

Håveheia 24



Velkommen til

Håveheia 24



Salgsoppgaven produsert 19. juni 2025

Håveheia

Lys og fin hjørneleilighet - Solrik veranda på 12m² med trapp til felles hage - Garasjeplass i rekke - Sentralt

Prisantydning	1 890 000,-
Fellesgjeld	192 948,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	2 092 510,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 000,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	73 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1952

Megler	Kristoffer Eastwood
Telefon	485 02 050
E-post	k.eastwood@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Kristoffer Eastwood i Nordvik presenterer Håveheia 24!

- Lys og romslig leilighet med fin beliggenhet i firemannsbolig på Håveheia. Bygget ligger høyt i terrenget som gir fritt og hyggelig utsyn - her får man høyde og luftighet kombinert med fordelene av at leiligheten ligger i 1.etasje. Fra den solrike verandaen på 12m² er det direkte adkomst til felles hage. Fra leiligheten er det gangavstand til sentrum og kort vei til glassheisen som tar deg ned til Torvet. Med leiligheten disponerer med garasjeplass i rekke og mulighet for gjesteparkering.

- Veranda på 12m² med sol fra formiddag til kveld
- Godt med bodplass på totalt 18m²
- Mulig å etablere ekstra soverom
- Trapp fra veranda til felles hage
- Fritt og hyggelig utsyn
- Sentral beliggenhet
- Heltre gulv

Arealer og innhold

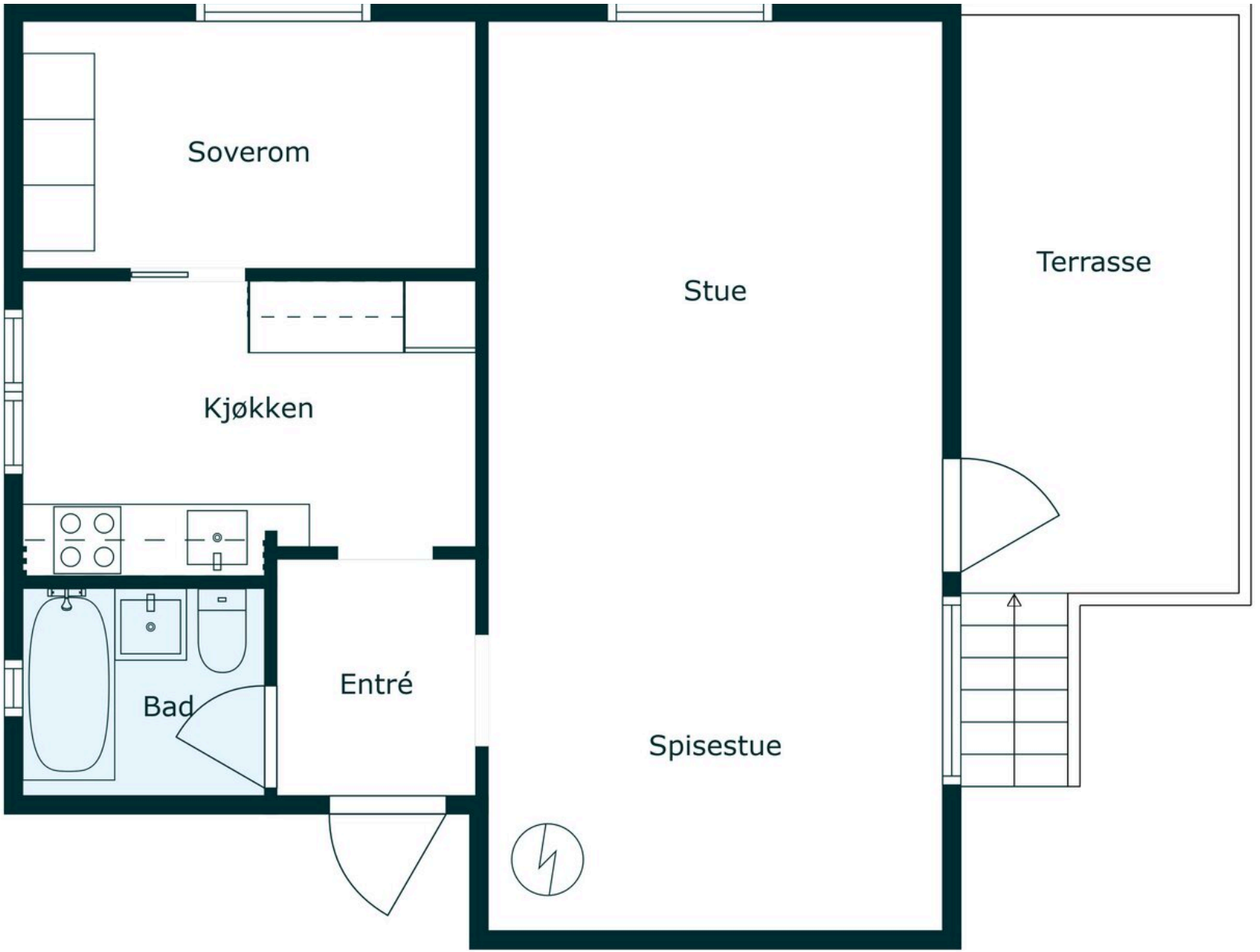
BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	18 kvm
Totalt BRA:	73 kvm
TBA:	12 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Bad, kjøkken, soverom, entré og stue
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. 2 boder
Total BRA: 10 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 8 kvm. 2 boder
Total BRA: 8 kvm.



Plantegning














BOSCH





















Informasjon

Håveheia 24

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0103/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Håveheia 24, 4838 ARENDAL
Gnr 505, bnr 281 i Arendal kommune
Andelsnr 10 i Håveheia Borettslag, org.nr. 989406574

Selger
Geir Erik Moen

Kjøpesum og omkostninger
1 890 000,- (Prisantydning)
192 948,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 082 948,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 092 510,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 101 810,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1952

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Bad, kjøkken, soverom, entré og stue
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. 2 boder
Total BRA: 10 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 8 kvm. 2 boder
Total BRA: 8 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

Boder i underetasje
BRA S-rom 10 m2
Boder loftsetasje
BRA S-rom 8 m2

Innhold

1. etasje: Entré, stue, bad, kjøkken og soverom

Standard

Entré
I entréen er det plass til knaggrekke e.l. for oppbevaring av ytterklær og god plass til å sette fra seg sko.

Kjøkken
Separat kjøkken med plass til lite spisebord ved vinduet - dette er en hyggelig frokostplass. Kjøkkenet består av glatte fronter, benkeplate i laminat og plass for hvitevarer.

Soverom
Fra kjøkkenet er det adkomst til soverommet med plass til seng og garderobeskap.

Stue
Stor og lys stue med svært gode møbleringsmuligheter. Den ene enden av stuen var tidligere soverom - her kan man føre opp en lettvegg om man ønsker et ekstra soverom. Fra stuen er det adkomst til fin veranda på ca. 12kvm med gode solforhold. Fra verandaen er det videre adkomst til felles hage.

Bad
Lyst baderom med fliser på gulv og vegg. Badet består av badekar, nyere servant med underskuffer og frittstående toalett. Det er opplegg for vaskemaskin i kjelleren.

Boder
Flere praktiske boder for oppbevaring.

Parkering

Hver leilighet får tildelt garasje i felles garasjerekke og det er gjesteparkering til besøkende.

Modernisering og påkostninger

Informasjon fra selger
2024: Pusset opp trappeoppgangen
2018: Piperehabilitering
2016: Etterisolert mellom etasjene med steinull
2014: Slipt gulvet i stue, gang og kjøkken. Lektet ned tak i stue, gipset vegger i stue og nytt el i stuen.
2012: Nytt sikringsskap. Omlegging av el-anlegg i fellesarealer.
2009: Ny veranda. Nytt sikringsskap. Ny peisovn.
2008: Ny varmtvannstank

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. november 2024
Har du kjennskap til eiendommen?
Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0002010170
Forsikret i: If forsikring

Bygningssakkyndig

His Bygg AS

Byggemåte

Leilighet

Utvendig
Takkonstruksjon/Loft,TG2
Saltak med sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:
- Store og ikke lett tilgjengelige utettheter i dampsperra er ofte vanskelige å utbedre lokalt. Et eksempel er der folien er montert på tvers av takstolene uten klemte omleggsskjøter, eller der det mangler dampsperre i større deler av himlingen. Løsningen kan være å demontere deler av tak- eller himlingskonstruksjon og utbedre klemmingen av dampsperra, eller montere ny og tett dampsperre. Man må sørge for gode tetteløsninger i alle overganger og rundt alle gjennomføringer. Lett tilgjengelige utettheter i dampsperre, som ved

gjennomføringer av ventilasjonskanaler o.l., kan tettes med fugemasse. Uttettheter ved overganger mot yttervegg kan tettes med fugemasse eller med remser av plast som limes og klemmes i omleggene. Der det er tilgjengelig fra loftet, kan man fjerne isolasjonen og tette fra oversiden. Man tetter ved å lime/klemme ny plastfolie til den opprinnelige slik at det blir lufttett. Limet som brukes, må kunne hefte til dampsperra. Alternativt kan tetting utføres med tape.

Vinduer,TG3
Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Tiltak
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

- Vedlikeholdsbehov.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører,TG2
Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Spriker i kledning rundt balkongdør og utførelse vurderes ikke fagmessig utført.

Tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring.

Andre utvendige forhold,TG2
Det er ikke fremlagt tilstandsrapport, vedlikeholdsplaner for fellesdeler i bygget. Det henvises til vedtekter, vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tiltak
- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig
Overflater,TG2
Det er utført visuell befaring av innvendige overflater. Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Eldre overflater der grad av renovering må vurderes individuelt. Dør var tatt ut for å få inn et badekar, skader etter innsetting.

Tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

- Skjevheter, påregnelig bruksslitasje utfra alder og bruk må påregnes der videre oppgraderinger må vurderes individuelt. Utbedring må påregnes av div. overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3
Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser. Innredede rom og alle flater er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Radon,TG2
Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

Pipe og ildsted,TG2
Mursteinpipe med ildsted. Tidligere eier opplyser i egenerklæring om piperehabilitering, det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

Rom Under Terreng,TG2
Rom under som brukes til boder, vaskerom etc. Utvendig grunnmur er ikke utvendig isolert og konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med høy

skadefrekvens. Murvegger og hullborring er derfor ikke nødvendig.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tiltak
- Andre tiltak:
- Golv og vegger i en uinnredet og dårlig isolert kjeller kan avgi mye fuktighet til rommet. Dette kan skyldes at jordmassene rundt bygningen får en viss oppvarming fra bygningen. Dermed stiger damptrykket i grunnen, og drivkraften for transport av vanndamp inn i kjelleren øker. Fuktighet som suges opp i vegger fra grunnen under fundamenter, kondens og lekkasjer kan også gi et fukttilskudd til romlufta ved avdampning. Fukt i tilfarergolv kommer vanligvis nedenfra. Årsaken kan være at golvet ligger i direkte kontakt med betonggolv som på grunn av manglende drenering, kapillærbrytende sjikt og/eller fuktsperre får tilførsel av fukt fra grunnen. Svært mange fuktproblemer i kjellerytterveggerkan avhjelpes ved utvendig etterisolering og fuktsikring. Utvendig isolering eliminerer kondensproblemer.

Innvendige dører,TG2
Slette dører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

Vurdering av avvik:
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tiltak
- Lokal utbedring må påregnes.
- Døren til bad må påregnes å utføre tiltak med pga. er tatt ut og satt inn ufagmessig.

Våtrom
Etasje > Bad
Generell,TG3
Bad med fliser på gulv og vegger, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt. Utstyr: badekar, vask med innredning, toalett. "Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert. Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet: Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ikke synlig membran anlagt ved besiktelse i sluk Eldre soil sluk og rør. Fallforhold mot sluk registrert og mekanisk ventilasjon. Fliser på gulv med hulrom rundt sluk og synlig noe sprekker i fuger som relateres til løse fliser eller bakenforliggende skader. Opprinnelig badekar er fjernet og satt inn et badekar som er for stort, utført av en tidligere leietager.

Tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøkken
Etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkken med glatte fronter, laminat benkplate. Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Småskader der grad av oppgraderinger må vurderes individuelt.

Tiltak
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Røranlegg til vann av kobber Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør,TG2
Avløpsrør av plast/soil som er synlig. Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet. Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen. Det er fremlagt dokumentasjon på rør fornying men sluk, rørgrener er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Varmtvannstank,TG2
200 liters varmtvannstank plassert i kjeller felles areal.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg,TG2
Sikringsskap med automatsikringer

21.Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
Kommentar:

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?
Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Kommentar: Vet ikke

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
Kommentar:

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Kommentar: Vet ikke

5.Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
Kommentar:

7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
Kommentar:

8.Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
Kommentar:

10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei
Kommentar:

14.Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
Kommentar:

15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
Kommentar:

16.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja
Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eldre anlegg

Leilighet
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Stue er utvidet ut i opprinnelig planlagt soverom i henhold til plantegninger.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Ja
Panel på begge sider av gang, branndør er anlagt. Ikke branntettet gjennomføring av soil rør i etasjeskille og utfra synlige overflater vurderes ikke branncelleinndeling å inneha samme krav utifra dagens byggtekniske forskrift.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Leilighet
Standard : Normal standard alder tatt i betraktning
Vedlikehold :Videre vedlikehold og oppgraderinger utfra bygningsmessig beskrivelse.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Kjøleskap og vaskemaskin følger ikke med, da disse er frittstående.
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

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Elektrisk og ved.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 000,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgifter kr 2.584,-
Rentekostnader kr 1.012,-
Avdrag andel fellesgjeld kr 404,-

Fellesutgiftene dekker kommunale avgifter, forsikringer, vedlikehold, forretningsfører- og revisjonshonorar, lønn til styret og snørydding på vinteren.

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Internett fra Telenor, ikke TV abonnement til kr 859,- pr. mnd.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 461 380,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 1 845 521,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd fra Telenor. Hver og en har egne abonnement i sameiet.

Borettslaget

Om borettslaget

Håveheia borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive

virksomhet som står i sammenheng med denne.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nyte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Det følger bruksrett til en garasje med hver andel. Når en andel selges, kan en av de andre andelseierne overta garasjen til den andelen som selges.
Er det flere som vil bytte garasje, er det den med lengst ansiennitet som overtar retten til garasjen.

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med ett varamedlem.
Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
Styret må godkjenne ervervelse av husdyr, men kan ikke nekte husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Arendal Boligbyggelag

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har forkjøpsrett.

Første ledd:
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Andre ledd:
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til
samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

Tredje ledd:
Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre
retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og
andre vilkår.

Styregodkjennelse

Nei, men andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
Se utfyllende informasjon i vedtektene paragraf 4-2.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 192 948,-pr. 02.06.2025
Avdrag: Kr 404,-
Rentekostnader: Kr 1 012,-

Lånenummer: 63118135441, Nordea Bank Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2025: 6.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 02.06.2025: 1 543 585
Andel av saldo: 192 948
Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.03.2045)
Flytende rente

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Fellesformue

Kr 24 026,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Det foreligger ingen planlagte økning i felleskostnadene pr i dag, men det kan forekomme på sikt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt. I henhold til informasjon fra forretningsfører har ikke boligselskapet ordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseieren har vedlikeholdsplikt.

Dyrehold

Styret må godkjenne ervervelse av husdyr, men kan ikke nekte husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. SP0002010170

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 475 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet felles tomt med hage/ gressplen, bed og grusvei.

Adkomst

Fra lyskrysset ned mot jernbanestasjonen tar man opp til høyre mot fylkeshuset. På toppen av bakken tar man første til høyre. Håveheia 24 er så et stort hus på høyre hånd forbi garasjerekken.

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.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Fin beliggenhet Håveheia, rett over Arendal sentrum. Med kort vei til sentrum og en fredelig beliggenhet, er dette det ideelle hjemmet for deg som ønsker en nærhet til sentrum med rolige omgivelser når du er hjemme.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass, Blødekjær - ca. 4 minutter i gåavstand.
Arendal stasjon- linje F5, R50 - ca. 14 minutter i gåavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 50 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager

Barnehager
Springkleiv barnehage (1-5år)) - ca. 8 minutter i gåavstand.
Furukollen idrettsbarnehage (0-5år) - ca. 14 minutter i gåavstand.
St Franciskus barnehage (0-5år) - ca. 14 minutter i gå avstand.

Skoler
Stinta skole (1-10 kl.) - ca. 10 minutter i gåavstand.
St. Franciskus skole (1-10 kl.) - ca. 14 minutter i gåavstand.
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) - ca. 16 minutter i gåavstand.
Moltemyr skole (1-10 kl.) - ca. 20 minutter i gåavstand.
Arendal vgs - Mølleheia - ca. 13 minutter i gåavstand.
Arendal videregående skole - ca. 14 minutter i gåavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 7 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.10.1953.

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.

Ifølge tegninger fra kommunen er dagens romløsning forskjellig fra det som har vært byggesøkt.

I henhold til byggemeldte tegninger er det avvik. Det ene soverommet er i dag brukt som stue.

Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig.
Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.
Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

Vei, vann og avløp

Det er privat vei til eiendommen fra kommuneveien.
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.
Det er avløp via spillvannsledning.

Regulerings- og arealplaner

Arealplaner under arbeid - plan id: 42032023-16, 09062012-20, 42031023-8, 0962014-25, 09062013-26.

Reguleringsplan - formål: uregulert.
Kommuneplan Arendal 2023-2033 - planid: 42032022-8.
Detaljregulering for Parkeveien 4 og 6, Arendal - varsel om oppstart - Norconsult.
Detaljregulering av området Kloppene 3-5 i Arendal kommune - Asplan Viak.
Varsel om oppstart av planarbeid - detaljregulering for Brannparken aktivitetssenter.
Varsel om igangsetting av detaljregulering for Blødekjær 5-15 - Haarklau og Lindeberg.

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:

4203/505/281:
28.01.1952 - Dokumentnr: 221 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

19.03.1952 - Dokumentnr: 500220 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:505 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1510476 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:505 Bnr:281

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

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 39 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - max 2 betalte, øvrige gratis kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 145,-

Samlet skal selger betale kr. 108 735,- 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 28. juli 2025

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,

brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Håveheia 24

Håveheia 24

Nabolaget Neset/Håvet - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	**10 min** 0.8 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.... 185 elever, 15 klasser	**14 min** 1.2 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 ... 173 elever, 13 klasser	**16 min** 1.4 km
Moltemyr skole (1-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	**20 min** 1.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	**13 min**
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	**14 min** 1.2 km

Offentlig transport

Blødekjær Totalt 12 ulike linjer	**4 min** 0.3 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	**14 min** 1.1 km
Kristiansand Kjevik	**50 min**

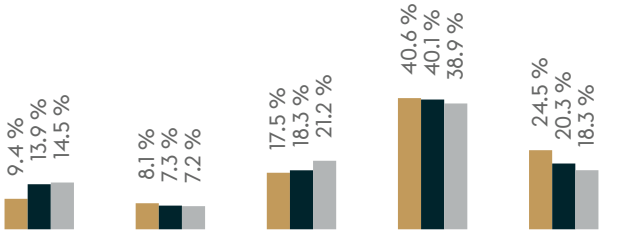
Barnehager

Springkleiv barnehage (1-5 år) 25 barn	**8 min** 0.7 km
Furukollen idrettsbarnehage (0... 62 barn	**14 min** 1.2 km
St Franciskus barnehage (0-5 å... 27 barn	**14 min** 1.2 km

Dagligvare

Spar Arendal Sentrum	**12 min**
Kiwi Arendal Sentrum	**12 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Neset/Håvet	729	413
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100

Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Stinta B-skole	11 min
Strømsbuveien nærmiljøanlegg	12 min
MOVA Arendal Sentrum	13 min
Medvind Trening	13 min

Kvalitet på barnehagene
Bra 69/100

Kollektivtilbud
Bra 68/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 67/100



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

Leilighet
Håveheia 24 , 4838 ARENDAL
ARENDAL kommune
gnr. 505, bnr. 281
Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 05.06.2025 **Rapportdato:** 05.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20249-1846 **Referansenummer:** ZM1265

Autorisert foretak: His Bygg AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig

Jens Christian Edvardsen

jens@hisbygg.no
901 96 262

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Håveheia 24 , 4838 ARENDAL
Gnr 505 - Bnr 281
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 1953
Det er selve leiligheten som er undersøkt, utvendig arealer er ikke undersøkt for feil eller mangler og er derfor ikke omtalt i denne rapporten.
Råte i vindu kjøkken og videre vedlikeholdsbehov.
Utførelse rundt balkongdør utvendig der kledning spriker og lokale tiltak anbefales slik at ikke fuktskader oppstår.
Innvendig overflater med påregnelig bruksslitasje utfra alder, skjevheter utover standardens krav til godkjente måleavvik i etasjeskille registrert.
Innerdør er tatt ut for å bytte ut et badekar men er ufagmessig satt inn igjen.
Våtrom eldre der membran ikke kan konstateres under fliser, enkelte skader på fliser og fuger, eldre røranlegg. Renovering utfra dagens krav og bruk er påregnelig.

Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Se forøvrig punkter nedenfor.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

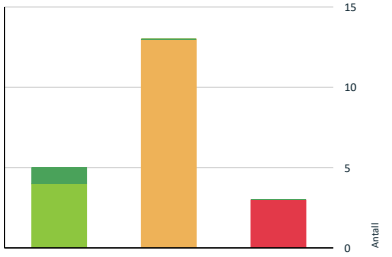
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Stue er utvidet ut i opprinnelig planlagt soverom i henhold til plantegninger.

Håveheia 24 , 4838 ARENDAL
Gnr 505 - Bnr 281
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

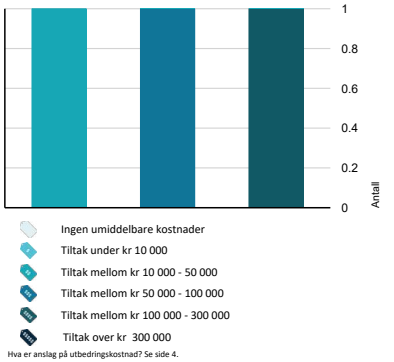
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort vurderinger av lyd/brannskille imellom leilighetene, videre undersøkelser innebærer inngrep i konstruksjoner som ikke er en del av mandatet i en undersøkelse nivå 1 rapport.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten er ikke vurdert

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

Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke vurdert. Kjøper henvises til styre for informasjon om fellesarealer. Med fellesarealer menes konstruksjoner, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet bærer ansvaret for.

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig.

His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten og riktig adressat.

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

Enkelte bilder er tatt med inn i rapporten som er eksempelbilder.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Utvendig > Dører Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
Innvendig > Overflater Gå til side
Innvendig > Radon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side

Håveheia 24 , 4838 ARENDAL
Gnr 505 - Bnr 281
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1953

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard
Normal standard alder tatt i betraktning

Vedlikehold
Videre vedlikehold og oppgraderinger utfra bygningsmessig beskrivelse.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Store og ikke lett tilgjengelige utettheter i dampsperra er ofte vanskelige å utbedre lokalt. Et eksempel er der folien er montert på tvers av takstolene uten klemte omleggsskjøter, eller der det mangler dampsperre i større deler av himlingen. Løsningen kan være å demontere deler av tak- eller himlingskonstruksjon og utbedre klemmingen av dampsperra, eller montere ny og tett dampsperre. Man må sørge for gode tetteløsninger i alle overganger og rundt alle gjennomføringer.
Lett tilgjengelige utettheter i dampsperre, som ved gjennomføringer av ventilasjonskanaler o.l., kan tettes med fugemasse. Uttettheter ved overganger mot yttervegg kan tettes med fugemasse eller med remser av plast som limes og klemmes i omleggene. Der det er tilgjengelig fra loftet, kan man fjerne isolasjonen og tette fra oversiden. Man tetter ved å lime/klemme ny plastfolie til den opprinnelige slik at det blir lufttett. Limet som brukes, må kunne hefte til dampsperra. Alternativt kan tetting utføres med tape.





TG 3 Vinduer

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Dører

Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tilstandsrapport

Spriker i kledning rundt balkongdør og utførelse vurderes ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Lokal utbedring.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda oppført i treverk.
Besiktelsen viser ikke større avvik utover påregnelig værslitasje



TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport, vedlikeholdsplaner for fellesdeler i bygget. Det henvises til vedtekter, vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Det er utført visuell befaring av innvendige overflater.
Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Eldre overflater der grad av renovering må vurderes individuelt.
Dør var tatt ut for å få inn et badekar, skader etter innsetting.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Skjevheter, påregnelig bruksslitasje utfra alder og bruk må påregnes der videre oppgraderinger må vurderes individuelt.
Utbedring må påregnes av div. overflater.







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Håveheia 24 , 4838 ARENDAL
Gnr 505 - Bnr 281
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser.
Innredede rom og alle flater er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Radon

Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinpipe med ildsted.
Tidligere eier opplyser i egenerklæring om piperehabilitering, det er ikke fremlagt dokumentasjon.

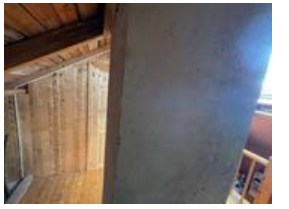
Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under som brukes til boder, vaskerom etc.
Utvendig grunnmur er ikke utvendig isolert og konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.
Murvegger og hullborring er derfor ikke nødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Golv og vegger i en uinnredet og dårlig isolert kjeller kan avgi mye fuktighet til rommet. Dette kan skyldes at jordmassene rundt bygningen får en viss oppvarming fra bygningen. Dermed stiger damptrykket i grunnen, og drivkraften for transport av vanndamp inn i kjelleren øker. Fuktighet som suges opp i vegger fra grunnen under fundamenter, kondens og lekkasjer kan også gi et fukttilskudd til romlufta ved avdampning.
Fukt i tilfarergolv kommer vanligvis nedenfra. Årsaken kan være at golvet ligger i direkte kontakt med betonggolv som på grunn av manglende drenering, kapillærbrytende sjikt og/eller fuktsperre får tilførsel av fukt fra grunnen.
Svært mange fuktproblemer i kjellerytterveggger kan avhjelpes ved utvendig etterisolering og fuktsikring. Utvendig isolering eliminerer kondensproblemer.

Tilstandsrapport



TG 2 **Innvendige dører**

Slette dører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Døren til bad må påregnes å utføre tiltak med pga. er tatt ut og satt inn ufagmessig.





VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Bad med fliser på gulv og vegger, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt.
Utstyr: badekar, vask med innredning, toalett.

"Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ikke synlig membran anlagt ved besiktelse i sluk
Eldre soil sluk og rør.
Fallforhold mot sluk registrert og mekanisk ventilasjon.
Fliser på gulv med hulrom rundt sluk og synlig noe sprekker i fuger som relateres til løse fliser eller bakenforliggende skader.
Opprinnelig badekar er fjernet og satt inn et badekar som er for stort, utført av en tidligere leietager.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Håveheia 24 , 4838 ARENDAL
Gnr 505 - Bnr 281
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltagning er foretatt i tilstøtende kjøkken innredning uten å påvise unormale forhold.
Hullborring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkplate.
Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Småskader der grad av oppgraderinger må vurderes individuelt.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Røranlegg til vann av kobber
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 **Avløpsrør**

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast/soil som er synlig.
Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet.
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.
Det er fremlagt dokumentasjon på rør fornying men sluk, rørgrener er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluker.
Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte.
Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.

TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert i kjeller felles areal.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1953 Vet ikke

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Vet ikke

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Håveheia 24 , 4838 ARENDAL
Gnr 505 - Bnr 281
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eldre anlegg

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hele anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.
Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet el-kontroll før bruk.



TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Røykvarslere ihenhold til forskriftskrav med minst byggeforeskrift 1985
Anbefales brannslukningsapparat i hver etasje.
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

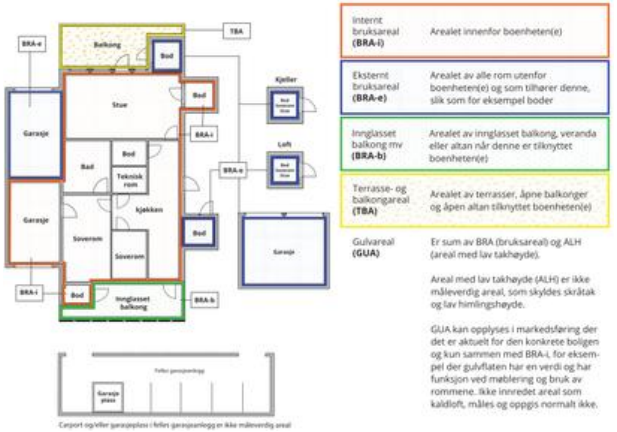
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Håveheia 24 , 4838 ARENDAL
Gnr 505 - Bnr 281
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje		10		10	
Etasje	55			55	12
Loftsetasje		8		8	
SUM	**55**	**18**			**12**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		2 boder	
Etasje	Bad, Kjøkken, Soverom, Entré, Stue		
Loftsetasje		2 boder	

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Stue er utvidet ut i opprinnelig planlagt soverom i henhold til plantegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Panel på begge sider av gang, branndør er anlagt. Ikke branntettet gjennomføring av soil rør i etasjeskille og utfra synlige overflater vurderes ikke branncelleinndeling å inneha samme krav utifra dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	55	0

Kommentar

Leilighet
Boder i underetasje
BRA S-rom 10 m2
Boder loftsetasje
BRA S-rom 8 m2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	505	281		0	475.6 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Håveheia 24

Hjemmelshaver
Håveheia Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
989406574			Moen Geir Erik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
10

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
13 075	1988

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.06.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	05.06.2025		Fremvist		Nei

Håveheia 24 , 4838 ARENDAL
Gnr 505 - Bnr 281
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2025	
2	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Håveheia 24 , 4838 ARENDAL
Gnr 505 - Bnr 281
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Håveheia 24 , 4838 ARENDAL
Gnr 505 - Bnr 281
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZM1265

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Moen, Geir Erik	9578-5999-4-1134314	2025-06-08 11:23:34

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
8. jun. 2025

Oppdragsnummer
39-0103/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Håveheia 24, 4838 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Geir Erik Moen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. november 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0002010170
Forsikret i: If forsikring

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

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?
Nei

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?
Nei

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 39-0103/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Moen, Geir Erik	2025-06-08

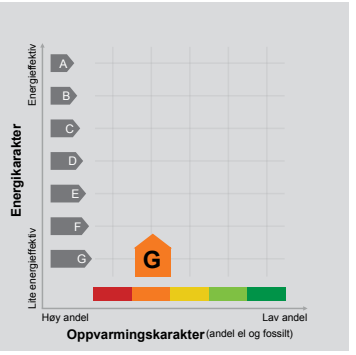
Identifikasjon

bankID Moen, Geir Erik

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

ENERGIATTEST

Adresse	Håveheia 24
Postnummer	4838
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	505
Bruksnummer	281
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166971179
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	2217b32d-7794-4b95-a2f2-a4ce2313af53
Dato	23.05.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

NBBL-dok nr 2.03
Sist revidert 23.08.2006

Vedtekter

for **HÅVEHEIA** borettslag org nr **989406574.**

vedtatt på stiftelsesmøtet **den 6.juni 1952,** sist endret den…**19.02.2019.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
HÅVEHEIA borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i **ARENDAL** kommune og har forretningskontor i **ARENDAL** kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner…**100.**

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiee i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon

(4) Det følger bruksrett til en garasje med hver andel. Når en andel selges, kan en av de andre andelseierne overta garasjen til den andelen som selges. Er det flere som vil bytte garasje, er det den med lengst ansiennitet som overtar retten til garasjen.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nyte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Styret må godkjenne ervervelse av husdyr, men kan ikke nekte husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som utgangsdør og vinduer inklusive karmer i egen boenhet og boder, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, inngangsdør til egen leilighet, innvendige dører med karmer, samt vinduer inklusive karmer i egen boenhet.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseierne i den enkelte boligen er ansvarlige for hagearbeid og utgifter til hagearbeid i egen hage. I tillegg er andelseierne i den enkelte bolig ansvarlige for maling i felles trappeoppgang.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også grunnmur skifte av utvendig kledning/fasade, verandaer, utskifting av ytterdør og kjellerdør 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt av kledning/fasade omfatter ikke malearbeid av verandaene.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

(6) Alt vedlikehold som dekkes av felleslån avgjøres av styret. Om det skulle oppstå tvilstilfeller der det er uklart om vedlikeholdsarbeid omfattes av felleslån, meldes dette til styret. Styret behandler saken og tar en avgjørelse.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med **ett** varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi viss andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



Dette boligselskapet har ikke ordensregler som er kjente for Arendal Boligbyggelag .

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Håveheia Borettslag mandag 08.04.2024 kl. 17:00 - Arendal Boligbyggelags lokaler. Malmbryggen, Vestregate 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Berit Fjærbu fra Arendal Boligbyggelag

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Berit Fjærbu

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Elisabeth Di Lorenzo

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
7 andelseiere møtte, ingen fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2023

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

Vedtak:
Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets underskudd dekkes av annen egenkapital.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styreleder honoreres med kr. 1.000,- + gavekort kr. 1.000,-

Styremedlemmene honoreres med kr. 1.000,- hver

5. Valg til styret

5.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:
Som styreleder ett år velges: Niclas Lindestad

Som styremedlem for to år velges: Elisabeth Di Lorenzo

5.2 Valg av et varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Som varamedlem for ett år velges: Ane Lunde

5.3 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Vedtak:
Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling velges: styreleder

6. Asfaltere bakken

Innmeldt av Randi Mikelsen

Er det aktuelt og asfaltere bakken? Lurer også på bygging rundt nye garasjer. Vi har allerede fått en ca pris her.
Styret informerer.

Vedtak:
Det ble vedtatt at bygging av garasjer og asfaltering utsettes inntil videre. Bygging av nye garasjer blir for kostbart

7. Strøm til garasjene

Innmeldt av Niclas Lindestad

Er det stemning for strøm til garasjene?
Ønsker innspill fra andelseierne på generalforsamlingen.

Vedtak:
Ikke aktuelt å installerer strøm i de gamle garasjene

8. Forretningsførerhonorar

Innmeldt av styret

Vi bruker mye penger på revisjon til Boligbyggerlaget. Nicklas kan gjøre denne jobben mot en liten sum (450 kr/timen)
Vedtak fattes etter innspill fra generalforsamlingen.

Vedtak:
Det ble vedtatt at Arendal Boligbyggelag fortsetter som forretningsfører. Nytt tilbud fra boligbyggelaget aksepteres.

Dette innebærer kollektivt medlemskap hos Arendal Boligbyggelag og reduksjon av forretningsførerhonoraret

9. Smekklåser på ytterdørene

Innmeldt av Ane Lunde

Ønsker smekklås til ytterdørene i begge bygg.
Ønsker innspill fra andelseierne på generalforsamlingen.

Vedtak:
Det ble vedtatt at styret sjekker pris og mulighet for innsetting av kodelås i ytterdørene

10. Innkjøp av snøfreser

Innmeldt av Ane Lunde

Skal vi si opp brøyteavtalen og heller kjøpe inn snøfreser, ev. beholde avtale, men fortsatt kjøpe inn freser.
Ønsker innspill fra andelseierne på generalforsamlingen.

Vedtak:
Ikke aktuelt å gå til innkjøp av snøfreser. Bl.a på grunn av økonomi, sted å lagre den

11. Gjetder/hekk rundt byggene

Innmeldt av Ane Lunde

Bygge gjerder og/eller hekk rundt byggene?
Ønsker innspill fra andelseierne på generalforsamlingen.

Vedtak:
Ikke aktuelt for boligselskapet nå.

12. Dreniering i 22

Innmeldt av Anne Gaaserud

Etterlyser fiksing/etterarbeid på ytterveggen (mot museet)

Vedtak:
Styret finner ut hvem som gjorde jobben og sjekker ut en ev. reklamasjon. Dersom reklamasjonstiden er ute, må styret finnen en annen som kan gjøre jobben

Protokoll for Håveheia Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Berit Fjærbu (sign.)	09.04.2024
Sekretær	Berit Fjærbu (sign.)	09.04.2024
Protokollvitne	Elisabeth Di Lorenzo (sign.)	09.04.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Håveheia Borettslag mandag 26.05.2025 kl. 17:00 - Arendal Boligbyggelags lokaler 4. etg, Malmbryggen, Vestregate 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Kaja Dullerud Stig

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Kaja Dullerud Stig

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Niclas Lindestad

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
8 andelseiere møtte og 0 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2024

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

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

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styreleder honoreres med kr. 1.000,- + gavekort kr. 1.000,-

Styremedlemmene honoreres med kr. 1.000,- hver

5. Valg til styret

5.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:
Som styreleder for ett år velges: Elisabeth Di Lorenzo

5.2 Valg av styremedlemmer for to år

Vedtak:
Som styremedlem for to år velges: Ane Lunde
Som styremedlem for ett år velges: Anne Gaaserud. Hun trer inn siste året av Elisabeths verv som styremedlem.

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Som varamedlem for ett år velges: Carsten Jordell

Protokoll for Håveheia Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kaja Dullerud Stig (sign.)	27.05.2025
Sekretær	Kaja Dullerud Stig (sign.)	27.05.2025
Protokollvitne	Niclas Lindestad (sign.)	27.05.2025

Håveheia Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling. Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Mandag 08.04.2024 kl. 17:00
Sted: Arendal Boligbyggelags lokaler. Malmbryggen, Vestregate 2

Hilsen styret i
Håveheia Borettslag.



Arendal Boligbyggelag

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

På generalforsamling 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 generalforsamling kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

.....

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg
på generalforsamling til Håveheia Borettslag mandag 08.04.2024

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV LEIL. NR. .....

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

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 2023

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets underskudd dekkes av annen egenkapital.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styret honoreres med kr 1000,- pr person

5. Valg til styret

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

Styreleder, Elisabeth Di Lorenzo
Styremedlem, Niclas Lindestad
Styremedlem, Vetle Omdal
Varamedlem, Carsten Jordell

Elisabeth Di Lorenzo og Carsten Jordell er på valg.

5.1 Valg av styreleder for to år

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås: Niclas Lindestad

5.2 Valg av et varamedlemmer for ett år

5.3 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

6. Asfaltere bakken

Innmeldt av Randi Mikelsen

Er det aktuelt og asfaltere bakken? Lurer også på bygging rundt nye garasjer. Vi har allerede fått en ca pris her.
Styret informerer.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

7. Strøm til garasjene

Innmeldt av Niclas Lindestad

Er det stemning for strøm til garasjene?
Ønsker innspill fra andelseierne på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Vedtak fattes etter innspill fra generalforsamlingen.

8. Forretningsførerhonorar

Innmeldt av styret

Vi bruker mye penger på revisjon til Boligbyggerlaget. Nicklas kan gjøre denne jobben mot en liten sum (450 kr/timen)
Vedtak fattes etter innspill fra generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Vedtak fattes etter innspill fra generalforsamlingen.

9. Smekklåser på ytterdørene

Innmeldt av Anne Gaaserud

Ønsker smekklås til ytterdørene i begge bygg.
Ønsker innspill fra andelseierne på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Vedtak fattes etter innspill fra generalforsamlingen.

10. Innkjøp av snøfreser

Innmeldt av Anne Gaaserud

Skal vi si opp brøyteavtalen og heller kjøpe inn snøfreser, ev. beholde avtale, men fortsatt kjøpe inn freser.
Ønsker innspill fra andelseierne på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Vedtak fattes etter innspill fra generalforsamlingen.

11. Gjetder/hekk rundt byggene

Innmeldt av Anne Gaaserud

Bygge gjerder og/eller hekk rundt byggene?
Ønsker innspill fra andelseierne på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Vedtak fattes etter innspill fra generalforsamlingen.

12. Dreniering i 22

Innmeldt av Anne Gaaserud

Etterlyser fiksing/etterarbeid på ytterveggen (mot museet)

Forslag til vedtak: Styret finner ut hvem som gjorde jobben og sjekker ut en ev. reklamasjon.

Årsmelding for Håveheia Borettslag for året 2023

Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Elisabeth Di Lorenzo, Håveheia 24
Styremedlem, Niclas Lindestad, Håveheia 24
Styremedlem, Vetle Omdal, Håveheia 22
Varamedlem, Carsten Jordell, Håveheia 22

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.
Revisjon: PWC

Årsregnskapet
Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 27 795,- i 2022 til kr -365 784,- i 2023.
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 147 370,- som fremgår av note 1 til årsregnskapet.

Styret i Håveheia Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		336 000	288 000	336 000
Andre driftsinntekter		4 800	2 800	0
Sum inntekter		**340 800**	**290 800**	**336 000**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	3 423	3 423	3 423
Revisjonshonorar	3	8 750	8 125	8 700
Forretningsførerhonorar bbl		43 764	41 094	43 764
Kommunale avgifter		117 683	101 527	108 200
Forsikring		24 004	22 105	24 005
Vedlikehold	4	435 128	41 728	124 000
Andre driftskostnader	5	11 024	16 216	15 208
Sum driftskostnader		**643 776**	**234 218**	**327 300**
Driftsresultat		**-302 976**	**56 582**	**8 700**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		14 140	3 653	300
Rentekostnad		76 948	32 440	60 000
Avdrag		0	0	39 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**62 808**	**28 787**	**98 700**
Årsresultat		**-365 784**	**27 795**	**-90 000**
Overført opptjent egenkapital		-365 784	27 795	0
Sum disponert		**-365 784**	**27 795**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	696 956	696 956
Sum anleggsmidler		**696 956**	**696 956**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	3 645
Andre fordringer		34 476	26 879
Innestående på driftskonto		141 079	251 879
Sum omløpsmidler		**175 554**	**282 403**
SUM EIENDELER		**872 510**	**979 359**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	800	800
Opptjent egenkapital	8	-747 123	-381 338
Sum egenkapital		**-746 323**	**-380 538**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	1 590 649	1 328 979
Sum langsiktig gjeld		**1 590 649**	**1 328 979**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	1
Leverandørgjeld		28 184	30 918
Sum kortsiktig gjeld		**28 184**	**30 919**
Sum gjeld		**1 618 833**	**1 359 898**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**872 510**	**979 359**
Pantestillelser	10	1 590 649	1 328 979

Håveheia Borettslag

Arendal , 08.03.24

Elisabeth Di Lorenzo	Niclas Lindestad	Vetle Omdal
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	**251 485**	**267 192**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-365 784	27 795
Opptak langsiktig gjeld	1 620 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-38 327	-43 502
Innfrielse langsiktig gjeld	-1 320 003	0
B. Periodens endringer disponible midler	**-104 114**	**-15 707**
C. Disponible midler	**147 370**	**251 485**
Omløpsmidler	175 554	282 403
- Kortsiktig gjeld	28 184	30 919
Disponible midler	**147 370**	**251 485**

Note 2 - Lønnskostnader

	2023	2022
5300 Styrehonorar	3 000	3 000
5400 Arbeidsgiveravgift	423	423
Sum	**3 423**	**3 423**

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 Revisjon	8 750	8 125
Sum	**8 750**	**8 125**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	6 458	31 145
6602 Vedlikehold Elektro	2 032	583
6603 Vedlikehold Rør	426 638	10 000
Sum	**435 128**	**41 728**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningen.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6620 Snørydding	4 667	13 999
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 223	2 217
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	4 135	0
Sum	**11 024**	**16 216**

Note 6 - Tomt/Bygning

Kostpris bygg 01.01.15	696 956
Bokført verdi 31.12	**696 956**

Det foreligger ikke opplysninger om byggets opprinnelige kostpris. Av denn grunn settes byggets verdi til opprinnelig låneopptak foretatt i 1952. Eventuelle innbetalinger foretatt av beboerne (borettslagsinnskudd) er ikke tatt hensyn til.

Styret mener at det utførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningen.
Det er derfor ikke foretatt avskrivninger av bygg.

Noter Håveheia Borettslag

Note 7 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 8 andeler à kr. 100,-.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	-381 338	-409 133
Grunnkapital	800	800
Årets resultat	-365 784	27 795
Sum egenkapital 31.12	**-746 323**	**-380 538**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

69 Håveheia Borettslag

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Norge ASA**	**Nordea Bank Norge ASA**
Formål:	Refinansiering og rehabilitering.	
Lånenummer:	**63118135441**	**63118063726**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2009
Rentesats:	6.00 %	4.60 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2045	15.05.2023
Opprinnelig lånebeløp:	1 800 000	1 800 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 328 979
Avdrag i perioden:	29 351	1 328 979
Opptak i perioden:	1 620 000	0
Lånesaldo 31.12:	**1 590 649**	**0**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63118135441	8	198 831	1 590 648

Note 10 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 1 590 649,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 696 956,-.

Resultat og balanse med noter for Håveheia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Håveheia Borettslag

Styreleder	Elisabeth Di Lorenzo (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Niclas Lindestad (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Vetle Omdal (sign.)	15.03.2024

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Lindal, Lars Ole	BANKID	2024-03-08 13:10

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

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

Budsjett

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	384 000	336 000	384 000	384 000
Andre driftsinntekter	4 800	4 800	4 800	4 800
Sum inntekter	**388 800**	**340 800**	**388 800**	**388 800**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	4 423	3 423	3 423	4 423
Revisjonshonorar	9 656	8 750	9 200	9 750
Årskontigent boligbyggelag	1 520	0	0	3 040
Forretningsførerhonorar bbl	37 318	43 764	45 952	34 325
Kommunale avgifter	129 416	117 683	120 258	135 100
Forsikring	25 684	24 004	25 684	28 869
Vedlikehold	10 600	435 128	44 000	24 500
Andre driftskostnader	11 690	11 024	14 883	14 793
Sum driftskostnader	**230 307**	**643 776**	**263 400**	**254 800**
Driftsresultat	**158 493**	**-302 976**	**125 400**	**134 000**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	6 281	14 140	2 000	3 000
Renter og avdrag på lån	82 576	76 948	137 000	137 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	**-76 295**	**-62 808**	**-135 000**	**-134 000**
Årsresultat	**82 198**	**-365 784**	**-9 600**	**0**
Overført til/fra opptjent egenkapital	0	-365 784	0	0
Sum disponert	**0**	**-365 784**	**0**	**0**

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Niclas Lindestad	Elisabeth Di Lorenzo	Vetle Omdal
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Håveheia Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling. Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Mandag 26.05.2025 kl. 17:00
Sted: Arendal Boligbyggelags lokaler 4. etg, Malmbryggen, Vestregate 2

Hilsen styret i
Håveheia Borettslag.

Arendal Boligbyggelag

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Håveheia Borettslag mandag 07.04.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV LEIL. NR. .....

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

På generalforsamling 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 generalforsamling kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

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.

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

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

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

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr. 1.000,- + gavekort kr. 1.000,-

Styremedlemmene honoreres med kr. 1.000,- hver

5. Valg til styret

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

Styreleder, Niclas Lindestad
Styremedlem, Elisabeth Di Lorenzo
Styremedlem, Vetle Omdal
Varamedlem, Ane Lunde

Niclas Lindestad, Vetle Omdal og Are Lunde er på valg.

5.1 Valg av styreleder for to år

5.2 Valg av styremedlemmer for to år

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Årsmelding for Håveheia Borettslag for året 2024

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Niclas Lindestad, Håveheia 24
Styremedlem, Elisabeth Di Lorenzo, Håveheia 24
Styremedlem, Vetle Omdal, Håveheia 22
Varamedlem, Ane Lunde, Håveheia 24

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Revisjon: PWC

Årsregnskapet:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr -365 784,- i 2023 til kr 61 208,- i 2024. Boligselskapet har frie disponible midler med kr 171 221,- som fremgår av note 1 til årsregnskapet.

Styret i Håveheia Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		384 000	336 000	384 000
Andre driftsinntekter		4 800	4 800	4 800
Sum inntekter		**388 800**	**340 800**	**388 800**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	4 423	3 423	3 423
Revisjonshonorar	3	9 250	8 750	9 200
Årskontigent boligbyggelag		1 520	0	0
Forretningsførerhonorar bbl		37 318	43 764	45 952
Kommunale avgifter		129 416	117 683	120 258
Forsikring		25 684	24 004	25 684
Vedlikehold	4	10 600	435 128	44 000
Andre driftskostnader	5	17 107	11 024	14 883
Sum driftskostnader		**235 317**	**643 776**	**263 400**
Driftsresultat		**153 483**	**-302 976**	**125 400**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		6 281	14 140	2 000
Rentekostnad		98 556	76 948	99 000
Avdrag		0	0	38 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**92 275**	**62 808**	**135 000**
Årsresultat		**61 208**	**-365 784**	**-9 600**
Overført opptjent egenkapital		61 208	-365 784	0
Sum disponert		**61 208**	**-365 784**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	696 956	696 956
Sum anleggsmidler		**696 956**	**696 956**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		38 333	34 476
Innestående på driftskonto		167 167	141 079
Sum omløpsmidler		**205 501**	**175 554**
SUM EIENDELER		**902 457**	**872 510**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	800	800
Opptjent egenkapital	8	-685 915	-747 123
Sum egenkapital		**-685 115**	**-746 323**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	1 553 292	1 590 649
Sum langsiktig gjeld		**1 553 292**	**1 590 649**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 863	28 184
Annen kortsiktig gjeld		5 417	0
Sum kortsiktig gjeld		**34 280**	**28 184**
Sum gjeld		**1 587 572**	**1 618 833**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**902 457**	**872 510**
Pantestillelser	10	1 553 292	1 590 649

Håveheia Borettslag

Arendal, 7. mars 2025

Niclas Lindestad	Elisabeth Di Lorenzo	Vetle Omdal
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter Håveheia Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	**147 370**	**251 485**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	61 208	-365 784
Opptak langsiktig gjeld	0	1 620 000
Avdrag langsiktig gjeld	-37 357	-38 327
Innfrielse langsiktig gjeld	0	-1 320 003
B. Periodens endringer disponible midler	**23 851**	**-104 114**
C. Disponible midler	**171 221**	**147 370**
Omløpsmidler	205 501	175 554
- Kortsiktig gjeld	34 280	28 184
Disponible midler	**171 221**	**147 370**

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5300 Styrehonorar	3 000	3 000
5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar	1 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	423	423
Sum	**4 423**	**3 423**

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	9 250	8 750
Sum	**9 250**	**8 750**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold Bygg	10 600	6 458
6602 Vedlikehold Elektro	0	2 032
6603 Vedlikehold Rør	0	426 638
Sum	**10 600**	**435 128**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningen.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6619 Andre driftskostnader	20	0
6620 Snørydding	14 750	4 667
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 157	2 223
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	180	4 135
Sum	**17 107**	**11 024**

Note 6 - Tomt/Bygning

Kostpris bygg 01.01.15	696 956
Bokført verdi 31.12	**696 956**

Det foreligger ikke opplysninger om byggets opprinnelige kostpris. Av denn grunn settes byggets verdi til opprinnelig låneopptak foretatt i 1952. Eventuelle innbetalinger foretatt av beboerne (borettslagsinnskudd) er ikke tatt hensyn til.

Styret mener at det utførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningen.
Det er derfor ikke foretatt avskrivninger av bygg.

Note 7 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 8 andeler à kr. 100,-.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	-747 123	-381 338
Grunnkapital	800	800
Årets resultat	61 208	-365 784
Sum egenkapital 31.12	**-685 115**	**-746 323**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Norge ASA**
Formål:	Refinansiering og rehabilitering.
Lånenummer:	**63118135441**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.25 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2045
Opprinnelig lånebeløp:	1 800 000
Lånesaldo 01.01:	1 590 649
Avdrag i perioden:	37 357
Lånesaldo 31.12:	**1 553 292**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63118135441	8	194 162	1 553 296

Note 10 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 1 553 292,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 696 956,-.

Resultat og balanse med noter for Håveheia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Håveheia Borettslag

Styreleder	Niclas Lindestad (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Vetle Omdal (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	Elisabeth Di Lorenzo (sign.)	13.03.2025

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-03-14 12:42

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot - Arendal boligbyggelag Dato utkjørt: 02.06.25 Side 1 av 2

Håveheia Borettslag
Håveheia 24
4838 ARENDAL

Vår ref.: 69/10
Type: Frittstående borettslag
Eiere: Geir Erik Moen

Fødselsdato eier: 10.07.1958

Organisasjonsnr: 989 406 574
Andelsnr: 10

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 000**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	2 584
	Rentekostnader andel fellesgjeld	1 012
	Avdrag andel fellesgjeld	404

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	192 948	Gjeld siste årsoppg.:	194 161
Klient ajourf. lån:	1 543 585	Klient gj. s. årsoppg.:	1 553 292

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 63118135441, Nordea Bank Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2025: 6.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 02.06.2025: 1 543 585
Andel av saldo: 192 948
Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.03.2045)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Elisabeth Di Lorenzo
Adresse: Håveheia 24
Postnr/-sted: 4838 ARENDAL
Telefon: Mob.: 92410118
E-post: ba.di.lo@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 02.06.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	194 161	Andre inntekter:	785
Annen formue:	24 026	Utgifter:	10 322		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1954
Gårds/bruksnr: 5/281, 5/282, 5/283, 5/284, 5/346
Bygningstype: Høyblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0002010170

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		

Boligopplysninger:

Håveheia Borettslag
Håveheia 24
4838 ARENDAL

Vår ref.: 69/10
Type: Frittstående borettslag
Eiere: Geir Erik Moen

Fødselsdato eier: 10.07.1958

Organisasjonsnr: 989 406 574

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4 mannsbolig

Fasiliteter:
Brøyteavtale

Kun intern forkjøpsrett

ARENDAL KOMMUNE
Rådhuset

IT-tek AS
Havnegaten 12, Vadskjæret

3263 LARVIK

Dato:	10.08.2009
Vår ref:	
L.nr:	**40911/09**
Arkivsaksnr:	**09/3882**
Arkivkode:	BS 505/281
Saksbeh:	Jostein Aasbø
Saksbeh.tlf:	37013780
Deres ref:	

FERDIGATTEST

GNR. 505, BNR, 281, 282 OG 2, HÅVEHEIA 22 OG 24 - NYE VERANDAER

Tiltakshaver:	*Håveheia Borettslag*
Ansvarlig søker	*IT-tek AS*

Attesten utstedes på grunnlag av ***Anmodning om ferdigattest*** mottatt her 04.08.09.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

For Arendal kommune

Jostein Aasbø
overingeniør

Kopi til:
Håveheia Borettslag, Håveheia 22, 4838 ARENDAL

5 0 8 Z U / 8409738 Geomatikk
ATTEST/MEL 505/2820 09/4747-1

ARENDAL KOMMUNE
11 MAI 2009

Ferdigmelding av sanitæranlegg

Eiendom/byggested

Adresse	Postnr	Poststed	Gnr.	Bnr.
Håvenheia 24	4838	ARENDAL	505	2820
Eier/fester: Håveheia Brl			Seksjonsnr.	Festenr.

Situasjonsplan

N

Utvendig stoppekran, tilkoplingssted, avstand til kummer m.m. Målsettes nøyaktig. Rørdimensjoner påføres, også for offentlige ledninger. Dersom det finnes andre tegninger skal det leveres ajourført sett.

Tilleggsopplysninger
Aqua vvs senteret as trekker sin søknad.
Dette fordi det ikke legges nye takvannsrør eller ny drenering.
Arkivnr09/4132
Dokumentnr 24327/09
Arkivkode VA 505/281
Saksbehandler Hjørg Slotta

Sted/dato	Underskrift
Lavik 7.5.09	Aqua VVS Senteret 980 29 [illegible]

fg-8806 Copyright © 2005 FAGTORGET AS (2005-04-18)

S k j ø t e

Arendal kommune bortfester herved til Håveheia Borettslag en parsell av Arendal kommunes eiendom matr.nr. 1 Langes krets, hvilken parsell ifølge konduktørforretninger av 26/6-1950 har et areal av 475,6 m^2 og har fått matr.nr. 281/282 Langes krets, Håveheia.

Som festeavgift betales til Arendal kommune kr. 80,- som erlegges etterskuddsvis innen hvert års utgang ukrevet til kommeren i Arendal. Denne avgift og inntil 3 års restanser derfra hefter med 1ste prioritets panterett på tomten og på de til enhver tid oppførte bygninger og deres assuransesum. Såfremt avgiften ikke betales ved forfalletid, er Arendal kommune berettiget til ikke alene å holde seg til Håveheia Borettslag, borettens innehaver og/eller pantets senere eiere, men også til overensstemmende med lov om tvangsfullbyrdelse å la pantet bortselge ved tvangsauksjon. Arendal forliksråd og byrett vedtas som rett verneting i tilfelle åstevnemål for såvel Håveheia Borettslag, borettens innehaver og/eller pantets senere eiere.

Tomten må bebygges hurtigst mulig av festeren og/eller borettens innehaver og senest innen et år fra skjøtets utstedelse ellers faller tomten tilbake til kommunen. Det betinges videre at festeren og/eller borettens innehaver retter seg etter den tomteplan og de byggeregler som tystyret vedtar. Det tas forbehold om vederlagsfri rett til felles vei, vann og kloakk og grunn til stolpefester, transformatoranlegg m.v. for elektriske ledninger alt i den utstrekning dette finnes påkrevet.

De masser som laget ikke har bruk for til planering av tomten skal legges til side på nabotomten for senere planering av denne.

Festeren betaler alle omkostninger ved overdragelsen herunder utgiftene ved avholdelse av konduktørforretning av 26/6-1951 samt den på tomten fallende andel av felles vei, vann og kloakk kr. 2.400,00.

Grunnleien blir å betale fra 1.januar 1952.

Arendal kommune 28. februar 1952.

Jens T. Thommesen.
ordfører

K.M.Havig.
rådmann

D O N W W / 21866000 Geomatikk
505/281 505/282 Avtale

Som fester vedtas skjøtet.
Arendal, 27. februar 1952.

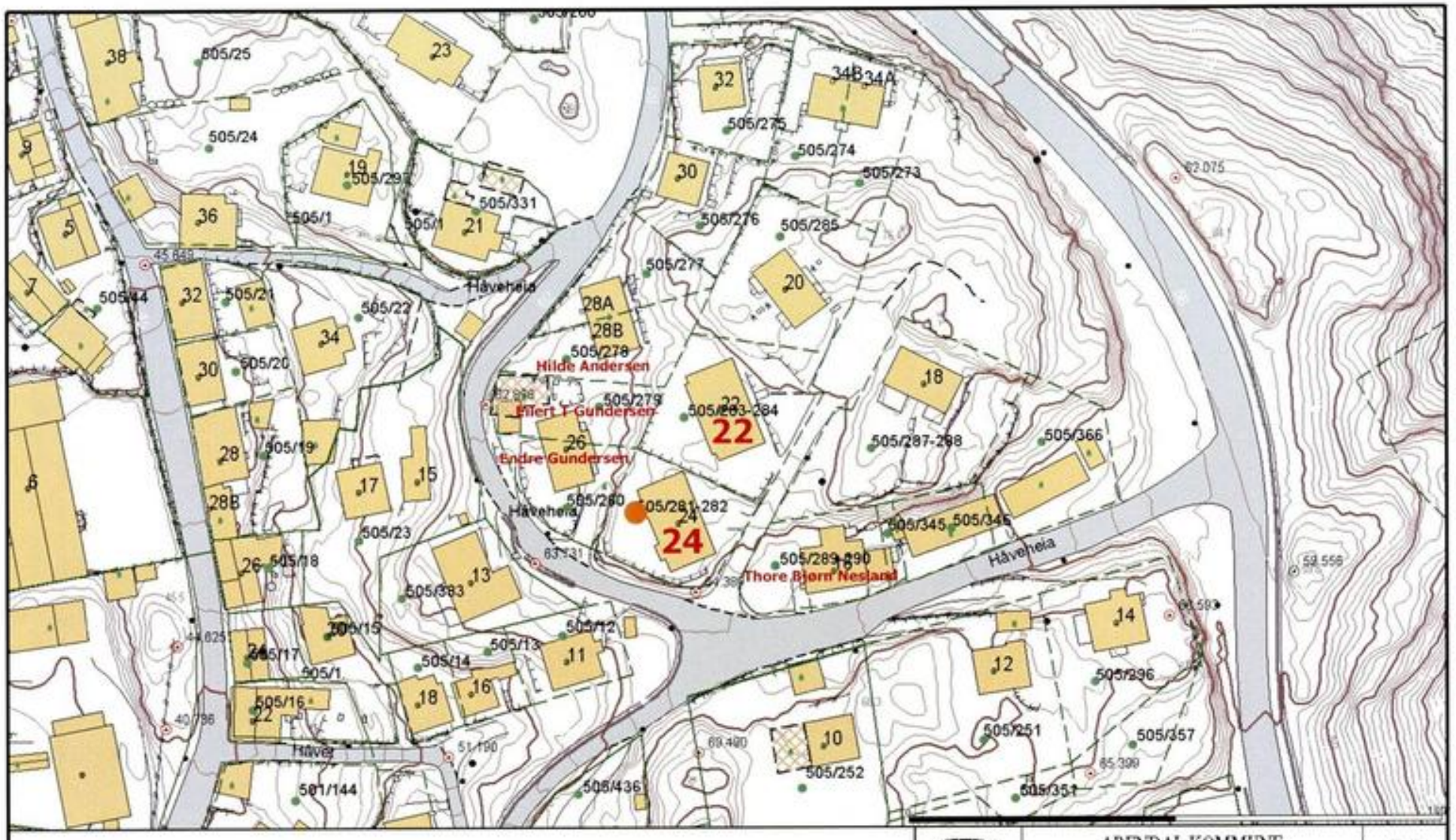
For Håveheias Borettslag.

Asgeir Slettjord. Eivind Toresen.

Undertegnede to vitner bekrefter herved at undertegnede egenhendig har underskrevet foranstående dokument i vårt nærvær og at de er over 21 år.

1. Sigrid Sørensen.

2. Else Hull



D1

70LM1/11785321 Geomatikk

KART/SKIS. 505/281 09/3862-1

17 APR. 2009

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

ARENDAL KOMMUNE

505/281

Dato: 2009.03.27

Sign: jamun

Situasjonsart

Målestokk 1:1000

D O N W Y / 21866002 Geomatikk
505/281, 505/282 Kart/s



FORSLAG TIL

BEBYGGELSESPLAN

FOR

TOMTENE 273 – 290
LANGSÅ KRETS

ARENDAL 30-9-50

Kart
over

Hoveheia - Arendal

M: 1:500

Ekvidistanse: ½ m

Arendal, 15-10-1949

D O N W X / 21866001 Geomatikk
505/281, 505/282 Ferdig

A.B.jnr. 1804/1953.
OSE/LJ.

Hovehola Borettslag.
Matr.nr. 281-282. Langsæ krets.

Ferdigattest for matr.nr. 281-282, Langsæ krets.

Det meddeles herved ferdigattest for ovennevnte firemannsbolig av tre med bebygd flate på 128 kvm..

Feierattest er utstedt 29/12-1952.

Innregning av den bebygde flate på målebrevet må søkes utført i løpet av 3 måneder. Ved rekvisisjon til Stadsingeniøren må målebrevet legges ved.

Arendal Bygningssjefkontor, 2o. oktober 1953.

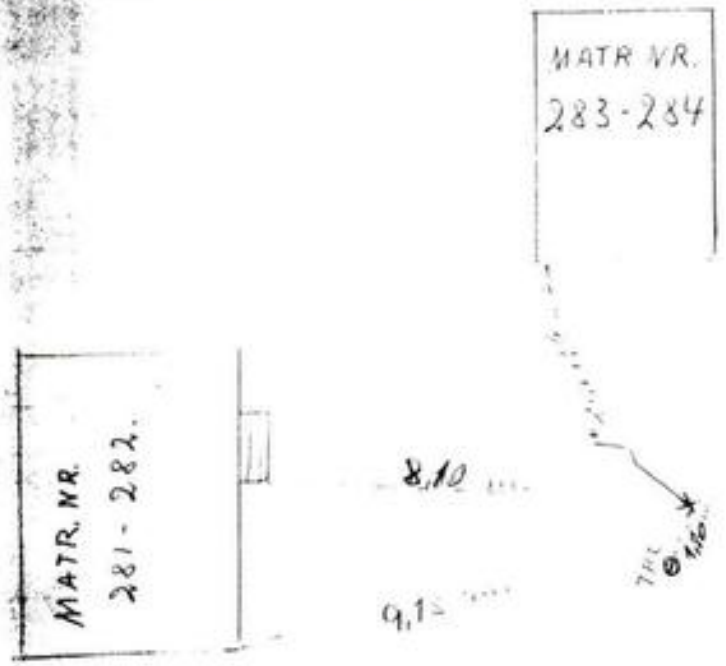
Knut Cleve.

Otto K. Eliassen.

Gjenpart til Stadsingeniøren.

T011T
166971179 505/281 Fer [2]

20 ST. KRAN FOR MATR. NR. 283 - 284 LANGS[illegible] ETS. ELLER HÅVEHEIA BORETSLAG



505/283 Håvehei 22
" / 284 —"— 22
" / 282 —"— 24

T. KRANER FOR MATR. NR

Matr nr
285

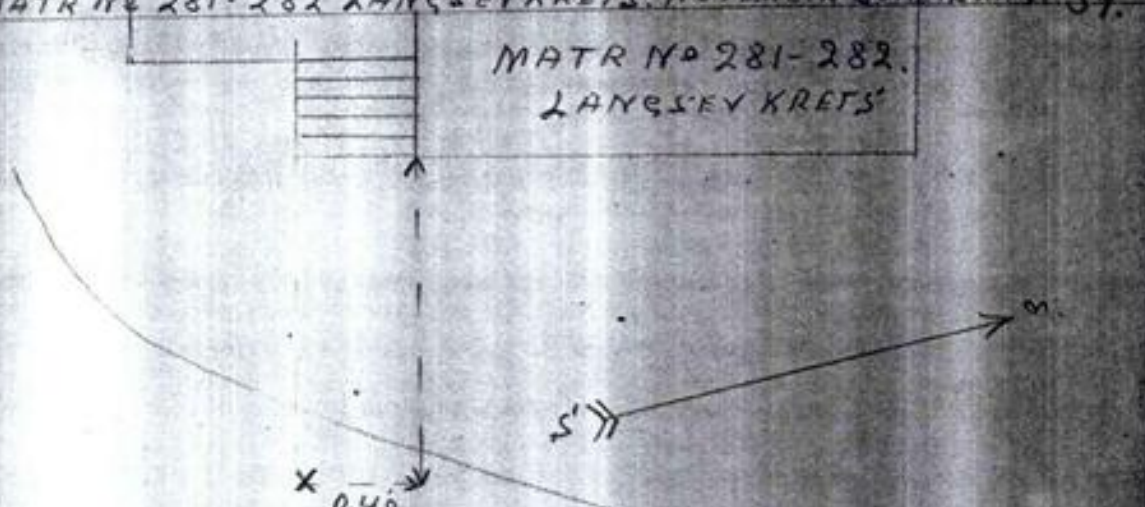
A. A. SYKEHUS

253

TERHJEMMET.

SYKEHUS.

ST. KRAN FOR MATR Nº 281-282 LANGSEV KRETS. HØYEHEIA BORETTSLAG. 39.



505/281 Høyeheia 24



Øst Fasade 1:100



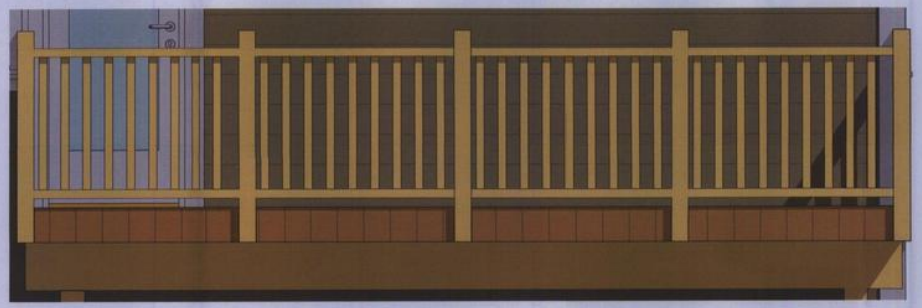
Syd Fasade 1:100



Nord Fasade 1:100



Vest Fasade 1:100

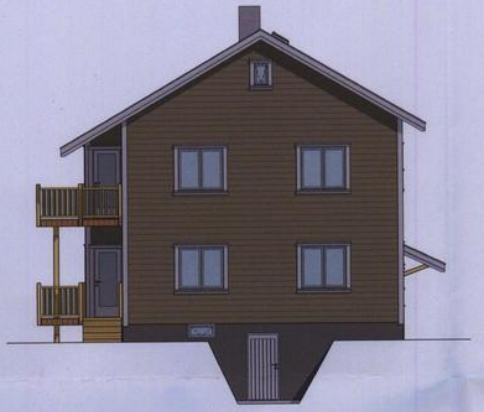


Det.01 1:20

7 0 M A E / 11786196 Geomatikk
TEGNINGER 505/281 09/3882-2

1 1 MAI 2009

Rev.	Dato:	Revisjonen gjelder:	Dgn:
PROSJEKT: Håveheia 24			VEDLEGGNR: E-2
BYGGHERRE: Håveheia borettslag Håveheia 24 4838 Arendal			Gbnr.: 505/281, 282
TEGNING: Fasader			SIGN: RP
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!			DATO: 27.03.09
IT- tek AS Havnegt. 12, Vadetjønn 4845 Lavvik tlf. 37 12 02 12 faks. 37 12 02 13 web. www.it-tek.no			MÅLESTOKK: 1:100, 1:20 TEGNINGSNR: A40-01



Syd øst Fasade 1:100



Syd vest Fasade 1:100



Nord øst Fasade 1:100



Nord vest Fasade 1:100

70LM2/11785322 Geomatikk
TEGNINGER 505/281 09/3882-1
17 APR. 2009

Rev.	Dato:	Revisjonen gjelder	Sign:
PROSJEKT: Håveheia 22			VEDLEGGSNR.: E-1
BYGGHERRE: Håveheia borettslag Håveheia 22 4838 Arendal			Gbnr.: 5057283,284
TEGNING: Fasader			SIGN: RP
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!			DATO: 27.03.09
IT- tek AS Hjemsgt. 12, Vestsiden 4612 Lillesand tlf.: 38 10 02 12 fax: 38 10 02 13 www.it-tek.no			MÅLESTOKK: 1:100
			TEGNINGSNR.: A40-01



Øst Fasade 1:100



Syd Fasade 1:100



Nord Fasade 1:100



Vest Fasade 1:100

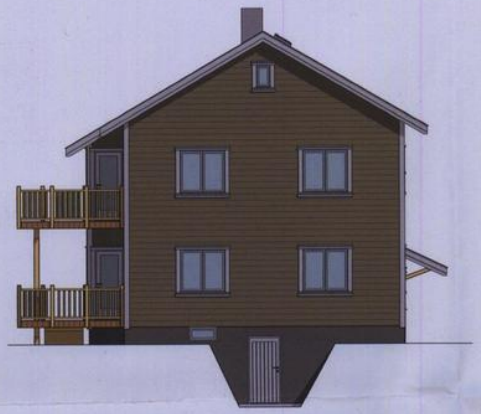


Det.01 1:20

70LM3/11785323 Geomatikk
TEGNINGER 505/281 09/3882-1

17 APR. 2009

Rev. / Dato: Revisjonen gjelder:	Sign:
PROSJEKT: **Håveheia 24**	VEDLEGGSNR: E-2
BYGGESTED: Håveheia borettslag Håveheia 24 4838 Arendal	Gbnr.: 505/281, 282
TEGNING: Fasader	SIGN: RP
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!	DATO: 27.03.09
IT- tek AS	MÅLESTOKK: 1:100, 1:20
	TEGNINGSNR: A40-01



Syd øst Fasade 1:100



Syd vest Fasade 1:100



Nord øst Fasade 1:100



Nord vest Fasade 1:100

7 0 M A D / 1 1 7 8 6 1 9 7 Geomatikk
TEGNINGER 505/281 09/3682-2

1 1 MAI 2009

A	20.04	Justert størrelse på verandaer	R.P
Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign.

PROSJEKT: **Håveheia 22**

VEDLEGG NR.: E-1

BYGGHERRE:
Håveheia borettslag
Håveheia 22
4838 Arendal

Gbnr.: 505/283,284

TEGNING: Fasader

SIGN: RP

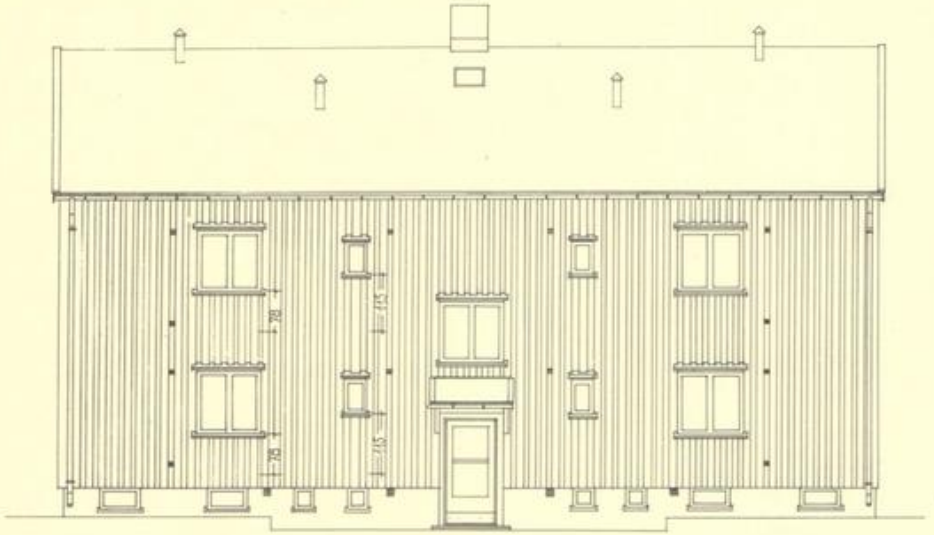
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

DATO: 27.03.09

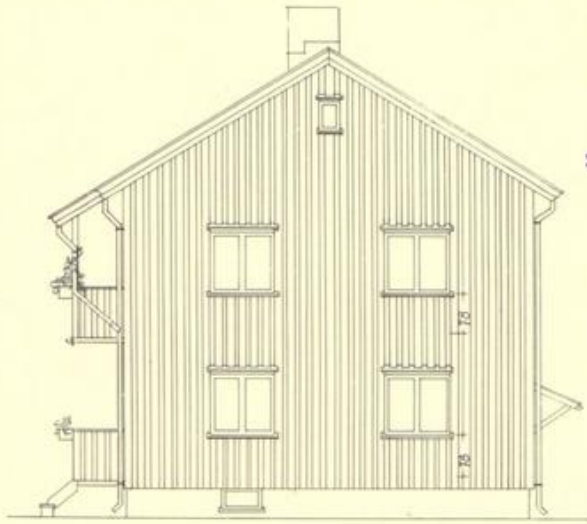
IT- tek AS
Hasvegt. 12, Vadebjørnt
3249 Larvik
tlf: 33 10 60 10
fax: 33 10 60 19
web: www.it-tek.no

MÅLESTOKK: 1:100

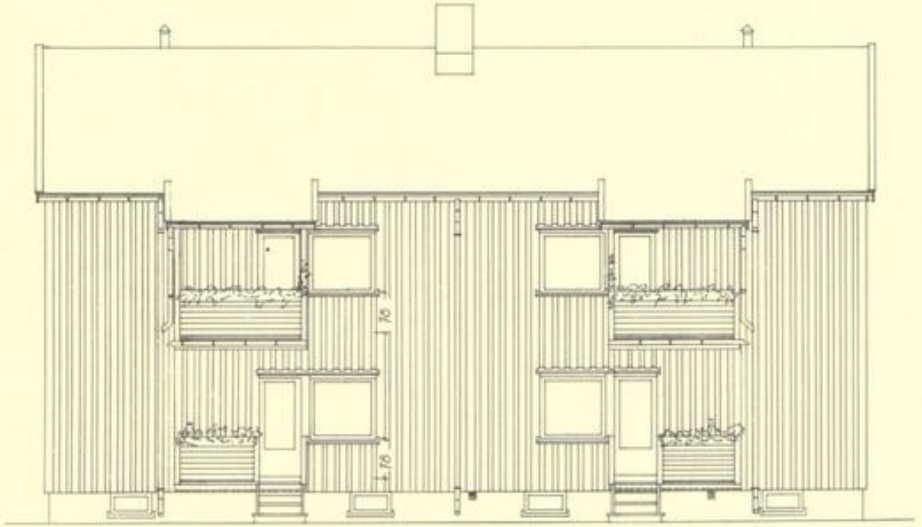
TEGNINGSNR.: A40-01



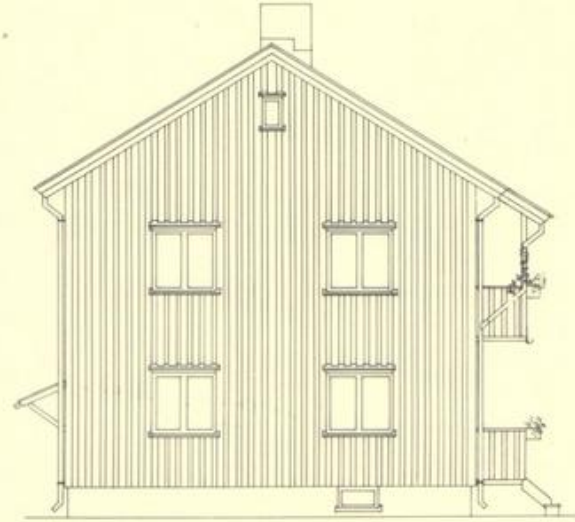
NORDFASADE.



ØSTFASADE



SYDFASADE



VESTFASADE

STED Hamar i Brumunddal TOMT 283/184

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR AUST-AGDER

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

DATO NAVN

DONWU/21865999 Geomatikk
505/281. 505/282 Tegnin

BLAD NR. 2 701

FASADER MÅL 1:100

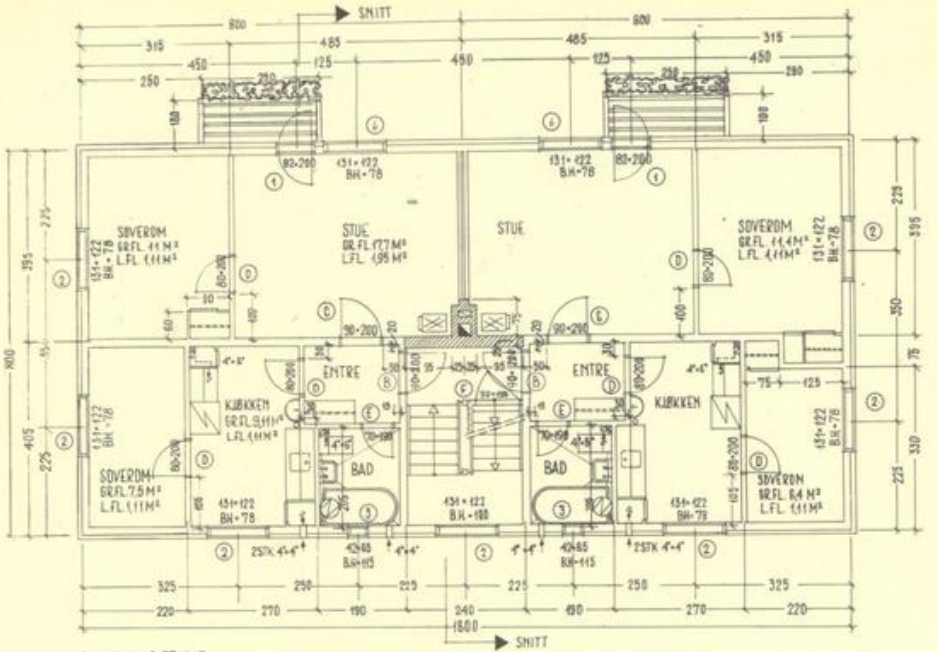
TEGNET AV KJELL ULLRING ARKITEKT MNAL

BOLIGDIREKTORATET

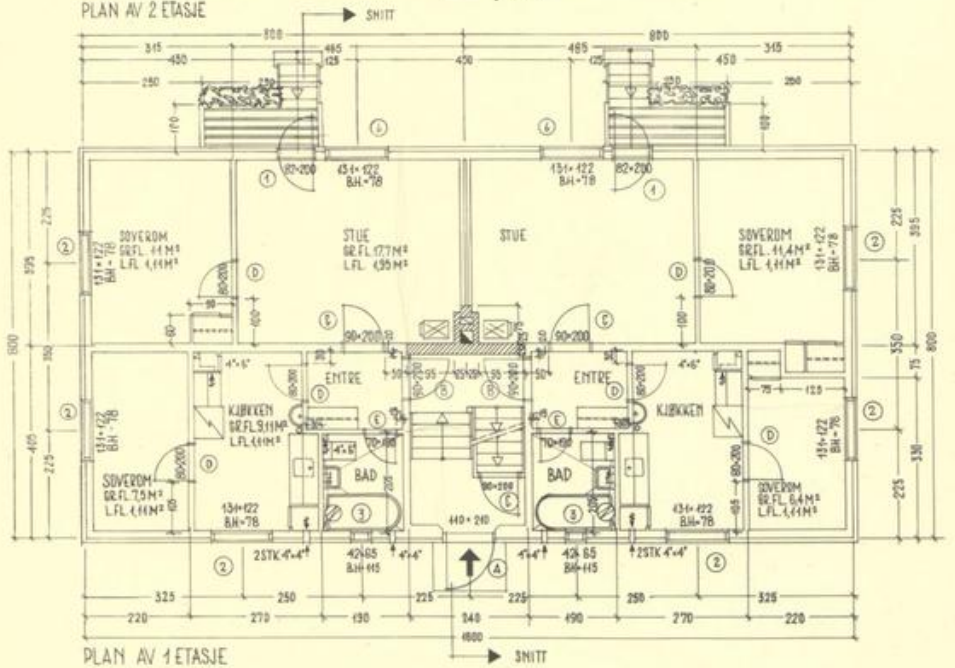
OSLO - 1 JUNI - 50

K.Z. K.S.

A.B. jnr. 1/1951

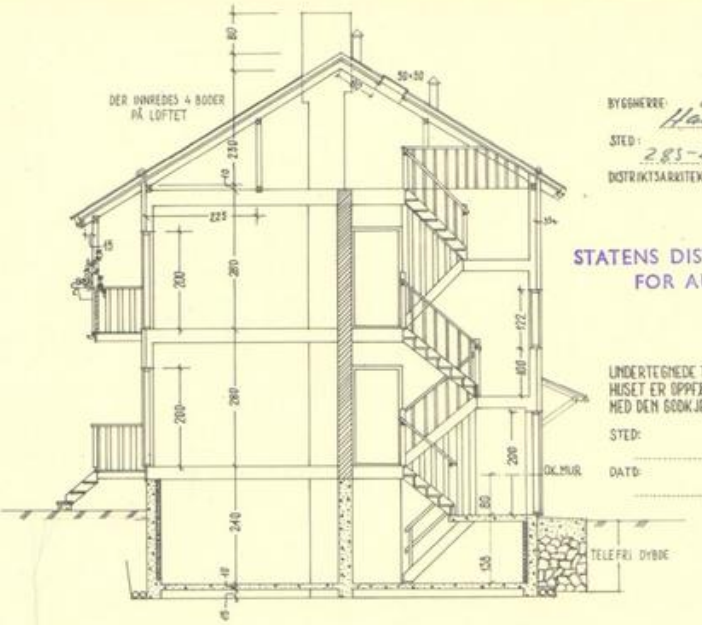


PLAN AV 2 ETASJE



PLAN AV 1 ETASJE

MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GULV
BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM



SNITT

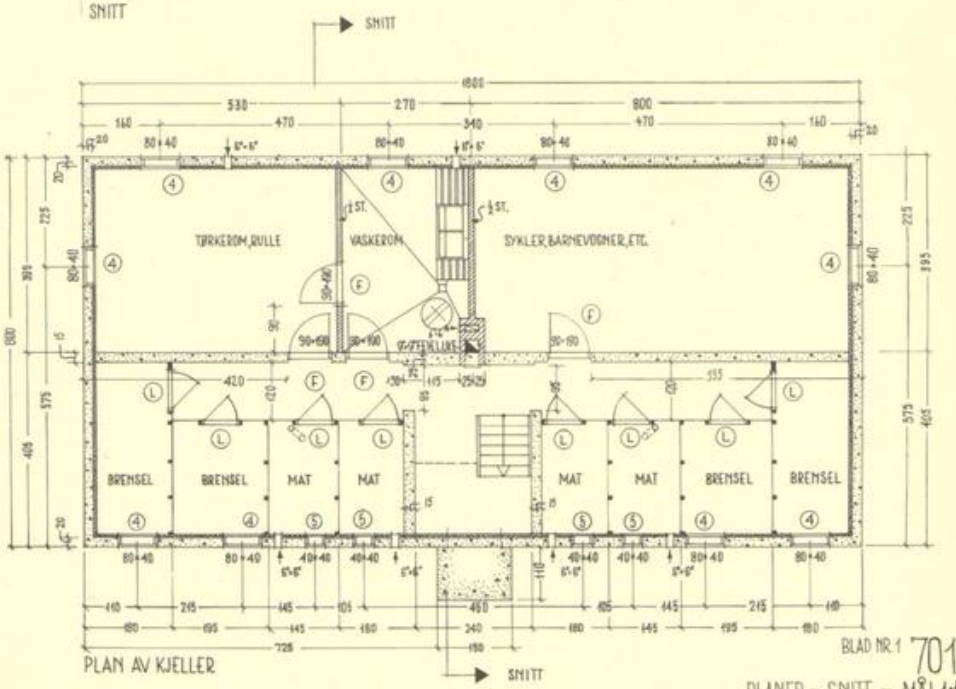
BYGGHERRE: Hønefoss Boutsbeg
STED: 283-284 TOMT: Langsetv.
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR AUST-AGDER

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED: NAVN:

DATO: NAVN



PLAN AV KJELLER

BLAD NR. 1 701

PLANER – SNITT – MÅL 1:100
TEGNET AV KJELL ULLRING ARKITEKT MNAL
BOLIGDIREKTORATET
OSLO – 1 JUNI – 50
K.U. K.S.

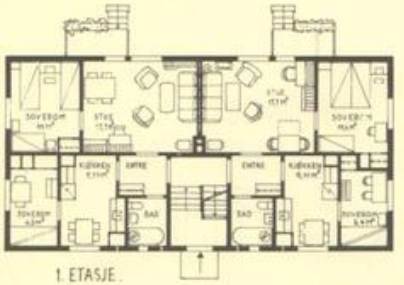




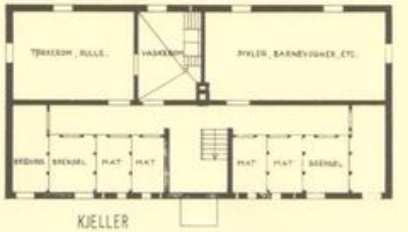
2. ETASJE



SNITT



1. ETASJE.



KJELLER

MÅL 1:200 (Ved trykk begrenset til 1 m.i virkeligheten.)

701

FIREMANNSBOLIG
3 ROM OG KJØKKEN I HVER LEILIGHET

BRUTTO GRUNNFLATE : 8×16 = 128 m²
BOLIGFLATE PR. LEILIGHET : 64 m²
TEGNET AV KJELL ULLRING, ARKITEKT M.N.A.L.
FOR BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTORET 1-5-50 K.J. K.S.

TIL DENNE TYPE HØRER FØLGENDE MÅLSATTE ARBEIDSTEGNINGER:

BLAD 1	PLANER OG SNITT	MÅL 1:100
BLAD 2	FASADER	MÅL 1:100
BLAD 3	BJELKELAGSPLANER	MÅL 1:100
BLAD 4A	TRAPPER	MÅL 1:20
BLAD 4B	TRAPPER	MÅL 1:20
BLAD 5	KJØKKENINNREDNING	MÅL 1:20
BLAD 6	VINDUER OG DØRER	MÅL 1:50

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

Detaljregulering for "Brannparken aktivitetssenter"

Det kunngjøres herved at område vist i kartet under tas opp til regulering, jfr. Plan- og bygningslovens §12-3 detaljregulering. (505/54, 505/55 og 505/107, Arendal gamle brannstasjon)



Hensikten med reguleringen er å endre formålet i området O6 i gjeldende reguleringsplan for Sykehusområdet vedtatt 12.10.1995 fra Brannstasjon til offentlig eller privat tjenesteyting. Området regulert til SbO1 (Spesialområde – bevaring, offentlig formål, gjelder deler av 505/54 og hele 55) søkes videreført slik det er regulert.

Spørsmål kan rettes til utbygger Arendal Eiendom KF v/ Tarjei Ravn, tlf. nr. 945 23 137.

Merknader sendes skriftlig til postmottak@arendal.kommune.no , eller Arendal kommune, Postboks 780 Stoa, 4809 Arendal, innen 30.01.15.

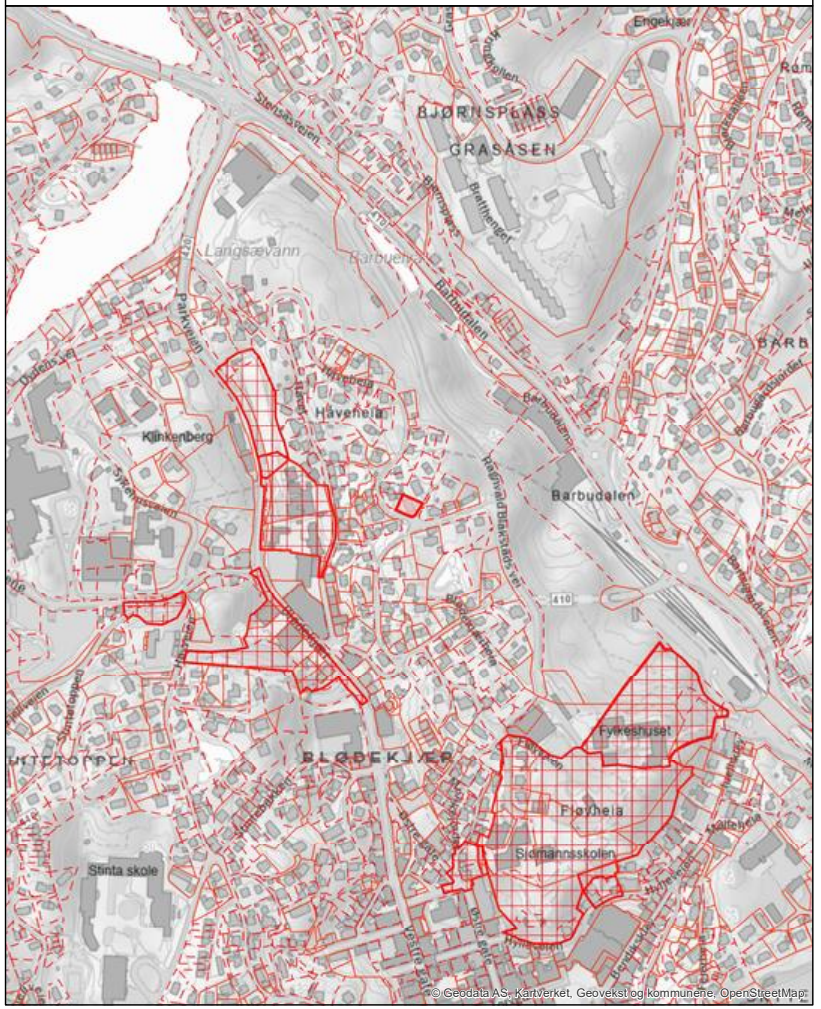
Arealplaner under arbeid

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Håveheia 24, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 505/281/0/0
Planident: 42032023-16, ,09062012-20,42032023-8,09062014-25,09062013-26
Plannavn: <plannavn

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2025-05-30

N



0200E / 93326
2012/5954-3 KOR

ARENDAL KOMMUNE
29 JUNI 2012

HAARKLAU OG LINDEBERG AS

Lillesand, 27.06.2012
Pnr: 12-01

Offentlige etater, interessegrupper,
grunneier og naboer

Varsel om igangsetting av detaljregulering for Blødekjær 5-15.

Haarklau og Lindeberg AS starter arbeid med privat forslag til detaljregulering for Blødekjær 5-15 i Arendal kommune (jf. plan- og bygningsloven § 12-3 og § 12-8 annet ledd).

Forslag til planavgrensing er vist på vedlagte kartutsnitt, og omfatter eiendommene gnr./bnr. 501/595, 501/592, 501/594, 501/591, 501/140, 501/141, 501/761, 502/363 samt deler av 501/785 (veggrunn). Under planarbeidet kan området bli mer avgrenset.

Formålet med reguleringen er å legge til rette for utbygging av forretninger/næringsbebyggelse og boliger i området. Det planlegges en til to etasjer med forretnings-/næringsarealer (og parkering), med to til tre boligetasjer over. Det ligger i planene en intensjon om å rive eksisterende bebyggelse på eiendom 501/591, 501/761 og 501/140.

I Kommuneplan 2011-2021 for Arendal, er området avsatt til næringsbebyggelse. I gjeldende reguleringsplan, Ny hovedvei øst-vest del II – Blødekjær vedtatt 19.11.1991 er området avsatt til forretninger, kontor m.v. og deler til friområder (offentlig). Området inngår i kommunedelplan for bevaring, område 44. Håvet-Langsæ, og fire av bygningene er sefrak-registrert.

Planarbeidet medfører ikke krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 4-2 annet ledd, jfr. forskrift om konsekvensutredninger.

Samtidig varsles det om at det vurderes å igangsette forhandlinger om utbyggingsavtale for det aktuelle området. Avtalen vil da gjelde mellom berørte parter (utbygger/grunneiere og kommunen) og regulere forhold omkring utbygging av området.

Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger m.v. som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan sendes til:

Haarklau og Lindeberg AS
Strandgt. 8
4790 Lillesand

innen **30.08.2012**.

Det er ikke nødvendig å sende kopi til kommunen. Innspill til planarbeidet vil følge saken som vedlegg når den sendes over til kommunen. Kommunen vurderer og kommenterer innspillene når planen legges ut til offentlig ettersyn/ høring. Det blir normalt ikke gitt skriftlig svar på innspillene utover dette.

Spørsmål om planarbeidet kan rettes til planlegger på, tlf 37 27 01 95,
eller e-post: lillesand@haarklau-lindeberg.no

Vennlig hilsen
HAARKLAU OG LINDEBERG AS

Mona Reiersølmoen
Siv.ark. MNAL

Vedlegg: Kart som viser planområdets utstrekning.

Adresse: Strandgt. 8, 4790 Lillesand E-post: lillesand@haarklau-lindeberg.no Foretaksnr: NO 937719701 mva

NPA

Norconsult

Til grunneiere, myndigheter, berørte og andre interessenter

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	52306148/Varslingsbrev.docx	2023-12-21

Detaljregulering for Parkveien 4 & 6, Arendal

Varsel om oppstart

Innledning

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-8 meldes det oppstart av arbeid med utarbeiding av privat forslag for detaljregulering for eiendommene Parkveien 4 (gnr./bnr. 501/332) & Parkveien 6 (gnr./bnr. 505/50).

Deler av eiendommene gnr./ bnr.: 505/175, 505/107 & 501/334, 600/420, 501/143, berøres også av varslingsområdet for å sikre at nødvendig areal ligger innenfor planområdet. Planområdet er i dag regulert til offentlige bygninger, parkanlegg, parkering, sykkelvei, fortau og midlertidig anleggsområde ved de tre gjeldende reguleringsplaner: Detaljplan for Parkveien – Blødekjær, reguleringsplan for sykehusområdet og reguleringsplan for Sykehusområdet, Arendal fengsel avd. Håvet.

Forslagsstillere er Fengslet 1862 as og Robust Eiendom as. Norconsult er utførende konsulent.

Bakgrunn

Hovedformålet med planarbeidet er å regulere tidligere Arendal fengsel til hotell og næring med tømrerfirma og tilknyttet virksomhet med utsalg og kontorer. Det er gitt midlertidig dispensasjon for å drive hotell (Fengselshotellet) og tømrerverksted (Sørensen & Moen Bygg as) her i dag. Den gamle bevaringsverdige fengselsbygningen skal ivaretas. Planen vil legge til rette for mindre påbygg og tilbygg, samt se på ny internveiløsning og parkeringsplasser. Stedets karakter skal ikke endres. For mer detaljer om planarbeidet se vedlagte planinitiativ.

Avgrensing av planområdet

Planområdet er på ca. 8 daa. Avgrensningen av planområdet fremgår av kartskissen. Planområdet ligger mellom to veier, Parkveien mot vest og Håvet. Mot nord grenser planområdet til kommunens tidligere brannstasjon, som nå er revet, og en enebolig. I sør grenser planområdet til et forretningsområde. Mot øst ligger Håvet boligområde som består av eldre trehusbebyggelse. Begge eiendommene grenser mot den kommunale veien Håvet og Parkveien.

Norconsult Norge AS
Henrik Wergelandsgate 27, NO-4612 Kristiansand
Tel.: +47 38 60 34 60

Hovedkontor:
Vestfjordgaten 4, NO-1338 Sandvika
Pb. 626, NO-1303 Sandvika

NO 962392687 MVA
firmapost@norconsult.no
www.norconsult.no

Norconsult



Planarbeidet er vurdert å ikke komme inn under krav om konsekvensutredning, jf. pbl. § 4-2.

Informasjon og plandokumenter er lagt ut på Arendal kommunes hjemmeside: www.arendal.kommune.no & Norconsult.no

Merknader og innspill:

Synspunkter, innspill eller opplysninger til planarbeidet sendes skriftlig innen 23.januar 2023. Gjerne med kopi til Arendal kommune.

- Altinn
- Epost: Elin.lunde@norconsult.com
- Post: Norconsult v/ Elin Lunde, Postboks 626, 1303 Sandvika

For spørsmål kontakt Norconsult As ved prosjektleder Elin Lunde, tlfnr. 99315914, epost: elin.lunde@norconsult.com.

Med vennlig hilsen
Norconsult Norge AS

Elin Lunde, oppdragsleder

Vedlegg:

1. Kart som viser varslingsområdet
2. Referat fra oppstartsmøtet
3. Orienteringsbrev, tilslutning oppstart
4. Planinitiativ innsendt kommunen.

asplan viak

Arendal kommune
Postboks 780 Stoa
4809 Arendal

Arendal, 2013-11-04

Deres ref: - Deres dato: Vår ref.: 533805

DETALJREGULERING AV OMRÅDET «KLOPPENE 3 - 5» I ARENDAL KOMMUNE
Melding om planarbeid etter § 12-8 i plan- og bygningsloven

Asplan Viak AS skal ta opp eiendommen Kloppene 3 – 5 (gnr. 505/bnr. 130 og 352) til detaljregulering for Arendal Eiendom KF. Oppstartmøte for reguleringen er avholdt med administrasjonen i Arendal kommune den 29.10.13, jfr. plan- og bygningslovens § 12-8.

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for oppsetting av 2 – 5 mindre (flyttbare) boliger for bostedsløse i Arendal kommune. Planen skal også gi mulighet for en på sikt alternativ utnyttelse til næring/boliger, eksempelvis ett kombinert bolig- og kontorbygg med parkering i underetasje.

Planområdet er vist på vedlagte kartutsnitt datert 04.11.13.

Opplysninger eller merknader som kan være av betydning for reguleringen sendes Asplan Viak innen 16.12.13. Merknader sendes i posten til:

Asplan Viak AS Att.: Roar Melsom
Postboks 701 Stoa
4808 Arendal

Eller i e-post til: arendal@asplanviak.no att.: Roar Melsom.

Vennlig hilsen
ASPLAN VIAK AS

Roar Melsom

Vedlegg: Meldingskart datert 04.11.13

Brev m/vedlegg bes fordelt til:

Lederlaget v/Geir Skjæveland
Kommunalteknikk og geodata v/Ole Andreas Hopstock
Barn og unges representant V/Frank Beck
Arbeidslag AK 24 Parker, idretts- og friluftsanlegg v/Jann B. Nilsen
Arbeidslag AK 25 Friluftsliv v/Knut Nordbø
Arbeidslag AK 34 Kulturvern og navnesaker v/Sølvi Christensen og Kristin Lundby
Arbeidslag AK 41 Utbyggingsavtaler v/Eli Christine Paulsen
Arbeidslag AK 46 Folkehelsearbeid og samfunnsmedisin v/kommunelege Harald Reiso
Arbeidslag AK 59 Vei, vann og avløp – drift v/Torbjørn Hjellvik
Arendal Eiendom KF v/Arnfinn Olimstad
Arbeidslag AK 62 Vann og avløp – prosjektering og utbygging v/Senita Demirovic
Arbeidslag AK 70 Kart og oppmåling, Rolf Bjornes
Arbeidslag AK 71 Landbrukstjenester v/Morten Foss
Arbeidslag AK 74 Næringsutvikling v/Trond G. Hansen
Arbeidslag AK 82 Vann – drift v/Asgeir Øybekk
Arbeidslag AK 83 Avløp – drift v/Knut Berg Larsen
Arbeidslag Miljø v/Hans B. Nilsen
Renovasjon v/Margrete Ånestad Røer
Samordner Infrastruktur v/Per Christian Nyhus
Lisbeth Gulbrandsen

Kommuneplan

Adresse: Håveheia 24, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 505/281/0/0

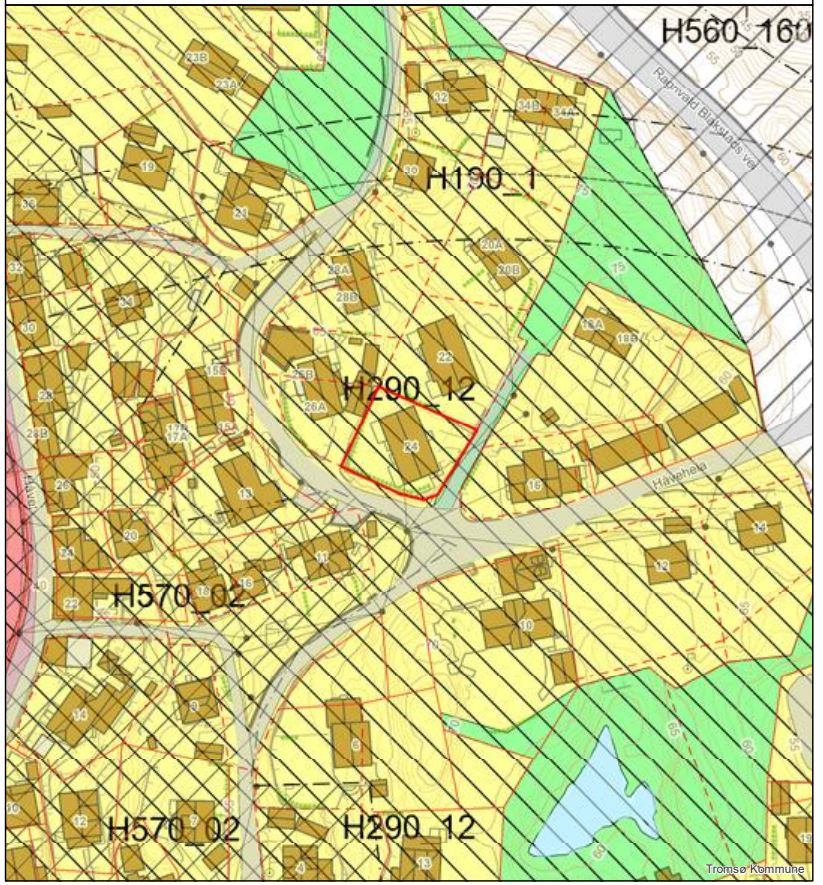
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone: Kp Støysone

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-05-30

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

Reguleringsplan

Adresse: Håveheia 24, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 505/281/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

Formål: Uregulert

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-05-30

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- PlanerUnderArbeid
- RpFareSone
- RpSikringSone
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Kjørevei
- Annet spesialområde
- Felles parkeringsplass
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 3020 - Naturområde - grønnstruktur

Kommunedelplan

Adresse: Håveheia 24, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 505/281/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

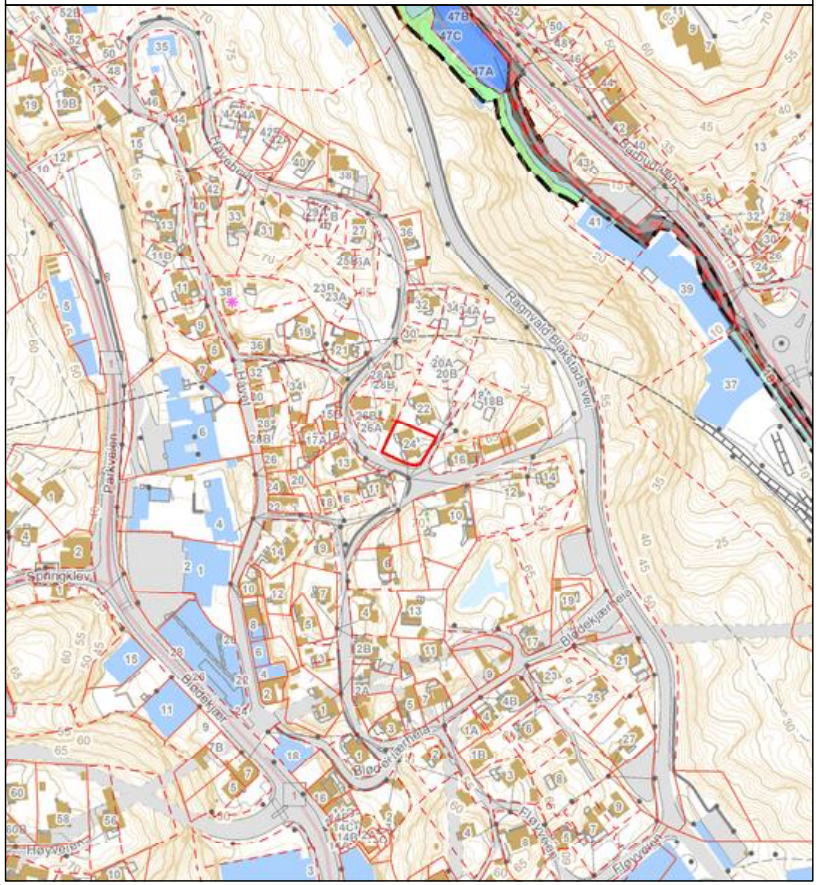
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2025-05-30


Ragnvald Blakstads vei
Bjørnulfsvei
Bjørnulfsvei
Bjørnulfsv

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 reguleringsplan/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

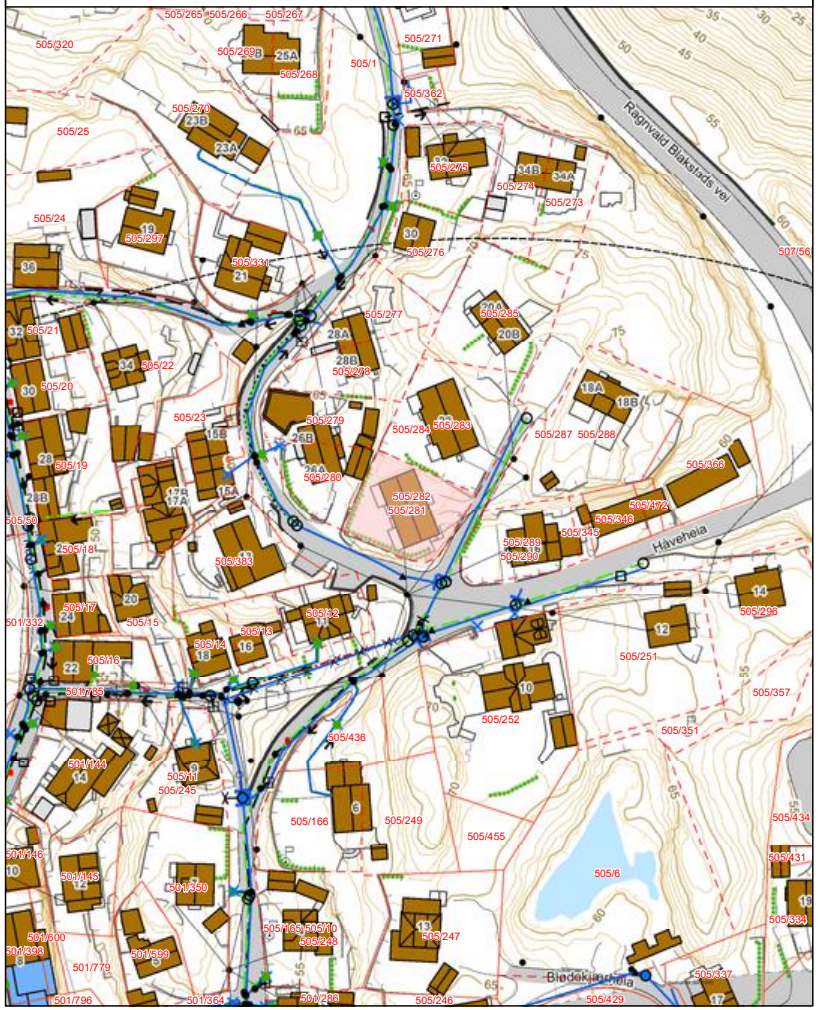
Retningslinjegrense gammel lov
Hensynssonegrense
Bestemmelsesgrense
Restriksjonsgrenser gammel lov
Arealformålsgrense
Kommunedelplangrense

Ledningskart

Adresse: Håveheia 24, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 505/281/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 496 m□
Dato: 2025-05-30



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp

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

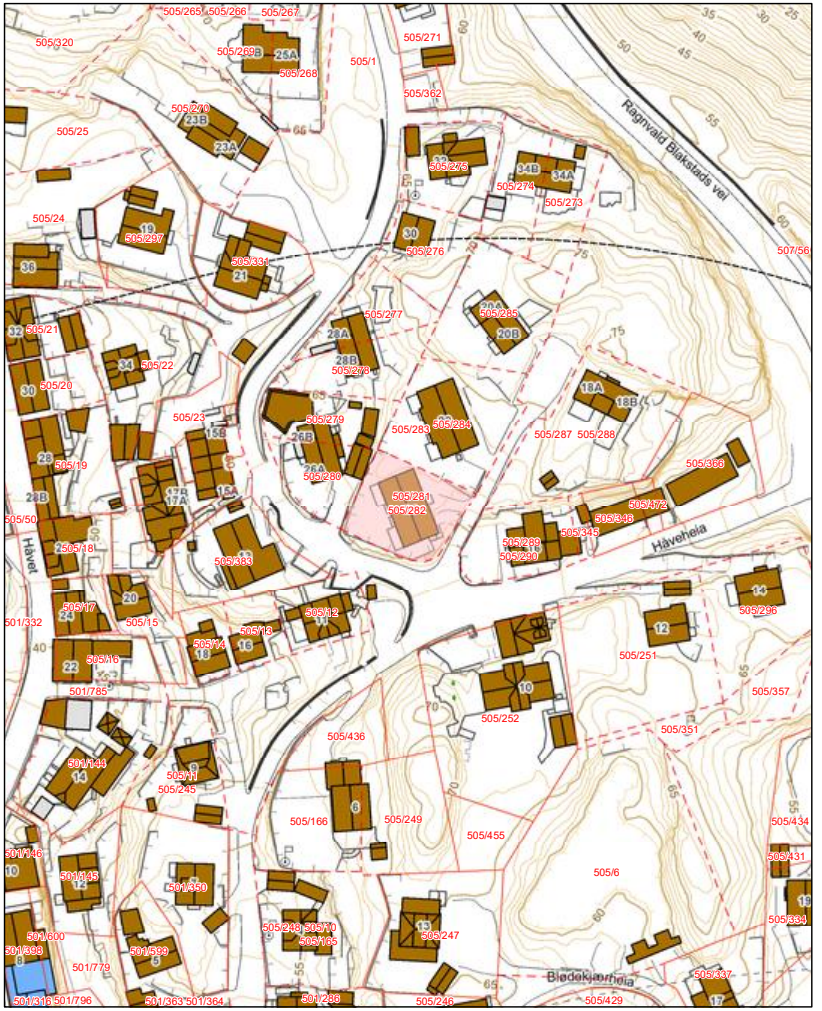
Oversiktskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Håveheia 24, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 505/281/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 496 m□
Dato: 2025-05-30

N



Matrikkelkart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Håveheia 24, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 505/281/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 496 m□
Dato: 2025-05-30

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 : 30.5.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6480688.6134	486173.951337	Ikke spesifisert	5.93	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
2	6480690.08338	486168.206287	Ikke spesifisert	15.11	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
3	6480696.39414	486154.509652	Ikke spesifisert	20.71	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
4	6480715.12138	486163.266575	Ikke spesifisert	25.42	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
5	6480704.85182	486186.479688	Ikke spesifisert	17.75	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
6	6480689.75443	486177.177017	Ikke spesifisert	3.43	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-505/281/0

Bruksnavn	PÅ HOVEHEIA	Beregnet areal	475.6
Etablert dato	19.03.1952	Historisk oppgitt areal	475.6
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
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
HÅVEHEIA BORETTSLAG	989406574	H - Hjemmelshaver		Malmbryggen	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	19.03.1952			

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
[x]	[ ]	[ ]	[x]	[ ]	15.04.1996	496.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166971179	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk

Bygning 166971179: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	348.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	348.0
Avløp		Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		07.04.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	87.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	87.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	87.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	116.0	0.0	116.0	0.0
H01	2	116.0	0.0	116.0	0.0
K01	0	116.0	0.0	116.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Håveheia	24		4838 ARENDAL

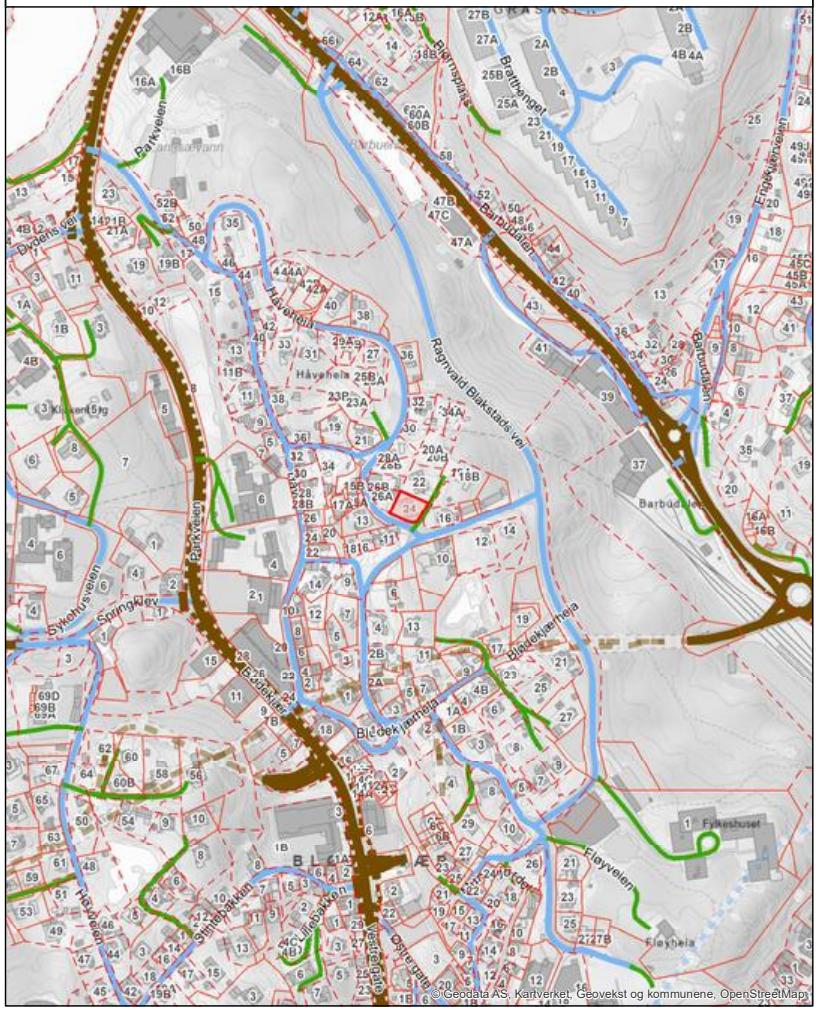
Veikart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Håveheia 24, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 505/281/0/0

Målestokk: 1:3,500
Areal: 496 m□
Dato: 2025-05-30

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

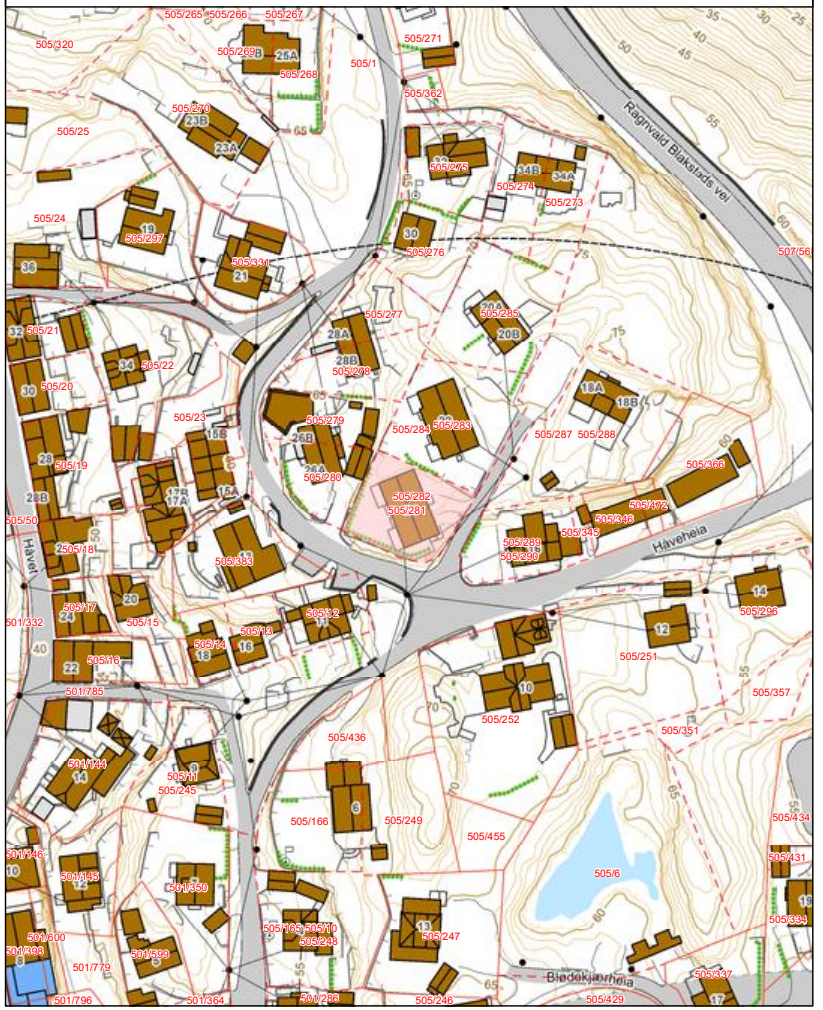
Grunnkart

Adresse: Håveheia 24, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 505/281/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 496 m□
Dato: 2025-05-30

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Arendal

Kirkegaten 5, 4836 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.

Kristoffer Eastwood

485 02 050

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 39-0103/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Håveheia 24 4838 ARENDAL

Betegnelse: Gnr 505, bnr 281 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no