avgifter		258 887	228 574	312 412	264 788
Strøm		223 956	277 956	294 000	287 000
Renhold, fellesareal		131 052	69 541	116 800	170 000
Andre driftsutgifter	6	44 995	43 600	53 798	87 674
Sum driftskostnader		**1 575 467**	**1 339 230**	**1 711 064**	**1 887 112**
Driftsresultat		**127 452**	**200 880**	**-5 000**	**-8 936**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		14 860	7 663	5 000	9 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**14 860**	**7 663**	**5 000**	**9 000**
Årsresultat	7	**142 312**	**208 543**	**0**	**64**
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	8	-142 312	-208 543	0	64
Sum disponering av resultat		**-142 312**	**-208 543**	**0**	**64**

Balanserapport klient 1283 Sameiet His Brygge

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		29 404	48 671
Andre fordringer		135 094	158 120
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		459 715	304 669
Sum omløpsmidler	7	**624 212**	**511 460**
SUM EIENDELER		**624 212**	**511 460**

Balanserapport klient 1283 Sameiet His Brygge

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		394 261	394 261
Årets resultat		142 312	0
Sum egenkapital	**8**	**536 573**	**394 261**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 556	0
Leverandørgjeld		59 200	80 981
Annen kortsiktig gjeld		23 884	36 218
Sum kortsiktig gjeld	**7**	**87 640**	**117 200**
Sum gjeld		**87 640**	**117 200**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**624 212**	**511 460**

Sameiet His Brygge

06.03.2026

(Signert elektronisk)

Evelyn Dyresen	Ester Kleczka	Vidar Vindal
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Andre inntekter

Andre inntekter består av renovasjon kr 139 788,- og plenklipp kr 1 500,-

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	7 500	7 125
Sum	**7 500**	**7 125**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	50 000	64 500
5334 Gavekort utbetalt som styrehonorar	20 000	5 000
Sum	**70 000**	**69 500**

Note 4 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	9 094
Sum	**7 050**	**9 094**

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	26 723	26 782
6601 Garasje Vedlikehold	1 170	9 885
6603 Vedlikehold vvs	121 842	6 671
6604 Vedlikehold elektro	62 672	59 250
6605 Vedlikehold utv. anlegg	137 642	42 572
6608 Service/V edlikehold heis	67 673	63 085
6614 Egenandel skader	10 000	0
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	10 958	11 453
6630 Brøyting	2 267	61 250
Sum	**440 947**	**280 949**

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 midre forefallende arbeid.

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7710 Kostnader vedr.styret	1 038	1 990
7720 Årsmøte	197	838
7770 Bankomkostninger	3 045	2 877
7790 Andre kostnader	40 715	37 896
Sum	**44 995**	**43 600**

Note 7 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**394 261**	**185 717**
Årets resultat	142 312	208 543
B. Årets endringer i disponible midler	**142 312**	**208 543**
C. Disponible midler UB	**536 573**	**394 261**
Omløpsmidler	624 212	511 460
- Kortsiktig gjeld	87 640	117 200
Disponible midler 31.12	**536 573**	**394 261**

Note 8 - Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital 01.01	394 261	185 717
Årets resultat	142 312	208 543
Sum egenkapital 31.12	**536 573**	**394 261**

Resultat og balanse med noter for Sameiet His Brygge.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet His Brygge

Styreleder	Evelyn Dyresen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Vidar Vindal (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Ester Kleczka (sign.)	10.03.2026

Cedra Revisorer & rådgivere

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til årsmøtet i Sameiet His Brygge

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet His Brygge som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

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

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

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

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

Kristiansand, 12. mars 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-13 08:04:22 UTC+01:00

Ole-Kristen Stenberg

bankID

NO BankID - 6c10effa-e8d2-497e-97a9-7299b4dacd1e

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.


Side 21 av 21

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet His Brygge onsdag 08.04.2026 kl. 18:00 - Hisøy skole - kantinen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Ellen Grestad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Ellen Grestad

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Siri Bryn Ottersland og Siv Osen.

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
Antall andeler tilstede: 20
Antall fullmakter: 2
Totalt: 22

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:
Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

4.1 Stibelysning langs traktorveien

Styret fremmet forslag om etablering av stibelysning langs veien foran blokkene mot vannet og mot båthavnen.

Tiltaket begrunnes med hensyn til sikkerhet, trivsel og bedre bruk av uteområdet. Kostnadsanslag er ca. kr 100.000. Styret vurderer at sameiet har økonomisk handlingsrom til å gjennomføre tiltaket.

Skriftlig avstemning endte med 11 stemmer for og 11 stemmer imot. Årsmøtet besluttet derfor å utsette saken og å avholde et digitalt årsmøte hvor saken stemmes over på nytt, fremfor å avgjøre den ved loddtrekning.

Vedtak:

Digitalt årsmøte gjennomføres for ny votering over forslag om etablering av stibelysning langs traktorveien mot vannet og båthavnen.

4.2 Vaktmester på bygget

Styret har vært i kontakt med Øystein Johnsen, som driver Arendal Vaktmestertjenester.

Samarbeidsavtale i beredskap kr 12.500,- ink. mva pr år.
Arbeidsutførelse samt kjøring tur/retur kr 875,- ink. mva pr time.

Dette ble gitt som informasjon og kan eventuelt tas opp igjen på et senere tidspunkt

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.3 Brannalarm / brannøvelse

Det observeres at ikke alle tar brannalarmen seriøst.
Når vi har brannøvelse, så skal alle ut.
Når brannalarmen går skal også alle ut. Man vet ikke om det er falsk alarm.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.4 Forsikring

Styret mottok en uoppfordret henvendelse fra Storebrand forsikring og deretter mottok et tilbud.

Pris kr 28.000,- lavere enn hos IF forsikring.

Årsak til forhøyet premie er grunnet store utbetalinger fra forsikringen.

Styret ønsker likevel ikke å bytte forsikring, da det er Bosør som representerer oss ved skader, de har også juridisk avdeling vi har tilgang på og vi mister alt tilgjengelig i portalen. Det er upraktisk for et sameie.

Vi har to regress krav som ikke er ferdig. Når disse er løst vil det settes fokus på å få ned forsikringspremien hos IF.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.5 Orientering fra styret

- Revisor er endret fra PwC til Cedra Norge AS. Dette er valgt etter anbudsprosess fra Bosør.
- Vindu-/fasadevask. For 2026 blir det dronevask av fasade og vinduer før 17. mai, samt vindusvask på høsten.
- Vasking av garasjeanlegg før 17. mai.
- Vasking av fellesarealene utføres ukentlig (tidligere hver 14. dag) grunnet behov.
- Gjerde mot Bakke- muligens ikke nødvendig på grunn av kommende endringer på tomta med byggeplaner.
- Fjernavlesning energi/varmtvann, foreløpig konkludert som for kostbart. Foreløpig konkludert som kostbart, det er enkelt med manuell avlesning. Tas opp til ny vurdering.
- Asfaltglippe ved porten utbedres av NCC når asfaltering utføres hos Strandhagen.
- Dugnader vår og høst, samt sporadisk ved behov.
- Dugnadspenger på felleskostnader er opphørt. Refunderes.
- Heime - oppfordres til å brukes mer av beboerne. Aktiviteter som badegruppe, boccia m.m.
- Heime – Styret ønsker å bruke plattformen til hyppigere informasjon.
- Heisen i A-blokkaer en mandagsheis - alt har gått på garantien.
- Isolasjon i garasjen og teknisk rom, sølvtape løsner rundt og har vært utbedret flere ganger.
- Manglende grusing på traktorveien i enden av B-blokka, vil utbedres på dugnad.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Saker fra eierne

5.1 Sykkelparkering

Ikke alle får plass til sykkelen sin på sykkelparkeringen.
Det står flere punkterte sykler der og sykler som ikke er brukt siden vi flyttet inn. Det blir også satt inn andre ting der enn sykler som opptar plass.
Det er ønskelig at alle leiligheter får ha 1 sykkelparkering der slik at alle får plass.

Vedtak:

Hver leilighet har rett til én sykkelparkering i sameiets sykkelbod. Styret gis fullmakt til å arbeide videre med å frigjøre plass og vurdere tiltak for å skaffe flere sykkelplasser, herunder fjerning av ubrukte og punkterte sykler samt annen lagring som ikke er sykler.

Vedtatt mot 2 stemmer.

5.2 Brannansvarlig

Valg av ny brannansvalig da Siri ønsker å fratre.

Vedtak:

Til ny brannansvarlig i B-blokka velges Frank Ståle Berntzen.

5.3 Dugnader og dugnadsskatt

Det ble redegjort for innkommet forslag knyttet til innføring av betalingsordning («dugnadsskatt») og avvikling av dagens dugnadsordning. Under behandlingen ble det opplyst at betalingsordningen er fjernet. På denne bakgrunn ble saken trukket fra videre behandling.

Vedtak:

Saken ble trukket da betalingsordningen knyttet til dugnad er fjernet.

5.4 Budsjett for neste år

Det ble fremmet forslag om at neste års budsjett sendes ut til beboerne senest 20. desember foregående år. Dette gjelder permanent for fremtiden.

Vedtak:

Nytt styre tar dette opp til vurdering.

5.5 Kontakt mellom styret og beboerne i sameiet.

Det ble fremmet innspill om behov for bedre og mer jevnlig informasjon og dialog mellom styret og beboerne. Det ble påpekt at styret behandler flere saker som angår fellesskapet, og at økt deling av informasjon om kommende saker, samt kort oppsummering av vedtak fra styremøter, kan bidra til bedre innsikt og tillit blant beboerne.

Vedtak:

Forslaget tas til etterretning, og styret vil prøve å gi hyppigere informasjon på relevante saker.

5.6 Utsmykking Dampskipsveien 5

Det var fremmet forslag om å utsmykke korridorene med historiske bilder knyttet til områdenavnet Dampskipsveien. Forslaget begrunnes med at korridorene oppleves lange og nøytrale, og at bilder kan bidra til økt trivsel.

Styret orienterte om at det også har kommet innspill fra andre beboere om bruk av annen type kunst eller mer moderne bilder. Det ble foreslått at styret arbeider videre med utsmykking av fellesarealene, og at beboerne oppfordres til å komme med forslag til kunst eller uttrykk. Aktuelle forslag kan sendes til styret og etterhvert kan det legges frem for avstemning, for eksempel via «Min side».

Det ble foretatt votering på om de fremlagte bildene skulle bestilles etter årsmøtet. Det ble nedstemt med 8 stemmer for og 14 imot.

Vedtak:

Styret arbeider videre med utsmykking av fellesarealene, beboerne oppfordres til å komme med forslag til kunst eller uttrykk.

5.7 Valg av sosialkomite

Det var foreslått fra valgkomiteen at årsmøtet velger en sosialkomite. Oppgaven vil være å ta initiativ og organisere sosiale samlinger rundt grillen, bålpannen, botsja-banen eller på annen måte fremme sosialt samhold og kontakt i sameiet.

Vedtak:

Følgende medlemmer ble valgt til sosialkomiteen:
Kari Hannås (A H0102)
Agnes Eriksen (A U201)
Frank Ståle Berntzen (B U202)
Sissel Tornes (B U303)

5.8 Vedtektsendringer

Det ble fremmet forslag om endringer i vedtektenes § 9 Årsmøtet, med bakgrunn i tidligere usikkerhet knyttet til gjennomføring og agenda for årsmøter. Forslaget omfattet presisering av tidspunkt for ordinært årsmøte samt hvilke saker årsmøtet skal behandle, og i hvilken rekkefølge.

Under behandlingen ble det vist til at gjennomføringen av årsmøtet har fungert bedre inneværende år. På denne bakgrunn ble saken trukket fra videre behandling.

Vedtak:

Forslag om endring av vedtektene fikk ingen stemmer og ble ikke vedtatt.

5.9 Strukturen på årsmøtet

Det var fremmet forslag om å sette av tid til en uformell og åpen post etter at det ordinære årsmøtet er avsluttet. Hensikten er å ha mulighet til å ta opp forhold som ikke nødvendigvis egner seg som egne saker på dagsorden. Det ble foreslått at en slik post kan tidsbegrenses, for eksempel til 30 minutter. Årsmøtet var enige om at det ikke er noe i veien for å gjennomføre dette.

Vedtak:

Saken ble tatt til orientering.

5.10 Eventuelt

Vedtak:

Trekkes.

6. Styrehonorar

Det ble foreslått og opprettholde fjorårets satser på styrehooraret.

Vedtak:

Styreleder honoreres med: kr 35.000
Styremedlemmer honoreres med: kr 15.000
Varamedlem honoreres med: kr 5.000

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Som styreleder for 1 år ble valgt: Vidar Vindal

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble valgt: Merete Sørensen
Som styremedlem for 1 år ble valgt: Siv Osen

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Som varamedlem for 1 år foreslås: Mariann Frantsen Skarli

7.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Det ble orientert og diskutert rundt valgkomiteens arbeid og rolle. Under diskusjonen ble det uttrykt ønske om tydeligere rammer for hvordan valgkomiteen skal operere. Det ble foreslått at styret utarbeider en instruks for valgkomiteens arbeid for å sikre klare forventninger og en mer ensartet praksis fremover.

Vedtak:

Til valgkomité for neste års årsmøte ble valgt: Glenn Henry Björk/Merethe Dalholt Björkog Sigmund Ekhougen

Protokoll for Sameiet His Brygge

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ellen Grestad (sign.)	10.04.2026
Sekretær	Ellen Grestad (sign.)	10.04.2026
Protokollvitne	Siv Osen (sign.)	10.04.2026
Protokollvitne	Siri Bryn Ottersland (sign.)	10.04.2026

ARENDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HIS BRYGGE

Arkivsak: 16/29331
Planident. 09062014-12

Vedtatt i Arendal bystyre: 26.10.2017, PS 17/138
Plankartets dato: 08.06.2016, sist revidert 08.02.2023

Mindre endring, administrativt vedtak 17.03.2021, sak 21/2106. Kort beskrivelse: Mindre endring av bestemmelsene. Uteoppholdsarealer skal opparbeides etter vedlagt landskapsplan. Tillat med tekniske installasjoner inn til 0,5m på tak i fasadeliv.

Endring, vedtatt i kommuneplanutvalget 10.05.2023, sak 23/47.
Kort beskrivelse: Fjerne forbud mot rivning av bygg i sone III, nytt renovasjonsanlegg, krav til lekeplass og maks antall boenheter i N2, utforming av nybygg i sone III.

Endring, administrativt vedtak 09.04.2024, sak PLAN-24/85
Kort beskrivelse: Bestemmelse som åpner for noen tiltak på utsiden av byggegrensene i N2 legges til.

§ 1
GENERELT

1.01 Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligbebyggelse, næringsformål og utvidelse av småbåtanlegg.

1.02 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BB1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo, T1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, f_R1 og f_R2
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, S1-S2
- Lekeplass, f_L1
- Uteoppholdsareal/bevertning/boligbebyggelse, N1
- Uteoppholdsareal/bevertning/boligbebyggelse/overnatting/parkering, N2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)
- Kjøreveg, o_K1, K2 - K4, f_K5
- Fortau, o_F1
- Gangareal, GA1
- Sykkelveg/sykkelfelt, o_S1 – o_S2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A1, A2-A3
- Annen veggrunn – grøntareal, o_G1, G2-G5
- Holdeplass, o_H1
- Parkeringsplasser, f_P1-f_P2
- Parkeringshus/-anlegg, f_PA1

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)
- Grønnstruktur, GR1-GR4

- Badeplass, f_BA1

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilh. strandsone (Pbl § 12-5, ledd nr 6)
- Småbåthavn, SH1
- Friluftsområde i sjø, o_FR1
- Badeområde, f_B1

§ 2
FELLESBESTEMMELSER

2.01 Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene framgår av plankartet. Byggegrensen sammenfaller med formålsgrensen/sonegrensen der byggegrense ikke fremkommer av plankartet.

2.02 Krav til parkeringsdekning:
- SH1, småbåthavn, skal ha minimum 0,1 parkeringsplasser pr båtplass. Det skal også tilrettelegges for 1 HC-parkeringsplass, og sykkelparkering for 5 sykler.
- BF1, frittliggende småhusbebyggelse, skal ha minimum 2,0 parkeringsplasser pr boenhet.
- BB1, blokkbebyggelse, og leiligheter i område N2 skal ha minimum 1,25 parkeringsplasser pr. boenhet.
- Bygg med flere enn 3 boenheter skal ha minimum 1,5 plasser for sykkelparkering pr. boenhet. Dersom sykkelparkering etableres utendørs, skal 30% av plassene være overbygd.
- I område N2 skal det etableres minimum 30 parkeringsplasser for de kombinerte formålene bevertning/uteoppholdsareal/overnatting i område N1 og N2.

2.03 Krav til frisikt skal tilfredsstilles for hver avkjørsel. Krav til frisikt defineres av en sikttrekant på 3 m x 20 m.

2.04 Innenfor frisiktsoner skal terrenget og beplantning ikke rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

2.05 I hele planområdet skal overkant gulv i 1. etasje ikke være lavere enn kote +2,5 moh for ny bebyggelse. Kjeller/P-hus kan tillates under denne høyden forutsatt vanntette konstruksjoner.

2.06 Frittliggende murer innenfor planområdet skal utføres, eller forblendes, med naturstein.

2.07 Fyllinger som etableres innenfor planområdet skal jordkles og tilsås.

2.08 Lekeplass og uteoppholdsarealer skal utformes, opparbeides og møbleres i tråd med landskapsplan for His Brygge datert 01.02.2021, sist rev. 08.03.2021. Utomhusplanen er juridisk bindende for opparbeidelsen av områdene med plassering og valg av underlag, lekeplassutstyr, grillplass, boccia-bane, sitteplasser og beplantning.

§ 3
BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.01 BF1 er regulert til område for frittliggende småhusbebyggelse.
%BYA fremgår av plankartet.

3.02 BB1 er regulert til blokkbebyggelse.
I BB1 er maksimal tillatt gesimskote k+23,5 m.
Det tillates tekniske installasjoner som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg 2,0 m over maks gesimskote. Tekniske installasjoner skal ligge minimum 2 m tilbaketrukket fra fasadeliv, og kan maks dekke 10% av takflaten. Tekniske installasjoner som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med høyde inn til 0,5m over maks gesimskote, tillates oppført i fasadelivet.
Det tillates blokkbebyggelse på maks 6 etasjer.
Det tillates maks 2 blokker, og maks 34 leiligheter innenfor området. Deler av bebyggelsen må deles opp i flere bygningskropper, og fasadene som vender mot Hisebukta skal være avtrappende.
Bygningene skal ha flate tak, og takflater skal ha en ikke reflekterende farge.
Minimum 70 % av fasadene skal ha mørke farger.
Innenfor adkomstsonen til blokkbebyggelsen skal det settes ut benker og bord, og området opparbeides som møteplass for beboerne.

Minimum ett soverom må ha vindu på «stille side».
Alle leiligheter skal ha privat uteplass (balkong/veranda/uteplass) med akseptable lydforhold (L_{den}<55dB). Uteplass skal være på minimum 8 m^2 pr. boenhet.

3.03 T1 er regulert til område for øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo.

3.04 f_R1 og f_R2 er regulert til felles område for renovasjon.
f_R1 er felles for alle boenheter innenfor område BB1.
f_R2 er felles for alle boenheter innenfor område N2.

3.05 S1 – S2 er regulert til områder for privat småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Innenfor område S1 tillates det 1 flytebrygge på inntil 20 meters lengde. I tillegg tillates det brygger langs med land, og inntil 12 båtplasser med fortøyning med moringer eller utriggere.

Innenfor område S2 tillates det etablert flytebrygger, og brygger langs med land.

3.06 f_L1 er regulert til felles område for lek.
Lekeområde f_L1 er felles for alle boenheter innenfor område BB1, N1 og N2.
Lekeplass skal utformes, opparbeides og møbleres i tråd med landskapsplan for His Brygge datert 01.02.2021, sist rev. 08.03.2021, jf. § 2.08.
Lekeplassen skal sikres forsvarlig.

3.07 N1 er regulert til kombinert formål for uteoppholdsareal/bevertning/bolig.
Det tillates ikke oppført/etablert bebyggelse innenfor området og området tillates ikke benyttet til båtopplag.

3.08 N2 er regulert til kombinert formål for uteoppholdsareal/bevertning/ boligbebyggelse/ overnatting/parkering. Det tillates maksimalt 32 boenheter innenfor N2.
Etablering av interne adkomstveier og gangforbindelser, parkering og uteoppholdsareal, oppføring av gjerder og murer, tillates utenfor byggegrensen.

Innenfor område N2 skal det avsettes minst 15 m^2 per boenhet til lek og felles uteoppholdsareal. Innenfor dette arealet skal det etableres minimum 4 lekefunksjoner. Område N2 tillates ikke benyttet til båtopplag.

Maksimal tillatt mønekote innenfor sone I er +5,5 m.
Maksimal tillatt mønekote innenfor sone II er +8,5 m.
Maksimal tillatt møne-/gesimskote innenfor sone III er +18,5 m.
Maksimal tillatt møne-/gesimskote innenfor sone IV er +16,5 m.
Maksimal tillatt møne-/gesimskote innenfor sone V er +12,0 m. Innenfor sone V er maks bygningshøyde 9,0 m.

Bygninger innenfor sone I og II skal ha saltak, med takvinkel mellom 30^o - 40^o.
Bygninger innenfor sone III og IV skal ha saltak, og fasadekledning i tre for minimum 70 % av fasadene. Innenfor sone III til V tillates takutstikk og balkonger utkraget inntil 1 meter ut over angitte byggegrenser/sonegrenser, dog slik at fremkommelighet for brann-, nytte- og utrykningskjøretøy ikke hindres.

For bygningen innenfor sone III skal hovedinngangspartiet være markert på fasaden mot vest innenfor sonen definert av bestemmelsesområde #1. Fasade mot nord og vest skal være utført med murpuss som overflate i byggets 1. etasje. Grunnmur og hovedinngangsparti tillates utført i andre fasadematerialer. Vinduer skal inndeles med sprosser. Unntatt fra dette kravet tillates vinduer med store glassflater og med bredde inntil 4 m, forutsatt at disse vinduene står sammen med vinduer med sprosser.

Bygning innenfor sone V kan ha flatt tak. Tak på bygning i sone V kan benyttes til parkeringsareal, uteoppholdsareal e.l. Nødvendig sikringsgjerde og takoppbygg for heis- og trappetårn kan tillates inntil 1,2 m over tillatt maksimal gesimshøyde for bygning innenfor sone V. Takoppbygget kan maksimalt dekke 10% av byggets totale takflate. Det skal være fasadekledning på bygg i sone V. Fasadekledning skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse og kan bestå av trematerialer og/eller steinmaterialer. Fasadekledning i tre skal males/beises i mørke farger.

§ 4
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.01 o_K1 er regulert til område for offentlig kjøreveg.
K2 – K4 er regulert til områder for private kjøreveger.
f_K5 er regulert til område for felles kjøreveg. f_K5 er felles for alle boenheter innenfor område BB1.

4.02 o_F1 er regulert til område for offentlig fortau.

4.03 o_S1 – o_S2 er regulert til områder for offentlige sykkelveger.

4.04 o_A1, A2 og A3 er regulert til områder for annen veggrunn – tekniske anlegg.
o_A1 er regulert til offentlig område.
A2 og A3 er regulert til privat område.

4.05 o_G1, G2 – G5 er regulert til områder for annen veggrunn – grøntareal.
o_G1 er regulert til offentlig område.
G2–G4 er regulert til private områder.
Det skal påføres jordmasser på områdene G3 og G4 ved etablering.

4.06 o_H1 er regulert til område for offentlig holdeplass.

4.07 f_P1-f_P2 er regulert til felles parkeringsplasser. Områdene er felles for alle boenheter innenfor område BB1.

4.08 f_PA1 er regulert til felles parkeringshus/-anlegg. Området er felles for alle boenheter innenfor område BB1. Det skal anlegges for minimum 1 p-plass pr. boenhet i parkeringshuset/-anlegget.

§ 5
GRØNNSTRUKTUR

5.01 GR1-GR4 er regulert til private områder for grønnstruktur.

Eksisterende traktorvei gjennom område GR1 tillates opprettholdt og vedlikeholdt.

5.02 f_BA1 er regulert til felles område for badeplass. f_BA1 er felles for alle boenheter innenfor område BB1 og N2.

§ 6
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.01 o_FR1 er regulert til offentlig friluftsområde i sjø og vassdrag.

6.02 f_B1 er regulert til felles badeområde. Badebrygge tillates.

6.03 SH1 er regulert til privat småbåthavn. Innenfor området tillates det etablert flytebrygger.

§ 7
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.01 Krav til parkeringsdekning, jfr. § 2.02 skal til enhver tid være oppfylt før nye bygninger kan tas i bruk.

7.02 Tiltak kan ikke igangsettes på areal under eksisterende høyspent i område BB1 og f_L1, før høyspent er kablet og lagt i bakken.

7.03 Oppgradering av kjøreveg K2 inkludert kryss mot Fv. 420, må gjennomføres før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor område BB1. Felles kjøreveg f_K5 må ferdigstilles før boenheter i område BB1 kan tas i bruk.

7.04 Ved opparbeidelse/utbedring av avkjørsel/kryss, skal det samtidig opparbeides nødvendig frisikt iht frisiktlinjene som er vist på plankartet, og iht. bestemmelsen i § 2.04.

7.05 Område for felles renovasjon, f_R1 – f_R2, felles lekeplass f_L1, samt påkrevd lek og uteoppholdsareal innenfor område N2, skal opparbeides og ferdigstilles før boenhetene som skal benytte de ulike fellesområdene får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf. §§ 3.04 og 3.06.

7.06 Det skal settes ut badebøyer mellom badeområde B1 og småbåtanlegg S1 og småbåthavn SH1, før det gis tillatelse til nye tiltak i områdene S1 eller SH1.

7.07 Det skal etableres trafikkøy på Fv. 420, og bussholdeplass på vestsiden av Fv. 420 må flyttes iht. planen, før nye boenheter innenfor planområdet kan tas i bruk.

7.08 Alle uteoppholdsarealer og lekeplasser skal opparbeides og ferdigstilles iht. § 2.08, før boenhetene innenfor område BB1 får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

rådgivende ingeniører

Stærk.

Arendal Kommune
v/ Plan og Bygg
Postboks 123
4891 Grimstad

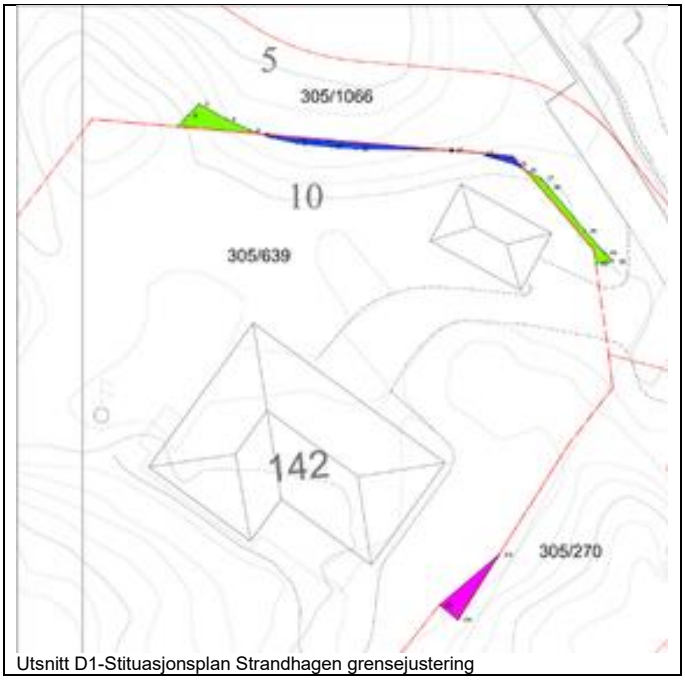
DERES REF.: VÅR REF.:JN ARENDAL, 29.01.25

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED AREALOVERFØRING DAMPSKIPSVEIEN 11, GÅRDSNR.:305, BRUKSNR.:639 ARENDAL

På vegne av Kokkeplassen Eiendom AS søkes det om dispensasjon i forbindelse med arealoverføring mellom følgende eiendommer:

- gnr./bnr. 305/639
- gnr./bnr. 305/1066
- gnr./bnr. 305/270

Gnr/bnr 305/639 vil avgi areal til gnr/bnr 305/270 mens grense mellom gnr/bnr 305/639 og gnr/bnr 305/1066 vil bli justert slik at her vil begge matriklene både avgi og motta areal.



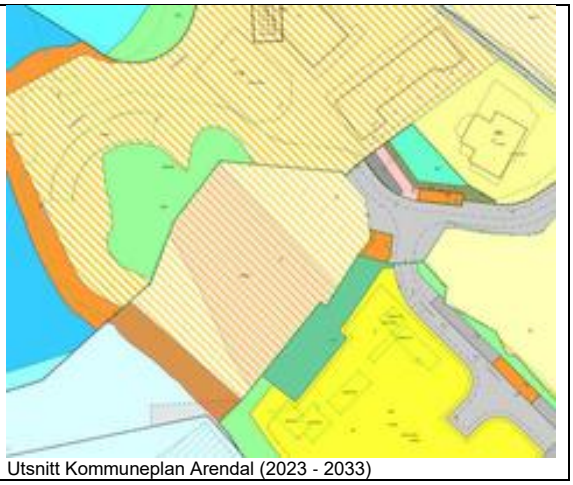
Utsnitt D1-Stituasjonsplan Strandhagen grensejustering

adresse Stærk & Co as, Havnegt. 1, 4836 Arendal **telefon** 37 00 57 50 **faks** 37 00 57 51 **epost** post@staerk.no **web** www.staerk.no
bankgiro 2801.06.87987 **foretaksregisteret** NO 921 026 455 MVA

Stærk.

Dispensasjon
Det søkes om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 for arealoverføring mellom arealer som er regulert etter kommuneplan og arealer som er regulert etter reguleringsplan.


Utsnitt reguleringsplan His brygge, PlanId: 09062014-12


Utsnitt Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)

Arealoverføring mellom gnr/bnr: 305/639 og 305/1066
Overføring av mindre areal (ca 6,61 m2) fra gnr./bnr. 305/639, regulert etter kommuneplanens arealdel til «*Bebyggelse og anlegg – kombinert formål*, til gnr./bnr. 305/1066, regulert etter detaljreguleringsplan «His Brygge» med arealformål «*Bebyggelse og anlegg – kombinert formål»*

Overføring av mindre areal (ca 11,36 m2) fra gnr./bnr. 305/1066, som i detaljreguleringsplan for His Brygge er regulert til arealformål «Kjøreveg», «Grønnstruktur» og «*Bebyggelse og anlegg – kombinert formål»*, til gnr./bnr. 305/639 som i kommuneplan er regulert til «*Bebyggelse og anlegg – kombinert formål*

Tiltaket innebærer at eiendomsgrenser justeres på tvers av planavgrensningen, uten at arealbruken endres. Det er i praksis en teknisk grensejustering der eiendomsgrensen ønskes lagt på innsiden av en etablert natursteinsmur, slik at muren i sin helhet plasseres på gnr./bnr. 305/1066.


Bilde etablert natrusteinsmur

Stærk.

Arealoverføring mellom gnr/bnr: 305/639 og gnr/bnr 305/270
Overføring av et mindre areal (ca 5,83 m2) fra gnr./bnr. 305/639 regulert etter kommuneplanens arealdel til «*Bebyggelse og anlegg – kombinert formål*, til gnr./bnr. 305/270, som i reguleringsplan «His Brygge» er regulert til «Lekeplass»

Dette korrigerer et avvik der lekeplassen ved etablering har blitt anlagt marginalt inn på naboeiendom.

Vurderinger av dispensasjon
Tiltaket berører ikke overordnede hensyn i reguleringsplan eller kommuneplan. Det skjer ingen endring av formål, utnyttelsesgrad, byggemuligheter trafikkforhold, grønnstruktur eller allmenn tilgjengelighet. Hensynene bak planene anses dermed ikke å være vesentlig tilsidesatt.

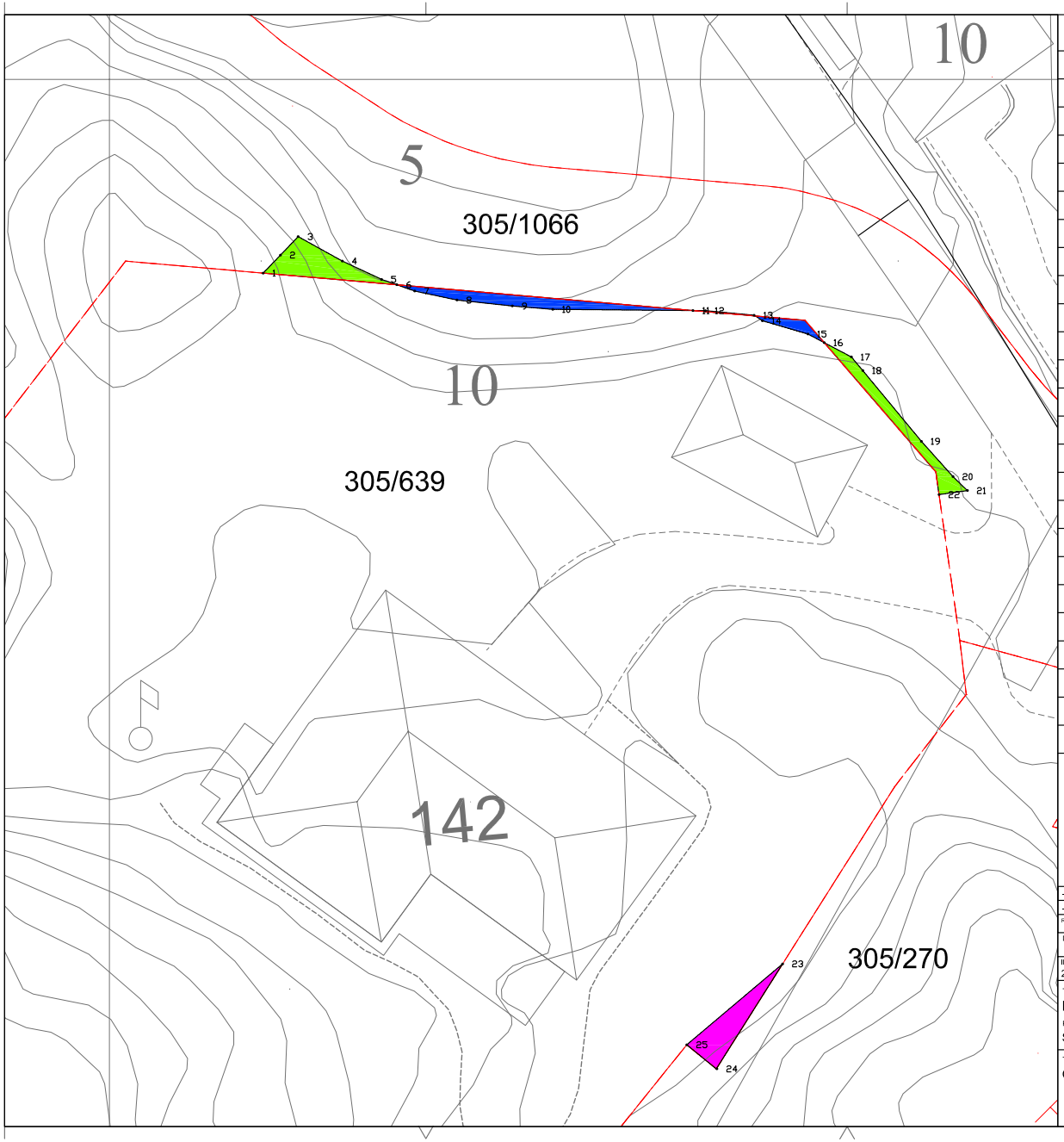
Omsøkt arealoverføring vil gi ryddige og korrekt eiendomsgrenser som samsvar med faktisk bruk, rette opp mindre byggeplassavvik, og forenkle eiendomsforhold i forhold til senere forvalting og vedlikehold.

Det er ikke avdekket noen negative konsekvenser for naboer eller omgivelse ved å gi dispensasjon. Tiltaket gjelder svært små, stedsspesifikke arealer og vurderes ikke å ha uheldig presedensvirkning.

Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene. Oppsummert vil det etter vårt syn være en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon jfr. §19-2 i pbl.

Med hilsen
Stærk & Co. a.s.

Jon Nordby
Tlf: 91 24 49 83
E-post jn@staerk.no



Punktnavn	X	Y
1	6477490.353	484707.668
2	6477491.251	484708.530
3	6477492.169	484709.411
4	6477490.950	484711.615
5	6477490.040	484713.569
6	6477489.772	484714.327
7	6477489.459	484715.214
8	6477489.010	484717.325
9	6477488.712	484720.088
10	6477488.546	484722.098
11	6477488.486	484729.088
12	6477488.481	484729.711
13	6477488.254	484732.135
14	6477487.978	484732.550
15	6477487.316	484734.815
16	6477486.886	484735.632
17	6477486.174	484736.984
18	6477485.497	484737.551
19	6477481.971	484740.474
20	6477480.213	484742.048
21	6477479.518	484742.764
22	6477479.318	484741.350
23	6477455.940	484733.557
24	6477450.710	484730.280
25	6477451.910	484728.780

OVERFØRING FRA 305/1066 TIL 305/639, AREAL ~ 11,36 m2

OVERFØRING FRA 305/639 TIL 305/1066, AREAL ~ 6,61 m2

OVERFØRING FRA 305/639 TIL 305/270, AREAL ~ 5,83 m2

EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSER

N

REV.:	BESKRIVELSE:	DATO:	TEGN:	KONT.:
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

DATO: 14.11.2025	TEGNET: JGH	MÅLESTOKK: 1:200 (A3)	TEGNINGSSTATUS: -
INT. PROSJEKT NR.: 222480	KONTROLLERT: KFJ	-	

TILTAKSHAVER/OPPDRAGSGIVER:
KOKKEPLASSEN EIENDOM AS

PROSJEKT:
STRANDHAGEN

TEGNING:
GRENSEJUSTERING

Stærk.
HAVNEGATEN 1 - 4836 ARENDAL - TELEFON 37 00 57 50

BYGN. DEL:	TEGN. NR.:	REV.:
-	-	-

30.01.2026 12:17:52 AR720459269

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Dampskipsveien 11, 4817 HIS		
Kommune:	ARENDAL		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
305	639	0	0
Eier:	BAKKE OLAF NORDBØ		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Oppretting av matrikkelenhet - Arealoverføring
Tiltaksformål:	Annet
Beskrivelse av bruk:	Arealoverføring / grensejustering.

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Arealoverføring mellom følgende eiendommer:

- gnr./bnr. 305/639
- gnr./bnr. 305/1066
- gnr./bnr. 305/270

Gnr/bnr 305/639 vil avgi areal til gnr/bnr 305/270 mens grense mellom gnr/bnr 305/639 og gnr/bnr 305/1066 vil bli justert slik at her vil begge matriklene både avgi og motta areal

30.01.2026 12:17:52 AR720459269

30.01.2026 12:17:52 AR720459269

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse:

Se vedlegg for beskrivelse

Begrunnelse:

Se vedlegg for begrunnelse

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	"His Brygge PlanId: 09062014-12" og "Kommuneplan Arendal 2023-2033"

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	Geir Jonny Ringvoll
E-post:	gjr@jbugland.no
Telefon:	+4797151242

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	STÆRK & CO AS
Organisasjonsnummer:	921026455
Telefon:	+4791244983
E-post:	jn@staerk.no
Postadresse:	Havnegaten 1, 4836 ARENDAL

Nabovarselet er signert av

JON NORDBY på vegne av STÆRK & CO AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

30.01.2026 12:17:52 AR720459269

Filvedlegg:

D1-Stituasjonsplan Strandhagen grensejustering.pdf
B1- Søknad om dispensasjon.pdf

ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123,
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.
Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.
Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	305	Bnr.:	270	Fnr.:		Snr.:	1
Adresse:	Dampskipsveien 5B, 4817 HIS					Dato:	15.05.2026 HKE

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	x	
Offentlig avløp	x	
Privat avløpsanlegg		x
Vannmåler(felles)	x	

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr.	16 939,96,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr.	12 244,-

I tillegg kommer forbruk for vann og avløp som faktureres til sameiet His Brygge.

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

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år.
Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.
Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 985,- pr år.

Dato: 28.08.2023

Arendal kommune

Ferdigmelding for vann- og avløpsarbeid

Referansenummer: OGFZ0200 Saksnummer: 202211066

Foretak

HELDAL ENTREPRENØR AS
Org.nr: 977033101
Storemyrheia 3
4790 LILLESAND

Kontakt
Pål Vollen

Telefon
37261300

Mobil
37261300

Epost
post@heldal.as

Kontaktperson

Vollen Pål

Telefon
99353512

Telefon
99353512

Epost
pal.vollen@heldal.as

Eiendomsdetaljer

Adresse
Vesterveien 144a

Gårds- og bruksnummer
305/270

Bygningsnummer
0

Bolignummer

Eier/tiltakshaver

Navn
His Brygge As

Adresse
Postboks 501, 4898 Grimstad
NORGE

Midlertidig/ingen bygning

Søknaden gjelder midlertidig vann og spillvann for Brakkerigg. Brakkerigg skal midlertidig benyttes under byggeperioden for leilighetsbygg. Prosjekt HIS Brygge

Arbeid utført

Type tiltak
Annet

Bygningstype
Brakkerigg

Beskrivelse av tiltaket
Midlertidig vann og spillvann for Brakkerigg.
Tilbakeslagsventil og vannmåler vil bli installert.

Type arbeid
Vann, utvendig
Spillvann, utvendig

Skisse

Vedlagt skisse
Demontert Vannmåler Brakkerigg_His Brygge_28.08.23.pdf

Vedlegg til ferdigmelding

Filer (1)
Demontert Vannmåler Brakkerigg_His Brygge_28.08.23.pdf

Andre opplysninger
Vannforbruk: Demontert vannmåler er avlest. Se Vedlegg
Midlertidig VL er fjernet fra eksisterende kum V2
Midlertidig SP er fjernet fra eksisterende kum S2

Faktura for vannforbruk sendes til:
His Brygge AS - Postboks 501 - 4898 Grimstad

Ferdigstilling

Ferdigstillingsdato
28.08.2023

Tilleggsopplysninger
-

ARENDAL KOMMUNE
Byggesak (S)

Dato: 22.11.2023
Vår ref: 21/8462
Deres ref:
Saksbeh.: Thomas Flaten Opsahl
Tlf.

FERDIGATTEST

Tiltakssted, gnr/bnr: **Vesterveien 144 A og B, 305/270**
Tiltakshaver: **His Brygge AS ENO Arkitekter AS**
Ansvarlig søker: **Leilighetsbygg**
Tiltaket:

VEDTAK:

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Gebyr:
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1 600. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 15.11.23.

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

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

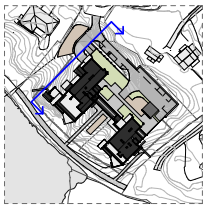
Det er også redegjort for at relevante rekkefølgekrav i reguleringsplanen er oppfylt.

Nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse foreligger og det kan etter dette utstedes ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1, jf. pbl § 21-10.

For Arendal kommune:

Thomas Flaten Opsahl
Rådgiver

Vedlegg E11

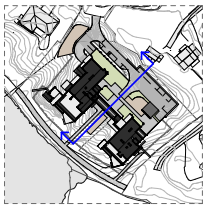




OPPDRAGSGIVER	PROSJEKT	INNHOLD	PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	DATO
J. B. Ugland Eiendomsutvikling AS PB 501, 4898 Grimstad	His Brygge Leilighetsbygg Vesterveien, 4817 His Gnr/Bnr: 305/270 og 305/420	Som bygget A20-11 Bygg B - Fasade Nord-Vest	22476	1:200 på A3	02.11.2023
			TEGNET MV	KONTROLL	GODKJENT

ENO Arkitekter AS
Dronningens Gate 3 | Postboks 787 | 4666 Kristiansand
38 12 09 10 | post@eno-ark.no

Vedlegg E12

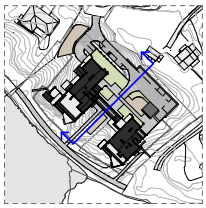




OPPDRAGSGIVER	PROSJEKT	INNHOLD	PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	DATO
J. B. Ugland Eiendomsutvikling AS PB 501, 4898 Grimstad	His Brygge Leilighetsbygg Vesterveien, 4817 His Gnr/Bnr: 305/270 og 305/420	Som bygget A20-12 Bygg B - Fasade Sør-Øst	22476	1:200 på A3	02.11.2023
			TEGNET MV	KONTROLL	GODKJENT

ENO Arkitekter AS
Dronningens Gate 3 | Postboks 787 | 4666 Kristiansand
38 12 09 10 | post@eno-ark.no

Vedlegg E12

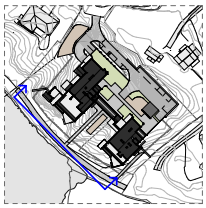




OPPDRAGSGIVER	PROSJEKT	INNHOLD	PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	DATO
J. B. Ugland Eiendomsutvikling AS PB 501, 4898 Grimstad	His Brygge Leilighetsbygg Vesterveien, 4817 His Gnr/Bnr: 305/270 og 305/420	Som bygget A20-12 Bygg B - Fasade Sør-Øst	22476	1:200 på A3	02.11.2023
			TEGNET MV	KONTROLL	GODKJENT

ENO Arkitekter AS
Dronningens Gate 3 | Postboks 787 | 4666 Kristiansand
38 12 09 10 | post@eno-ark.no

Vedlegg E14

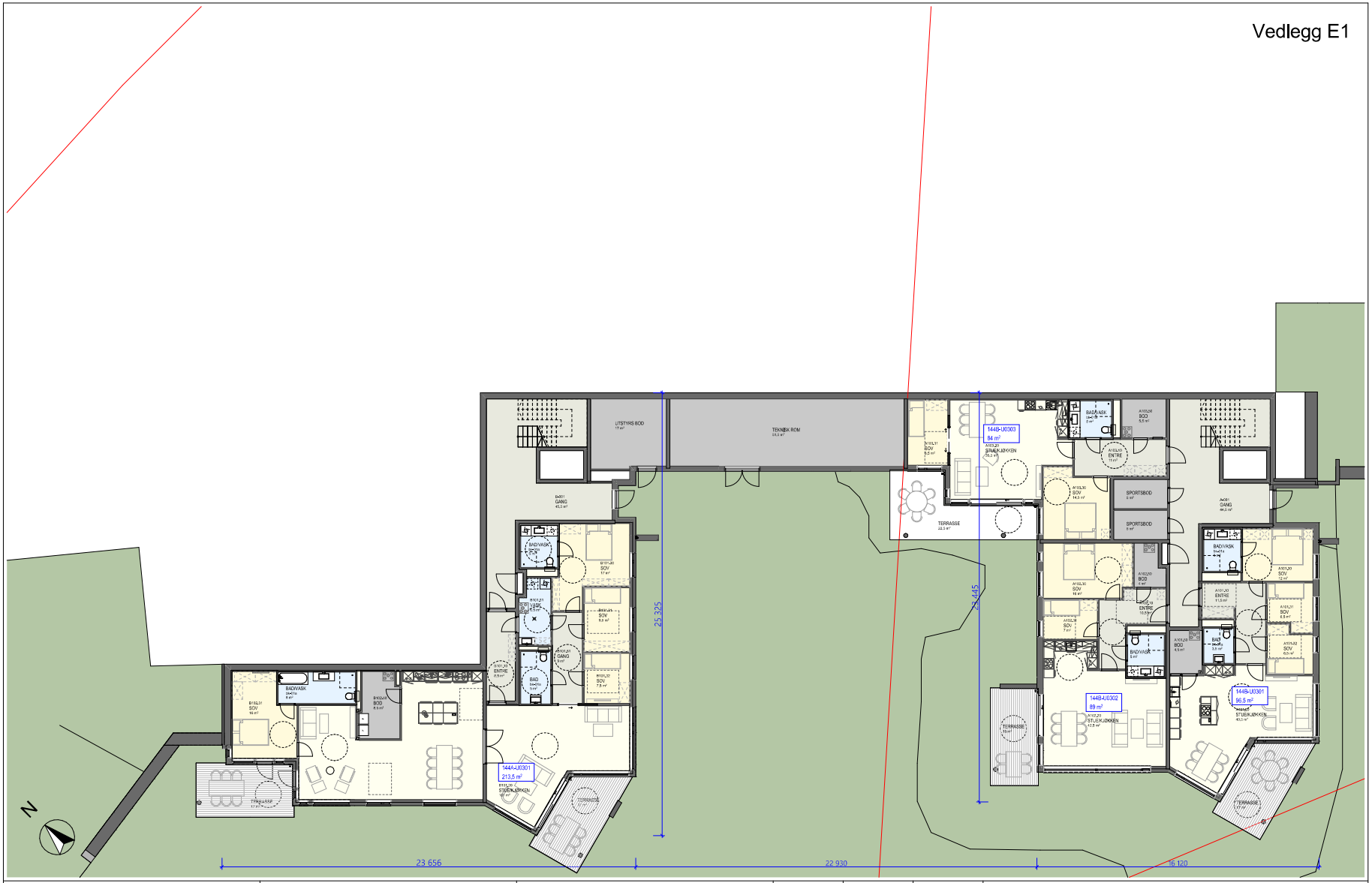




OPPDRAGSGIVER	PROSJEKT	INNHOLD	PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	DATO
J. B. Ugland Eiendomsutvikling AS PB 501, 4898 Grimstad	His Brygge Leilighetsbygg Vesterveien, 4817 His Gnr/Bnr: 305/270 og 305/420	Som bygget A20-14 Bygg A&B - Fasade Sør-Vest	22476	1:200 på A3	02.11.2023
			TEGNET MV	KONTROLL	GODKJENT

ENO Arkitekter AS
Dronningens Gate 3 | Postboks 787 | 4666 Kristiansand
38 12 09 10 | post@eno-ark.no

Vedlegg E1



OPPDRAGSGIVER	PROSJEKT	INNHOLD	PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	DATO
J. B. Ugland Eiendomsutvikling AS PB 501, 4898 Grimstad	His Brygge Leilighetsbygg Vesterveien, 4817 His Gnr/Bnr: 305/270 og 305/420	Som bygget A20-01 Plan 1. Etasje	22476	1:200 på A3	02.11.2023
			TEGNET	KONTROLL	GODKJENT
			MV	GR	MV

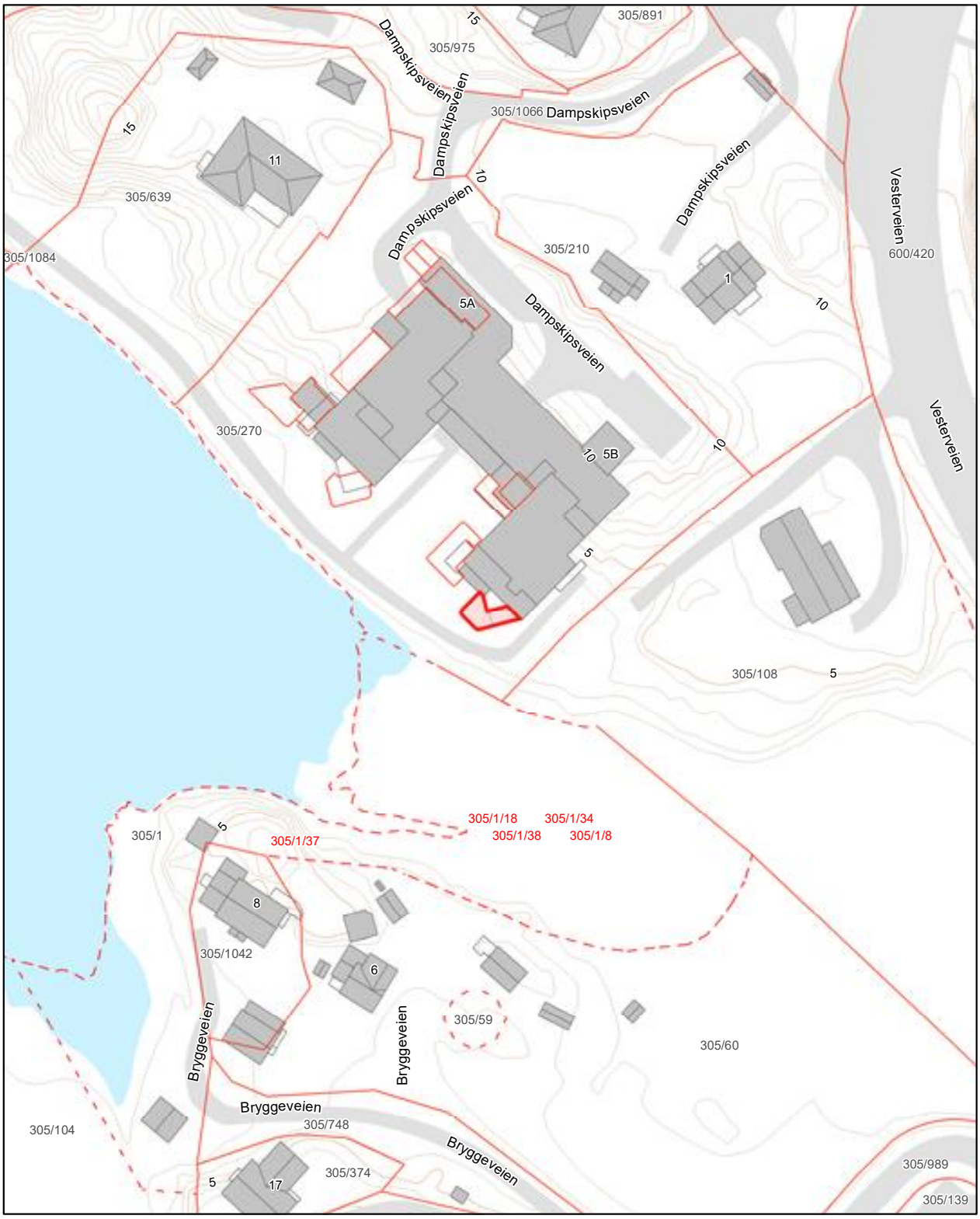
ENO Arkitekter AS
Dronningens Gate 3 | Postboks 787 | 4666 Kristiansand
38 12 09 10 | post@eno-ark.no

Oversiktskart

Adresse: Dampskipsveien 5B, 4817 HIS
Gnr/Bnr: 305/270/0/17

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 40 m²
Dato: 2026-05-11



Matrikkelkart

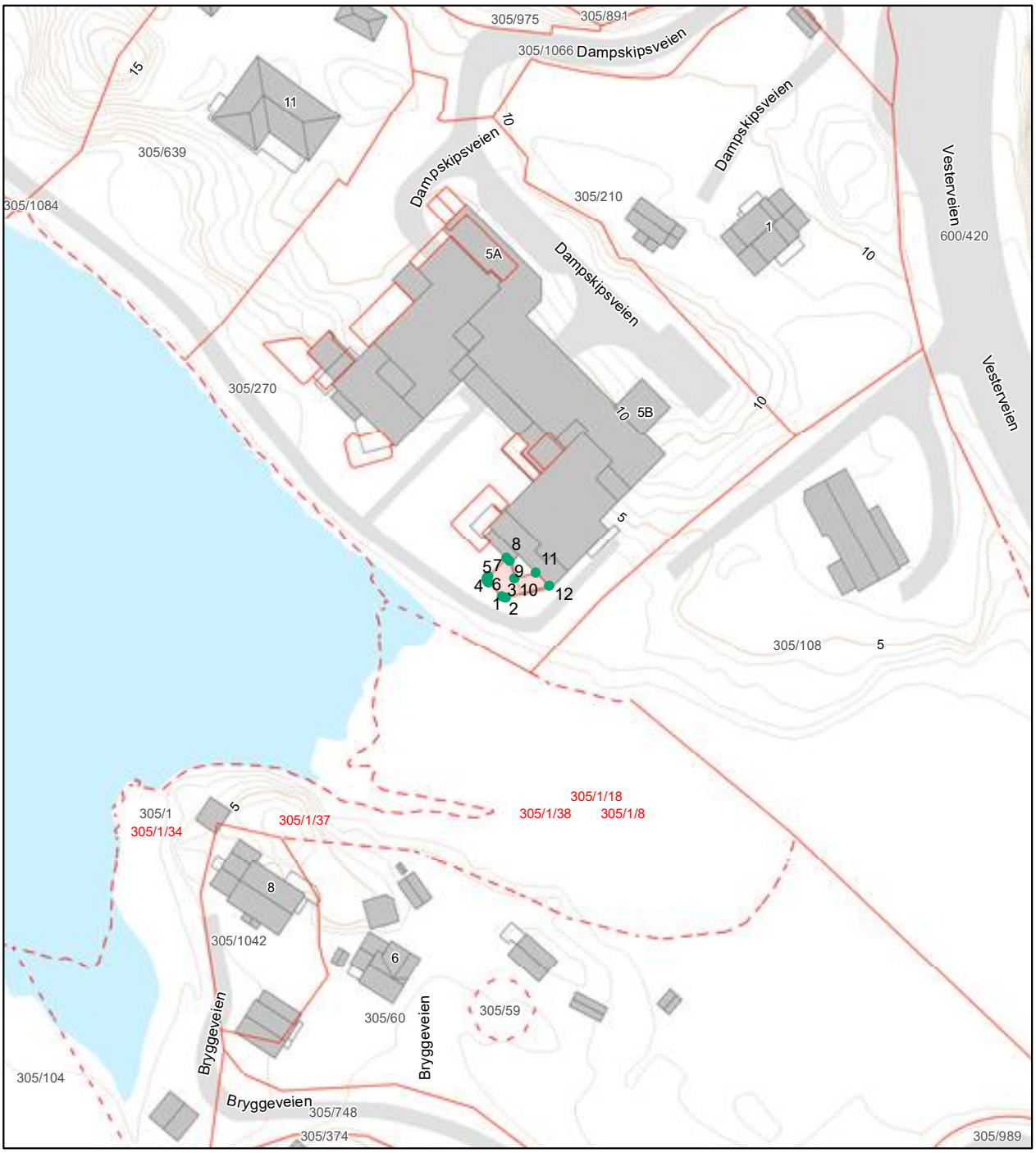
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Dampskipsveien 5B, 4817 HIS
Gnr/Bnr: 305/270/0/17

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 40 m²
Dato: 2026-05-11

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 11.5.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6477374.53655	484759.869968	Ikke spesifisert	0.41	Umerket		77	0	0
2	6477374.53981	484759.458706	Ikke spesifisert	0.41	Umerket		77	0	0
3	6477374.74818	484759.099238	Ikke spesifisert	3.65	Umerket		77	0	0
4	6477377.334	484756.522095	Ikke spesifisert	0.41	Umerket		77	0	0
5	6477377.68589	484756.31015	Ikke spesifisert	0.41	Umerket		77	0	0
6	6477378.09715	484756.313409	Ikke spesifisert	0.41	Umerket		77	0	0
7	6477378.45662	484756.52178	Ikke spesifisert	4.82	Umerket		77	0	0
8	6477381.86787	484759.914969	Annen terrengdetalj	0.82	Umerket		77	0	0
9	6477381.28861	484760.498107	Ikke spesifisert	3.32	Hushjørne		77	0	0
10	6477378.08773	484761.356153	Ikke spesifisert	4.18	Hushjørne		77	0	0
11	6477379.15164	484765.400631	Ikke spesifisert	3.48	Hushjørne		77	0	0
12	6477376.68441	484767.84687	Ikke spesifisert	8.28	Hushjørne		77	0	0

Grunnkart

Adresse: Dampskipsveien 5B, 4817 HIS
Gnr/Bnr: 305/270/0/17

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 40 m²
Dato: 2026-05-11

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

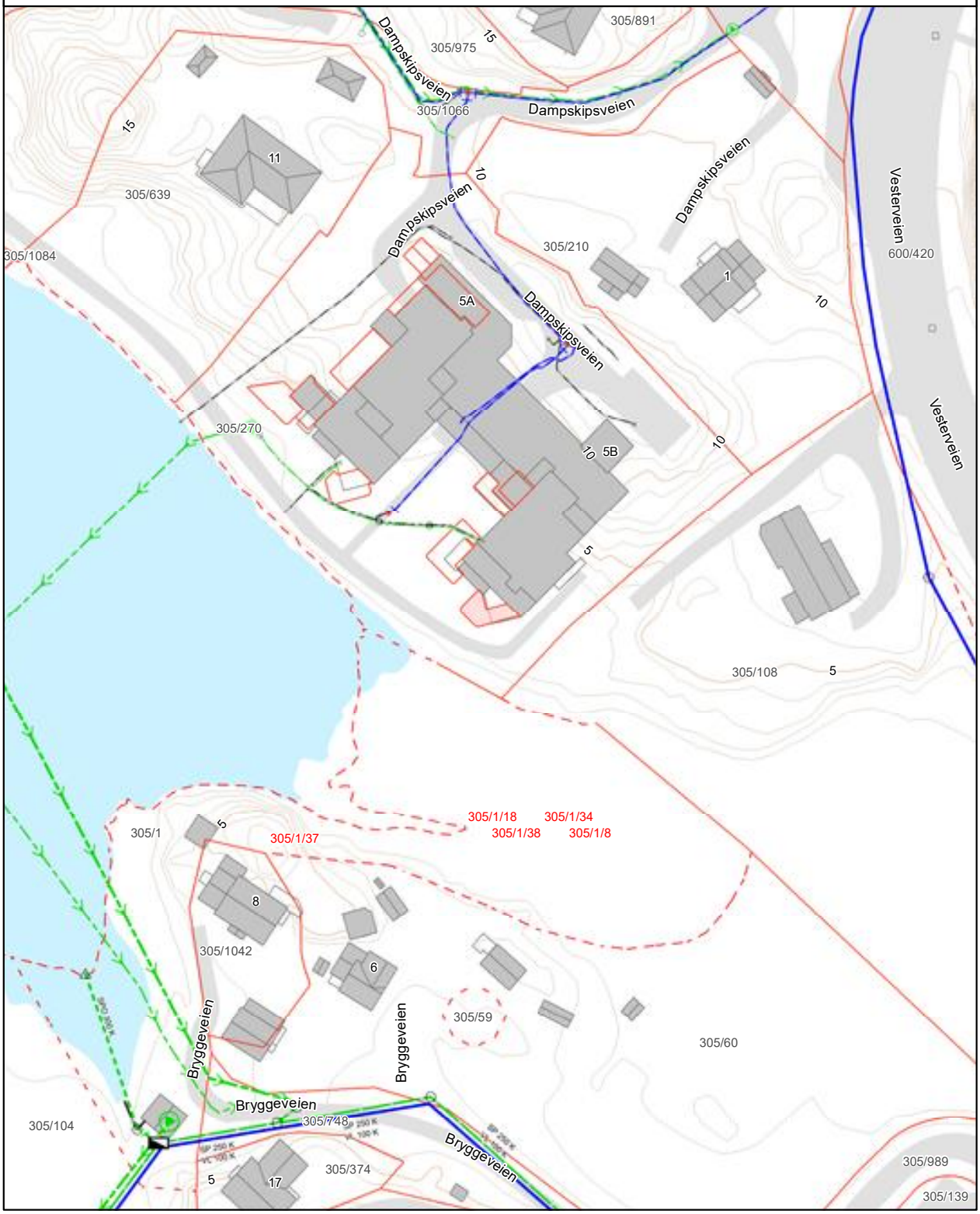
Usikker eiendomsgrense

Ledningskart

Adresse: Dampskipsveien 5B, 4817 HIS
Gnr/Bnr: 305/270/0/17

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 40 m²
Dato: 2026-05-11



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp



Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-305/270/0

Bruksnavn	HESTEHAGEN	Beregnet areal	5 973.2
Etablert dato	13.05.1947	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	21.11.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.35	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Kontaktinstanser

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
OP - Oppmålingsforretning	07.11.2024	21.11.2024	24/17967	
RS - Reseksjonering	24.01.2024	24.01.2024	24/697	
SE - Seksjonering	10.08.2023	10.08.2023	23/12592	
SF - Sammenslåing	28.03.2023	27.03.2023	23/4680	
FE - Feilretting	28.03.2023	28.03.2023	23/4680	
OP - Oppmålingsforretning	22.04.2021	28.04.2021	19/15030	
OP - Oppmålingsforretning	24.09.2020	29.09.2020	20/10123	
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	24.09.2020	29.09.2020	20/10123	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	14.12.2005		P 85/97	

GJ - Grensejustering	14.12.2005	P 85/98
GJ - Grensejustering	03.11.2005	P 85/50
GJ - Grensejustering	22.12.1999	P 74/60
DL - Kart- og delingsforretning	22.11.1999	P 74/60
DL - Kart- og delingsforretning	10.12.1997	P 70/41
GJ - Grensejustering	25.09.1995	P 65/66
DL - Kart- og delingsforretning	17.10.1994	P 63/63
ON - Omnummerering	07.01.1992	
DL - Kart- og delingsforretning	11.12.1986	
DL - Kart- og delingsforretning	10.12.1985	
DL - Kart- og delingsforretning	11.04.1985	
SK - Skylddeling	07.06.1977	
SK - Skylddeling	26.05.1975	
SF - Sammenslåing	04.12.1962	P22/29
SF - Sammenslåing	04.12.1962	
SK - Skylddeling	10.12.1959	
SK - Skylddeling	13.05.1947	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		5 973.2	VA - Hjelpelinje vannkant

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300905497	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	FA - Ferdigattest

Bygning 300905497: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	1 190.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	1 190.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.06.2021	13.07.2021
EB - Endre bygningsdata	13.07.2021	13.07.2021
IG - Igangsettingstillatelse	23.12.2022	23.12.2022
FA - Ferdigattest	22.11.2023	04.12.2023

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	0	0.0	1 080.0	1 080.0	0.0
H01	0	0.0	42.0	42.0	0.0
U03	0	0.0	68.0	68.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed

Dampskipsveien	5A	4817 HIS
Dampskipsveien	5B	4817 HIS

Matrikkelrapport for Seksjon 4203-305/270/0/17

Bruksnavn		Beregnet areal	40.1
Etablert dato	18.08.2023	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

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

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
SE - Seksjonering	10.08.2023	10.08.2023	23/12592	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		40.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300905520	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest

Bygning 300905520: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 940.0
Antall boenheter	17	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	6	BRA Totalt	1 940.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☑
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.06.2021	13.07.2021
EB - Endre bygningsdata	13.07.2021	13.07.2021
IG - Igangsettingstillatelse	23.12.2022	23.12.2022
EB - Endre bygningsdata	11.08.2023	11.08.2023
FA - Ferdigattest	22.11.2023	04.12.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0301	96.0	4	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U02	3	348.0	0.0	348.0	0.0
H01	3	332.0	0.0	332.0	0.0
U01	3	346.0	0.0	346.0	0.0
U03	3	340.0	0.0	340.0	0.0
H02	3	317.0	0.0	317.0	0.0
H03	2	257.0	0.0	257.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Dampskipsveien	5B		4817 HIS

Kommunedelplan

Adresse: Dampskipsveien 5B, 4817 HIS
Gnr/Bnr: 305/270/0/17
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

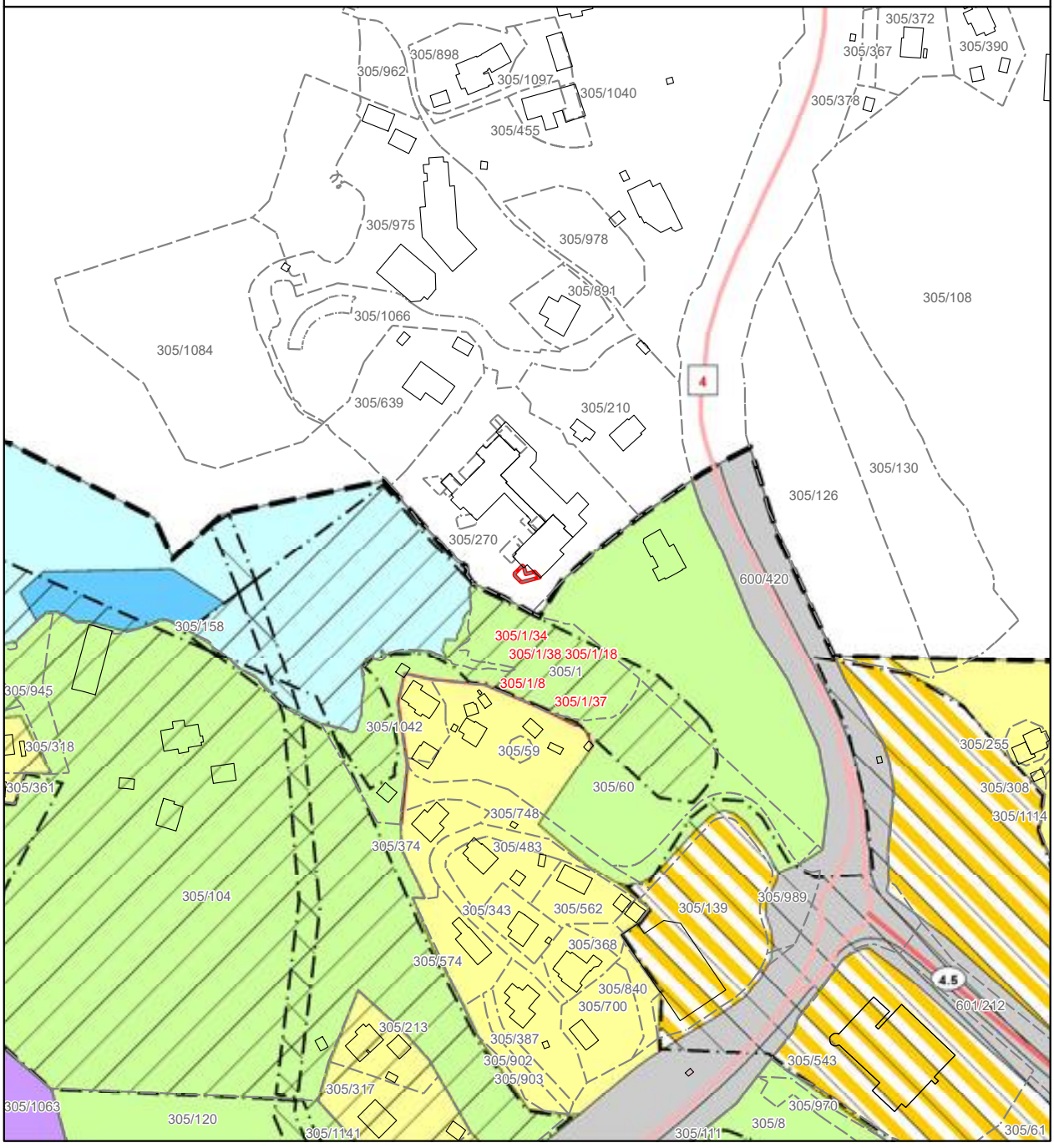
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-05-11



Tegnforklaring - Kommunedelplan

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegkryss (tunnel) N
Vegkryss N
Vegkryss (bru) N
Vegkryss (tunnel) F
Vegkryss F
Vegkryss (bru) F
Kollektivknutepunkt (tunnel) N
Kollektivknutepunkt N
Kollektivknutepunkt (bru) N
Kollektivknutepunkt (tunnel) F
Kollektivknutepunkt F
Kollektivknutepunkt (bru) F

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

Trase for vannfors. N
Trase for vannfors. F
Trase for avløp N
Trase for avløp F
Overføringsanl., energi N
Overføringsanl., energi F
Overvannstrase N
Overvannstrase F
Juridiske linjer

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegnett (tunnel) N
Vegnett N
Vegnett (bru) N
Vegnett (tunnel) F
Vegnett F
Vegnett (bru) F
Fjernveg (tunnel) N
Fjernveg N
Fjernveg (bru) N
Fjernveg (tunnel) F
Fjernveg F
Fjernveg (bru) F
Hovedveg (tunnel) N
Hovedveg N
Hovedveg (bru) N
Hovedveg (tunnel) F
Hovedveg F
Hovedveg (bru) F
Samleveg (tunnel) N
Samleveg N
Samleveg (bru) N
Samleveg (tunnel) F
Samleveg F
Samleveg (bru) F
Adkomstveg (tunnel) N
Adkomstveg N
Adkomstveg (bru) N
Adkomstveg (tunnel) F
Adkomstveg F
Adkomstveg (bru) F
Gang-/sykkelveg (tunnel) N
Gang- sykkelveg N
Gang- sykkelveg (bru) N
Gang-/sykkelveg (tunnel) F
Gang-/sykkelveg F
Gang- sykkelveg (bru) F
Sykkelveg (tunnel) N
Sykkelveg N
Sykkelveg (bru) N
Sykkelveg (tunnel) F
Sykkelveg F
Sykkelveg (bru) F

Gangveg (tunnel) N
Gangveg N
Gangveg (bru) N
Gangveg (tunnel) F
Gangveg F
Gangveg (bru) F
Turvegtrase (tunnel) N
Turvegtrase N
Turvegtrase (bru) N
Turvegtrase (tunnel) F
Turvegtrase F
Turvegtrase (bru) F
Skitrekk N
Skitrekk F
Bane (tunnel) N
Bane N
Bane (bru) N
Bane (tunnel) F
Bane F
Bane (bru) F
Sporveg (tunnel) N
Sporveg N
Sporveg (bru) N
Sporveg (tunnel) F
Sporveg F
Sporveg (bru) F
Taubane N
Taubane F
Kollektivtrase (tunnel) N
Kollektivtrase N
Kollektivtrase (bru) N
Kollektivtrase (tunnel) F
Kollektivtrase F
Kollektivtrase (bru) F
Skipsled N
Skipsled F
Småbåtled N
Småbåtled F
Motorferdsel i utmark N
Motorferdsel i utmark F

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

Kp Sikringssone
Kp Faresone
Kp Støysone
Kp Infrastruktursone
Kp Angitt hensynssone
Kp Båndleggingssone
Kp Gjennomføringssone
Kp Detaljeringssone

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

Oversiktsplanrestriksjoner
Krav om regulerings-/bebyggelsesplan
Krav om reguleringsplan
Krav om bebyggelsesplan
Best om rekkefølge, karakter, omfang
Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge
Bestemmelser om bebyggelsens karakter
Bestemmelser om bebyggelsens omfang
Bestemmelser om lokalisering
Forbud mot fritidsbebyggelse
Byggeforbud langs vassdrag
Områder som er unntatt fra rettsvirkning
Område unntatt pga. Innsigelse
Område særskilt unntatt rettsvirkning
Område unntatt fra rettsvirkning
Restriksjoner etter annet lovverk
Nedslagsfelt drikkevann
Område for grunnvann
Flystøysone
Annen restriksjon

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

Retningslinjer i LNF-områder
LNF-område hvor landbruk dominerer
LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende
LNF-område hvor naturvern dominerer
Annen retningslinje
Bygge/anleggstiltak bør ikke tillates
Bygge/anleggstiltak kan tillates
LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser
Saksbehandlingsretningslinje
Markaområde - saksbehandlingsretningslinje
Kjøpesenteretablering - saksbehandlingsretningslinje
Andre saksbehandlingsretningslinjer
RPR for Oslofjorden
Byggeområde - Oslofjorden
Åpne områder - Oslofjorden
Strandsone - Oslofjorden
Sjøområde - Oslofjorden
RPR for vernede vassdrag
Vassdragsbelte RPR
Vassdragsbelte kl. 1 RPR
Vassdragsbelte kl. 2 RPR
Vassdragsbelte kl. 3 RPR
Vassdragsbelte kl. 4 RPR
Nedbørsfelt for øvrig RPR

Arealformålområder

Boligområde (N)
Boligområde (F)
Erverv (N)
Industri (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Bygninger, allmennyttig (N)
Kommunalteknisk anlegg (N)
Friområde (N)
Friområde (F)
Idrettsanlegg (F)
Annet byggeområde (N)
Annet byggeområde (F)
LNF-område uten bestemmelser om spredt beb. (N)
LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (N)
LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (F)
Småbåthavn (F)
Vannareal for allmenn flerbruk (N)
LNF-område i sjø og vassdrag (N)
Vegareal (N)
Vegareal (F)
Parkering (N)
Gang- og sykkelareal (N)
Gang- og sykkelareal (F)
Jernbaneareal (N)

Arealformålområder (Nye)

Boligbebyggelse, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Næringsvirksomhet, nåv.
Næringsvirksomhet, framt.
Grav- og urnelund, nåv.
Komb. beb. og anl. form., nåv.
Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.
Veg, nåv.
Veg, framt.
Bane, nåv.
Friområde, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.
Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.
Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.
KpOmrade
Retningslinjegrense gammel lov
Hensynssonegrense
Bestemmelsesgrense
Restriksjonsgrenser gammel lov
Arealformålsgrense
Kommunedelplangrense

Reguleringsplan

Adresse: Dampskipsveien 5B, 4817 HIS
Gnr/Bnr: 305/270/0/17

Planident: 09062014-12
Ikrafttredelsesdato: 26.10.2017
Plannavn: His brygge

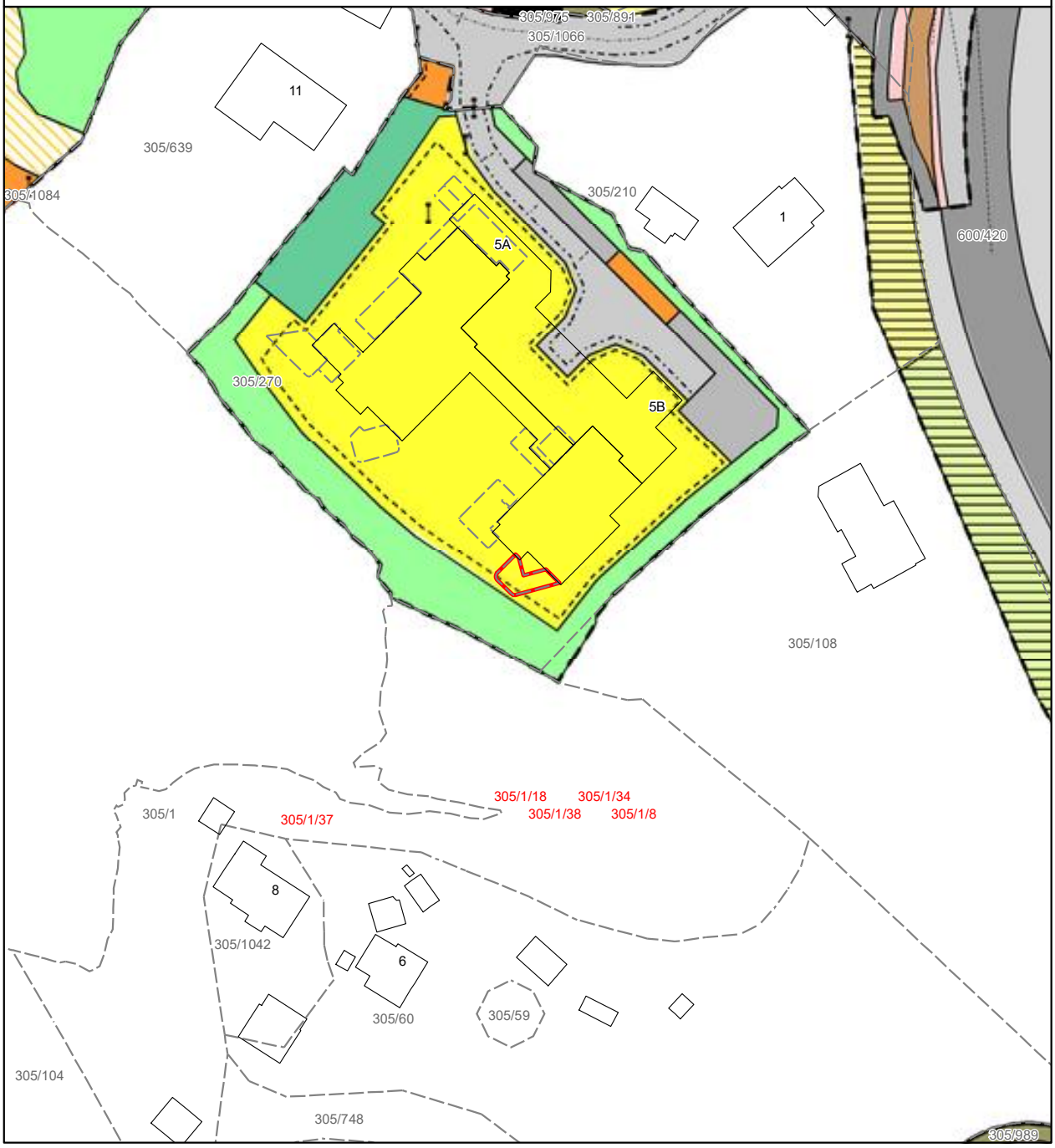
Formål: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-05-11



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1242 - Avkjørsel
- Regulert høydelinje
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- RpSikringSone
- RpStøySone
- 991 - Formålsrekkefølge
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
- 1588 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag m. tilh. strandsone
- 1610 - Lekeplass
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2025 - Holdeplass/-plattform
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3001 - Grønnstruktur

Kommuneplan

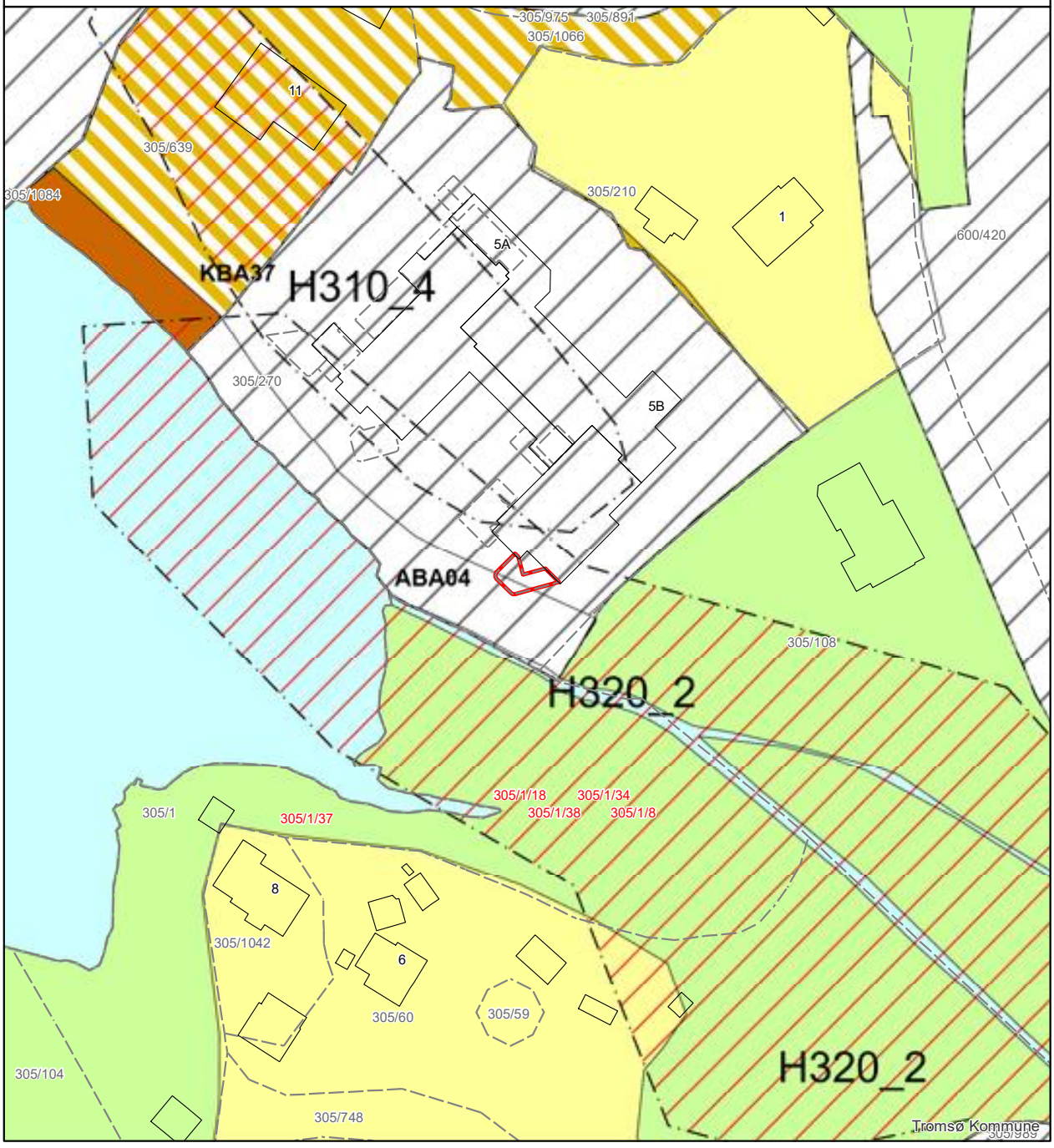
Adresse: Dampskipsveien 5B, 4817 HIS
Gnr/Bnr: 305/270/0/17

ARENDAL KOMMUNE

Planident:	42032022-8
Ikrafttredelsesdato:	27.4.2023
Plannavn:	Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser:	https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:	
Hensynssone:	Kp Detaljeringssone, Kp Faresone

Målestokk:	1:1,000
Dato:	2026-05-11

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

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

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

Arealplaner under arbeid

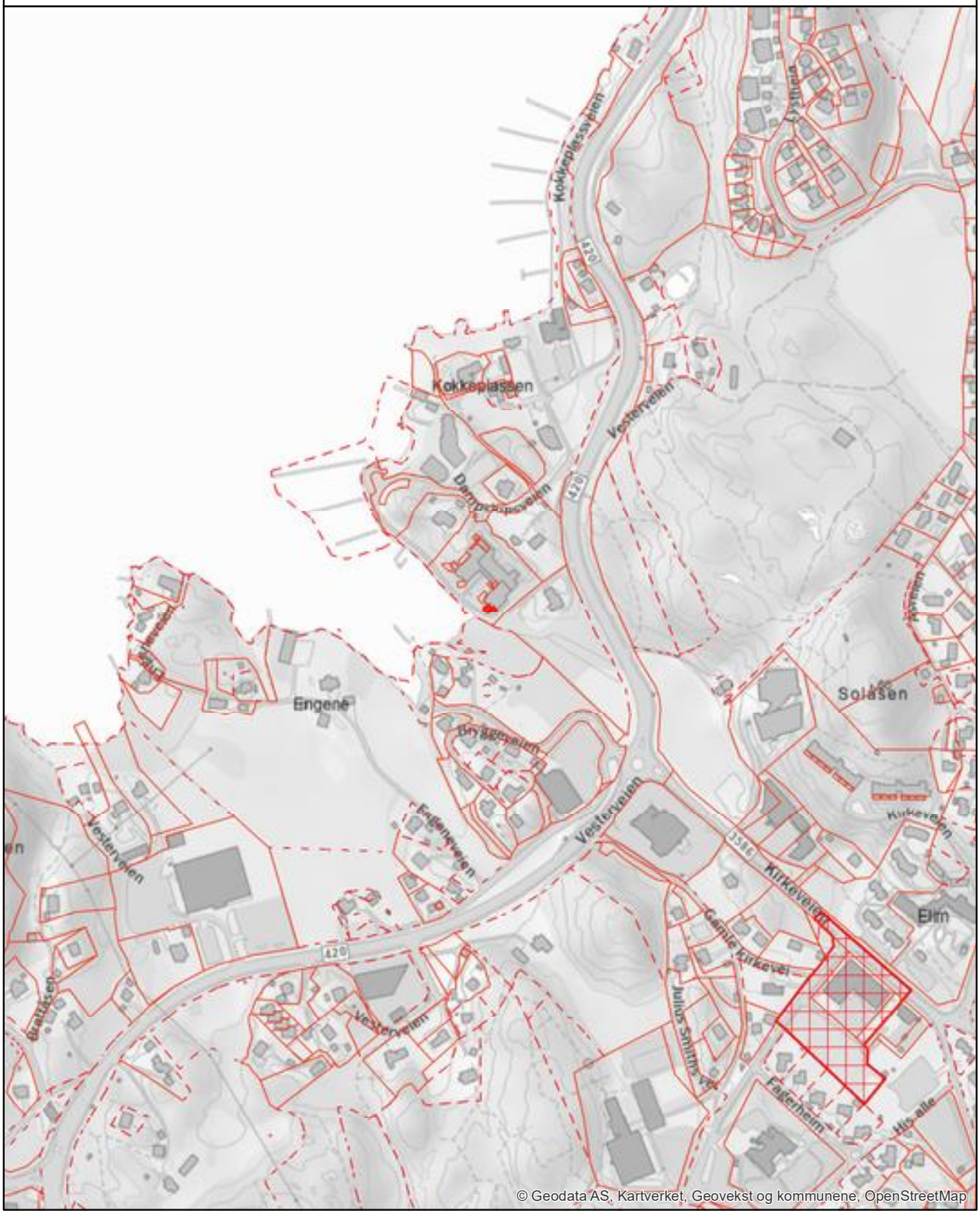
Adresse: Dampskipsveien 5B, 4817 HIS
Gnr/Bnr: 305/270/0/17
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-05-11

ARENDAL KOMMUNE

N

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



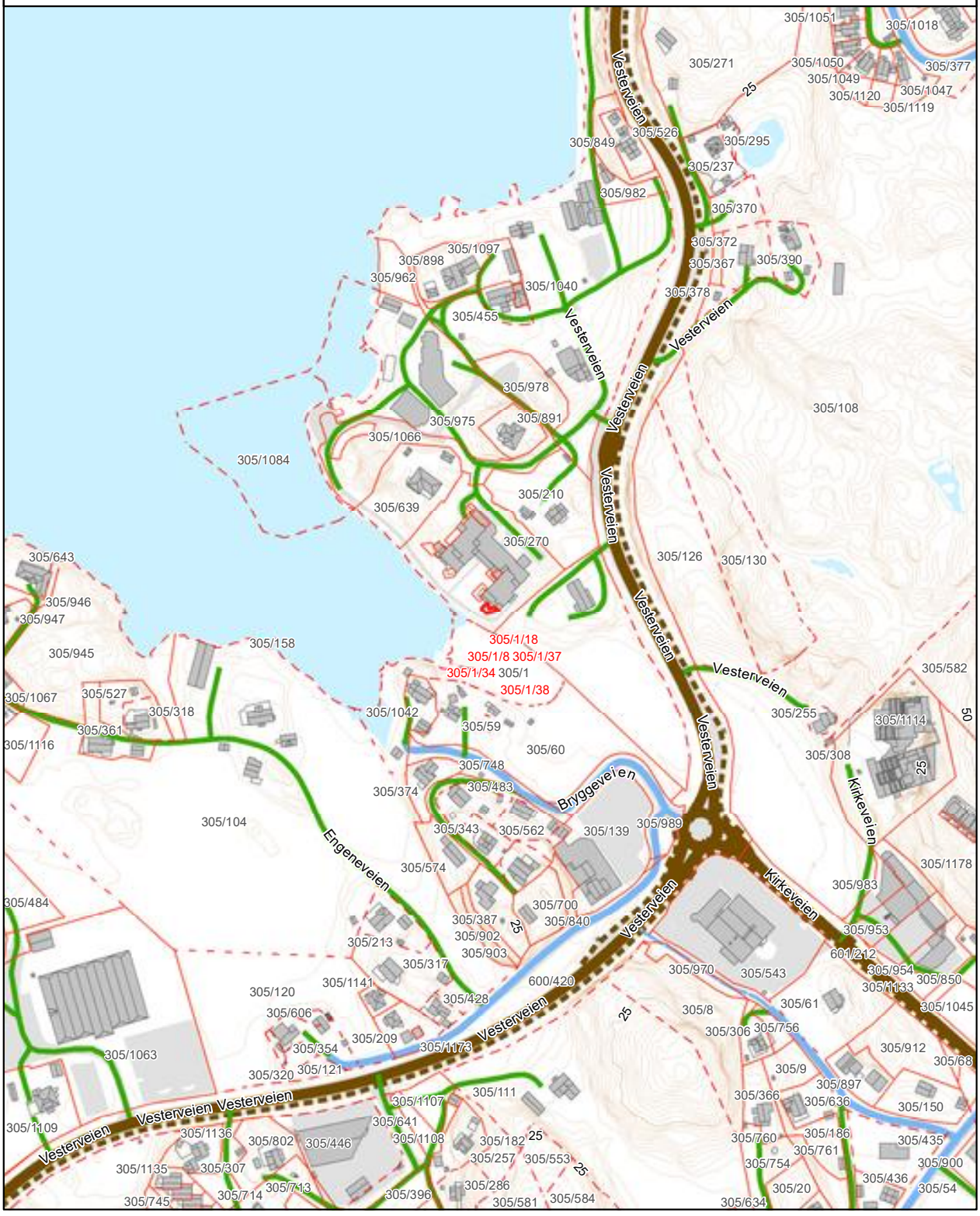
Veikart

Adresse: Dampskipsveien 5B, 4817 HIS
Gnr/Bnr: 305/270/0/17

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 40 m²
Dato: 2026-05-11

N



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

Europaveg

Europaveg - Tunnel

Riksveg

Fylkesveg

Fylkesveg - Tunnel

Kommuneveg

Kommuneveg - Tunnel

Privat veg

Privat veg - Tunnel

Skogsveg

Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

Europa - gangOgSykkelveg

Fylke - fortau

Fylke - gang- og sykkel

Fylke - gangogsykkel- tunnel

Kommune - fortau

Kommune - gang- og sykkel

Kommune - gågate

Kommune - trapp

Kommune - tunnel

Privat - gang- og sykkel

Privat - tunnel

TINGLYST
DAGBOKNR. 202264
19 APR. 2006
STATENS KARTVERK

Skjøte[1)]

Returneres til:
Advokat Asle Wennesland
Postboks 148
4891 Grimstad

Fødselsnr./Org.nr:
871 456 372
Ref.nr.

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0906	Arendal	305	270			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☐ Bolig B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☒ A Annet

Type bolig
☐ Frittligg. FB enebolig ☐ Tomanns- TB bolig ☐ Rekkehus RK kjede ☐ Blokk- BL leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 150000

Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☐ 1 Fritt salg ☐ Gave(helt 2 eller delvis) ☐ 3 Ekspro- priasjon ☐ 4 Tvangs- auksjon ☐ 5 Uskifte ☒ Skifte- 6 oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
[redacted]	Bjørn Nordbø Bakkes dødsb v/bobestyrer adv. Asle Wennesland	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Bjørn Bakke	☒ Ja ☐ Nei	
		Ja ☐ Nei	
		Ja ☐ Nei	
		Ja ☐ Nei	
		Ja ☐ Nei	
		Ja ☐ Nei	

Doknr: 202264 Tinglyst: 19.04.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1.Gnr. 305 bnr.270 i Arendal har følgende rettigheter langs strandlinjen på gnr. 305 bnr. 639 i Arendal:
1. Gang- og kjøreadkomst
2. Adgang til å legge og ha liggende ledninger,kabler o.l. og til å vedlikeholde disse.

2.Leieavtale tinglyst med dagboknummer 1127/1992 på gnr. 305 bnr. 270 slettes på gnr. 305 bnr. 639.

3.Gnr. 305 bnr. 420 i Arendal har rett til gang- og kjøreadkomst over gnr. 305 bnr. 270 langs grensen mot gnr. 305 bnr. 210 og frem til gnr. 305 bnr. 1066 i Arendal

Dato	Utstederens underskrift
20.01.06	Advokat Asle Wennesland, bobestyrer

ASLE WENNESLAND ADVOKAT M.N.A. Postboks 148, 4891 GRIMSTAD

SignForm 09/2005

Rett kopi bekreftes.
STATENS KARTVERK

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
Eier av gnr. 305 bnr. 639 kan ikke motsette seg at eier av gnr. 305 bnr. 270 utnytter egen strandlinje til bryggeanlegg, båtopplag, mudring og annen påregnelig bruk.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
20.01.06	Grimstad

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Oslecommand	Advokat Asle Wennesland, bobestyrer ASLE WENNESLAND ADVOKAT M.N.A. POSTBOKS 148, 4891 GRIMSTAD

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Halgeir Verdal	Advokat Halgeir Verdal
Adresse: Storgaten 4, 4890 Grimstad	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	HALGEIR VERDAL Advokat M.N.A. Postboks 222, 4891 Grimstad
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets §1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
20.01.06	Advokat Asle Wennesland, bobestyrer

ASLE WENNESLAND ADVOKAT MNA ØSTBOKS 148, 4891 GRIMSTAD

SF0214 Elektronisk utgave — Skjøte — Side 3 av 3

Vi samtykker i bestemmelsene i skjøtets punkt 6 og 7 og i at bestemmelsene i punkt 6 tinglyses.

Arendal, 17.01.2006

Olaf M. Bakke
f.nr. [redacted]

Bjørn Bakke
f.nr. [redacted]

Gerd Sofie Bakke
f.nr. [redacted]

Doknr: 5719 Tinglyst: 16.08.1994 Emb.036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K J Ø P E K O N T R A K T

TINGLYST
16 AUG 1994
SØRENSKRIVERMBETE
DAGBOKNR.: 5719

Mellom

Bjørn Bakke senior, fødselsnummer [redacted] - selger

og

Olaf Bakke, fødselsnummer [redacted] - kjøper

er inngått slik

a v t a l e :

1. Avtaleobjektet

1.1. Selger overdrar til kjøper odelsgården gnr. 305 bnr. 108 og 455 i Arendal med påstående bygninger m.v. i henhold til takst over landbrukseiendommer datert 02.07.93 avholdt ved landbruksavdelingen hos Fylkesmannen i Aust-Agder etter rekvisisjon fra selger.

1.2. Overdragelsen omfatter ikke tomten "Knatten" som er avmerket på vedlagte kart med rødt som man er i ferd med å fradele bnr. 108.

Dersom salgsobjektet skulle bli overskjøtet til kjøper før målebrevet over tomten er blitt tinglyst, forplikter kjøper seg til å tilbakeskjøte tomten vederlagsfritt til selger.

1.3. Eiendommen selges i den stand og stilling som den i dag befinner seg med de rettigheter og forpliktelser som tilligger eiendommen i henhold til grunnboksutskrift datert 7-7 1994 som vedlegges denne avtale.

Eiendommen selges fri for pengeheftelser.

1.4. Avtaleobjektet er blitt besiktiget av kjøper som overtar det "as is" uten ansvar for selger for skjulte og/eller åpenbare feil eller mangler.

2. Kjøpesum

2.1. Kjøpesummen er

kr 550.000,- kronerfemhundreogfemtitusen 00/100

som betales kontant mot skjøte klart for tinglysning.

2.2. Samtidig betaler kjøper i tillegg omkostningene i forbindelse med salget så som dokumentavgift og gebyrer.

3. Overtakelse

3.1. Overtakelsen skal finne sted 1-7 1994 da oppgjør og tinglysning av skjøtet fritt for pengeheftelser skal finne sted.

3.2. Fra overtakelsen kl. 1200 overtar kjøper ansvaret og risikoen for eiendommen og plikter fra dette tidspunkt å svare alle offentlige avgifter, skatter, forsikrings-premier ol.

Det foretas i den forbindelse et pro et contra oppgjør.

3.3. Selger forplikter seg til å holde eiendommen fullverdig forsikret frem til tinglysningsdagen kl. 1200.

Dersom skade skulle inntreffe før overskjøting har funnet sted, skal oppgjør finne sted som bestemt i denne avtale idet kjøper trer inn i kravet mot forsikringsselskapet.

4. Forkjøpsrett/innløsningsrett

4.1. Dersom tomten "Knatten" øst for kommuneveien som man er i ferd med å fradele jfr. punkt 1.2, skulle komme på salg skal eieren av gnr. 305 bnr. 108 og 455 i Arendal ha forkjøpsrett til denne.

4.2. Kjøper skal ha personlig rett til å overta det såkalte "Administrasjonsbygget" etter takst avholdt den 17.06.93 av takstmann Jan W. Jensen etter 3 - tre - år regnet fra inngåelsen av denne avtale.

Kjøper skal betale alle omkostninger i forbindelse med overførselen herunder fradeling slik at "Administrasjonsbygget" får eget bruksnummer. Videre skal han betale omkostningene vedrørende hjemmels-overføring.

4.3. Dersom bygningen kalt "Annekset" skulle komme på salg, skal kjøper ha personlig forkjøpsrett etter takst til denne eiendom.

Taksten skal avsies av en takstnemnd bestående av 3 personer hvorav partene oppnevner hver sin representant. Det tredje medlem av takstnemnden, som skal være nemndens formann, skal oppnevnes av parts-representantene i fellesskap.

Kjøper skal betale alle omkostninger i forbindelse med overførselen herunder fradeling slik at "Annekset" får eget bruksnummer og omkostningene vedrørende hjemmelsoverføring.

4.4. Bestemmelsene under punkt 4.1 og 4.3 gjelder også ved overføring til ektefelle og livsarving i form av salg, gave eller arv.

5. Diverse bestemmelser

5.1. Kjøper kjenner avtaleforholdene med Selmer AS vedrørende utbygging av Lystheia gnr. 305 bnr. 377 i Arendal og i den forbindelse avtaleforholdene vedrørende vann/kloakk og adkomst til Lystheia som innvolverer avtaleobjektet.

Kjøper tiltrer disse avtaleforhold.

5.2. Kjøper er kjent med og innforstått med at Arendal kommune skal ha rett til å erverve grunn fra forlengelse av veien inn til "Posthuset" i henhold til avtale datert 11-6 1987 inngått mellom selger og Hisøy kommune. Det vises til vedlagte kart hvor området er avmerket med gult.

Videre er kjøper kjent med og innforstått med utvidelsen av Gerd Bakkes eiendom "Bakkehuset", i.h.t. kartskisse over utvidelsen vedlagt denne avtale avmerket med blått.

Kjøper forplikter seg til å medvirke til at begge ovennevnte forhold gjennomføres. Det vises i den forbindelse til pkt. 1.2, 2. avsnitt.

5.3. Eiendommen gnr. 305 bnr. 108 og 455 i Arendal skal ha veirett over gnr. 305 bnr. 270 til "Nordre Hisedukene", mens gnr. 305 bnr. 270 på samme måte skal ha veirett over fremtidig vei over dukene til riksvei 420, antakelig langs delet/diket til planlagt rundkjøring på riksvei 420.

5.4. Når det blir aktuelt å legge om vann/kloakkledningene på Kokkeplassområdet, skal Hesthagen gnr. 305 bnr. 270 ha rett til å legge ned slike tekniske anlegg over avtaleobjektet.

5.5. Dersom området syd for Lystheia som ligger på avtaleobjektet, skulle bli solgt til utbygging helt eller delvis til en eller annen utbygger innen 10 år regnet fra inngåelsen av denne avtale, jfr. punkt 4.5. i utbygningsavtale med Selmer AS datert 01.08.91 med vedlagt kart over området, skal salgssummen for dette området fordeles likt mellom de som i dag er sameiere i Lystheia, men slik at dersom noen av disse er avgått ved døden skal avdødes andel tilfalle vedkommendes livsarvinger. Moy og Bjørn Bakke seniors sine andeler skal imidlertid i den forbindelse fordeles likt mellom de nåværende sameiere i Lystheia.

5.6. Bjørn og Moy Bakke skal personlig ha krav på så lenge de lever vederlagsfritt å få levert ved og juletre fra skogen til eget forbruk til sin bolig.

5.7. Materialer m.v. som selger har liggende på låven skal selger ha rett til å ha liggende der frem til 01.07.95.

5.8. Krattskogen rundt "Knatten" jfr. punkt 1.2. skal kjøper etter nærmere avtale med selger, ha rett til å holde nede i den utstrekning det er nødvendig av hensyn til vekstforholdene på det tilgrensede jordet.

5.9. Bestemmelsene i punkt 4 og 5 skal tinglyses sammen med skjøtet i den utstrekning partene ønsker det.

Arendal, den 15. juli 1994

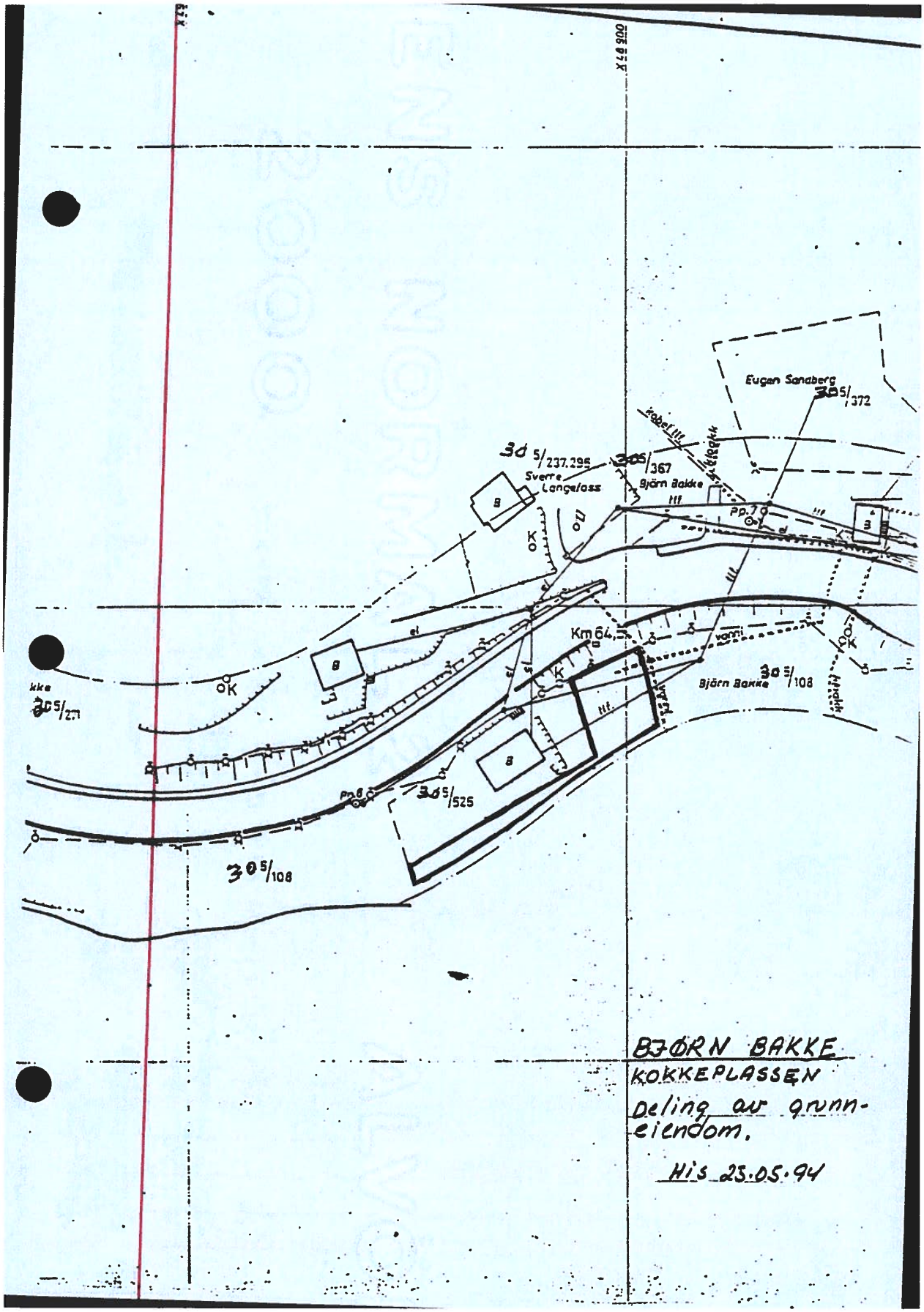
Bjørn Bakke senior

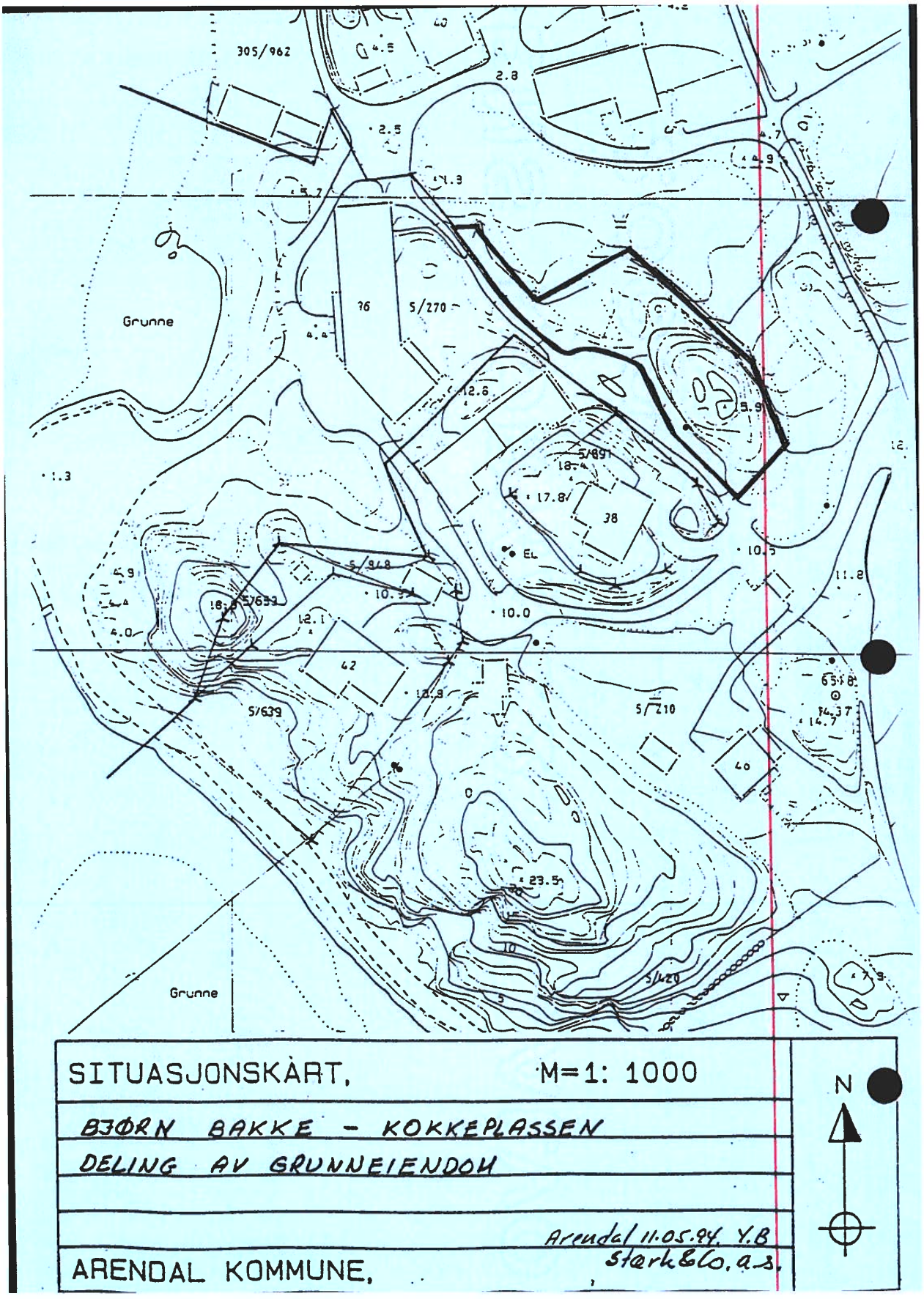
Olaf Bakke

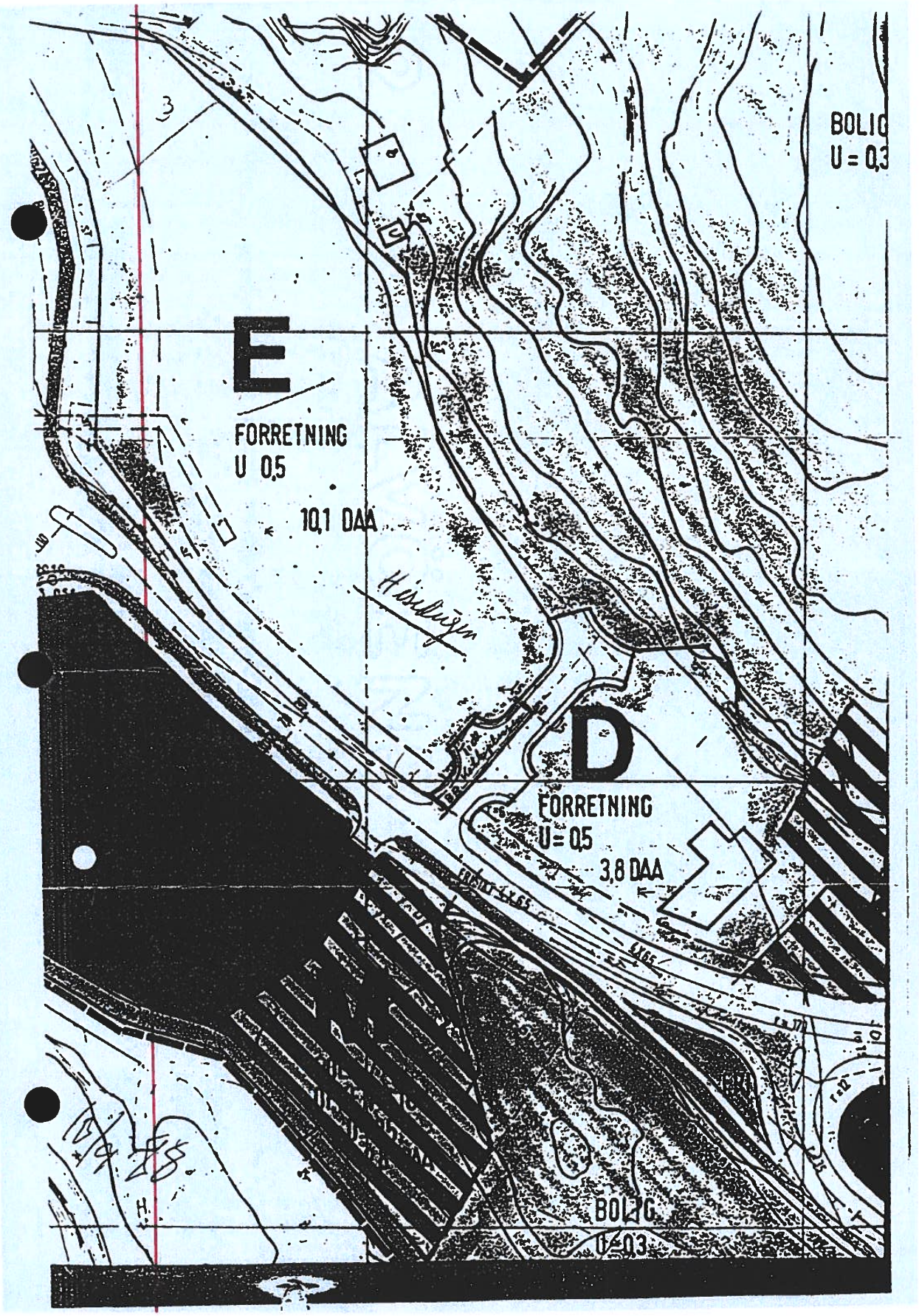
Det bekreftes at Bjørn Bakke sen. og Olaf Bakke har undertegnet nærværende kjøpekontrakt og at begge er over 18 år.

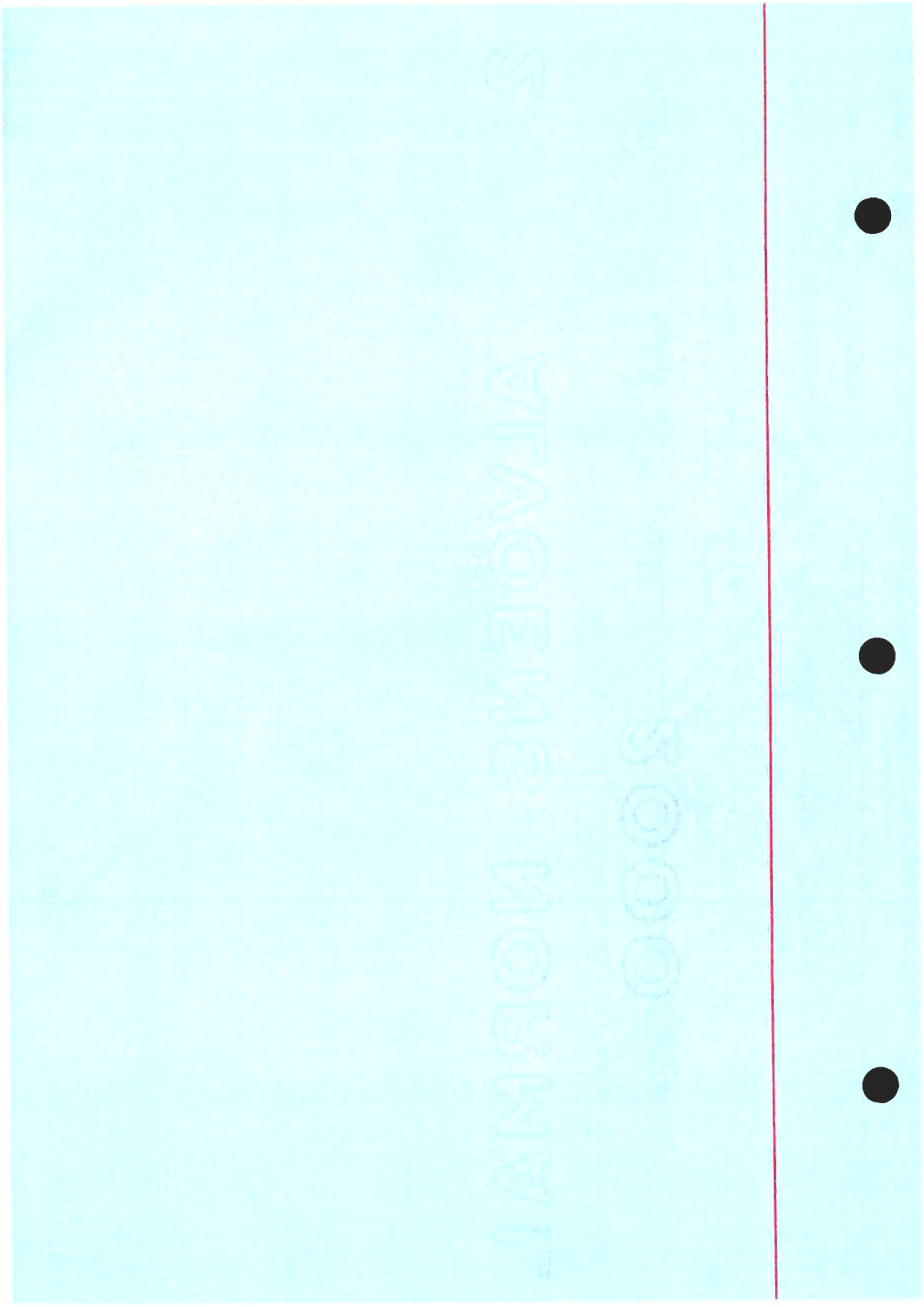
D. u. s.

Chr. Toft
advokat


Eugen Sandberg
305/372
305/237.295
Sverre Langefoss
305/367
Bjørn Bakke
Pp.7
Km 64
Bjørn Bakke
305/108
305/525
Pp.6
305/108
BJØRN BAKKE
KOKKEPLASSEN
Deling av grunn-
eiendom.
His 23.05.94


305/962
Grunne
5/270
16
38
42
5/891
5/639
5/633
5/848
5/210
5/420
Grunne
SITUASJONSKART, M=1: 1000
BJØRN BAKKE - KOKKEPLASSEN
DELING AV GRUNNEIENDOM
Arendal 11.05.94 Y.B
Stærk & Co. a.s.
ARENDAL KOMMUNE,
N


BOLIG
U = 0,3
E
FORRETNING
U 0,5
10,1 DAA
D
FORRETNING
U = 0,5
3,8 DAA
BOLIG
U=0,3



Returneres til:

TINGLYST
19 OKT 1993
NEDENES
SORENSKRIVEREMBETET
DAGBOKNR.: 8158

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0906	Arendal	305	962			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet:
[X] **1** Bebygd [ ] **2** Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[ ] **B** Bolig-eiendom [ ] **F** Fritids-eiendom [ ] **V** Forretning/kontor [ ] **I** Industri [ ] **L** Landbruk [ ] **K** Off. vei [ ] **A** Annet

Type bolig:
[ ] **FB** Frittligg. enebolig [ ] **TB** Tomanns-bolig [ ] **RK** Rekkehus/kjede [ ] **BL** Blokk-leilighet [ ] **AN** Annet

2. Kjøpesum

Kr 40.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype:
[X] **1** Fritt salg [ ] **2** Gave (helt eller delvis) [ ] **3** Ekspro-priasjon [ ] **4** Tvangs-auksjon [ ] **6** Skifte-oppgjør [ ] **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3]

Kr 40.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
[redacted]	Bjørn Bakke sen.	1/1

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
[redacted]	Bjørn Bakke jr.	1/1

6. Særskilte avtaler[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se eget ark

Doknr: 8158 Tinglyst: 19.10.1993 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 47 På lager Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Bjørn Bakke	BJØRN BAKKE

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☒ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Bjørn Bakke	BJØRN BAKKE

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Per Jonassen	PER JONASSEN
Adresse: Nyskogen 4817 His	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Trygve Bie	TRYGVE BIE
Adresse: Riksveien 30 4817 His	

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Mary C Bakke	MARY C. BAKKE

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Per Jonassen	PER JONASSEN
Adresse: Nyskogen 4817 His	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Trygve Bie	TRYGVE BIE.
Adresse: Riksveien 30 4817 His.	

Noter:

1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.

5) Det er bare opplysninger som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt føres på skjøtets side 2.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte.
Dersom ingen av de 3 alternativene er krysset av, og hjemmelshaver er en fysisk person, må en ha samtykke fra hjemmelshavers ektefelle, jf. ektefelleloven.

7) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler.
Utstederen, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

OPPLYSNINGER SOM SKAL TINGLYSES

Eier av gnr. 305 bnr. 377 har rett til å oppføre pumpehus samt nødvendige rør i henhold til tegning nr. 1080/14 utført av Stærk & Co. AS.

Arendal kommune skal ha adkomstrett for vedlikehold.

Båtplass i henhold til skjøte vedrørende gnr. 305 bnr. 210, dagboknr. 1166/1938 ligger på denne eiendom.

Gnr 305 Bnr 962
Denne eiendom skal ha følgende vegrett:

- Over gnr. 305 bnr. 898 "Slottet"s søndre grense

- På Dampskibsveien på veien til Kokkeplassen Båthavn, og til veien foran sanatoriet,

alt beliggende på gnr. 305 bnr. 270.

Moy og Bjørn Bakke sen. skal i sin livstid ha vederlagsfritt vinteropplag for sin sjekte i båthuset.

Eiendommen skal kunne benyttes til båthavn eller drift av båthavn.

Dersom eiendommen overdras til andre enn kjøpers livsarvinger, skal Moy og Bjørn Bakke sen. i sin levetid ha forkjøpsrett til eiendommen. Prisen skal fastsettes av en takstnemnd oppnevnt av sorenskriveren i Nedenes.

Moy E Bakke

Bjørn Bakke

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/450/36
Attesteringstidspunkt 2026-05-11 11:55

18/2 1961

Dagbok nr. 450-[illegible]61

Nedenes Sorenskriverembete

St.mrk.kr. 100,- den 12/12-59 v/h.r.adv. Sigrid Stray,Arendal

K J Ø P E K O N T R A K T:

Undertegnede Augusta With Bakke f. [illegible] eier og bruker av gårds nr. 5., bn. nr. 108, Kokkeplassen i Hisøy,- selger til min sønn Bjørn Bakke, gårdens uthus og bryggerhus med tilhørende tomt, for kr. 10.000.-. Tomtens størrelse er påvist i marken og blir å beskrive nærmere ved skylddelingsforretning som begjæres avholdt snarest.-

Ovennevnte grunn med påstående hus, overdrages med de rettigheter og plikter hvormed undertegnede har eiet det og vites ikke å være påheftet andre forpliktelser eller servitutter enn dem som fremgår av grunnboken.- Kjøperen skal ha fri og uhindret adgang til ovennevnte eiendom over gårdens veier, mot å delta i veienes vedlikehold i forhold til den bruk de interesserte parter gjør av samme. Eiendommen har rett til vannforsyning fra gårdens vannverk og må i ekstraordinære tørketider finne seg i forholdsvis reduksjon av sitt vannforbruk, på like linje med andre rettighetsinnehavere. For vannet betales ingen avgift, men kjøperen må bestride 10% av vedlikeholds og driftsutgiftene for vannverket.-

I tilfelle tvist om denne kontrakts forståelse, avgjøres denne med endelig virkning av Hisøy Forliksråd.

Kokkeplassen, den 2. desember 1959.

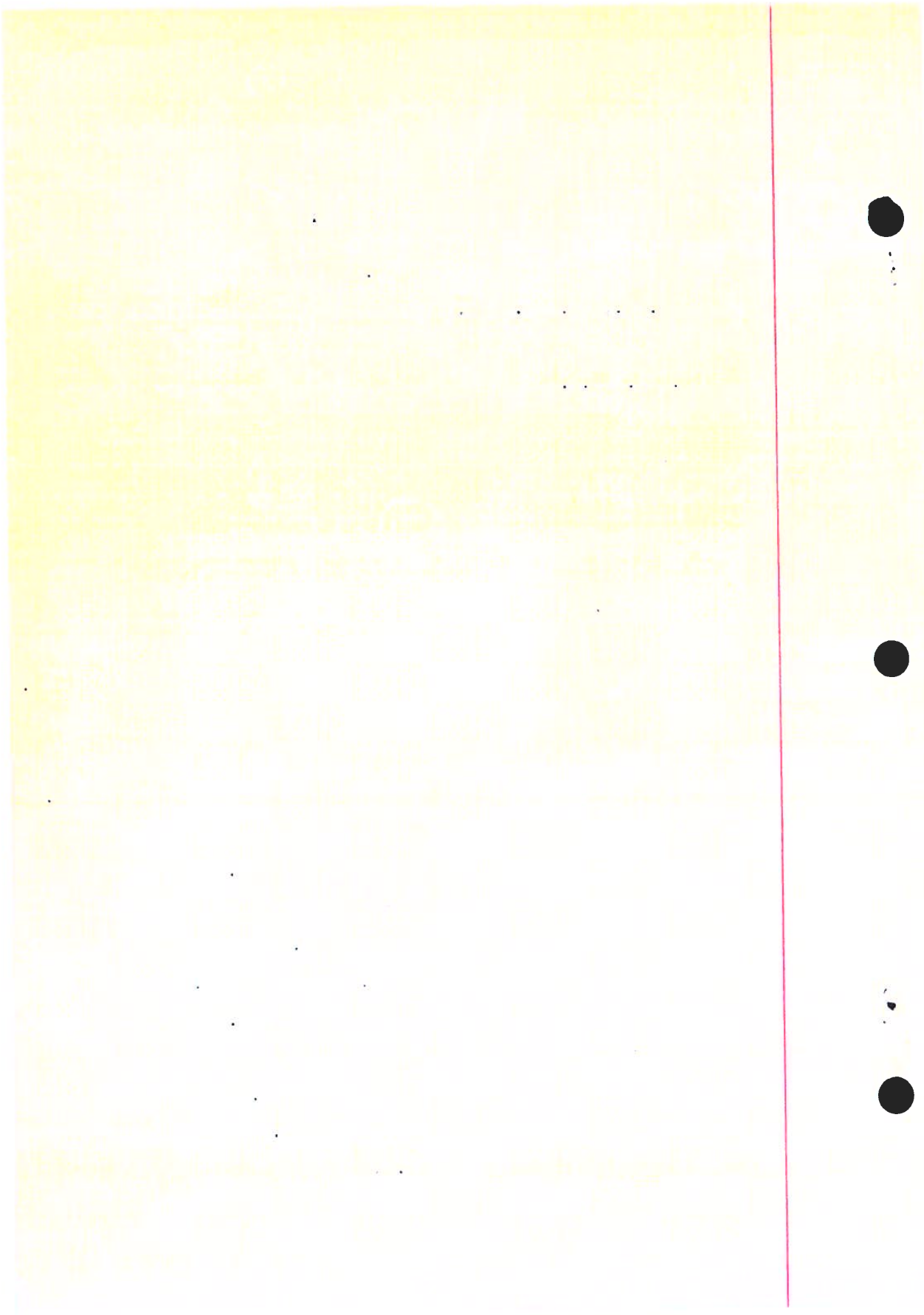
Augusta With Bakke (sign.)

Jeg bekrefter herved at underskriveren av denne kontrakt har skrevet under i mitt nærvær og er over 21 år.

Ugil Hagli (sign.)

o.r.sakfører

SE NESTE SIDE



Da ovennevnte kjøpesum er avgjort på omforenet måte, Skjøtes og overdraes herved forannevnte eiendom til kjøperen: Bjørn Bakke. Eiendommen har fått gnr. 5 bnr. 425.

Kokkeplassen, 10. mai 1960.

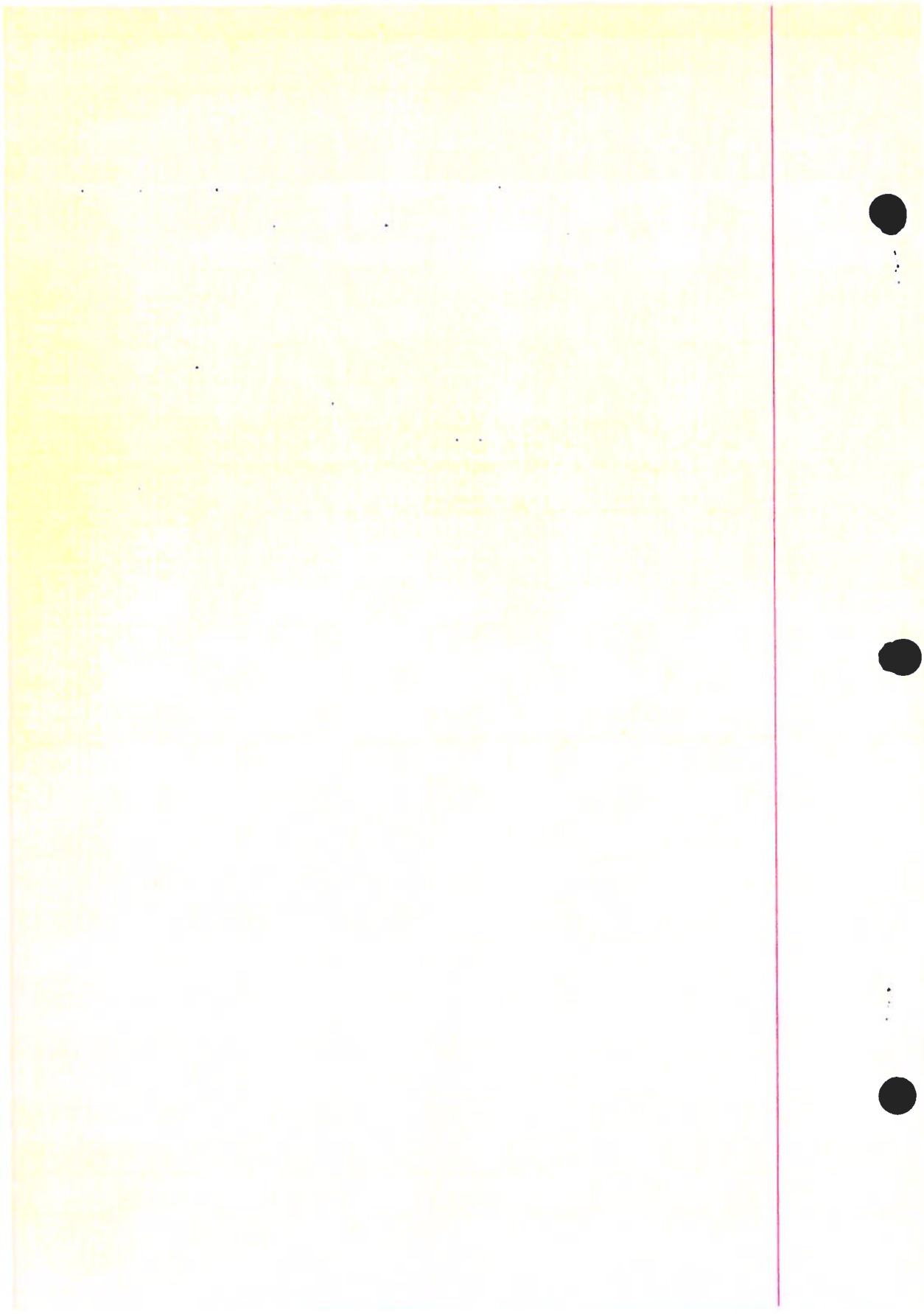
Augusta With Bakke (sign.)

Jeg bekrefter herved at underskriveren av dette skjøte har skrevet under i mitt nærvær og er over 21 år.

Egil Hagli (sign.)

o.r.sakfører

Rett avskrift:
Egil Hagli



Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Kokkeplassen Eiendom AS	
Adresse:	
Postboks 501	
Postnummer:	Poststed:
4898	Grimstad
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
989986902	

Plas

Doknr: 2153256 Tinglyst: 28.10.2024
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Kokkeplassen Eiendom AS	989986902

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203	Arendal	305	975		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203	Arendal	305	270		1-33

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
23/10-24	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eiere av gnr 305 og bnr 270 i Arendal kommune har rett til opphold og bading på stranden benevnt f_B1 og f_BA1 i reguleringsplan for His Brygge (planendring sist vedtatt 09.04.2024), på gnr 305 og bnr 975 i Arendal kommune. Rettigheten sikrer at privatrettslige forhold i ovenenvnte reguleringsplan gjennomføres.

Eier av gnr 305 bnr 270 plikter å overholde de til enhver tids gjeldende ordensregler for bruk av området samt dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av stranden.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Grimstad 23/10-24	Bjørn

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/882469/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-11 11:57

Ref.nr. 961168

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613752617
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
940493021	ARENDAL KOMMUNE	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
923836527	HIS BRYGGE AS		Postboks 501, 4898 GRIMSTAD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4203	305	270

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4203	305	270	0	1	201 / 3384	Boligseksjon	Ja	Ja
4203	305	270	0	2	119 / 3384	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	305	270	0	3	100 / 3384	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	305	270	0	4	123 / 3384	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	305	270	0	5	80 / 3384	Boligseksjon	Ja	Ja
4203	305	270	0	6	79 / 3384	Boligseksjon	Ja	Ja
4203	305	270	0	7	118 / 3384	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	305	270	0	8	101 / 3384	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	305	270	0	9	79 / 3384	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	305	270	0	10	102 / 3384	Boligseksjon	Ja	Ja
4203	305	270	0	11	118 / 3384	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	305	270	0	12	101 / 3384	Boligseksjon	Ja	Ja
4203	305	270	0	13	79 / 3384	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	305	270	0	14	102 / 3384	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	305	270	0	15	169 / 3384	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	305	270	0	16	102 / 3384	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	305	270	0	17	97 / 3384	Boligseksjon	Ja	Ja
4203	305	270	0	18	89 / 3384	Boligseksjon	Ja	Ja
4203	305	270	0	19	87 / 3384	Boligseksjon	Ja	Ja

Doknr: 882469 Tinglyst: 18.08.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/882469/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-11 11:57

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4203	305	270	0	20	113 / 3384	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	305	270	0	21	89 / 3384	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	305	270	0	22	84 / 3384	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	305	270	0	23	113 / 3384	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	305	270	0	24	89 / 3384	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	305	270	0	25	84 / 3384	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	305	270	0	26	106 / 3384	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	305	270	0	27	88 / 3384	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	305	270	0	28	77 / 3384	Boligseksjon	Ja	Ja
4203	305	270	0	29	104 / 3384	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	305	270	0	30	88 / 3384	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	305	270	0	31	77 / 3384	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	305	270	0	32	149 / 3384	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	305	270	0	33	77 / 3384	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
ARENDAL	PB. 123, 4891 GRIMSTAD	EINAR K. MYHREN

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Brave Bygg AS	990067422	post@bravebygg.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Storgaten 90	4877	Grimstad	37021499

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4203	Arendal	305	270	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
923836527	HIS BRYGGE AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	201	GB	13	B	79	B	25	B	84	B	37				49			
2	B	119	B	14	B	102	B	26	B	106	B	38				50			
3	B	100	B	15	B	169	B	27	B	88	B	39				51			
4	B	123	B	16	B	102	B	28	B	77	GB	40				52			
5	B	80	GB	17	B	97	GB	29	B	104	B	41				53			
6	B	79	GB	18	B	89	GB	30	B	88	B	42				54			
7	B	118	B	19	B	87	GB	31	B	77	B	43				55			
8	B	101	B	20	B	113	B	32	B	149	B	44				56			
9	B	79	B	21	B	89	B	33	B	77	B	45				57			
10	B	102	GB	22	B	84	B	34				46				58			
11	B	118	B	23	B	113	B	35				47				59			
12	B	101	GB	24	B	89	B	36				48				60			
Sum tellere:		3384				Nevner =		3384											

Dato	Innsenderens underskrift	
27/6-23		Ole Bjørn Lindland

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
27/6 27	Ole Bjørn Lindland

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
22/6-23	Bjørn Udjus	ASBJØRN UDJUS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4203	ARENDAL	305	270	

Dato	Underskrift	Stempel
7/7-23	EINAR KRAFFT MYHREN	ARENDAL KOMMUNE geodata

Dato	Innsenderens underskrift
26/6-23	Ole Bjørn Lindland

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

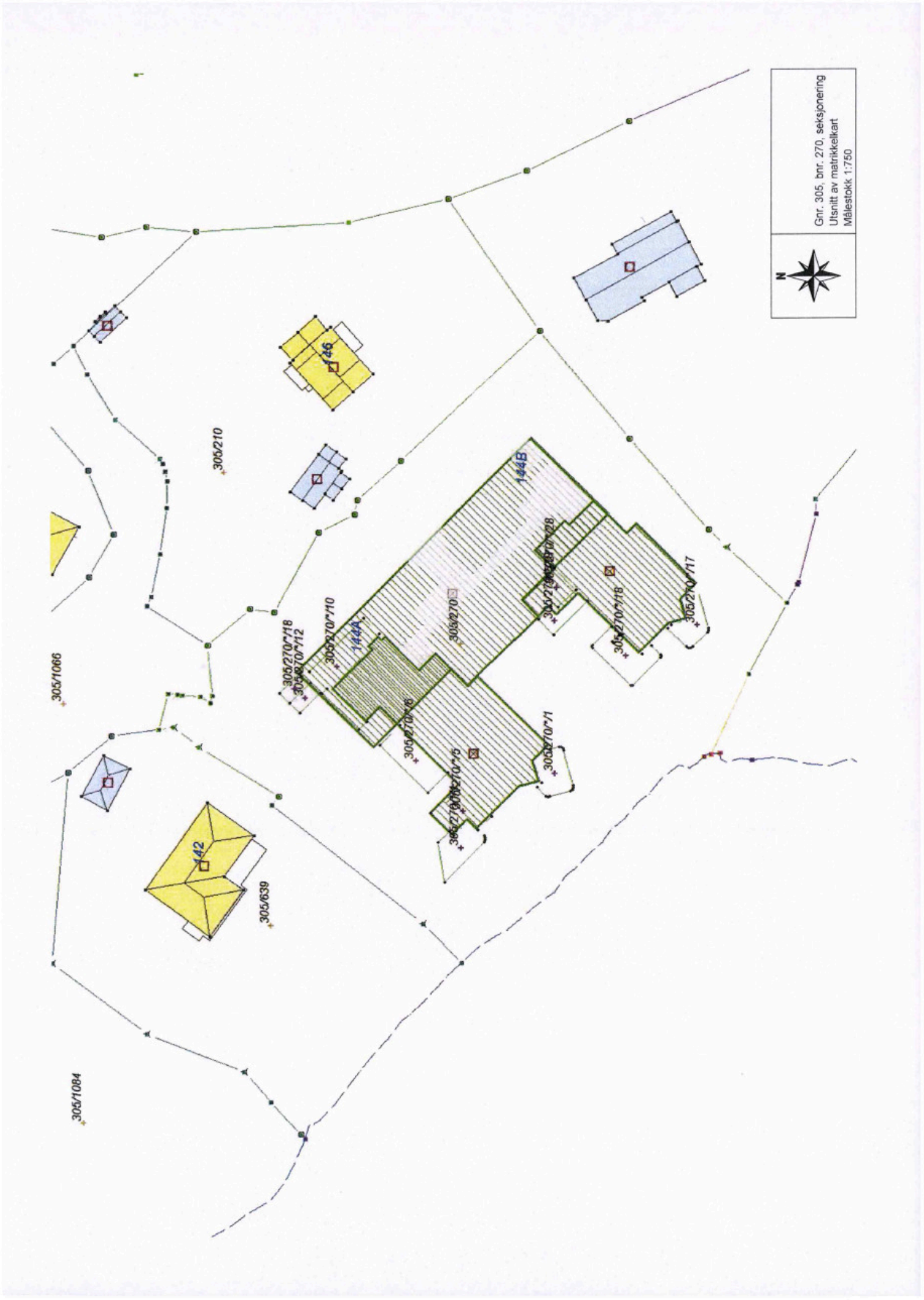
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		3384			Nevner =			3384											

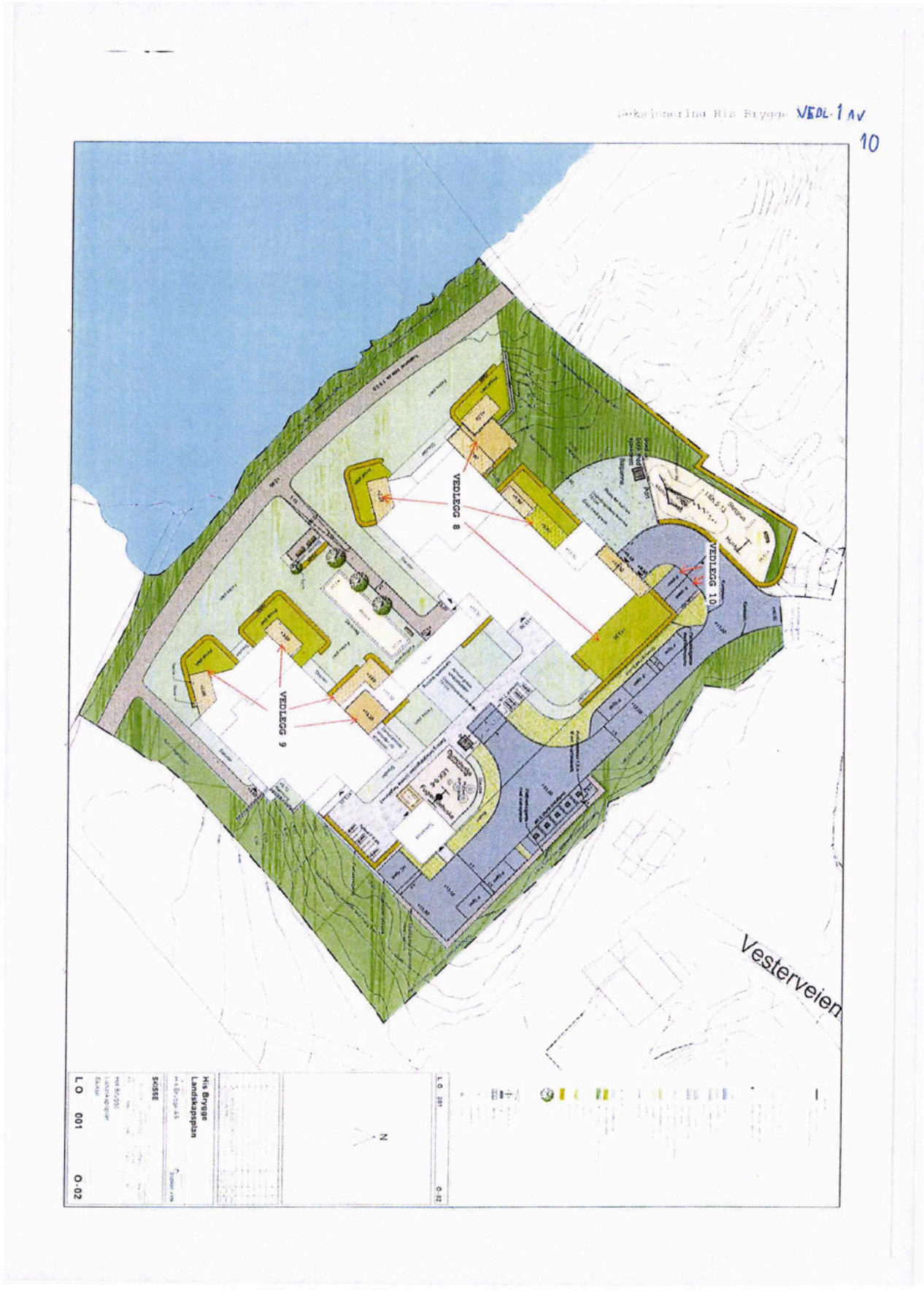
Dato: 26/6-23

Innsenderens underskrift: Ole Bjørn Lindland

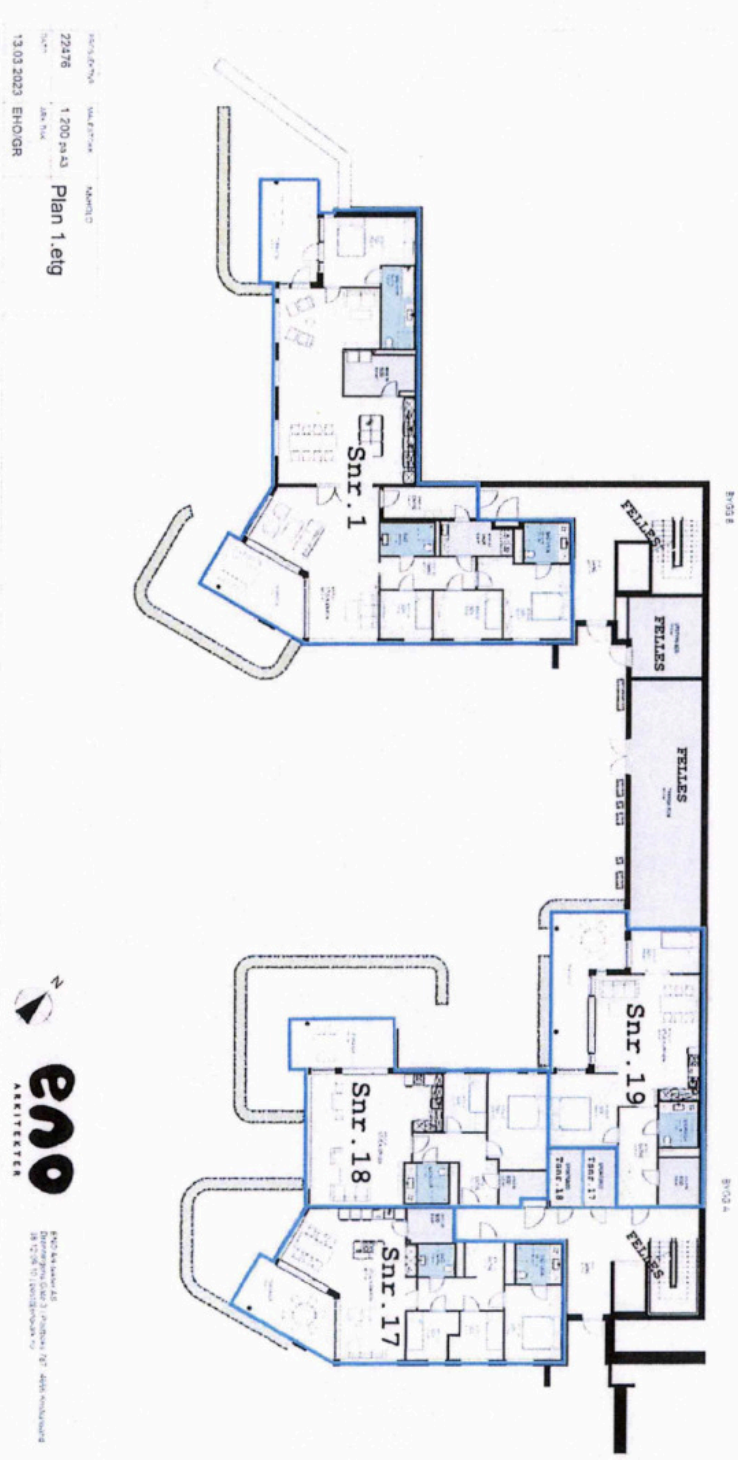
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4

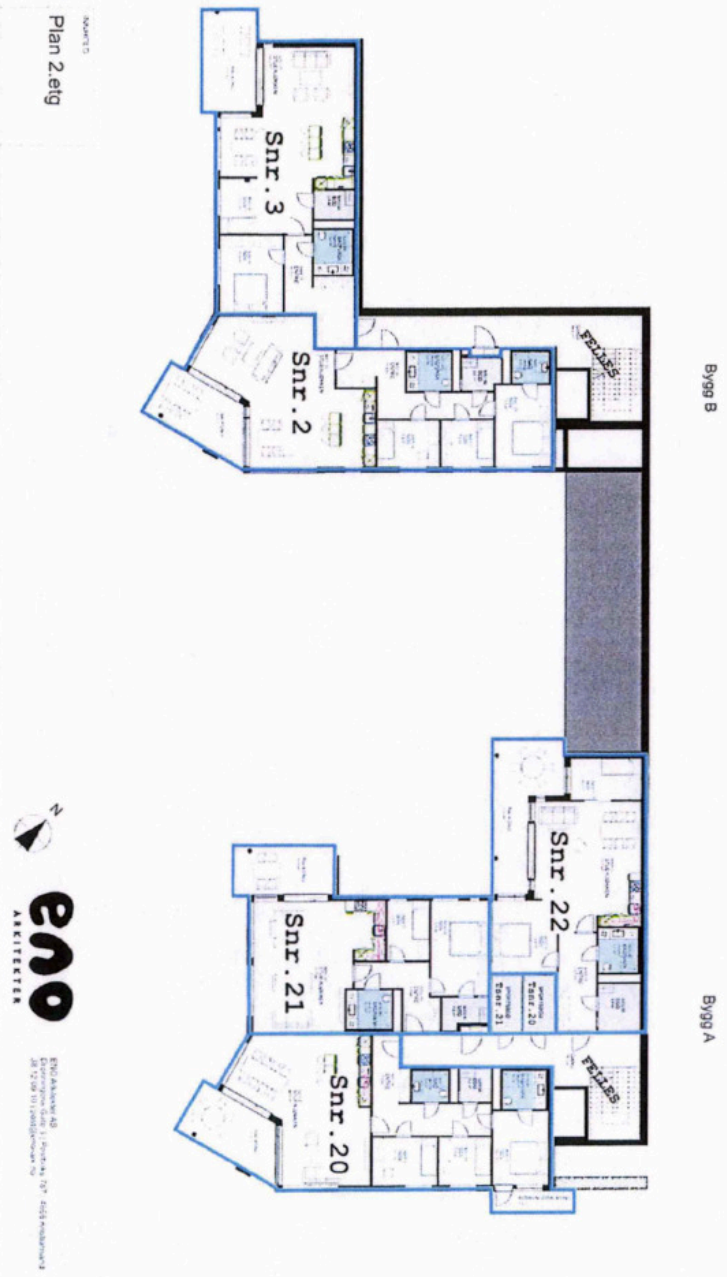

Gnr. 305, bnr. 270, seksjonering
Utsnitt av matrikkelkart
Målestokk 1:750
N
305/210
305/1066
305/1084
305/639
146
142
144B
144A
305/270
305/270*10
305/270*12
305/270*18
305/270*16
305/270*5
305/270*1
305/270*17
305/270*28


VEDL. 1 AV 10
VEDLEGG 8
VEDLEGG 9
VEDLEGG 10
Vesterveien
His Brygge
Landskapsplan
SKISSE
L O 001 O-02
N

VEDL. 2
AV
10


Plan 1.etg
Snr.1
Snr.19
Snr.18
Snr.17
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
eno
ARKITEKTER

Søknadsnr. 21/3 Bygg nr VEDL. 3
AV
10




Seksjonering Hus Bygge VEDL.4
AV
10
Plan 3.etg
Bygg B
Bygg A
Snr.5
Snr.6
Snr.4
Snr.25
Snr.24
Snr.23
FELLES
ARKITEKTER


VEDL. 5
AV
10
Plan 4.etg
22476
1:200 på A3
26.04.2021 EHO/GR
Snr. 8
Snr. 9
Snr. 10
Snr. 7
Bygg B
FELLES
Snr. 27
Snr. 28
Snr. 26
Bygg A
ARKITEKTER

Seksjonering Blå Bryan VEDL. 6
AV
10

26.04.2021 EHO/GR
22476 1:200 på A3
Plan 5.etg



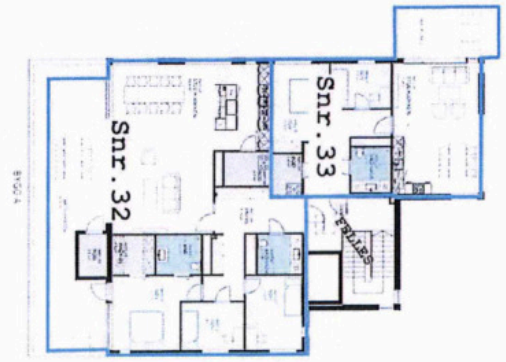


eno ARKITEKTER

Dokumentet Bis Bygge VEDL. 7
AV
10

22476 1:200 på A3
23.05.2023 EHO/GR
Plan 6.etg

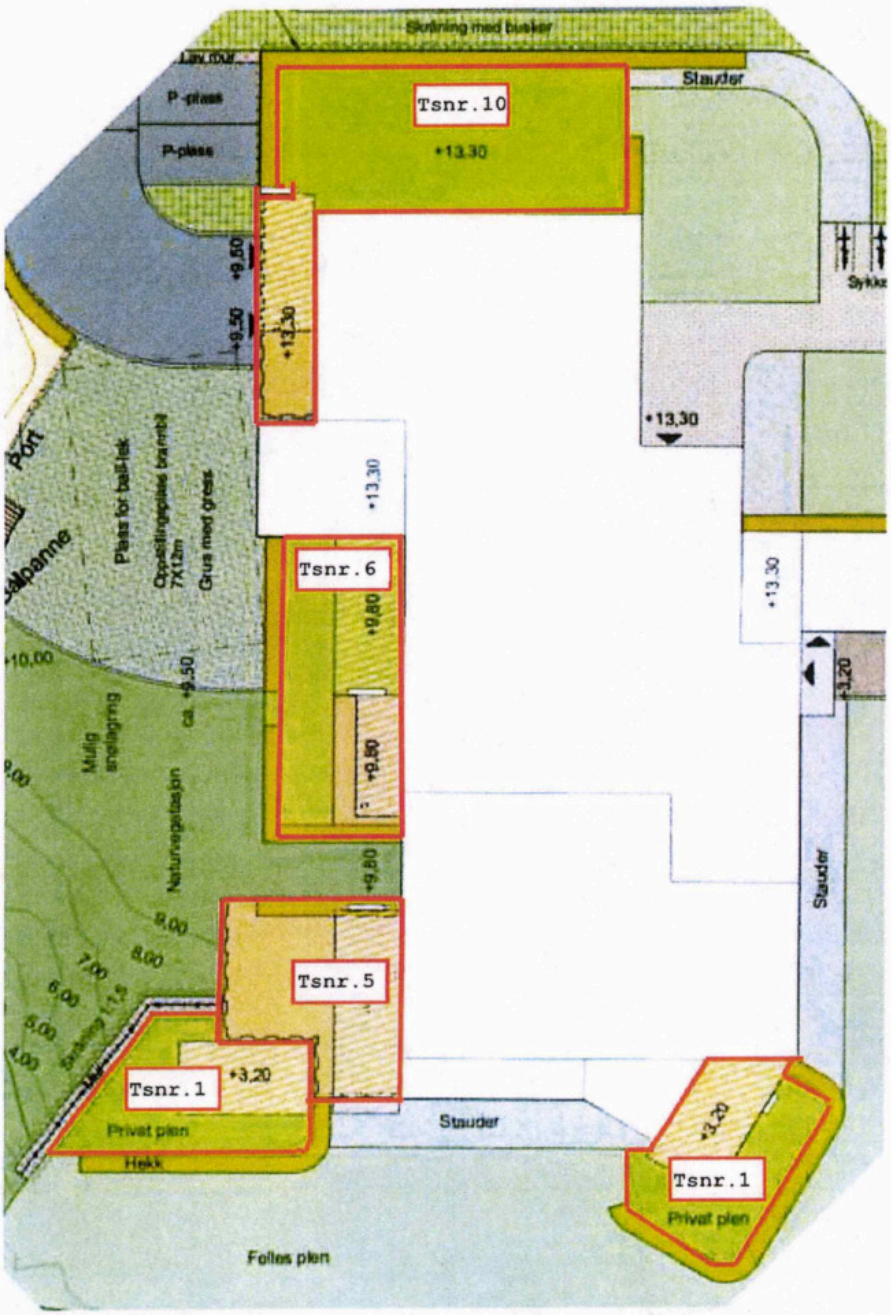




eho
ARKITEKTER

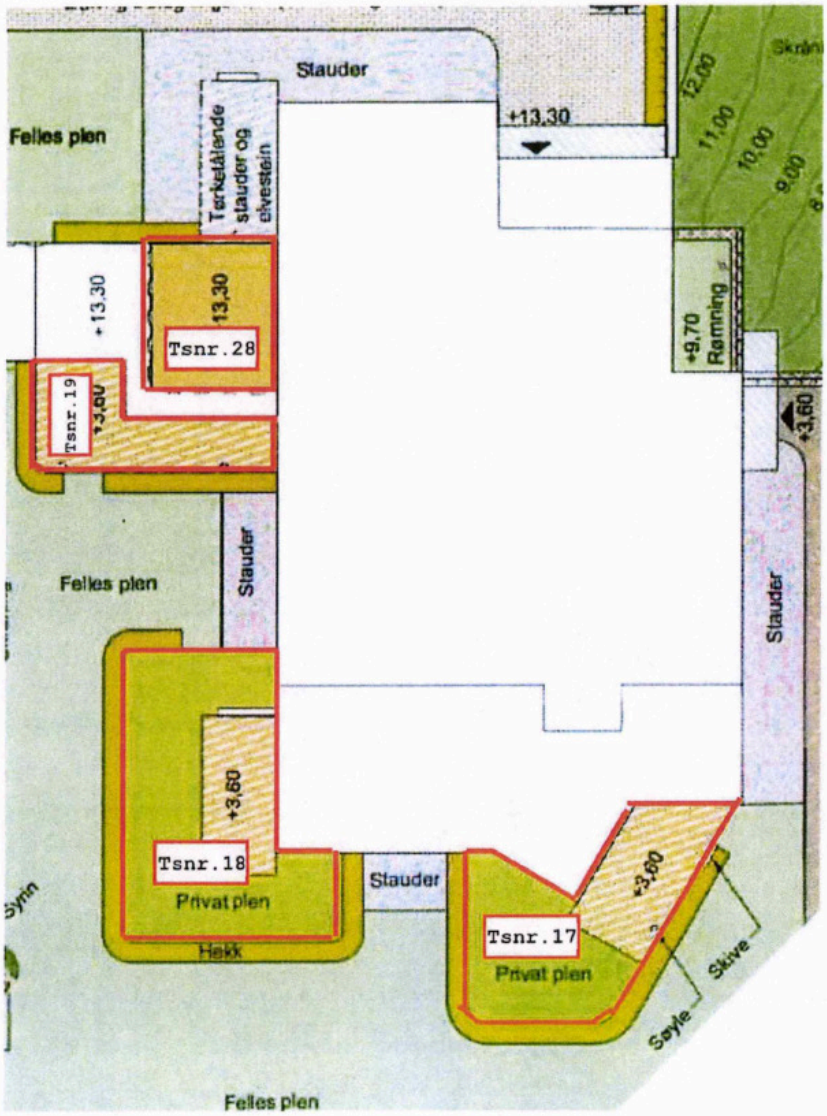
VEDL. 8 AV 10

BYGG B

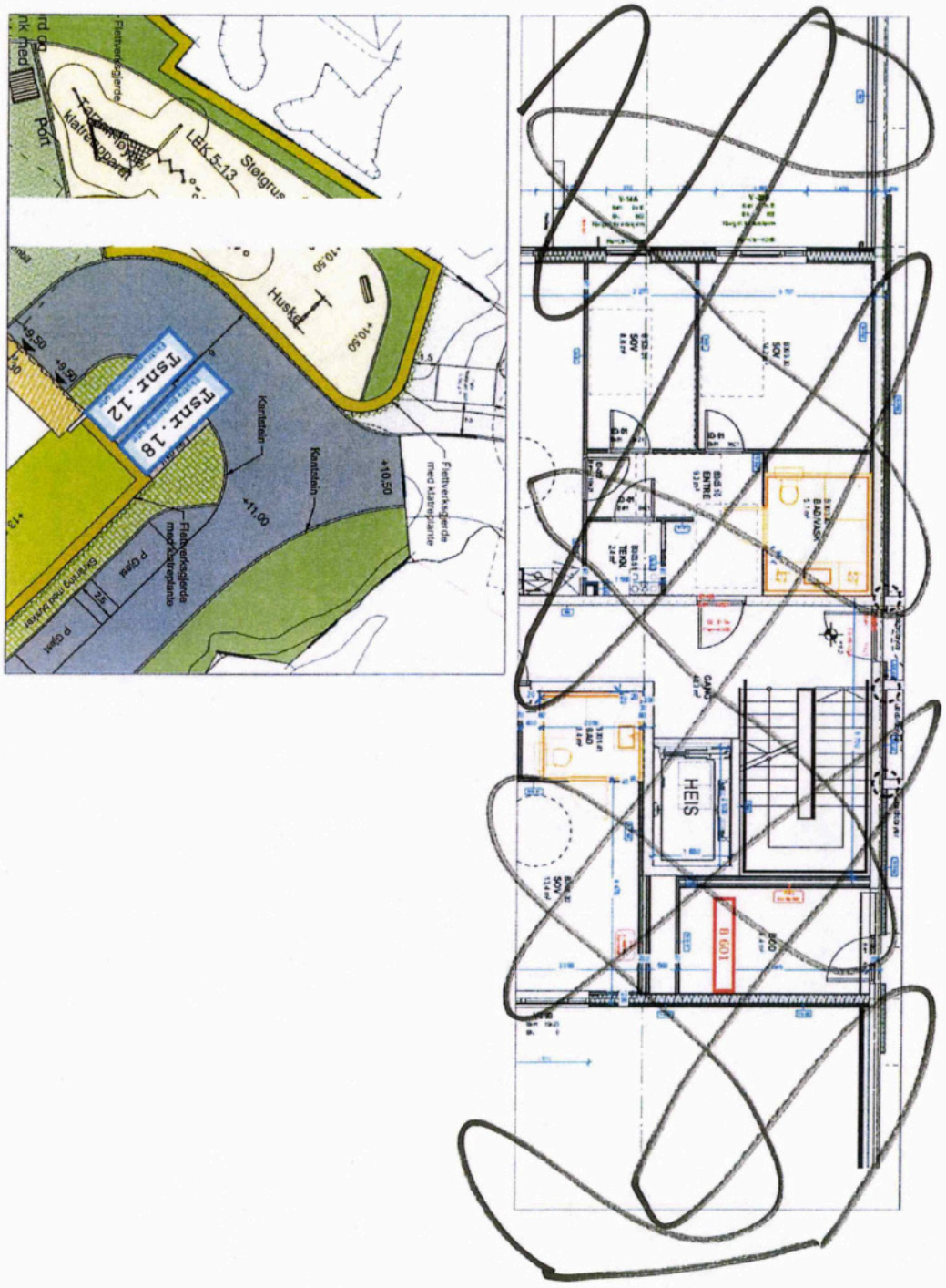


VEDL. 9 AV 10

BYGG A



VEDL. 10 AV 10


Fletverksgjerde
Port
LEK 5-13
Stetgrus
Tsnr. 12
Tsnr. 18
Kantstein
+10,50
+11,00
Fletverksgjerde med klatreplante
HEIS
B 001

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
His Brygge AS	Doknr: 1289090 Tinglyst: 17.11.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 501	
Postnummer: 4898 / Poststed: Grimstad	
Fødselsnr./Org.nr.: 923836527 / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
His Brygge AS	923836527

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203	Arendal	305	270		1-33

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203	Arendal	305	975		
4203	Arendal	305	1066		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
14/11-23	Bjørn Ulla

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eier av gnr 305 bnr 975 og bnr 1066 i Arendal kommune har rett til lek og opphold på felles lekeplass, benevnt f_L1 i reguleringsplan for His Brygge (planendring sist vedtatt den 18.03.2021), på gnr 305 bnr 270 i Arendal kommune. Rettigheten sikrer at privatrettslige forhold i ovennevnte reguleringsplanen gjennomføres.

Eier av gnr 305 bnr 975 og bnr 1066 plikter å overholde de til enhver tids gjeldende ordensregler for bruk av området samt dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av lekeplassen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Brumlad 17/11-23	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

MOTTATT
26 NOV 2021

agder energi

Agder Energi Nett AS
Postboks 794 Stoa
4809 Arendal
Organisasjons nr.: NO 982 974 011

Ref.nr: 100359
Pnr: 9554

AVTALE OM ERVERV AV RETTIGHETER TIL HØYSPENT JORDKABEL – 22KV KABELNR: 5038

Doknr: 1589737 Tinglyst: 17.12.2021
STATENS KARTVERK

MELLOM (GRUNNEIER) HIS BRYGGE AS

EIER AV - EIENDOM: G.NR. 305, B.NR. 270

PÅ KOKKEPLASSEN I ARENDAL KOMMUNE

OG AGDER ENERGI NETT AS (AEN) ER DET INNGÅTT FØLGENDE AVTALE:

AEN gis rett til å legge høyspent 22 kV jordkabel over eiendommen slik som den er stukket ut og planlagt i kart, se vedlegg 1. De inngrep som dette medfører på eiendommen er påvist i marken.

1. I DENNE FORBINDELSE FÅR AEN DISSE RETTIGHETER OG PLIKTER:

1.1 Rett til å komme fram til kabeltraséen, samt langsetter kabeltraséen å foreta nedgraving, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

AEN forplikter seg til å rydde opp etter anleggsarbeidet og etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Skader som måtte påføres eiendommen skal utbedres eller erstattes av AEN. Erstatningen fastsettes eventuelt ved rettslig skjønn som på grunneierens forlangende påstevnes av AEN.

1.2 Grøftedybden skal være minimum 0,5 m. Dersom spesielle forhold tilsier det, f.eks. i dyrket mark, kan grøftedybden etter avtale med grunneieren økes.

1.3 Rett til å tinglyse avtalen på eiendommen. AEN dekker alle kostnader med dette.

2. GRUNNEIEREN FÅR DISSE RETTIGHETER OG PLIKTER:

2.1 Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen hvor kabelen går og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting o.l. med de begrensninger som følger av AENs

Sensitivity: Internal

forannevnte rettigheter.

2.2 Grunneieren plikter å opplyse om eventuelle byggeplaner eller andre arbeider som kan ha betydning for valg av kabeltrasé.

2.3 Det er ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere jordkabelens senterlinje enn 2 m målt horisontalt.

2.4 Grunneieren forplikter seg til å varsle AEN før graving eller nedramming av peler i umiddelbar nærhet av kabelen. Det henvises til retningslinjer for gravearbeider i nærheten av elektriske sterkstrømskabler.

2.5 Dersom grunneieren vil endre terrenghøyden som følge av dyrking, uttak av grus o.l. må dette på forhånd avtales med AEN.

Da grunneier er utbygger, settes erstatningen en gang for alle til kr. 0,-

Avtalen er undertegnet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Sted/Dato: GRIMSTAD / 22.11.2021
For His Brygge AS: **JOHAN MARTIN UGLAND**
Underskrift:
923 836 527

Personnr./ Org.nr.

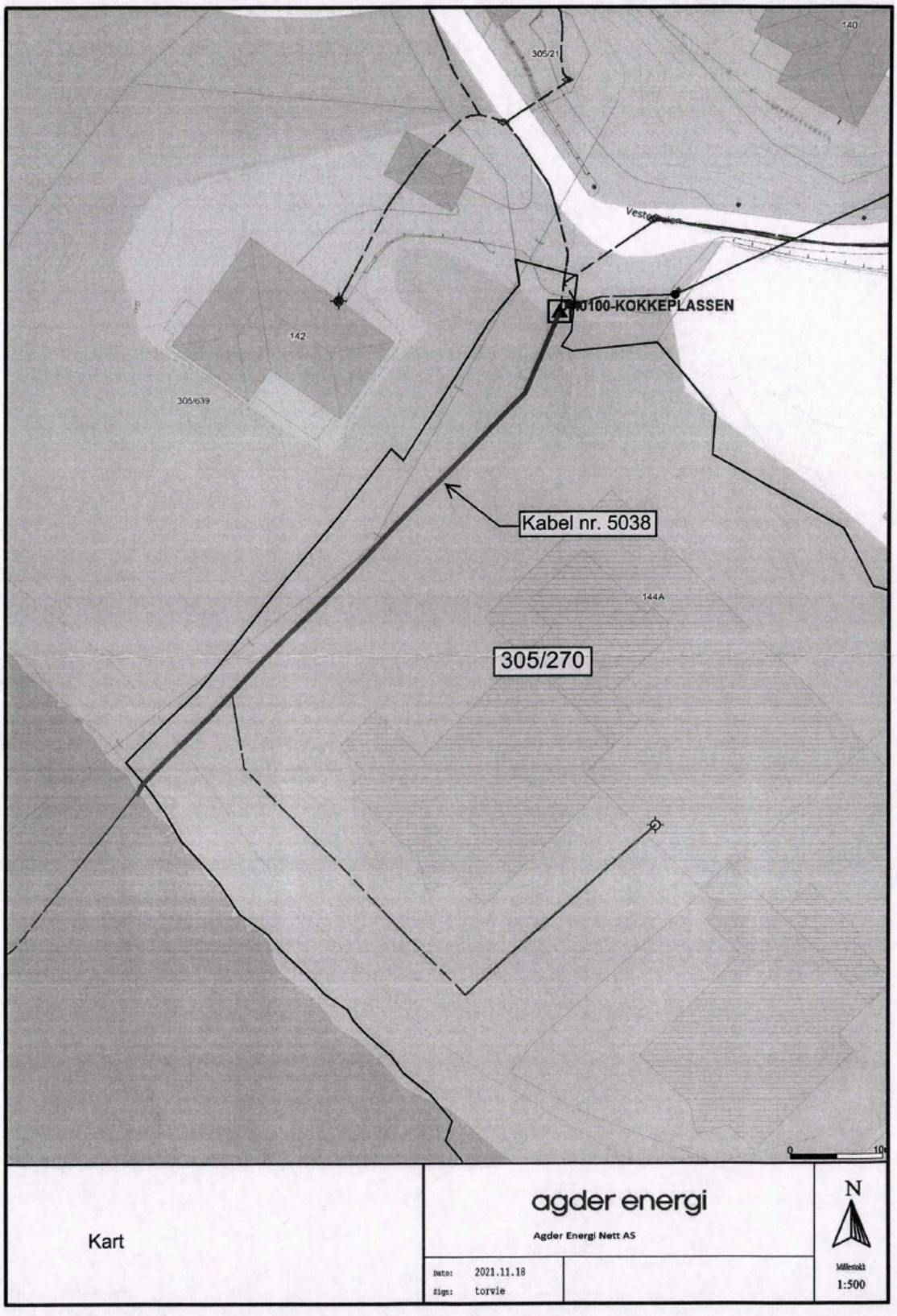
Sted/Dato: **ARENDAL 18.11.2021**
For Agder Energi Nett AS: Tor-Geir Vigerstøl
Navn: **TOR-GEIR VIGERSTØL**
982 974 011

Organisasjonsnr.

Vedlegg: Nr. 1 – Kart

Sensitivity: Internal

Vedlegg 1


140
305/21
Vestre
0100-KOKKEPLASSEN
142
305/639
Kabel nr. 5038
144A
305/270
0
10
Kart
agder energi
Agder Energi Nett AS
Dato: 2021.11.18
Sign: torvie
N
Målestokk
1:500

agder energi

MOTTATT
26 NOV 2021

Agder Energi Nett AS
Postboks 794 Stoa
4809 Arendal
Organisasjons nr.: NO 982 974 011

Ref.nr: 100359
Pnr: 9554

AVTALE OM GRUNNRETTIGHETER TIL NETTSTASJON

Doknr: 1589716 Tinglyst: 17.12.2021
STATENS KARTVERK

MELLOM (GRUNNEIER) HIS BRYGGE AS

EIER AV - EIENDOM: G.NR. 305, B.NR. 270

PÅ KOKKEPLASSEN I ARENDAL KOMMUNE

OG AGDER ENERGI NETT AS (AEN) ER DET INNGÅTT FØLGENDE AVTALE:

1. AEN har rett til oppsetting av nettstasjon nr. 09.0100 med grunnmål ca. 2 x 3,5 m på eiendommen, med plassering som vist i kart, se vedlegg 1

2. AEN har rett til nedlegging av kabler i forbindelse med kiosken slik som de er stukket ut og planlagt i kart, se vedlegg 1. De inngrep som dette medfører på eiendommen er påvist i marken.

RETTEN INNBEFATTER FØLGENDE RETTIGHETER OG PLIKTER FOR AEN OG GRUNNEIEREN:

AEN har rett til fri adkomst til nettstasjonen for betjening, vedlikehold og feilretting. Det er ikke tillatt å sette opp mur, fylle masse, plante trær og busker eller lagre ting nærmere nettstasjonen enn 1,5 m regnet horisontalt. Til nettstasjonens veiside kreves dessuten fri adkomst uten hindring for fremkomst med lastebil eller lignende for transformatorskifting og annet vedlikehold.

AEN gis rett til nedlegging av overspenningsjording(impulsjord) for lynavledning, i området som vist på kart. Hvis impulsjorden vil være til hinder for framtidig utnyttelse av eiendommen, vil AEN flytte denne vederlagsfritt innen eiendommen.

Det er ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere nettstasjonen enn 5 m horisontalavstand fra nærmeste bygningsdel. I særskilte tilfeller kan AEN tillate at bygninger oppføres nærmere nettstasjonen enn ovenfor bestemt. Skriftlig søknad om dette må forelegges AEN i hvert enkelt tilfelle.

AEN forplikter seg til å rydde opp etter anleggsarbeidet og etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

AEN forbeholder seg retten til å endre type nettstasjon, men likevel ikke til typer med dårligere brannisolerende evne.

Sensitivity: Internal

AEN forbeholder seg rett til å tinglyse avtalen på eiendommen og dekker da selv kostnadene med dette.

Da grunneier er utbygger, settes erstatningen en gang for alle til kr. 0,-

Avtalen er undertegnet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Sted/Dato: GRIMSTAD 22.11.2021
For His Brygge AS: **JOHAN MARTIN UGLAND**
Underskrift:

923 836 527
Personnr./ Org.nr.

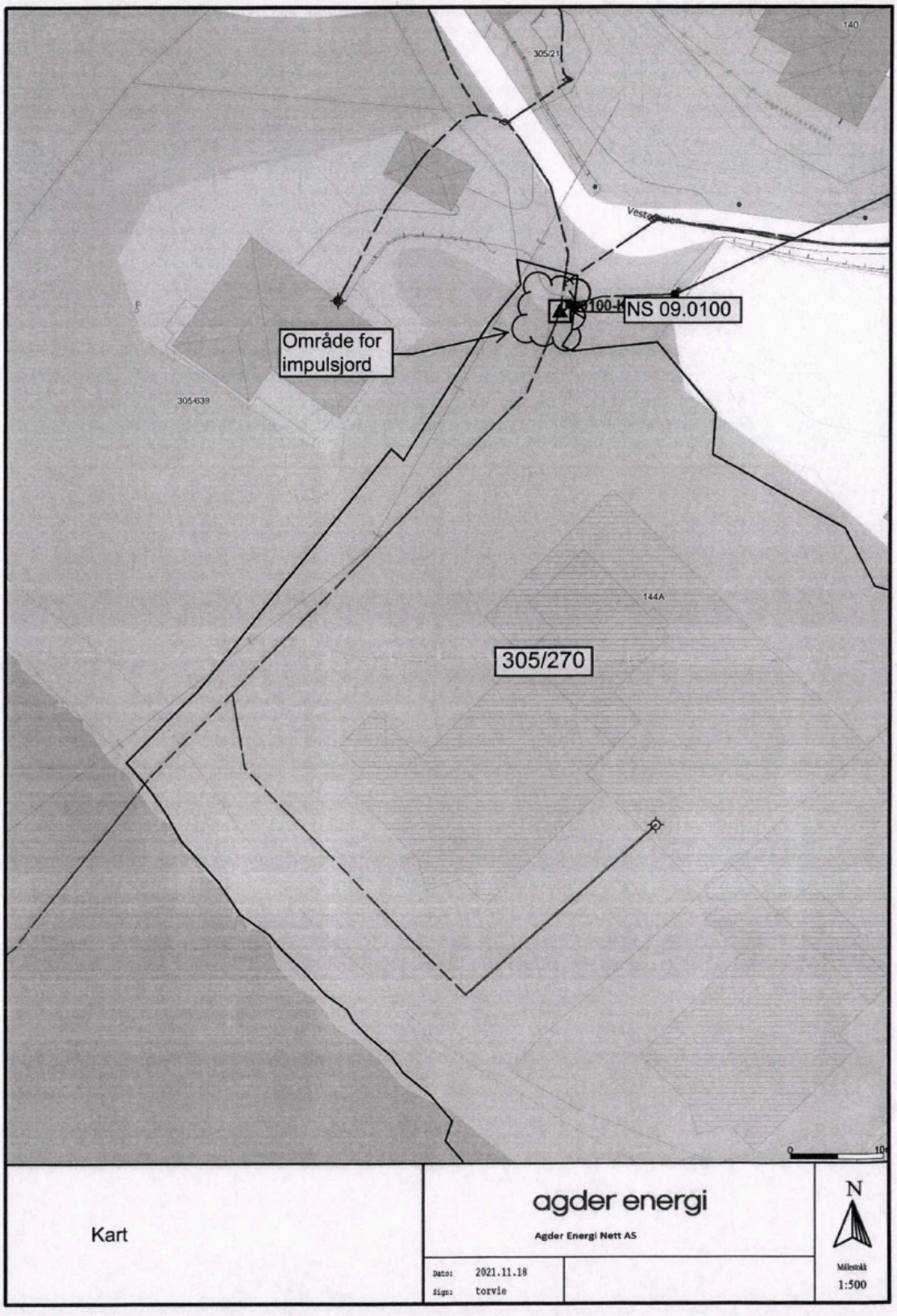
Sted/Dato: **ARENDAL 18.11.2021**
For Agder Energi Nett AS: Tor-Geir Vigerstøl
Navn: **TOR-GEIR VIGERSTØL**

982 974 011
Organisasjonsnr.

Vedlegg: Nr. 1 – Kart

Sensitivity: Internal

Vedlegg 1


140
305/21
Vestre
NS 09.0100
Område for impulsjord
305/639
144A
305/270
0
10
Kart
agder energi
Agder Energi Nett AS
Dato: 2021.11.18
Sign: torvie
N
Målestokk
1:500

17. febr. 1964.

Dagbok nr. 632 19 64
Nedenes Sorenskriverembede

Avskrift av

R E T T S B O K

for

Nedenes herredsrett

År 1963 den 22. august ble rett holdt på Kokkeplassen, Hisøy.
Rettens formann: Sorenskriver Reidar Borge.

Skjønnsmenn:
1. Gårdbruker Santos de Presno, Hisøy.
2. Do. Bjørn Trommestad, "
3. Do. Johannes Trommestad, "
4. Do. Nils Willumstad, "

Samtlige skjønnsmenn har avgitt forsikring tidligere.
Til behandling forelå sak nr. 14/1963 B:
Saksøker: Dr. Bjørn Bakke, Kokkeplassen, Hisøy.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Sigrid Stray, Arendal.
Saksøkt: De odelsberettigede til gr.nr. 5 br.nr 270 Hestehagen av skyld m. 0,36 i Hisøy.

Saken gjelder: Skjønn for å få erklært nevnte eiendom odelsfri.
Til stede: H.r.advokat Sigrid Stray v/o.r.sakfører Egil Hagli samt dr. Bjørn Bakke.

Rettens formann gjorde skjønnsmennene kjent med reglene i Dl. §§ 106-108 samt Skjønnsl. § 16. Domsmennene sa seg habile og det fremkom på forespørsel ingen bemerkninger til rettens sammensetning.

Rettens formann refererte den "Oppfordring i henhold til odelsfrigjøringslovens § 3" som har vært kunngjort i Agderposten den 8. mai 1963 og i Norsk Lysingsblad den 1. juni 1963. Han meddelte videre at ingen hadde meldt seg i henhold til kunngjøringen.

O.r.sakfører Egil Hagli fikk ordet og fremstilte saken for saksøkeren. Han nedla deretter slik påstand:

"Skjønnet fremmes og gr.nr. 5 br.nr. 270 Hestehagen av skyld m. 0,36 i Hisøy erklæres odelsfri."

Fremsto Bjørn Bakke, født 1. november 1913, sanatorie-innehaver og spesialist i psykiatri, bopel Kokkeplassen i Hisøy.

Formantes og avgav forklaring.

Retten begav seg deretter på åstedsbefaring sammen med saksøkeren og hans prosessfullmektig. Under befaringen så man de nåværende bygninger på eiendommen og fikk samtidig påvist hvor de planlagte bygninger skal oppføres. For øvrig fikk de begge anledning til å påvise og fremholde hva de mente var av betydning for saken, bl.a. ble eiendommens grenser påvist.

Da saksøkerens prosessfullmektig frafalt prosedyre, ble saken opptatt til avgjørelse etter at åstedsbefaringen var avsluttet.

Retten hevet.
Reidar Borge.

År 1963 den 24. august kom retten sammen igjen på sorenskriverkontoret i Arendal.

Etter rådslagning og stemmegivning for lukte dører ble deretter avsagt slik

K j e n n e l s e:

Eiendommen Hestehagen gr.nr. 5 br.nr. 270 av skyld m. 0,36 i Hisøy besto opprinnelig av tre parseller som alle er utgått fra gr.nr. 5 br.nr. 108 Kokkeplassen. De ble sammenføyet til et bruk den 4. desember 1962. De tre parseller er i sin tid overdradd til dr. Bjørn Bakke av hans foreldre.

Når det gjelder odelsrett til Hestehagen er forholdet det at eiendommen Kokkeplassen i 1889 ble kjøpt av dr. Bakkes bestefar, Nils Bakke. I 1930 ble eiendommen overdradd til dr. Bakkes far, Olaf Bakke. Det er på det rene at alle etterkommere etter Nils Bakke har odelsrett til så vel Kokkeplassen som Hestehagen. Nils Bakke hadde i alt 7 barn hvorav 4 lever i dag. Etter Nils Bakke er det 17 barnebarn og de fleste av disse har igjen flere barn således at de odelsberettigedes antall er stort.

Den 23. april 1963 har dr. Bjørn Bakke begjært avholdt skjønn i medhold av lov nr. 1 av 16. juli 1907 § 3 jfr. § 1. nr. 2 a for å få erklært eiendommen Hestehagen odelsfri.

På grunn av det store antall odelsberettigede, har oppfordring i henhold til nevnte lovs § 3 vært kunngjort i Agderposten den 8. mai 1963 og i Norsk Lysingsblad den 1. juni 1963. Ingen har meldt seg i henhold til oppfordringen for å bestride det krav som dr. Bakke har fremsatt.

Skjønnsbegjæringen er ikke forkynt på annen måte.

I rettsmøtet den 22. august 1963 møtte dr. Bakke og avgav forklaring. Sammen med dr. Bakke og hans prosessfullmektig foretok retten befaring av eiendommen Hestehagen. Under befaringen fikk man bl.a. påvist eiendommens grenser samt hvor de planlagte bygninger skal plaseres.

Siden 1956 har dr. Bjørn Bakke drevet sanatorium for nervøse på eiendommen Hestehagen. Der er oppført sanatoriebygning hvor pasientene bor, boligavdeling for betjening, vaskeri, lagerbygning og administrasjonslokaler.

Dr. Bakke utvider nå sanatoriedriften og er gått i gang med å oppføre en ny sanatoriebygning. Pasientantallet vil da kunne økes fra nå gjennomsnittlig 26 pasienter til ca. 35. I neste omgang vil han bygge ytterligere en sanatoriebygning og da vil den bygning som nå oppføres, bli omgjort til funksjonærbolig.

Når utbygningen er fullt ferdig, vil pasientantallet kunne økes til ca. 50. Samtidig vil 20-30 funksjonærer m.v. være knyttet til sanatoriet. Av disse sistnevnte må en stor del bo på stedet.

Samtlige planer for utbygningen er godkjent av Helsedirektoratet.

Eiendommen Hestehagen er ca. 20 mål. Den består av småkupert fjellterreng og er uten jordbruksmessig verdi.

Retten finner etter en samlet vurdering av forholdene - herunder eiendommens størrelse sett i relasjon til den bruk som dr. Bakke skal gjøre av den - at vilkårene for å erklære Hestehagen odelsfri er til stede.

Dr. Bakkes påstand vil derfor bli tatt til følge, jfr. lov av 16. juli 1907 nr. 1 § 3 sammenholdt med § 1 nr. 2 a.

Kjennelsen er enstemmig.

S l u t n i n g:

Eiendommen Hestehagen gr.nr. 5 br.nr. 270 av skyld m. 0,36 i Hisøy erklæres odelsfri.

Reidar Borge.

Santos de Presno. Nils Willumstad.

Johannes Trommestad. Bjørn Trommestad.

Rett avskrift bekreftes:

Reidar Borge (sig.)

Rett avskrift:

18/12 1959

Dagbok nr. 3619 19 59.
Nedenes Sorenskriverembede

St.mrk.kr. 80,-, kassert ved embetet 30/6 1959

S k j ø t e.

Undertegnede lege Bjørn Bakke skjøter og overdrar herved til Per ~~xxxx~~ Jan Spilhaug en tomt av grnr. 5 brnr. 270 Hestehagen i Hisøy. Tomten har ved skylddelingsforretning, avholdt 16. juni 1959 fått bruksnavn "Solkollen" og en skyld av 4. øre.

Kjøpesummen kr. 8.000.- er avgjort på avtalte vilkår.

I tilfelle salg har selgeren forkjøpsrett til tomt med påstående hus etter takst.

Kjøperen har rett til på tomten å oppføre et våningshus. Ikke leiegård, industrianlegg eller lignende. Endvidere har han rett til å oppføre båthus ved stranden på tomtens vestside.

Kjøperen har videre forkjøpsrett til et areal beliggende langs tomtens nordre grense og i en bredde av 5 - 10 meter i retning nord svarende til et areal på 1000 m2.

Vei til tomten kan kjøperen anlegge fra tomtens sydøstre hjørne frem til riksvei 40 langs brnr. 210 ' sydgrense og i en bredde av 4 meter. Selgeren har rett til å benytte denne vei for adkomst til arealer beliggende syd for nevnte vei og kjøperens tomt.

Om der i nevnte område blir bebygget vil vedlikeholdsutgifter til veien bli å dele likt mellem oppsitterne.

De med salget forbundne omkostninger bæres av kjøperen.

Kokkeplassen den 29. juni 1959.

Bjørn Bakke

Jeg bekrefter herved at underskriveren av dette skjøte har skrevet under i mitt nærvær og er over 21 år.

Bakke-Pedersen

Lensmannen i Hisøy og Øyestad

1. juli 1954

Dagbok nr. 1651 1954
Nedenes Sorenskriverembede

St. gjrk. kr. 100,- er kassert ved embetet i dag.

S k j ö t e.

Undertegnede dyrlæge O. Nordbö Bakke skjöter og overdrar herved til min sönn læge Björn Bakke en tomt ca. 1.550 m 2 av grnr. 5 brnr. 108 Kokkeplassen i Hisöy. Skylddelingsforretning over tomten er avholdt 25/6 1954. Den har fått bruksnavn "Slottet" og en skyld av 4 öre.

Kjöpesummen for tomten med de på denne stående bygninger er kr. 10.000.- som er avgjort på omforenet måte.

Hovedbruket har full adgang til å benytte den vei som går over sydsiden av tomten frem til den offentlige uten å delta i vedlikeholdet av veien. Den solgte tomt har kun anledning til å benytte denne vei og må vedlikeholde den.

Vannverket (Springvannsdammen) på hovedbruket er til felles avbenyttelse for hovedbruket og den solgte tomt. Likeså er vedlikeholdsutgiftene felles.

Kloakledningen som nu ligger til Hölen blir liggende som för mot at der anlegges septiktank i grensen mot hovedbruket eller litt innpå dette der hvor kloakken nu går.

Tomten skal ha bryggeplass på hovedbruket på nermere anvist sted i 4 meters lengde og 5 meter innover fra stranden.

Kokkeplassen den 28. juni 1954.

Odvar Bakke

Jeg bekrefter herved at underskriveren av dette skjöte har skrevet under i mitt nærvær og er over 21 år.

Lensmannen i Hisøy Aust-Agder

Vedtas av meg som selgerens hustru.

Til vitterlighet:

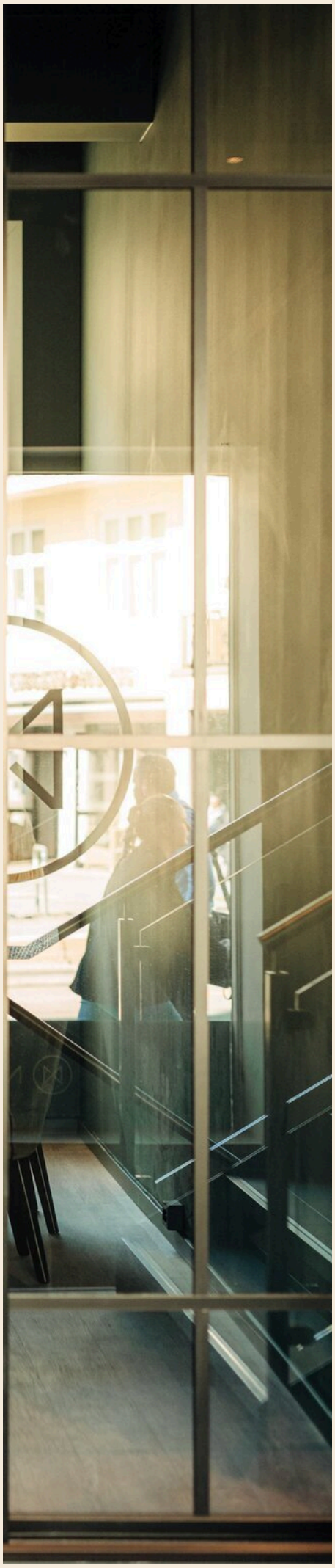
Augusta Wiik-Bakke

Lensmannen i Hisøy Aust-Agder

Velkommen til

Nordvik Arendal

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.



Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
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.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0053/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dampskipsveien 5B 4817 HIS
Matrikkel: Gnr 305, bnr 270, snr 17 i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kristoffer Eastwood

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Arendal
k.eastwood@nordvikbolig.no
485 02 050