PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

HØYÅSHEI 36 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Høyåshei 36D

Nabolaget Kongshavn - vurdert av 67 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sandnes skole (1-7 kl.) 180 elever, 12 klasser	8 min 0.7 km
Roligheden skole (1-10 kl.) 505 elever, 38 klasser	12 min 7.2 km
Arendal vgs - Mølleheia	19 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	22 min 11.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sandnes skole - Arendal kommune	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Anntjennsmyra Linje 102	6 min 0.5 km
Arendal stasjon Linje R50	18 min 10.5 km
Kristiansand Kjevik	1 t 3 min

BARNEHAGER

Sandnes barnehage Jarl Aanby (1-5 ... 30 barn	8 min 0.5 km
Fabakken barnehage (1-6 år) 46 barn	21 min 1.8 km
Spornes gårdsbarnehage (0-5 år) 25 barn	9 min 5.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kongshavn	11 min
Coop Extra Tromøytunet	8 min

FINN 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 2026

VARER/TJENESTER

Saltrød Senter	14 min
Vitusapotek Tromøy	8 min
Arendal Vinmonopol	22 min

SPORT

Kongshavn Sandvolleyballbane	7 min
Sandnes idrettsanlegg	7 min
MOVA Krøgenes	11 min
MOVA Arendal Sentrum	21 min

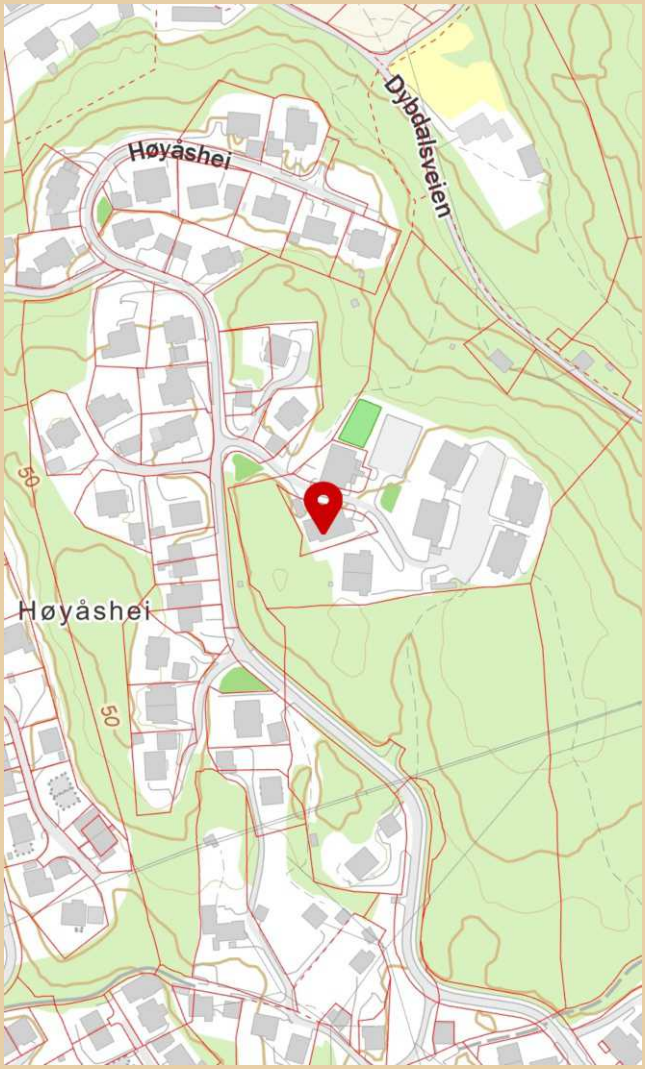
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Høyåshei 36 D , 4812 KONGSHAVN

ARENDAL kommune

gnr. 201, bnr. 31

Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 22.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22444-1036 **Referansenummer:** UC3538

Autorisert foretak: Bygningssakkyndig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Bjørnhom

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.

Bygningssakkyndig AS

Takseringstjenester.

Rapportansvarlig



Kenneth Bjørnhom

kenneth@bygningssakkyndig.as

934 36 456

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

Bygningssakkyndig AS
Trålumgården 8
4870 FEVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Nyere leilighet i 2 etasje og loft i 4-mannsbolig i borettslag beliggende i etablert boligområde på Høyåsheia på Kongshavn på Tromøya i Arendal kommune. Leilighet fremstår for det meste med god planløsning og god utnyttelse og normal aldersslitasje. Parkering på felles tomt og sportsbod i frittstående bygg.

Det henvises forøvrig til rapportens punkter og avsnitt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

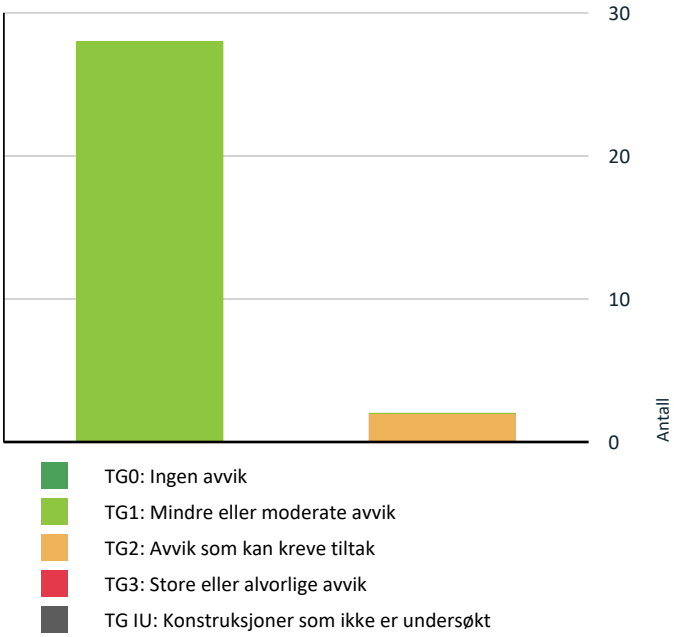
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggetegninger:
- Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av alle bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Bygningsdeler i nær tilknytting til bolig i sameiet er vurdert.

Rapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser utført på befaringsdagen, og kan ikke utelukke skjulte feil eller mangler. Utvendige bygningsdeler er vurdert basert på visuelle observasjoner fra bakkenivå og tilgjengelige områder på befaringsdagen. Innvendige bygningsdeler er vurdert basert på visuelle observasjoner og enkle kontrollmålinger utført på tilgjengelige flater på befaringsdagen. Det kan forekomme lokale avvik eller forhold som ikke er avdekket ved stikkprøvebaserte undersøkelser. Våtrommet er vurdert basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige flater og opplysninger om alder og bruk. Sluk, membran og tettesjikt er i hovedsak skjult og kan ikke kontrolleres fullt ut uten inngrep. Vurderingene er derfor gjort innenfor rammen av forskrift til avhendingslova og NS 3600. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.
Tekniske installasjoner er vurdert basert på visuelle observasjoner og enkle funksjonskontroller der dette var mulig på befaringsdagen. Det er ikke
utført målinger, demontering eller inngrep i installasjonene. Tekniske installasjoner kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll og enkle funksjonsprøver. Tomteforhold og forhold mot grunnen er vurdert basert på visuelle observasjoner på befaringsdagen. Forhold under terreng og skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt og kan ha avvik som ikke er avdekket. Rapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle
undersøkelser utført på befaringsdagen, og utgjør ikke noen garanti for bygningens tilstand. Skjulte feil og mangler kan forekomme.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

Kommentar
Ifølge eier.

Anvendelse

Standard
Normal standard i henhold til byggeår.

Vedlikehold
Opplysninger git av eier:
- Det er lagt opp en stikkontakt i gang i 2024. Egeninnsats av bekjent som er elektriker.
- Fasader skal males opp i uthus av borettslaget i løpet 2026.

Kjente feil og mangler:
- Det er ikke samsvarserklæring på montering av stikkontakt i gang.
- Det er reklamert på malingsarbeid på listverk innvendig. Maling løsner.
- Det er sprekker i overgang vegg og tak i flere rom på loft.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Besiktiget fra takvindu.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenne, takfotbeslag og nedløpsrør i belagt metall. Snøfangere i belagt metall. Beslag over vannbord på tak.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Musebånd på tilfeldig valgt stikkprøve.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Snitt tegninger av oppbygging er fremvist.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Takvinduer med isolerglass i flere rom på loft.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong og rekkverk i ubehandlet tre. Lettvegg i malt tre.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Listefri utførelse i overgang tak og vegg og i smyg til vinduer og dører i fasade.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er en del oppsprekking i overgang tak og vegg i rom på loft. Det er malingsflass på listverk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Utbedres i henhold til egne preferanser. Eier skal reklamere til utbygger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2 etasje og loft.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Med malt rekkverk og håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæringer. Bad i 2 etasje har flis på gulv med oppkant og sluk i nedsenket gulv i dusjnisje. Elektriske varmekabler i mursåle. Det er baderomsplater på vegg. Det er malt himling. Det er dusjdører. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er vegghengt klosett. Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, spalte under dør for tilluft.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm. Det forutsettes at membran er trukket helt opp til underkant av dørterskel.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Spalte for tilluft under dør.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad er fra 2023. Det er ikke funnet indikasjoner på unormale fuktverdier ved bruk av fuktindikator Protimeter MMS3. Det er ikke funnet hensiktsmessig å foreta hulltaking grunnet alder på bad.

LOFT > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Bad på loft har flis med oppkant på gulv. Det er elektriske varmekabler i mursåle. Sluk i gulv under frittstående badekar. Det er malte vegger. Det er malt tak. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er vegghengt klosett. Det er avtrekk via balansert ventilasjon og spalte for tilluft under dør.

LOFT > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

LOFT > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Der ikke lokalt fall rundt sluk. Det er ikke takhøyde for å kunne sette inn dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Baderom fungere slik det er utformet i dag, det er ikke å anbefale å etablere dusjnisje.

LOFT > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det forutsettes at det er membran i våtsoner på vegg og benyttet godkjent våtromsmaling.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

LOFT > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Spalte for tilluft under dør.

LOFT > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad er fra 2023. Kun badekar. Det er ikke funnet indikasjoner på unormale fuktverdier ved bruk av fuktindikator Protimeter MMS3. Det er ikke funnet hensiktsmessig å foreta hulltaking grunnet alder på bad.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Filter er skiftet årlig.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Viftekonvektor tilkoblet varmtavnn.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

400 volts elektrisk anlegg med 13 stk automatsikringer i sikringsskap i gang.

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.
   2023

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Stikkontakt i gang er montert ved bistand av bekjent i 2024. Bekjent er elektriker.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Tilstandsrapport

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?
   Nei
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

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?
    Ukjent

Generell kommentar

Avvik i eltilsyn i 2023 er ikke rettet, og bør påregnes utbedret. Dette gjelder for få stikkontakter over kjøkkenbenk i henhold til krav, mangler samsvarserklæring og løs skru på deksel i sikringsskap.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

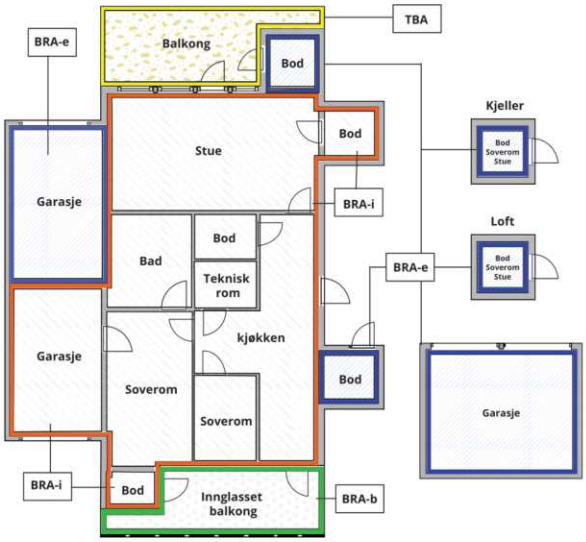
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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.

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 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2 etasje	70	5		75	14		75
Loft	22			22		37	59
SUM	**92**	**5**			**14**	**37**	**134**
SUM BRA	**97**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Gang med trapp, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken	Sportsbod	
Loft	Gang med trapp, loftstue, bod, soverom, bad 2		

Kommentar

BRA-e eksternt areal er sportsbod i felles frittstående bygning.
TBA åpent areal balkong i tre med adkomst fra stue/kjøkken i 2 etasje.
ALH er areal ved lav himlingshøyde på loft er gulvareal i bod, bad og soverom, samt gulv langs knevegg i loftsstue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Byggetegninger:
- Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Håndverkertjenester:
- Bolig er oppført i 2023.

Bygningssakkyndig AS
Trålumgården 8
4870 FEVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Kenneth Bjørnhom	Takstingeniør
	Anita Amundsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	201	31		0	642.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Høyåshei 36 D

Hjemmelshaver
Høyåshaven Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
36 D/HØYÅSHAVEN BORETTSLAG	992731834	36 D	Bosør	Amundsen Anita

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Opprinnelig innskudd		Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
8	5 000	*21.05.2026*	448 200	*21.05.2026*	25 504	*21.05.2026*	2 068 533	*21.05.2026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2026		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Ikke vurdert.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 2 etasje og loft i 4-mannsbolig i borettslag beliggende i etablert boligområde på Høyåsheia på Kongshavn på Tromøya i Arendal kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Parkering på felles tomt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	22.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	
2	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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.

• 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/UC3538

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Arendal	Oppdragsnr.	307260105
Addresse	Høyåshei 36 D		
Postnr.	4812	Sted	KONGSHAVN
Selgers navn	Anita Amundsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

September 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Forsikring gjennom borettslaget

Polise/avtalenr.:

3672669

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er satt opp en stikkontakt i gangen av en venn som er elektriker

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Elektrikervenn satte opp kontakten.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

El -tilsynet, Glitre Nett

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Samme firma som installerte den. Service og kontroll. Ca vår 2025,

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik, Filter er byttet jevnlig

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er forslag om carporter for de som ønsker. Borettslaget er for tiden i en prosess med kommunen for å korrigere mangelfulle kartgrunnlag på eiendommen. Det for at fremtidige fysiske oppgraderinger og tiltak på utearealene skal være juridisk på plass

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boden er påbegynt isolert av ufaglært.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var ca 10 maur på badet i hovedetasjen, satte ut maurboks. Aldri sett dem siden. Mai/juni 2025

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er noe diskusjon mellom byggherren og styret angående utbedring av parkeringsplassene utenfor bygget. Jeg kjenner ikke nøyaktig til hva det dreier seg om.

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dette vet jeg ikke

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det er ytterligere informasjon i vedtektene fra borettslaget. Det jobbes med å oppdatere vedtekter og ordensregler, det blir tatt opp på generalforsamling i juni-26

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.06.2026

Signert av *Anita Amundsen*

Initialer selger:
A A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Høyåshaven Borettslag	**Vår ref.:**	1091/8	**Fødselsdato eier:**	13.11.1973
Høyåshei 36D	**Type:**	Borettslag		
4812 KONGSHAVN	**Eiere:**	Anita Amundsen		
Organisasjonsnr: 992 731 834	**Andelsnr:**	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **14 580**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN lån	8 921
	Fellesutgifter	5 194
	Avdrag andel fellesgjeld	139
	Vann og kloakk	200
	Rentekostnader andel fellesgjeld	126

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	2 068 125	Gjeld siste årsoppg.:	2 068 533
Klient ajourf. lån:	33 604 505	Klient gj. s. årsoppg.:	29 963 411

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 60308121928, Nordea Bank Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.05.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 128.2
Saldo per 21.05.2026: 29 200 220
Andel av saldo: 2 039 180
Første termin: 25.03.2014Neste avdrag: 25.09.2028 (siste termin 25.03.2058)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 25.09.2028 utgjøre ca kr 2 391,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 63118135778, Nordea Bank Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.05.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 50
Saldo per 21.05.2026: 752 585
Andel av saldo: 28 946
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2038)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Hege Larsen
Adresse:	Høyåshei 46A
Postnr/-sted:	4812 KONGSHAVN
Telefon:	Mob.: 91588961
E-post:	hoyashaven@boligpost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 21.05.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	2 068 533	Andre inntekter:	1 301
Annen formue:	25 504	Utgifter:	115 571		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	448 200
Andelsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	B4

Boligopplysninger:

Høyåshaven Borettslag	**Vår ref.:**	1091/8	**Fødselsdato eier:**	13.11.1973
Høyåshei 36D	**Type:**	Borettslag		
4812 KONGSHAVN	**Eiere:**	Anita Amundsen		

Organisasjonsnr: 992 731 834

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 201/18

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Tryg Forsikring Polisenr: 3672669

Utskriftsdato: 21.05.2026

Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	201	**Bruksnr.**	31	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høyåshei 36D, 4812 KONGSHAVN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	86 180,27 kr
Sum	**86 180,27 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Delt Abonnement (fast del)	25%	26 stk	1532.31	1/1	0 %	39 840,13 kr	19 920,05 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	2880 liter	25.54	1/1	0 %	73 548,00 kr	36 774,00 kr
Ekstra Restavfallsgebyr	25%	1 stk	3575.39	1/1	0 %	3 575,39 kr	1 787,70 kr
					Sum	**116 963,52 kr**	**58 481,75 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

*Her er en oppdatert versjon av ordensreglene for Høyåshaven Borettslag, tilpasset for **2026**.*

Jeg har beholdt de juridiske rammene og de spesifikke kravene fra de originale reglene, men modernisert språket, ryddet i punktmerkingen og gjort det hele mer oversiktlig for dagens beboere.

•ORDENSREGLER FOR HØYÅSHAVEN BORETTSLAG

Sist revidert og oppdatert: April 2026

1. AVFALLSHÅNDTERING OG HYGIENE

- **Kildesortering:** Alt avfall skal sorteres i tråd med kommunens gjeldende bestemmelser før det kastes i containerne. Beboere plikter å holde seg oppdatert på gjeldende sorteringsrutiner.
- **Bruk av containere:** For å unngå at søppel blåser rundt i fellesområdene våre og for å holde skadedyr unna, ber vi alle om å ikke fylle containerne mer enn at lokket kan lukkes helt. Hvis det er fullt, vent gjerne til neste tømming eller sjekk om det er plass i en annen beholder.
- **Fordeling av søppelbuer:** For å sikre jevn belastning er bruken fordelt slik:
  - **Øvre søppelbu:** Benyttes av boenhetene 38 – 46.
  - **Nedre søppelbu:** Benyttes av boenhetene 36 og 48.
- **Renhold:** Borettslaget benytter ungdommer til å bistå med vask av søppeldunker. Dette erstatter tidligere ordninger med vaskelister for hver enhet.
- **Bleieavfall:** Familier med bleiebarn MÅ benytte dunk som er plassert i søppelbua nede merket med X.

2. SNØRYDDING

- **Adkomstveier:** Styret sørger for brøyting og vedlikehold av felles adkomstveier inn i borettslaget, slik at hovedveiene våre er fremkommelige for alle.
- **Inngangspartier:** For at det skal være trygt og hyggelig helt frem til døra, har hver enkelt andelseier ansvar for å holde sitt eget inngangsparti og trapp fri for snø og is.
- **Eget ansvar:** Hver bileier har ansvar for å rydde snø på sin egen tildelte parkeringsplasser. Dette inkluderer også å fjerne brøytekanten som oppstår etter at den store brøytebilen har tatt adkomstveiene.
- **Hensyn til naboen:** Når du måker din egen bil eller plass, skal snøen kastes på egnede snødeponier (der det er plass) og aldri over på naboens parkeringsplass eller ut i den nymåkte veien.
- **Bortreist?** Hvis du planlegger å være bortreist i en lengre periode om vinteren, er det fint om du avtaler med en nabo om å flytte bilen eller måke plassen ved store snøfall. Dette er for at brøytemannskapene skal få gjort jobben sin og for at området skal se ryddig ut.

- **Samarbeid:** Vi oppfordrer naboer i samme oppgang eller bygg til å ta en prat om hvordan dere best løser dette sammen. Det er viktig at alle bidrar til at postbud, besøkende og naboer trygt kan gå til inngangsdøren.
- **Behov for hjelp:** Hvis du i en periode ikke har mulighet til å måke selv, er det ditt ansvar å avtale med en nabo eller leie inn hjelp for å sikre at inngangspartiet blir holdt ryddig.
-

3. DUGNADER

- **Gjennomføring:** Det avholdes normalt to dugnader årlig – en vårdugnad (før og etter 17. mai) og en høstdugnad ved behov.
- **Deltakelse:** For å opprettholde et godt bomiljø og lave felleskostnader, forventes det at alle enheter deltar. Styret koordinerer oppgaver, lager lister og fastsetter datoer.

4. HUSDYRHOLD

- **Søknadsplikt:** Husdyrhold er som hovedregel ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret. Samtykke krever særskilt grunn.
- **Tillatte arter:** Det presiseres at reptiler (slanger, øgler o.l.) **ikke** er tillatt i borettslaget.
- **Begrensninger:** Det tillates kun ett dyr per husstand. Eventuelt avkom må selges eller gis bort omgående.
- **Krav til dyrehold:**
  - **Hund:** Skal alltid føres i bånd av en ansvarlig person. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart og kastes i oppsatt spesialkasse for dette. Unngå lekeplasser og beplantning.
  - **Katt:** Skal være sterilisert/kastrert. Det anbefales ID-merking og at katten holdes inne nattetid.
  - **Sjenanse:** Dyreholdet må ikke være til sjenanse for naboer (støy, lukt eller utrygghet). Styret kan kreve dyret fjernet dersom en minnelig løsning ikke oppnås.

5. ELBILLADING

- **Søknadsplikt:** Siden borettslaget består av firemannsboliger, må alle installasjoner av ladeenheter søkes om skriftlig til styret før montering starter.
- **Økonomi:** Installasjon, vedlikehold og strømforbruk til elbillading er i sin helhet beboers eget ansvar og skjer på egen regning.
- **Sikkerhet:** Lading skal kun skje via godkjent ladeboks montert av autorisert installatør. Lading fra vanlige stikkontakter er strengt forbudt.

6. BRANNSIKKERHET OG RO

- **Rømmingsveier:** Det er strengt forbudt å plassere gjenstander (som sykler, barnevogner, søppel eller møbler) i felles inngangspartier, trapperom eller fellesboder. Disse områdene er definert som kritiske rømmingsveier og skal til enhver tid holdes helt frie for å sikre

rask evakuering ved brann.

- **Varsling:** Beboere plikter å kontrollere røykvarslere og slokkeutstyr årlig, dette skjer via internkontrollen.
- **Nattero:** Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23.00 og 06.00. Ved varslede sammenkomster skal naboer informeres i god tid.
- **Fasade:** Risting/banking av tepper og dyner fra balkong/inngangsparti i 2. etasje er ikke tillatt. Blomsterkasser skal henge på innsiden av verandaen.

7. UTLEIE OG AIRBNB

- **Korttidsutleie:** Utleie utover 30 døgn i året regnes som bruksoverlating og krever alltid forhåndsgodkjenning fra styret i samsvar med vedtektenes punkt 4-3 og borettslagsloven.
- **Andelseiers ansvar:** Selv om utleien er tillatt, er det andelseiers fulle ansvar at ordensreglene overholdes. Gjestene skal informeres skriftlig om reglene for **nattero, parkering og avfallshåndtering**.
- **Meldeplikt:** For å ivareta sikkerheten (for eksempel ved en eventuell brannevakuering), henstiller styret til at man gir beskjed per e-post eller i borettslagets digitale kanal om når det befinner seg ukjente gjester i leiligheten.
- **Begrensning:** Utleie utover 30 døgn i året regnes som bruksoverlating og krever alltid forhåndsgodkjenning fra styret. Se styrevedtak
- **Sanksjoner:** Dersom utleie fører til gjentatte brudd på ordensreglene, støy eller utrygghet for naboene, vil dette bli behandlet som mislighold av andelseiers plikter overfor borettslaget.

VEDLEGG: SØKNAD OM DYREHOLD

For å få godkjent dyrehold i Høyåshaven Borettslag må dette skjemaet fylles ut og sendes til styret for skriftlig behandling. Husk at samtykke skal foreligge *før* dyret flytter inn.

1. INFORMASJON OM SØKER OG DYRET

- ✓ **Navn på andelseier/leietaker:**
  _____
- ✓ **Adresse:**
  _____
- ✓ **Type dyr (art/rase):**
  _____Merk: **Reptiler er ikke tillatt.**
- ✓ **Navn og alder på dyret:**
  _____

2. BEGRUNNELSE FOR SØKNAD

- ✓ **Beskriv hvorfor det søkes om dyrehold (særskilt grunn):**
  - ✓ _____
  - ✓ _____

3. NABOERKLÆRING

Søker plikter å innhente underskrift fra de nærmeste naboene (i oppgangen/naboenheter) for å bekrefte at de er informert om det planlagte dyreholdet.

Navn
(Blokk/Nr)UnderskriftDato_____
_____

4. ERKLÆRING OG SIGNATUR

Ved undertegning bekrefter jeg at:

- ✓ Jeg har gjort meg kjent med gjeldende ordensregler for dyrehold og forplikter meg til å overholde disse.
- ✓ Jeg er erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom.
- ✓ Ekskrementer skal fjernes umiddelbart og kastes i oppsatt spesialkasse.
- ✓ Hund skal alltid føres i bånd på borettslagets område.
- ✓ Dersom det fremsettes berettigede klager (støy, lukt, angst), forplikter jeg meg til å fjerne dyret dersom en minnelig ordning ikke oppnås.
- ✓ **Jeg er inneforstått med at brudd på denne erklæringen betraktes som mislighold av andelseiers plikter overfor borettslaget, jf. vedtektenes punkt 9-1.**

Sted/Dato: _____ **Underskrift:** _____

Dato: _____ **Signatur, styreleder:** _____

HØYÅSHAVEN BORETTSLAG

VEDTEKTER

Gjeldende regler for bomiljø og drift

For trivsel, fellesskap og trygghet i Høyåshaven

Versjon 04 | Sist oppdatert: April 2026
Vedtatt av Generalforsamlingen

Vedtekter for Høyåshaven Borettslag

Organisasjonsnummer: 992 731 834 Tilknyttet boligbyggelaget Bosør

Sist oppdatert og vedtatt på ordinær generalforsamling den Mai 2026, etter juridisk gjennomgang av Legal24/Advokatfirmaet Legalis AS.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Høyåshaven 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 og tilknytning

1. Borettslaget ligger i Arendal kommune og har sitt forretningskontor der.
2. Borettslaget er tilknyttet **Bosør**, som er lagets forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og eiere

1. Andelene skal være på **15 000 kr**.
2. Kun fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.
3. Staten, en fylkeskommune eller en kommune kan til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskaper eller stiftelser som har til formål å skaffe boliger til vanskeligstilte og som ledes av det offentlige.
4. Andelseierne skal få utlevert eller gjort tilgjengelig et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. punkt 4-3.

2-3 Overføring av andel og godkjenning

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Melding om nektelse må komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden kom fram til borettslaget, ellers regnes godkjenningen som gitt.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsretten

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i **Bosør** forkjøpsrett.

3-2 Unntak fra forkjøpsrett

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overtas av ektefelle, av andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, av søsken, eller av noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Det samme gjelder ved skifte etter separasjon/skilsmisse.

3-3 Frister for forkjøpsrett

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er **20 dager** fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og vilkår. Fristen er **5 hverdager** dersom det er gitt skriftlig forhåndsvarsel i samsvar med loven.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Bruken av boligen

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

4-2 Korttidsutleie

Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil **30 døgn** i løpet av kalenderåret uten styrets godkjenning (f.eks. ved korttidsutleie/Airbnb).

4-3 Bruksoverlating (Langtid)

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom andelseieren selv, eller nær familie (ektefelle, foreldre, barn, barnebarn), har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Bruken kan da overlates i opptil tre år. Godkjenning kan også søkes ved midlertidig fravær på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste eller sykdom. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

4-4 Ordensregler og husdyrhold

Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det i husordensreglene er fastsatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i dyrehold dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre beboerne.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom som hører boligen til, i forsvarlig stand.

- **Dette omfatter:** Innvendige flater (tapet, gulvbelegg, plater), skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- **Utstyr og installasjoner:** Sanitetutstyr (kraner, toalett, vasker), apparater, varmtvannsbereder, samt elektriske installasjoner fra og med første hovedsikring/inntaksikring i sikringsskapet.
- **Våtrom:** Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- **Rør og sjakter:** Vedlikeholdet omfatter rør og ledninger innebygd i veggene *fra og med* forgreiningspunktet inn til leiligheten, samt oppstaking og rensing av innvendig avløp fram til felles-/hovedledning.
- **Ytre elementer:** Vedlikehold av vinduer (innvendig samt pussing utvendig), verandadør, inngangsdør (innvendig), samt le-/skillevegger på terrasse.
- **Skadedyr:** Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- **Skademelding:** Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget har ansvar for, plikter andelseieren straks å melde fra.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

- **Dette omfatter:** Ytre bygningskropp, fasader, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og fellesarealer (ganger, gårdsrom).
- **Felles installasjoner:** Felles rør, vertikale sjakter, hovedledninger, kanaler og andre felles installasjoner frem til den enkelte leilighets forgreiningspunkt skal holdes ved like av laget.
- **Utskiftinger:** Lagets plikt omfatter utskifting av vinduer (inkludert termosruter), ytterdører samt felles sluk.
- **Adgang:** Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at laget kan utføre ettersyn, reparasjoner eller utskiftinger.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Fordeling og betaling av felleskostnader

1. Felleskostnadene fordeles mellom andelene basert på **likt per andel**.
2. Felleskostnadene forfaller til betaling den **20. i hver måned**.
3. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styrets sammensetning

Borettslaget skal ha et styre som består av **3 til 5 faste medlemmer**, inkludert styreleder, samt **1 til 3 varamedlemmer**. Det velges i utgangspunktet en styreleder og 3 andre faste medlemmer.

7-2 Funksjonstid og valg

Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Medlemmer kan gjenvelges. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-3 Styrets oppgaver og daglig ledelse

Styret har myndighet til å lede den daglige driften og 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. Det skal føres protokoll over styresakene.

7-4 Representasjon og signaturrett (Rett til å forplikte laget)

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap har signaturrett, representerer laget utad og tegner dets navn.

7-5 Særlig vedlikehold av ettermonterte installasjoner

Alle ettermonterte installasjoner, påbygg, varmepumper o.l., som er påmontert eller installert på borettslagets fellesareal eller fasade, skal i sin helhet vedlikeholdes, repareres og skiftes ut av den enkelte andelseier som disponerer boligen.

7-6 Styrets vedtaksførhet og flertallskrav

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak krever alminnelig flertall. Styret må ha samtykke fra generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall for beslutninger som går ut over vanlig forvaltning, herunder ombygging, påbygging, kjøp/salg av fast eiendom, eller tiltak som fører med seg et økonomisk ansvar på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt og møteform

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Generalforsamlingen kan etter styrets beslutning gjennomføres enten som fysisk møte, digitalt møte, eller som et kombinert (hybrid) møte i samsvar med borettslagslovens regler.

8-3 Innkalling og varsel

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker.
2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig (digitalt eller på papir) med et varsel på minst 8 **og høyst 20 dager**. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med minst 3 dagers varsel. Det skal gis melding til boligbyggelaget Bosør.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsrapport fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er bestemt angitt i innkallingen

8-5 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Det kan møtes ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

9-1 Mislighold

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

9-2 Pålegg om salg

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

9-3 Fravikelse (Utkastelse)

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet og taushetsplikt

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen av spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse. Tillitsvalgte og

forretningsfører har taushetsplikt om personlige forhold de får kjennskap til gjennom sitt verv eller stilling.

10-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til loven

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen, og krever minst **to tredjedeler (2/3) av de avgitte stemmene**.

11-2 Samtykke fra boligbyggelaget

Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget **Bosør**, jf. borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelser om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne spesifikke bestemmelsen om godkjenning av vedtektsendringer.

11-3 Forholdet til lovverket

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i Lov om burettslag (borettslagsloven) av 06.06.2003 nr. 39, samt lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Valgkomité

12-1 Sammensetning og funksjonstid

Borettslaget skal ha en valgkomité som består av **minst 2 medlemmer**. Medlemmene velges av generalforsamlingen for en funksjonstid på **1 år**, og de kan gjenvelges. Valgkomiteen bør benytte borettslagets utarbeidede guide for sitt arbeid, for å sikre en hensiktsmessig oppgavefordeling i styret.

Vedtekter for Høyåshaven Borettslag

(fra generalforsamlinger)

Generalforsamling har 20/04-2010 vedtatt følgende: **Godkjenning av husdyrregler.**

Husdyrregler:

Vedtektene i dag sier at det ikke er tillatt med husdyrhold, men andelseiere kan søke om dyrehold. Samme regel gjelder for eventuelt, å plaserer ute-bur uten for leiligheten.

Naboer som bor i samme bolig skal informeres først om en andelseier ønsker å anskaffe husdyr. Samme naboer skal ha mulighet til å uttale seg dersom dyreholdet kan være en ulempe for dem.

Alle som ønsker å anskaffe seg hund/katt har informasjonsplikt om dette til borettslagets styre.

Regler for husdyrhold i Høyåshaven borettslag.

1. Hunder skal holdes i bånd eller ha god dressur innenfor borettslagets område.
2. Etterlandskaper etter hunden skal fjernes umiddelbart.
3. Alle katte skal være sterilisert/kastereret eller såkalte innekatt.
4. Det kan kun være en katt eller hund pr. Leilighet.
5. Dyreholdet skal forgå på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboer, det må være seg med støy, lukt osv.
6. Andre rene inne dyr som fugl, fisk el. Lign. Er tillatt uten videre informasjon.
7. Dyrehold som ikke er å regne som kjæledyr vil ikke tillates.

Alle klager på husdyr/husdyrhold skal rettes til styret med skriftlig begrunnelse av klagen hvis ikke alle partene klarer å løse saken seg imellom.

Dugnad:

Vi legger opp til 2 dugnader pr. år en om våren og en om høsten. Det til enhver tid sittende styre organiserer dugnaden og legger frem hva som må gjøres. Styret finner passende datoer. Dugnaden om våren må være før 17.mai.
HUSK vi bor i et fellesskap og det er da viktig at alle drar i samme retning og at alle bidrar. Personer som er over 65 år er fritatt for fysiske oppgaver men kan hjelpe til på det sosiale arena.

Ikke lov med dugnadbots *(Først publisert: 25.04.2022 Oppdatert: 04.04.2023) huseierne*

Kan styret gi meg bot om jeg ikke stiller opp på dugnaden?

Nei. Styret har ikke lov til å dele ut bøter eller gebyrer til de som ikke møter på dugnaden. Det hender jeg ser at sameier og borettslag har dette nedfelt i vedtektene – at de som ikke møter på dugnaden må betale et gebyr på for eksempel 500 kroner. Det er ikke lov.

Men det som er lov, er at styret ser på jobben som må gjøres, og setter opp et anslag over hvor mye det ville koste å få jobben utført av et firma. Denne tenkte kostnaden kan fordeles etter sameiebrøken, og så kan styret si at de som stiller på dugnaden slipper å betale sin del. I praksis vil det kanskje føles som en «bot» for de som ikke stiller, men det er en viktig prinsipiell forskjell.

Diverse regler:

- Risting/banking av tepper/dyner skal ikke forekomme fra balkong/inngangsparti i 2 etasje.
- Ro/stille kl. 23.00 etter vanlig husregler. Ved sammenkomst som vil gå ut over de vanlige reglene skal de nærmeste naboene varsles og ikke lenger enn til kl. 24.00. Max 2 ganger i året.

- Ikke heng blomsterkasser på utsiden av veranda i 2 etasje.

Varmepumper (Det er kommet inn 4 søknader om varmepumpe.)
Varmepumper vil innebære et inngrep på fellesareal (fasaden/veggen). I utgangspunkt er det opp til styret i borettslaget å administrere boligselskapets fellesareal. Styret kan derfor si ja/nei til installasjon av varmepumpe, og saker om varmepumper kan behandles på generalforsamling med simpelt flertall.
Siden sak om varmepumpe tidligere har vært oppe til generalforsamlingen, legges saken frem nå.

De nærmere spesifikasjoner vil bli lagt frem på årsmøtet. Styret fastsetter videre retningslinjer for varmepumper. Styret ønsker å vedtektsfeste vedlikeholdsplikten til varmepumpene skal ligge til den enkelte.
Dette for å unngå misforståelser eller konflikt i fremtiden.

Da søknadene om varmepumper ble vedtatt, vil det derfor være slik at følgende punkt legges til vedtektene som nytt punkt 5-1 (8): "Alle ettermonterte installasjoner, påbygg, varmepumper o.l., som er påmontert borettslagets fellesareal, skal vedlikeholdes av den enkelte andelseier."

Vedtak: Vedtektsendringen krever 2/3 flertall av stemmene på generalforsamlingen. 1) Søknadene imøtekommes med 14 mot 4 stemmer, styret administrerer retningslinjene i det videre. 2) Ovennevnt vedtektsendring ble enstemmig vedtatt.

Ekstraordinær generalforsamling har 01/06-2010 vedtatt følgende: **Snu-hammeren flyttes til mellom bygg 40 og 42**

Ekstraordinær generalforsamling har 18/08-2015 vedtatt følgende: **Utvidelse av Veranda i 2 etasje med følgende mål: på langsiden ut til eksisterende bod kant og helt ned til bod veggen, kort siden opp til 232 cm fra eksisterende fasade**

Dette betyr at generalforsamlingen vedtok utvidelse av veranda i 2 etasje med de ovennevnte mål, under følgende forutsetninger:

- Både ny og eksisterende verandaer skal utføres i tett konstruksjon. Gjelder ikke dersom en ikke gjør noe med verandaen.
- Det skal leveres samsvares-erklæring på prosjekteringen og utførelsen i henhold til krav i gjeldende TEK (byggeteknisk forskrift) til styret.
- Hver andelserier er selv ansvarlig for vedlikehold av verandaen.
- Andelseiere som utvider sin veranda er selv ansvarlig for kostnaden ved utvidelsen.
- Andelseiere i 2 etasje i hvert bygg må før bygging være enig i utformingen av veranda skriftlig slik at disse blir mest mulig likt og tilpasset hvert bygg. Styret skal påse at det er utarbeidet skisse for begge selv om bare en andelseier foretar selve byggingen.
- Det skal i hver tilfelle innhentes tillatelse om byggestart fra styret slik at de er informert, og kan koordinere med eventuelle andre saker.

Uten at det foreligger helt spesielle årsaker så lenge utvidelsen er i tråd med generalforsamlingens

vedtak, kan ikke styret eller andre beboer motsette seg byggingen.

Følgende vedlikehold for den enkelte andelseier:

Bygg 36	A, B, C og D	står borettslaget for vedlikehold
Bygg 38	A og B	står andelseiere for vedlikehold
Bygg 40	A og B	står andelseiere for vedlikehold
	C og D	står borettslaget for vedlikehold
Bygg 42	A, B, C og D	står andelseiere for vedlikehold
Bygg 44	A, B og D	står andelseiere for vedlikehold
	C	står borettslaget for vedlikehold
Bygg 46	A, B og C	står andelseiere for vedlikehold
	D	står borettslaget for vedlikehold
Bygg 48	A, B, C og D	står borettslaget for vedlikehold

Ekstraordinær generalforsamling har 28/09-2017 vedtatt følgende: **Diverse orientering**

Generalforsamlingen pålegger styret til å holde en løpende orientering gjennom året på saker som blir tatt opp og behandlet. Dette gjelder kun det som handler om vedlikehold og den løpende drift.

Ekstraordinær generalforsamling har 17/06-2020 vedtatt følgende: **Carport/Disponible midler**

Saken ble diskutert og carporter er tegnet inn i reguleringsplanen. De som ønsker carport skulle gå sammen og diskutere evt. Løsninger. Hvem som skal ha hvilken, tegninger og utgifter. Så må dette fremmes som en egen sak på ett senere tidspunkt.

Her har borettslaget tidligere tilbakebetalt til andelseierne beløp som blir over 15.000,- pr. Andel av de disponible midlene. Dette gjør at borettslaget aldri får spart noe til fremtidig vedlikehold.

Det ble enstemmig vedtatt at det ikke blir noen utbetalinger fra borettslaget på dette lenger. Alle grenser for disponible midler blir nå opphevet.

Styret fastsetter fellesutgiftene, og vil således jvf, LVP planene, HMS og annet vedlikehold måtet stå til rett for de pengene som blir spart til fremtidig vedlikehold i borettslaget.

Ekstraordinær generalforsamling i Høyåshaven Borettslag mandag 13.06.2022

Utsette avdragstiden til fellesgjelden til borettslaget.
Vedtak:
Avdragene på lånet til Høyåshaven brl starter nå i 2023. Andelseierne må starte innbetalingen av avdrag fra januar 2023 (ca 4750,- ekstra pr måned) om en ikke vedtar å utsette dette. Styret foreslår å utsette dette i 5 nye år. Begrunnelsen til dette er flere, at de

nye andelene (leilighetene) også skal få oppleve å ha avdragsfrihet de første årene, men også det at borettslaget har åpnet opp for individuell nedbetaling av fellesgjeld som betyr at hvem som helst som ønsker det kan innfri sin andel "når som helst". (På termindato da)
Det ble enstemmig vedtatt at Høyåshaven Borettslag utsetter avdragstiden med 5 nye år. Det
Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 2022 - Høyåshaven
Borettslag.
ble også vedtatt å betale ned lånet over 30 år annuitet etter dette. (5 + 30)Arendal
Boligbyggelag avklarer dette med Nordea. Første avdrag da 25.03.2028.

Diverse

a) Innvendig vedlikehold av boligene er andelseiernes ansvar å skjer på andelseiernes bekostning. Dette omfatter bl.a. elektriske installasjoner, vann og sanitærutstyr, mm.

b) Ikke lov med altankasse på veranda i 2 etasje

c) Andelseiere oppfordres til å delta i de årlige dugnader, dels for å holde felleområdet pent og ordentlig, men i særdeleshet også for det sosiale.

d) Alle andelseiere har hver 2 parkeringsplasser. Parkering av biler, hengere etc. På borettslagets eiendom utenfor anviste parkeringsplasser er ikke tillatt og kan medføre fjerning på eiernes bekostning. Av og pålessing er tillatt opp til 15 min. Skulle dere få håndverker/hjemmehjelp må disse lesse av materialer og flytte bil til anviste gjesteparkeringsplasser.

e) Gjesteparkering er kun for gjester, får man gjester som av en eller andre grunn må holde på deres private parkering, kan dere benytte gjesteparkering i perioden hvor man har gjest.

Reglementet for Høyåshaven Borettslag skal overleveres samtlige andelseiere. Når nye andelseiere flytter inn, skal alltid dette til enhver tid gjeldende reglement overleveres sammen med en varm velkomst fra styret.
Andelseiere har plikt til å følge reglementet og brudd på dette kan medføre store konsekvenser.

Styrevedtak 06.05.24

Grilling på balkong/Veranda i borettslag

- Bruk aldri kullgrill eller åpent ild på balkong/veranda. Det gir stor fare for brannspredning.
- Elektrisk grill og gassgrill er tryggere alternativer å bruke. Da kan du i større grad kontrollere varmen.
- Sørg for at grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale.
- Balkongen/verandaen må ha god utlufting langs gulv og tak uten noen form for innglassing. Da kan røyk og eventuell lekket gass raskt luftes ut (røyken er lettere enn luft og stiger, mens propangassen er tyngre enn luft og synker.)
- Hold grillen under oppsyn så lenge den er varm.

Pass på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer.

Styrevedtak 20.11.24

Ungdommer som hjelper

Grunnet vi gjerne vil hjelpe ungdommene i borettslaget å komme seg vek far computer og andre spillemaskiner vil vi i borettslaget sørge for der er oppgaver til enhver tid for ungdommer i borettslaget.

Det betyr følgende: Alle ungdommer mellom 12 og 18 som hjelper på dugnad blir betalt pr. time de hjelper.

For 2025 vil det være slik:

Alder Timelønn

Under 14 år kr. 137,-

Under 16 år kr. 157,-

Under 18 år kr. 177,-

Styrevedtak 15.04.25

Styret har vedtatt at det ikke er lov med badebasseng i 2 etasje dersom du har en standard veranda som borettslaget har ansvaret for.

Dersom dere har utvidet veranda er det kun mulig under følgende betingelser:

1. Der foreligger en samtykkeerklæring fra naboen under om at det er greit, Vedlegg O

2. Der fremlegge en beregning på styrkeforhold i forhold til belastning på verandaen. Vedlegg P

Dette vedtak er skrevet grunnet vi er underlagt HMS og at styret vurdere en stor risiko hvis ikke disse forholdene er på plass.

Styrevedtak 17.03.25

Styret har vedtatt at alle andelseier som har leilighet i andre etasje vil stå for kostnadene til loft luke slik at styret får tilgang til å følge med om noe skulle skje undertaket i det enkelte bygg.

Styrevedtak 13.08.25

Bakgrunn: Styret har blitt gjort oppmerksom på at enkelte andelseiere driver utleie av sine leiligheter, enten gjennom langtidsleie eller korttidsutleie (Airbnb). Det er behov for å presisere hva som gjelder etter borettslagsloven, og hvilke regler som praktiseres i vårt borettslag.

Styrets vedtak:

1. Generelt om utleie: All utleie av andelsleiligheter krever godkjenning fra styret, jf. Borettslagsloven § 5-3. Dette gjelder når andelseier ønsker å overlate bruken av hele boligen til en annen person, uavhengig av om det er betaling involvert.

Søknad om utleie skal være skriftlig og inneholde opplysninger om:

- Hvem som skal leie
- Leieperiode
- Begrunnelse

2. Unntak – Utleie til nær familie: Andelseier kan uten søknad overlate bruken av boligen til nærstående (familie), jf. Borettslagsloven § 5-6, forutsatt at:

- Andelseier har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene
- Det gis skriftlig melding til styret med navn på den som skal bo der

3. Korttidsutleie (Airbnb o.l.): Andelseier kan uten godkjenning leie ut hele leiligheten inntil 30 døgn per kalenderår, jf. Borettslagsloven § 5-4 (4). Korttidsutleie utover 30 døgn krever styrets forhåndsgodkjenning og vil som hovedregel ikke bli akseptert i borettslaget, særlig med tanke på:

- Nabohensyn
- Ro og trivsel i et lite bomiljø (2 og 4-mannsbolig)
- Sikkerhet og forutsigbarhet

4. Ved brudd på reglene: Ved utleie uten godkjenning, eller utleie i strid med borettslagets vedtak, kan styret gi pålegg om å avslutte forholdet, jf. Borettslagsloven § 5-22. Gjentatte eller alvorlige brudd kan medføre ytterligere sanksjoner, inkludert begjæring om fravikelse.

Styret

Styrevedtak 13.08.25

REGULERING AV TOMGANGSKJØRING OG RYGGING PÅ PARKERINGSPLASSER I BORETTSLAGET

Bakgrunn

Styret viser til forurensnings forskriften § 2-4 om forbud mot unødig tomgangskjøring, lokale kommunale forskrifter, samt borettslagsloven §§ 5-11 og 5-12, som gir styret myndighet til å fastsette ordensregler for bruk av fellesarealer.

Formålet med vedtaket er å:

- Redusere støy og luftforurensning innenfor borettslagets område
- Ivareta hensynet til bomiljø, helse og trivsel for beboerne
- Opprettholde trygg og hensynsfull ferdsel på parkeringsområdene

Vedtak

1. **Tomgangskjøring**
    - Det er ikke tillatt å la motoren gå på tomgang i mer enn 1-2 minutt innenfor borettslagets område, jf. forurensnings forskriften § 2-4 og gjeldende lokal forskrift.
    - Motor skal slås av umiddelbart etter parkering, uavhengig av om det er kjørt inn eller rygget inn.

- Tomgangskjøring for oppvarming eller nedkjøling av kjøretøy er ikke tillatt, med mindre det er teknisk nødvendig eller følger av lovbestemt unntak (f.eks. utrykningskjøretøy).

2. **Rygging og innkjøring**
    - Rygging inn på parkeringsplass er tillatt når det kan skje uten sjenerende eksos eller støy for naboer.
    - Rygging inn skal unngås ved parkeringsplasser som ligger nær soverom, innganger eller lekeplasser.
3. **Sanksjoner ved brudd**
    - Brudd på disse reglene kan medføre skriftlig advarsel, jf. borettslagsloven § 5-12.
    - Ved gjentatte eller alvorlige brudd kan styret vedta sanksjoner, herunder bortfall av bruksrett til parkeringsplass, jf. Borettslagsloven § 5-22.

Styrevedtak 13.08.25

Forbud mot vask av bil og båt på borettslagets fellesarealer

Bakgrunn
Styret har vurdert praksisen med vask av bil og båt på borettslagets fellesarealer opp mot gjeldende lover, forskrifter og miljøhensyn.
Det er avdekket at slik vask kan medføre utslipp av forurensende stoffer (såpe, olje, tungmetaller, mikroplast m.m.) til grunnen, overvanns nett og nærliggende vannforekomster.

Rettslig grunnlag

- **Forurensningsloven §§ 7 og 8** – forbyr forurensning uten særskilt tillatelse.
- **Produktkontrolloven** – regulerer bruk av miljøskadelige kjemikalier.
- **Vannforskriften (2006)** – gjennomfører **EUs vanndirektiv 2000/60/EC**, som forbyr forringelse av vannkvalitet.
- **Burettslagslova §§ 5-11 og 5-12** – gir styret ansvar for forsvarlig forvaltning av eiendommen og rett til å fastsette husordensregler.

Vedtak

1. Det innføres et **totalforbud** mot vask av bil og båt på borettslagets fellesarealer, herunder parkeringsplasser, gårdsplasser og disponeringsområder.
2. Forbudet gjelder all form for vask som kan medføre avrenning til grunnen eller overvann, inkludert bruk av bøtte, hageslange eller høytrykksspyler.
3. Bilvask skal kun utføres på godkjente vaskehaller med oljeutskiller og sandfang.
4. Båtvask, skraping eller bunnstoffbehandling skal kun utføres på godkjente opplagsplasser med miljøgodkjent oppsamlingssystem.
5. Brudd på forbudet anses som brudd på hus-ordensreglene og kan medføre skriftlig advarsel.

Begrunnelse
Forbudet er vedtatt for å ivareta miljøet, unngå forurensning i strid med lovverket, beskytte borettslaget mot mulig erstatningsansvar, og sikre trivsel og sikkerhet for alle beboere.

---

enova

Energiattest



Adresse **Høyåshei 36D, 4812 KONGSHAVN**	
Dato for energimerking **09.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309413**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300612951**
Gårdsnummer **201**	Bruksnummer **31**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **97,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **92,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **116,81 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **113,56 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 448 kWh**



Høyåshei 36D, 4812 KONGSHAVN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Høyåshei 36D, 4812 KONGSHAVN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Dato: 11.10.2023

Arendal kommune

Ferdigmelding for vannmåler

Referansenummer: DCAF0253 Saksnummer: 202315974

Foretak

Olto VVS AS
Org.nr: 983232108
Vigeland Brugs veg 1
4708 VENNESLA

Kontakt
Morten Omdal

Telefon
38139100

Mobil
41557910

Epost
kundeservice@olto.no

Kontaktperson

Bjørnshei Børre

Telefon
92026554

Telefon
92026554

Epost
borre@olto.no

Eiendomsdetaljer

Adresse
Høyåshei 36d

Bygningsnummer
-

Gårds- og bruksnummer
201/31

Bolignummer
-

Eier/tiltakshaver

Høyåshaven Borettslag
Malmbryggen, Vestre Gate 2
4836 Arendal
NORGE

Telefon
-

Mobil
-

Epost
-

Arbeid utført

Type tiltak
Ny vannmåler

Ny vannmåler

Hva skal måles	Vann
Plassering	Vaskerom
Type	Enkel
Dimensjon	3/4 tomme
Monteringsretning	Universal
Fabrikat	Kamstrup
Modell	FlowIQ 2200
Antall siffer	6
Potens	0
Serienummer	KAW23924017
Målerstand	0
Sender nr	-
Bilde	
Flere bilder IMG_9929.jpeg	

Automatisk	Ja
Privat	Nei
Hvor får vannmåleren vannet fra?	Hovedinntak

Avleser
HØYÅSHAVEN BORETTSLAG (Bolig)
H0202 - 201/31

Plassering
300612951 - Andre småhus m/3 boliger el fl - 300612951

Hvilke bygg vil få vann gjennom denne måleren?

Hvem er koblet til vannmåleren?
HØYÅSHAVEN BORETTSLAG (Bolig)
H0101 - 201/31 Høyåshei 36D, 4812 KONGSHAVN

Ferdigstilling

Ferdigstillingsdato
15.09.2023

Tilleggsopplysninger
-

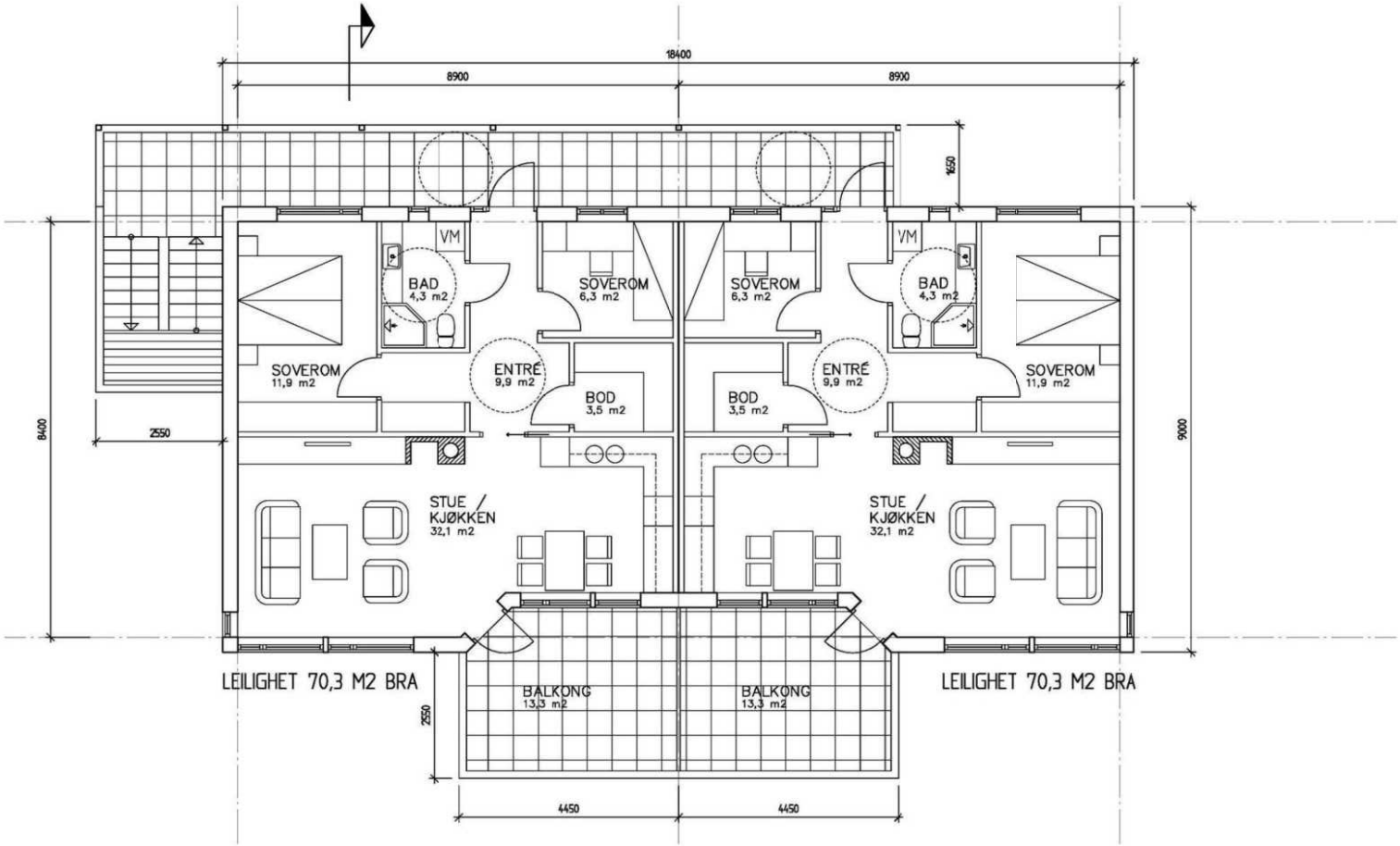
Filer (0)
-



SITUASJONSKART

FIREMANNSBOLIG HØYÅSHEI, TROMØY, ARENDAL

DATO: 08.10.2021



PLAN 1. ETASJE

MÅL: 1:100	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
DATO: 06.08.2018		A	011	
MÅL I MM				

INDEKS	DATO	KORREKSJON	SIGN.

BYGGEMELDING

HØYÅSHAVEN, TOMT 2
FIREMANNSBOLIG

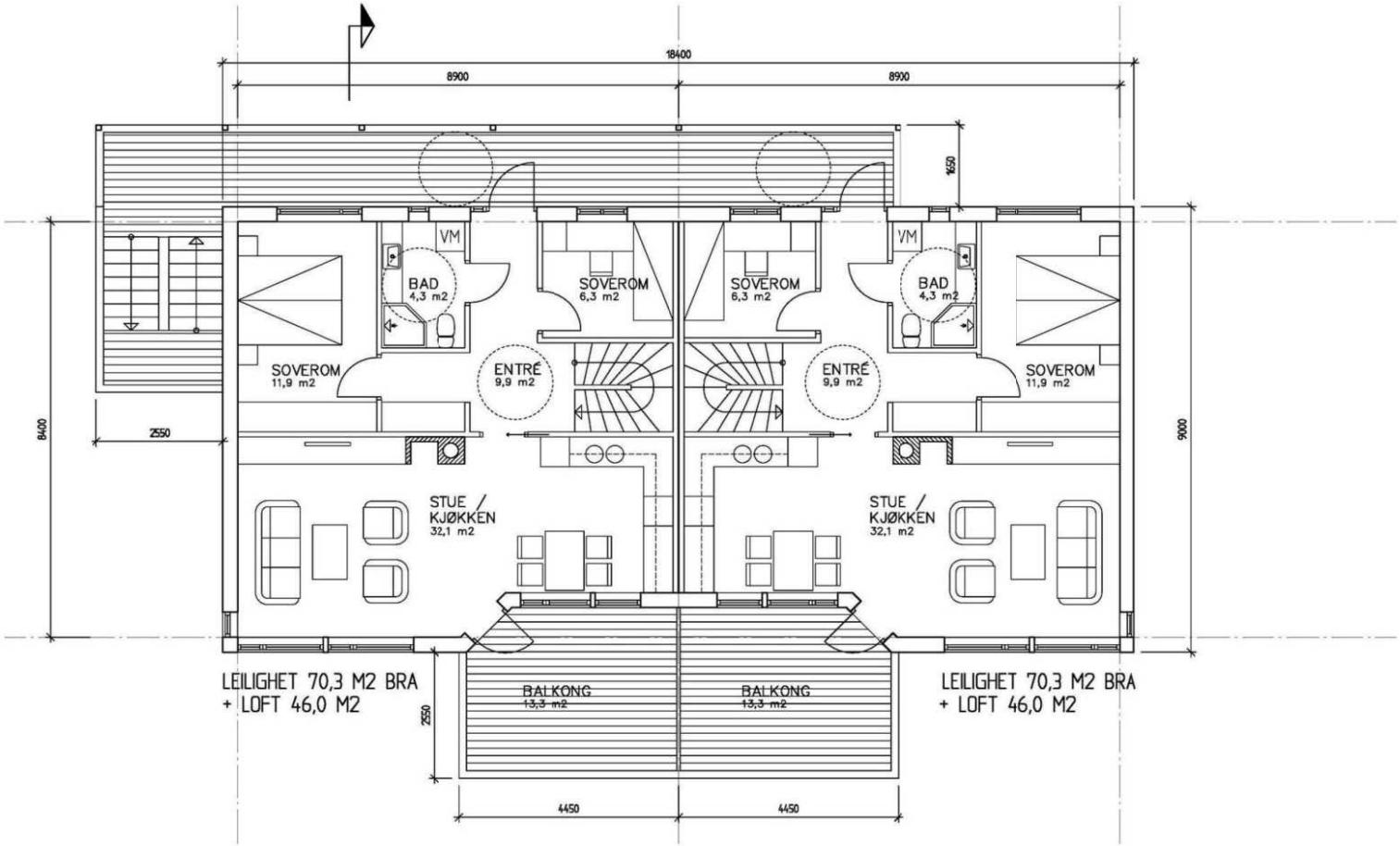
ARKTIK ARKITEKTUR MNAL MPA
TEGNOLOGVEIEN 9, 4848 ARENDAL, TLF. 99641317

	A
	B
	V
	E
	B
	L

PLAN 1. ETASJE

ARKTIK
TEGNOLOGVEIEN 9, 4848 ARENDAL, TLF. 99641317, TSP@ARKTIK.NO

	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
TSP		A	011	



PLAN 2. ETASJE

MÅL: 1:100	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
DATO: 06.08.2018		A	012	
MÅL I MM				

INDEKS	DATO	KORREKSJON	SIGN.

BYGGEMELDING

HØYÅSHAVEN, TOMT 2
FIREMANNSBOLIG

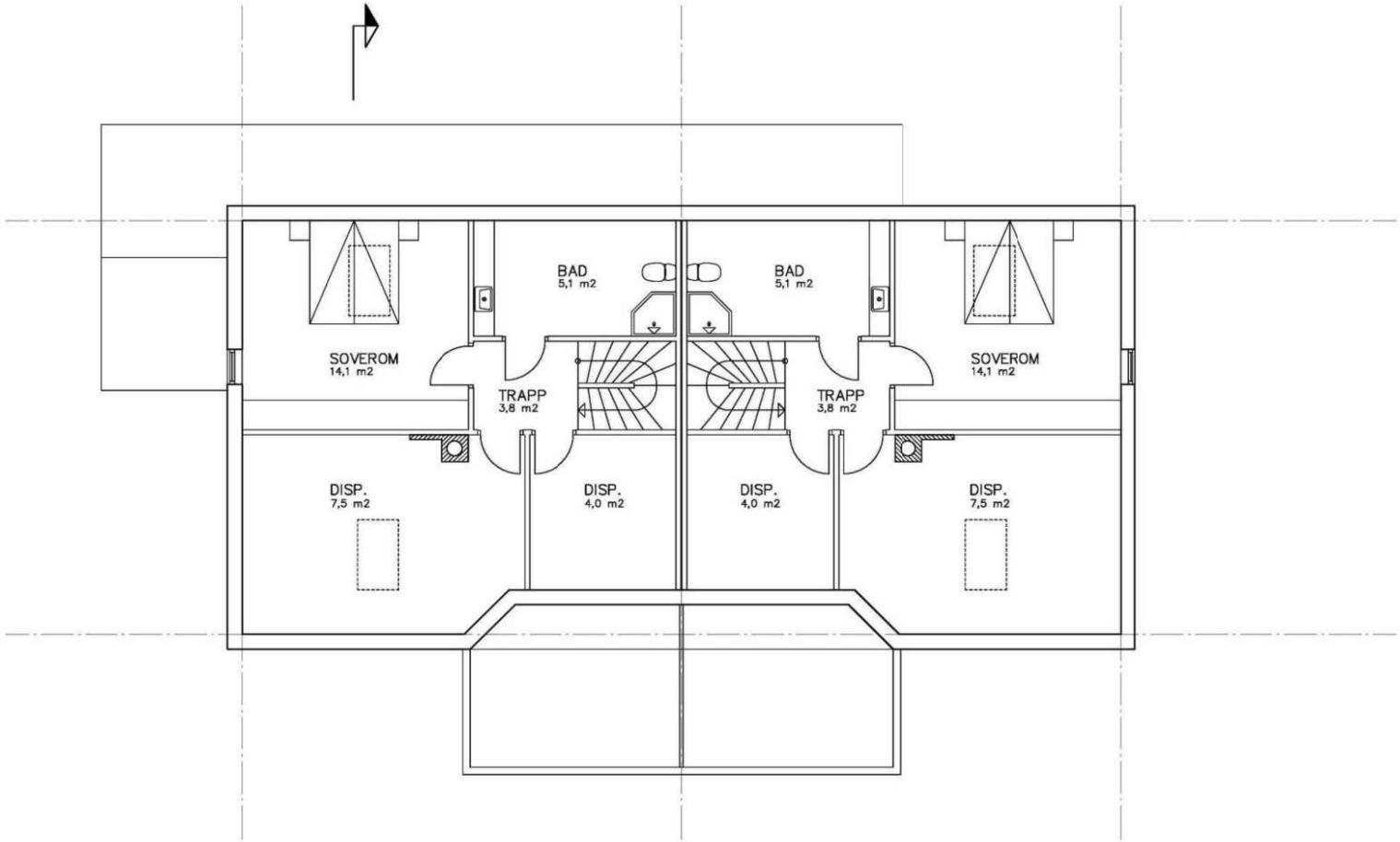
ARKTIK ARKITEKTUR MNAL MPA
TEGNEOLOGNEEN 9, 4848 ARENDAL, TLF. 99641317

	A
	B
	V
	E
	B
	L

PLAN 2. ETASJE

ARKTIK
TEGNEOLOGNEEN 9, 4848 ARENDAL, TLF. 99641317, TSP@ARKTIK.NO

ANSVARSHAVENDE: TSP	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
KONTROLL 1:				
KONTROLL 2:		A	012	
TEGNET AV: TSP				



PLAN LOFT

MÅL: 1:100	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
DATO: 06.08.2018		A	013	
MÅL I MM				

INDEKS	DATO	KORREKSJON	SIGN.

BYGGEMELDING

HØYÅSHAVEN, TOMT 2
FIREMANNSBOLIG

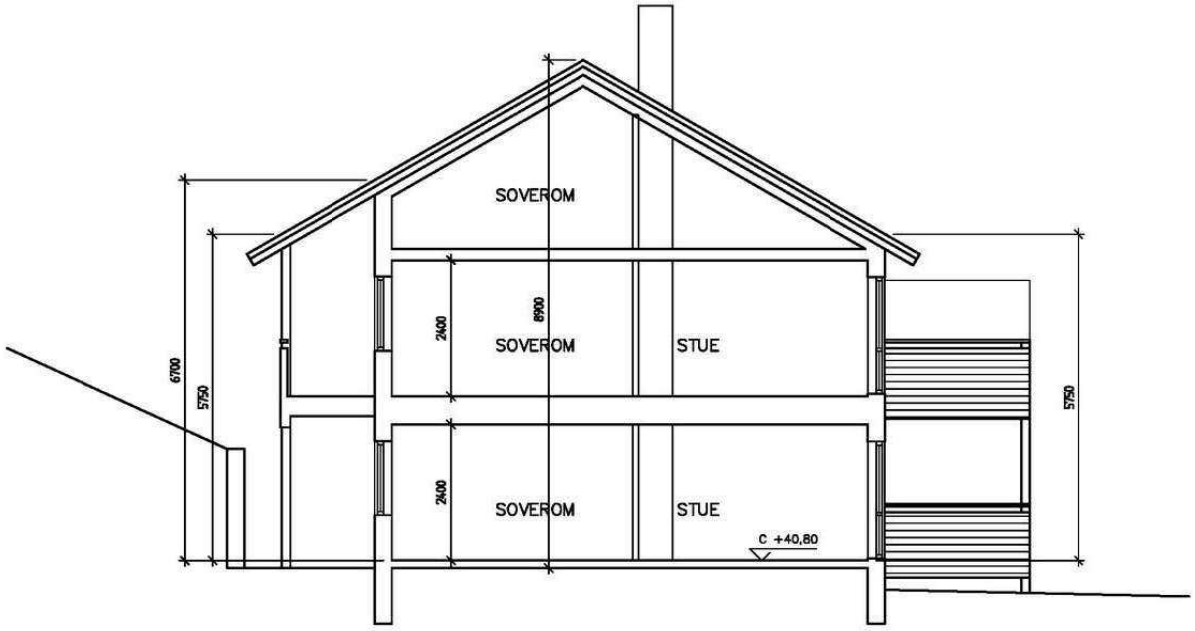
ARKTIK ARKITEKTUR MNAL MPA
TEGNEOLOGNEEN 9, 4848 ARENDAL, TLF. 99641317

A
B
V
E
B
L

PLAN LOFT

ARKTIK
TEGNEOLOGNEEN 9, 4848 ARENDAL, TLF. 99641317, TSP@ARKTIK.NO

PROSJEKTANSVARLIG: TSP	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
KONTROLL 1:				
KONTROLL 2:		A	013	
TEGNET AV: TSP				



SNITT A-A

MÅL: 1:100	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
DATO: 06.06.2018		A	020	
MÅL I MM				

BYGGEMELDING

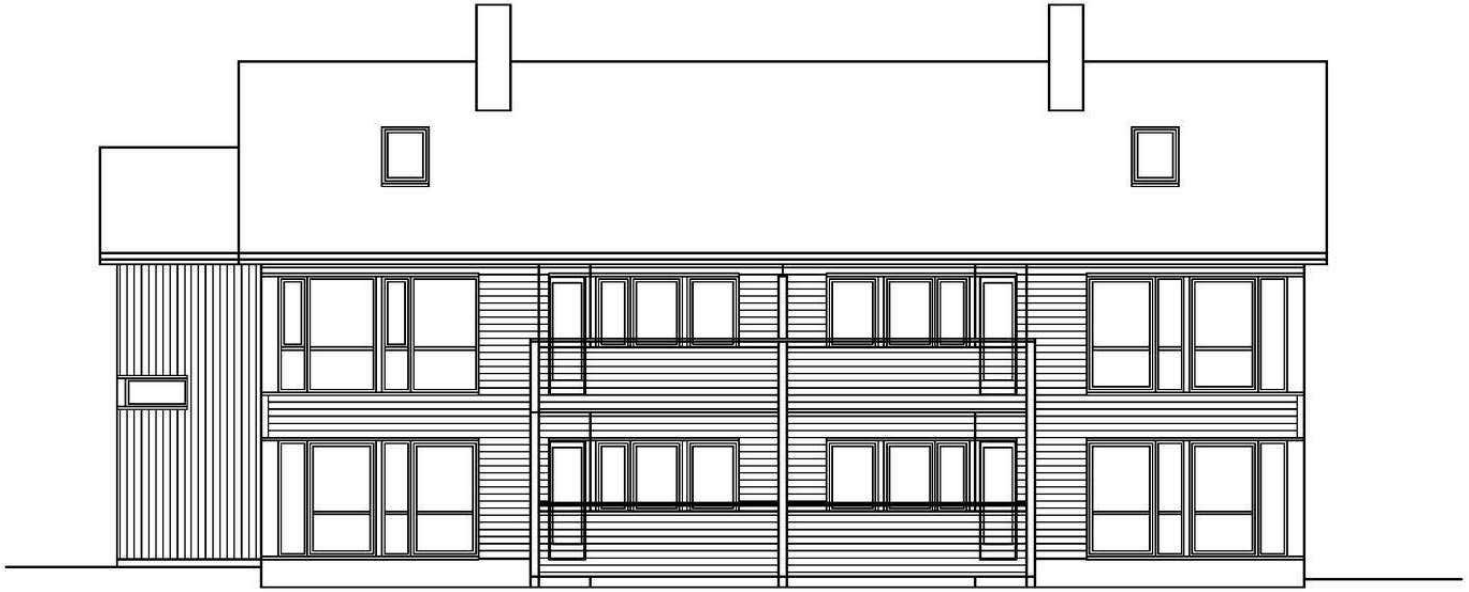
HØYÅSHAVEN, TOMT 2
FRIEMANNSBOLIG

A
B
V
E
B
L

SNITT A-A

ARKTIK

TSP	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
		A	020	



FASADE NORD-VEST

MÅL: 1:100	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
DATO: 08.05.2018		A	030	
MÅL. I MM				

BYGGEMELDING

HØYÅSHAVEN, TOMT 2
FIREMANNSBOLIG

	A
	B
	V
	E
	B
	L

FASADE NORD-VEST

ARKTIK

TSP	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
		A	030	



FASADE SØR-VEST

MÅL: 1:100	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
DATO: 06.06.2018		A	031	
MÅL I MM				

BYGGEMELDING

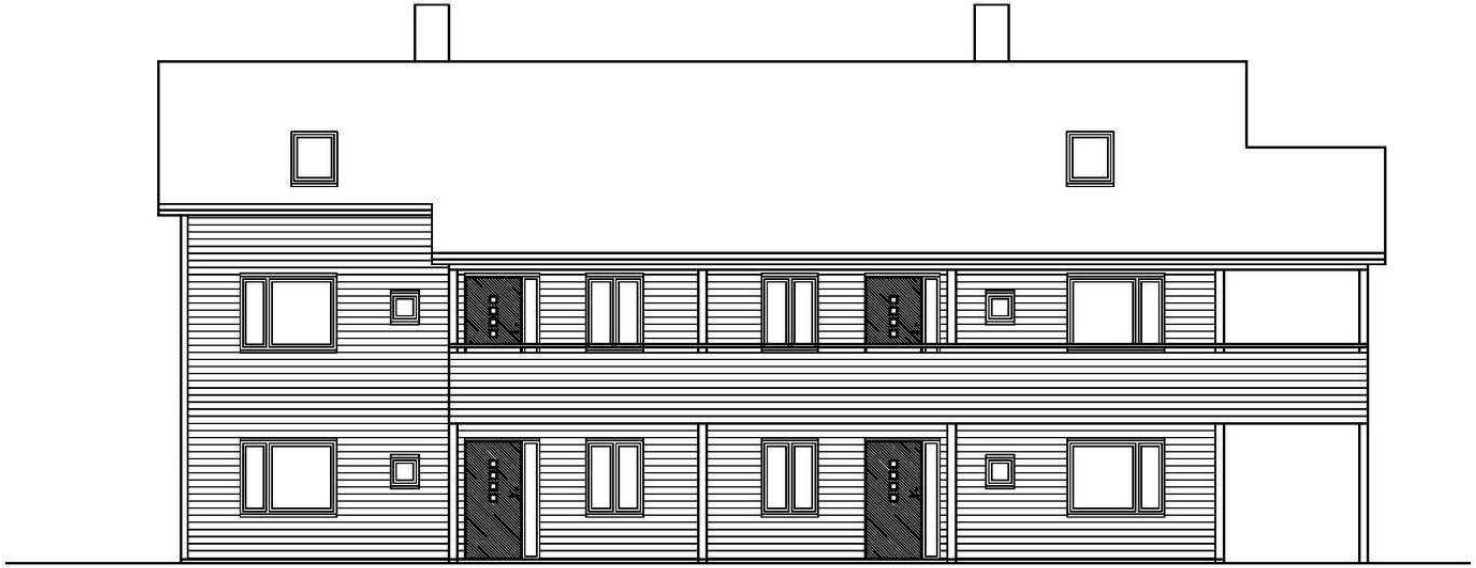
HØYÅSHAVEN, TOMT 2
FIREMANNSBOLIG

	A
	B
	V
	E
	B
	L

FASADE SØR-VEST

ARKTIK

TSP	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
		A	031	



FASADE SØR-ØST

MÅL: 1:100	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
DATO: 08.05.2018		A	032	
MÅL I MM				

BYGGEMELDING

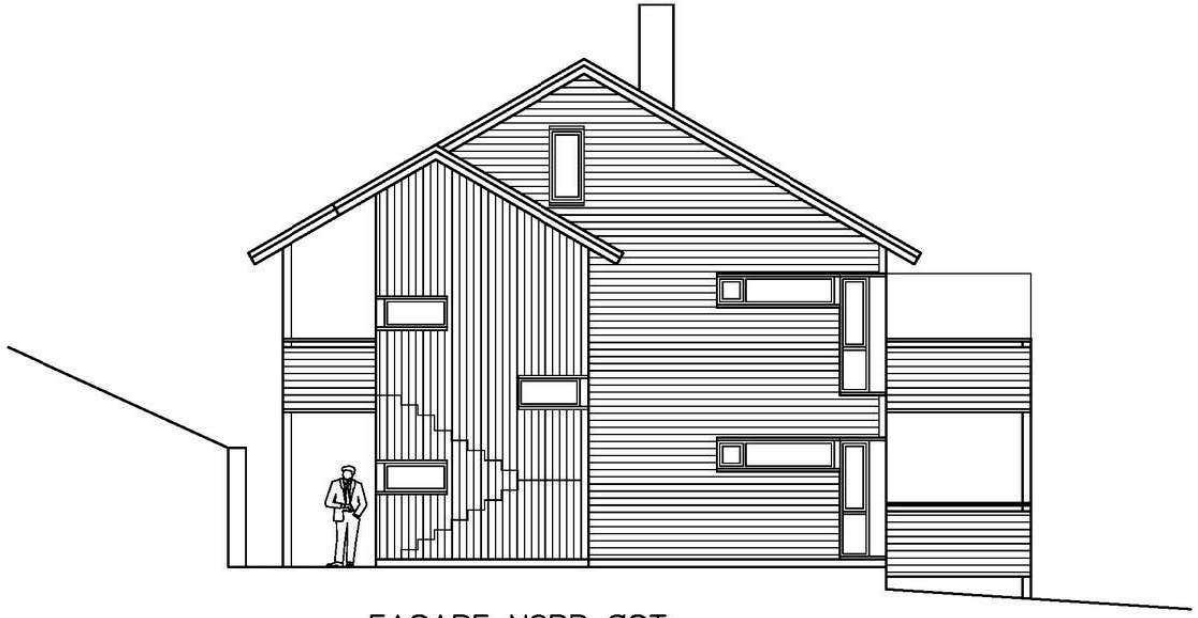
HØYÅSHAVEN, TOMT 2
FRIEMANNSBOLIG

ARKTIK
TEKNOLOGIVEIEN 8, 4848 ARENDAL, TLF. 99691377, TRPARKTIK.NO

A
B
V
E
B
L

FASADE SØR-ØST

TSP	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
		A	032	



FASADE NORD-ØST

MÅL: 1:100	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
DATO: 06.06.2018		A	033	
MÅL. I MM				

BYGGEMELDING

HØYÅSHAVEN, TOMT 2
FIREMANNSBOLIG

	A
	B
	V
	E
	B
	L

FASADE NORD-ØST

ARKTIK

TSP	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
		A	033	

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Høyåshaven Borettslag fredag 14.11.2025 kl. 12:00 - Digitalt møte på "Min side".

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Thomas Noddeland v/ Bosør

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Thomas Noddeland fører protokollen etter stemmefristen er utløpt .

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Jan Tore Knudsen

1.4 Opptelling av avgitte stemmer

Vedtak:
8 andelseiere var inne og avgav stemmer på Min Side.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden godkjennes.

2. Valg av revisor

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

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Vedtak:
Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

Protokoll ekstraordinært møte for Høyåshaven Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Thomas Noddeland (sign.)	20.11.2025
Sekretær	Thomas Noddeland (sign.)	20.11.2025
Protokollvitne	Thomas Noddeland (sign.)	20.11.2025
Protokollvitne	Jan Tore Knudsen (sign.)	20.11.2025

Ordre: **91938**

Eiendom: **4203-201/31/0 Andel 8**
36D
4812 Kongshavn

K42030003 Ferdigmelding VA

ARENDAL_KOMMUNE, 04.06.2026 10:10:

Levert til kunde

Hei, det finnes kun ferdigmelding for vannmåler.
Hilsen Hilde, innbyggertorget

Høyåshaven Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Mandag 23.03.2026 kl. 18:00
Sted: Lokale Sandnes Skole

Hilsen styret i
Høyåshaven Borettslag.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Høyåshaven Borettslag

Tidspunkt: Mandag 23.03.2026, kl. 18:00
Sted: Lokale Sandnes Skole.

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

1. Konstituering

Møtet åpnes av styreleder. Når møteleder er godkjent, gis ordet til vedkommende

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Thomas Noddeland

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Thomas Noddeland

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Christoffer Jacobsen

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

4.1 Oppheving av tidligere vedtak

Styret henviser til Ekstraordinær Generalforsamling 01.06.2010 angående vedtak om flytting av snuhammer. Vedtaket ble aldri videreformidlet Arendal Kommune, og er derfor heller aldri blitt godkjent derfra. Gjennomføring av vedtaket forutsetter endring i reguleringsplan, noe som det heller ikke er søkt om.

Styret ber derfor Generalforsamlingen å oppheve tidligere vedtak

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å oppheve ovennevnte vedtak.

4.2 Carport

Styret ønsker også Generalforsamlingens godkjenning til å arbeide videre med en løsning for carporter i samsvar med gjeldende reguleringsplan og kommunale bestemmelser

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner styrets ønske

5. Saker fra eierne

Det er ikke kommet saker fra andelseierne.

6. Styrehonorar

Det er budjettert med kr. 83.000,00 som blir fordelt internt mellom styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 83.000,00.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

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

Styreleder, Jan Tore Knudsen
Styremedlem, Christoffer Jacobsen
Styremedlem, Brian Lund
Styremedlem, Roy Cato Nilsen
Varamedlem, Inger Margrethe Karlsen
Varamedlem, Roger Hansen
Varamedlem, Hege Larsen

For at registreringen av det nye styret i Enhetsregisteret skal bli korrekt, må protokollen tydelig vise hvem som innehar hver rolle etter valget. Dette gjelder alle posisjoner – både de som var på valg i år og de som fortsetter i sine verv.

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Jan Tore Knudsen ønsker ikke å stille til gjenvalg.

Hege Larsen er foreslått som ny styreleder

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås: Hege Larsen

7.2 Valg av styremedlemmer

Ingen styremedlemmer er på valg.

7.3 Valg av varamedlemmer

Roger Hansen, Marita Siren Mortensen, Lill Karin Frøge Tellefsen og Frøydis Knudsen kan stille som kandidat til verv som vara.

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

Som varamedlem for ett år foreslås: Marita Siren Mortensen

Som varamedlem for ett år foreslås: Lill Karin Frøge Tellefsen

Som varamedlem for ett år foreslås: Frøydis Knudsen

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Styret har påtatt seg dette arbeidet.

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås: Det til enhver tid sittende styre

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Styret foreslår å sende styreleder til Bosør sin Generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder følger Bosør sin Generalforsamling

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 Høyåshaven Borettslag mandag 23.03.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV ANDELSNUMMER: ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Høyåshaven Borettslag 2025

Høyåshaven Borettslag (org. nr: 992731834) ligger i Arendal kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

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

Boligselskapet er forsikret i Tryg Forsikring. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Jan Tore Knudsen, Høyåshei 44 C
Styremedlem, Christoffer Jacobsen, Østre Tromøyvei 720
Styremedlem, Brian Lund, Høyåshei 46 D
Styremedlem, Roy Cato Nilsen, Høyåshei 40 D
Varamedlem, Inger Margrethe Karlsen, Høyåshei 44B
Varamedlem, Roger Hansen, Høyåshei 42C
Varamedlem, Hege Larsen, Høyåshei 46A

Redegjørelse fra styret

Styret kan melde om 10 styremøter mellom generalforsamlingene.

I løpet av året har styret hatt varierende og krevende oppgaver som har vært ment å komme alle til gode.

Det ble avholdt vårdugnad og høstdugnad. Vi kunne sikkert fått gjort mye mer, men sånn ble det nå.

Vi har prøvd å sikre området best mulig. Det er blitt drenert og fylt opp grøfter langs veien

for om mulig å få en tryggere ferdsel i området vårt, både sommer og vinter. Og ikke minst, både for gående og kjørende

Planeringen ved endeveggene på bygg 48 er med tanke på å ha et stabilt underlag til stillas når bygget skal males.

Det er planlagt maling av bygg 48 i 2026, og andelseierne har valgt Perlegrå farge, så da blir det det.

Den lille trappa og vegetasjonen ved redskapsbod/miljøstasjon ble fjernet. Av to grunner.

Det ble observert rottelik og rottereir under buskene, og trappa var så råtten at den var farlig å gå i.

Vi fikk 5000 kroner fra Frivilligsentralen på Tromøya til forskjønnelse av lekeplassen.

Barna i borettslaget fikk velge farger, og noen av dem var sogar med og malte. Ei fargerik lekekasse ble satt inn, og endel sandleker ble innkjøpt. Vi har også fått tak i ei sklie, og materialer for montering av den. Dugnadsarbeid? Styret er fornøyd, og det regner vi med resten av andelseierne er også.

Ny miljøstasjon ved nedre del av området er på plass. Den fungerer som forventet.

Miljøstasjonen ble malt på dugnad.

4 nye lufteverandaer ble bygd. I utgangspunket skulle bare bæringen skiftes, med både på bæring og stolper var råten kommet så langt at vi ikke så annen løsning enn å skifte ut alt. I og med alt måtte skiftes, kommer andre regler enn de som var i 2008 for oss å forholde oss til.. Dermed ble ikke de nye verandaene helt identiske med de som ble tatt ned. Ikke alt ble like bra, så litt reklamasjonsarbeid må vi nok se for oss.

Skråningen i enden av eiendommen vår, ned fra bygg 42, er blitt en utfordrende sak. Både for styret og de som bor nærmest. Vi har en bekreftelse fra landmåler at huset står på fjell, så det er fyllinga på utsiden som er problemet. Vi venter en uttalelse fra et Asplan Viak med beregninger om hvordan vi skal forankre en støttemur. Styret beklager tidsbruken, men ting tar tid.

Høyåshaven mars 2026

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatrapport klient 1091 Høyåshaven Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 528 750	1 374 969	1 528 800	1 620 528
Inndekning av renter		1 703 161	1 888 284	1 900 000	1 545 000
Oppvarming		0	120 764	62 400	62 400
Andre driftsinntekter		174 576	244 983	86 112	84 000
Sum inntekter		**3 406 487**	**3 629 000**	**3 577 312**	**3 311 928**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	13 000	12 375	13 000	7 875
Styrehonorar	2	50 000	14 000	46 000	83 000
Forretningsførerhonorar		119 100	125 364	119 100	123 864
Rådgivningstjenester		0	0	20 000	10 300
Kontingent boligbyggelag		9 880	9 880	9 880	7 800
Vaktmestertjenester		0	838	0	0
Lønn	3	16 713	13 440	13 440	13 440
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	6 586	1 895	6 486	8 663
Vedlikehold/serviceavtaler	4	724 443	368 633	341 400	536 500
Tv/internett		207 830	193 821	221 490	180 648
Forsikring		166 575	231 897	259 432	159 000
Kommunale avgifter		475 763	485 830	459 540	502 305
Strøm		0	0	1 000	1 000
Andre driftsutgifter	5	9 338	30 806	34 544	40 544
Sum driftskostnader		**1 799 227**	**1 488 779**	**1 545 312**	**1 674 939**
Driftsresultat		**1 607 261**	**2 140 221**	**2 032 000**	**1 636 989**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		37 770	34 286	10 000	10 000
Rentekostnad		1 747 180	1 935 836	1 946 000	1 585 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 709 410**	**-1 901 551**	**-1 936 000**	**-1 575 000**
Årsresultat	**6, 7**	**-102 149**	**238 670**	**96 000**	**61 989**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		102 149	-238 670	96 000	61 989
Sum disponering av resultat		**102 149**	**-238 670**	**96 000**	**61 989**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	47 077 320	47 077 320
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**47 077 320**	**47 077 320**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		33 197	39 944
Andre fordringer		28 994	314 112
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 029 589	740 635
Sum omløpsmidler	**6**	**1 091 780**	**1 094 691**
SUM EIENDELER		**48 169 100**	**48 172 011**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		130 000	130 000
Annen egenkapital		-66 221	-66 221
Årets resultat		-102 149	0
Sum egenkapital	**7**	**-38 371**	**63 779**
Gjeld			
Avsettninger og forpliktelser			
Andre avsettninger for forpliktelser		150 000	0
Sum avsetninger og forpliktelser		**150 000**	**0**
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9, 10	29 200 220	30 725 320
Annen lagsiktig gjeld	9, 10	763 191	803 358
Nedbetalt IN beboere	9, 10	3 651 700	2 126 600
Borettsinnskudd	9, 10	14 162 400	14 162 400
Sum langsiktig gjeld		**47 777 511**	**47 817 678**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 040	0
Leverandørgjeld		246 858	259 395
Skyldig off. myndigheter		535	485
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 791	1 440
Påløpne renter		21 292	25 400
Annen kortsiktig gjeld		1 445	3 835
Sum kortsiktig gjeld	**6**	**279 959**	**290 555**
Sum gjeld		**48 207 470**	**48 108 233**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**48 169 100**	**48 172 011**

Høyåshaven Borettslag

23.02.2026

(Signert elektronisk)

Jan Tore Knudsen Styreleder	Brian Lund Styremedlem	Roy Cato Nilsen Styremedlem

Christoffer Jacobsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Tomt
Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer
Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tilllegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	13 000	12 375
Sum	**13 000**	**12 375**

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

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	30 000	0
5334 Gavekort utbetalt som styrehonorar	20 000	14 000
Sum	**50 000**	**14 000**

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn	2 000	0
5120 Lønn midl.ansatte	12 922	12 000
5150 Opptjente feriepenger	1 791	1 440
5400 Arbeidsgiveravgift	6 334	1 692
5401 Arb.g.avg.opparb.feriepenger	252	203
Sum	**23 299**	**15 335**

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	183 435	35 103
6603 Vedlikehold vvs	3 678	0
6604 Vedlikehold elektro	82 275	0
6605 Vedlikehold utv. anlegg	38 698	2 165
6630 Brøyting	29 375	47 563
6640 Periodisk vedlikehold bygg	236 983	283 802
6661 Vedlikeholdsavsetning HMS	150 000	0
Sum	**724 443**	**368 633**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7710 Kostnader vedr.styret	0	1 864
7770 Bankomkostninger	3 495	3 330
7790 Andre kostnader	5 843	25 612
Sum	**9 338**	**30 806**

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**804 137**	**602 898**
Årets resultat	-102 149	238 670
Fradrag vedlikehold ført mot avsetning	150 000	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-40 167	-37 432
B. Årets endringer i disponible midler	**7 684**	**201 238**
C. Disponible midler UB	**811 820**	**804 137**
Omløpsmidler	1 091 780	1 094 691
- Kortsiktig gjeld	279 959	290 555
Disponible midler 31.12	**811 820**	**804 137**

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	130 000	130 000
Annen egenkapital 01.01	-66 221	-304 892
Årets resultat	-102 149	238 670
Sum egenkapital 31.12	**-38 371**	**63 779**

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.
Dette innebærer 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 balanseført verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	47 077 320
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	47 077 320
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	47 077 320
Anskaffelsesår :	2008
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

Note 9 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	47 777 511	47 817 678
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	47 077 320	47 077 320

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Norge ASA**	**Nordea Bank Norge ASA**
Formål:	Vedlikehold av bygninger, refinansiering	
Lånenummer:	**63118135778**	**60308121928**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2014
Rentesats:	5.25 %	5.25 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente, anniutetslån. innfrielse 25.06.2058
Beregnet innfridd:	30.09.2038	25.06.2058
Opprinnelig lånebeløp:	850 000	25 513 600
Lånesaldo 01.01:	803 358	30 725 320
Avdrag i perioden:	40 167	1 525 100
Lånesaldo 31.12:	**763 191**	**29 200 220**
Andelssaldo 01.01:	0	2 126 600
Innbetalt IN i perioden:	0	1 525 100
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**3 651 700**
Sum pantegjeld for lån:	**763 191**	**32 851 920**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308121928	1	2 039 180	2 039 180
	1	1 970 980	1 970 980
	2	1 743 000	3 486 000
	1	1 698 180	1 698 180
	1	1 629 980	1 629 980
	2	1 393 000	2 786 000
	4	1 112 300	4 449 200
	4	1 083 600	4 334 400
	1	1 079 400	1 079 400
	2	1 047 200	2 094 400
	3	1 027 600	3 082 800
	1	549 700	549 700
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63118135778	26	29 354	763 204

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 60308121928 har første avdrag 25.09.2028 med kr 102 697	1	2 039 180	2 391
	1	1 970 980	2 311
	2	1 743 000	2 043
	1	1 698 180	1 991
	1	1 629 980	1 911
	2	1 393 000	1 633

Pantegjeld

4	1 112 300	1 304
4	1 083 600	1 270
1	1 079 400	1 265
2	1 047 200	1 228
3	1 027 600	1 205
1	549 700	644

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifisers som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader.
Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Intrederetten har prioritet etter felleslånet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Resultat og balanse med noter for Høyåshaven Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Høyåshaven Borettslag

Styreleder	Jan Tore Knudsen (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Roy Cato Nilsen (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Brian Lund (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Christoffer Jacobsen (sign.)	24.02.2026

Cedra Revisorer & rådgivere

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til generalforsamlingen i Høyåshaven Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Høyåshaven Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

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

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

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

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

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

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

Kristiansand, 6. mars 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-03-06 08:52:57 UTC+01:00

Ole-Kristen Stenberg

bankID

NO BankID - e2a98735-4c25-4bd9-85ce-5e8c1ca32e28

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Økonomi rapport

Innledning:

Som dere ser er der et inntektsavvik mot budsjett:

De totale inntektene ligger ca. 265 000 kr under budsjett. Hovedårsaken er posten "Renter IN-lån", som er betydelig lavere enn forventet (1,54 mill. mot budsjetterte 1,9 mill.). Dette kan skyldes ekstraordinære nedbetalinger og lavere rentesats enn antatt tidligere.

Økning i felleskostnader:

Inndekningen av felles driftskostnader har økt med ca. 245 000 kr fra fjoråret. Dette reflekterer en nødvendig justering for å møte økte driftsutgifter i borettslaget.

Reduksjon i "Andre inntekter":

Her ser vi et stort fall fra fjorårets 244 983 kr til årets 84 000 kr. Dette skyldes at vi i fjor fikk refundert for betalt regning til Telenor.

Presisjon på energi:

Innbetaling for vann og kloakk ligger nøyaktig på budsjett (62 400 kr), men er halvert sammenlignet med fjorårets faktiske forbruk/innbetaling.

Dette viser at boligselskapet har god kontroll på de faste driftsinntektene, men at de finansielle postene (IN-lån) skaper det største utslaget i totalregnskapet.

Ser vi litt på utgiftssiden så er den veldig rotete i år. Dette skyldes at vi i overgangen fra (Arendal bbl) til Bosør bbl, nye kontonavn, men også at vi har vært for godtroende til at Bosør vil kunne plassere utgiftene under riktig post. Vi har snakket med regnskapsfører om dette og det fikser vi ila 2026.

Det betyr at en post som «vedlikeholds konto» vil bli rettet opp i ila 2026. Ser vi på kontoen i dag «note» 4 er der underliggendekontoer. Noen hører til vedlikehold og andre gjør ikke. De blir dekket via «/service avtaler» og det gir ingen mening. Eksempel på dette er den der heter «periodisk vedlikehold bygg». Dette er utskiftning av verandaer og dette skulle ha vært gjort i 2023, men grunnet utfordringer med kun å skifte deler på veranda viste det seg at vi måtte følge Tek17 og det ble derfor høyere kostnader. Derfor ble der utsettelse og i tillegg til at vi ikke kunne få håndverkere til oppgaven.

I 2025 har vi (boligbyggelaget) skiftet revisor hvilket betyr en halvering av omkostningen på budsjett for 2026. Styret er blitt større i 2025 og mange gode krefter er brukt derfor øker omkostningen til styrehonorar i 2026.

Vi har hatt utfordringer med ubudne gjester (rotter) hvilket har gjort vi har fjernet vekst langs veien og rundt søppelbuer oppe. Vi har lukket grøfter hvor det er tanken at det skal være litt planter eller trær som andelseierne skal ta beslutning om. Alt dette ble gjort for å endre førstegangsinntrykket når man kommer til borettslaget og vi i styret tror på at de endringer vil gjøre at borettslaget vårt blir mer attraktivt samt at det vil være mulig å kunne sette opp stillas for vedlikehold rundt bygg 48.

Gjennom 2024 jobbet styret intenst med å få ned kostnadene og på enkelte poster lykkes vi. Nye avtaler kom på plass i 2025 og det betyr at vi igjen i 2026 må jobbe med å få gode avtaler på plass som kan slå igjennom i 2027.

Inflasjon som varierer mellom 2 – 4% har vi igjen i år valgt et nivå på 3,5%.

Oppsparing er en betingelse for at vi har penger til fremtidige oppgaver. De uforutsette oppgaver

og maling av bygg, nytt tak og en tanke mot nye vinduer som trolig kommer. Slike oppgaver kommer alltid uventet og da er det godt å ha litt på boken. Det betyr at på driftssiden er pengene trukket som fremtidige brukte penger, men satt av til kommende omkostninger og derfor ikke merket på regnskap. Som det ble sagt i 2025 vil vi i år investere i et stillas slik at malerutgiftene blir lavere.

Til slutt vil vi følge med på samlet **Kommunale avgifter** som består av (kommunale avgifter, eiendomsskatter og renovasjon). Her skjer mye rart. Den ene dag står der i alle tekster at renovasjonen blir dyre og den neste dag skjer der ingen ting (eller tett på den andre veien) – men det vi vet er at renovasjonsomkostningene øker hvert år og altså ikke i takt med det som vi har budsjettert med – litt utfordrende, men vi prøver å følger med.

Et overblikk over de siste 5 årene:

2021 – kr. 302.424,-	
2022 – kr. 337.010,-	en øking på over 11%
2023 – kr. 386.373,-	en øking på over 14%
2024 – kr. 485.830,-	en øking på over 25%
2025 – kr. 475.762,-	et fall på litt over 2%

Budsjett:

Som vi tidligere har skrevet er en av årsakene til øking av fellesutgiftene på kr. 300,- med start januar 2026 tildels omkostninger som har økt i takt med inflasjonen og omkostninger som kommer ila året i uforutsette forbindelser med vedlikehold, HMS utfordringer, kommunale avgifter og oppsparing. Grunnen til at kommunale avgifter er kommet med på listen er at vi får en egen betaling som vi ikke kjenner omfanget av da det er helt nytt.

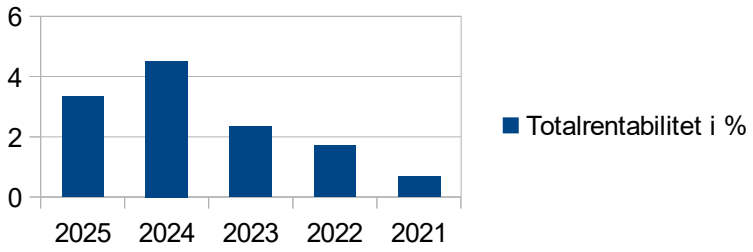
Nøkkeltall

Lønnsomhet

Dette forholdstallet setter overskuddet for en bestemt periode (oftest årsoverskuddet) opp mot driftsinntektene. Kalles også driftsmargin som utgjøres av forholdet mellom driftsresultat og driftsinntekter.

Nedgang i dette tallet over tid er et tegn på at man ikke driver kostnadseffektivt nok, eller at salgsprisene (felles utgiftene) ikke er satt opp i takt med økte driftsutgifter.

Nedgang i tallet i år skyldes endring i regnskapsmetode.



Likviditets grad

Likviditet er det samme som betalingsevne. I hvilken grad man evner å gjøre opp for seg og gjøre opp forpliktelser fortløpende.

Likviditets grad utgjøres av forholdet mellom virksomhetens kortsiktige gjeld og dens omløpsmidler (kontanter, bankinnskudd, verdipapirer, varelager etc). Likviditets grad viser derfor om du har råd til å betale regninger og eventuell gjeld, og dess høyere likviditets grad, jo høyere betalingsevne.

En god likviditets grad bør være minst 1,5 % og helst over 2%.

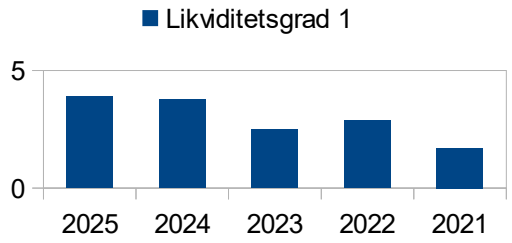
For borettslaget ser det slik ut i 2025: = 3,90%

Dette forteller vi har en god betalingsevne og jo mindre kortsiktet gjeld vi har jo sterkere står vi.

Denne utvikling i alle år fra 2013 har styrene ikke hatt nok fokus på og det kan være følgende:

- ✓ Lav inntjening
- ✓ Høye kostnader
- ✓ Uforutsette utgifter
- ✓ Store investeringer uten tilstrekkelig finansiering

Disse punktene er nå tatt hånd om og vil jobbes med kontinuerlig og reise oss og bli et attraktiv borettslag.



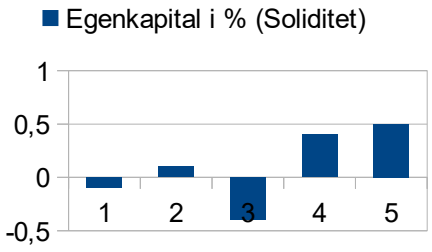
Soliditet

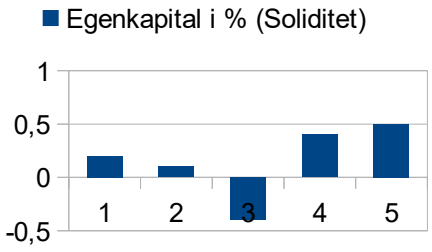
Viser hvor solid bedriften og hvor avhengig (eventuelt uavhengig) man er av kreditorer og långivere. Størrelsen på egenkapitalen er sentral, siden denne viser hvor mye av driften som er finansiert gjennom egne midler kontra lån/gjeld.

Egenkapitalprosent

Kort sagt utgjør dette prosenttallet bedriftens evne til å overleve vanskelige tider. Det gir et relativt uttrykk for bufferen man har for å stå imot med før kreditorene begynner å tape penger.

Mange opererer med et krav/ønske om minimum 25% egenkapitalprosent. Men jo høyere jo bedre.





Oppsummering

Hvis vi fortsetter i den retning som vi har tatt det siste året vil vi over tid få en sunn forretning og et attraktivt borettslag.

ARENDAL KOMMUNE
Byggesak (S)

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato:	18.09.2023
Vår ref:	21/21348-15
Deres ref:	
Arkivkode:	201/31
Saksbeh.:	Ann-Iren Trommestad
Tlf.	

Ferdigattest - 201/31 - Høyåshei Tomt 2 - Oppføring av 4 mannsbolig

FERDIGATTEST

Tiltakssted, gnr/bnr:	**201/31**
Tiltakshaver:	**Aust Eiendom AS**
Ansvarlig søker:	**Arktik arkitektur**
Tiltaket:	**4-mannsbolig**

VEDTAK:

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Gebyr:
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1600,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 15.09.2023.

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

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

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

Med hilsen

Ann-Iren Trommestad
Byggesaksavdelingen

Brevet er godkjent elektronisk.

Mottakere: ARKTIK ARKITEKTUR SIVILARKITEKT TOM SCHJØTT PEDERSEN MNAL NPA
AUST EIENDOM AS

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-201/31/0

Bruksnavn		Beregnet areal	642.4
Etablert dato	02.05.2017	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
HØYÅSHAVEN BORETTSLAG	992731834	H - Hjemmelshaver		Malmbryggen	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	28.04.2017	28.04.2017	17/5017	

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
☑	☐	☐	☐	☐		642.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300612951	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	FA - Ferdigattest
301244313	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	FA - Ferdigattest

Bygning 300612951: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	378.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	378.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	30.11.2021	17.03.2017
EB - Endre bygningsdata	02.12.2021	02.12.2021
IG - Igangsettingstillatelse	22.05.2022	07.09.2023
EB - Endre bygningsdata	07.09.2023	07.09.2023
EB - Endre bygningsdata	07.09.2023	07.09.2023
EB - Endre bygningsdata	07.09.2023	07.09.2023
EB - Endre bygningsdata	07.09.2023	07.09.2023
FA - Ferdigattest	18.09.2023	28.09.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	70.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	70.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	116.0	5	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	116.0	5	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	0	94.0	0.0	94.0	0.0
H02	2	142.0	0.0	142.0	0.0
H01	2	142.0	0.0	142.0	0.0

Bygning 301244313: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	21.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	21.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	29.08.2023	07.09.2023
FA - Ferdigattest	18.09.2023	28.09.2023

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	21.0	21.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Høyåshei	36A		4812 KONGSHAVN

Høyåshei	36B	4812 KONGSHAVN
Høyåshei	36C	4812 KONGSHAVN
Høyåshei	36D	4812 KONGSHAVN

Innkalling til ekstraordinært møte i Høyåshaven Borettslag

Med dette innkalles det til ekstraordinær generalforsamling i Høyåshaven Borettslag.
Møtet foregår digitalt via Min Side, med stemmefrist fredag 14.11.2025, kl. 12:00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges Thomas Noddeland v/ Bosør

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Thomas Noddeland fører protokollen etter stemmefristen er utløpt .

1.3 Valg av protokollvitne

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

1.4 Opptelling av avgitte stemmer

Forslag til vedtak: Telles opp etter stemmefristen er utløpt.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes.

2. Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for Arendal Boligbyggelag. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.

Arendal Boligbyggelag/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.

Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Forslag til vedtak: Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	201	Bnr.:	31	Fnr.:		Seksj. nr.:	8
Adresse:	Høyåshei, Kongshavn					Dato:	22.05.2026 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan *Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).* *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2819r1b1/ 2819r1b1e3	Høyåshei, felt B8/ Høyåshei B8 *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	06.04.2006/ 25.01.2017

Formål:
Boligbebyggelse *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

Planer under arbeid:		NEI	**x**	JA

Merknader:
Høyåshei felt B10 og B11 - Arendal kommune

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.
https://www.arendal.kommune.no/

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033	N

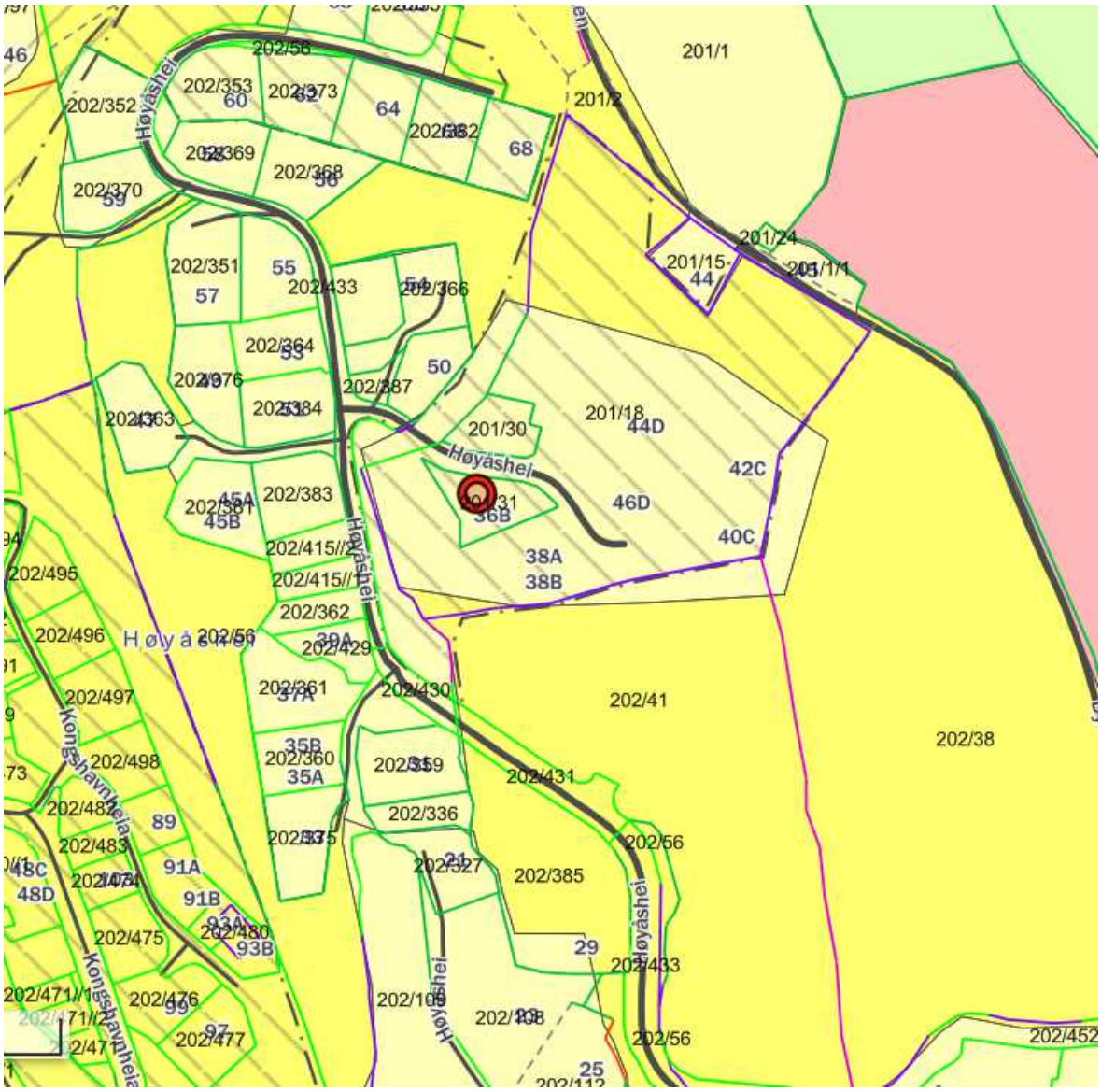


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringssone reguleringsplan" i Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor planområdet

Utsnitt av **REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA** *Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*	N

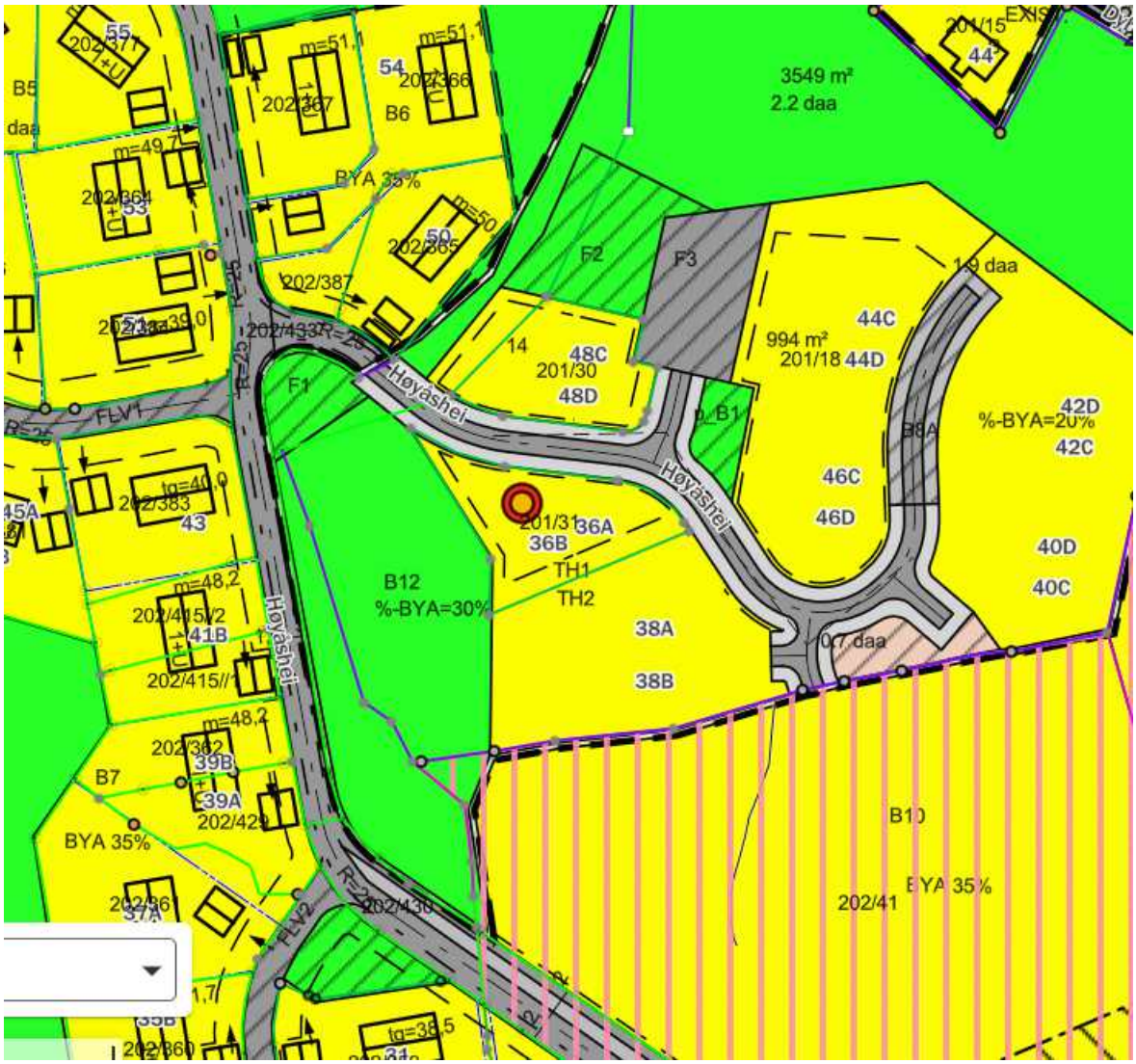
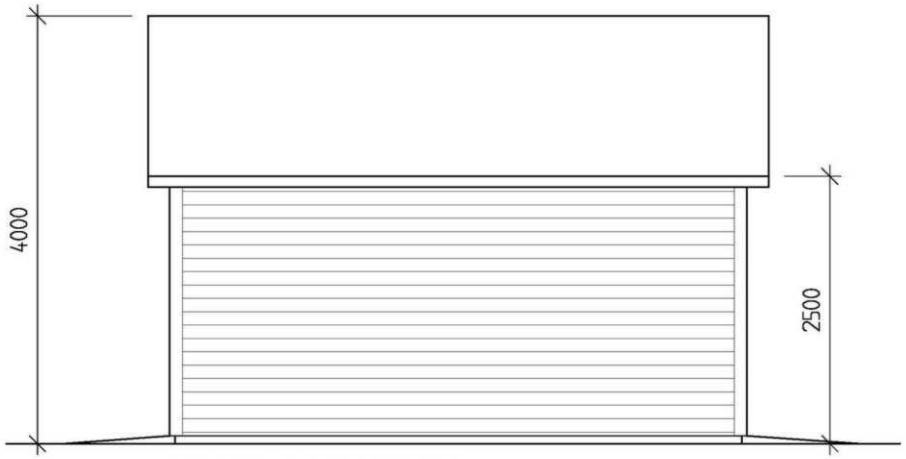


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

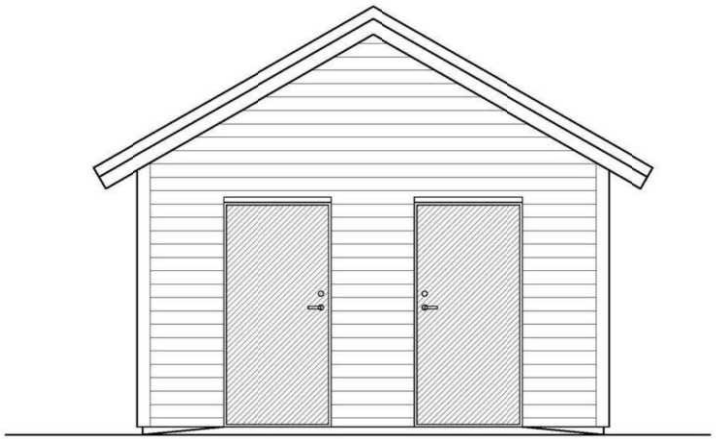
Kvittering for levert ordre: 1198005

Oppdragsnummer: 307260105
Matrikkel: 4203/201/31/0/0
Adresse: Høyåshei 36 D, 4812 KONGSHAVN
Ordre bestilt: 2026-05-21 11:14:53
Ordre ferdig: 2026-05-21 11:30:25

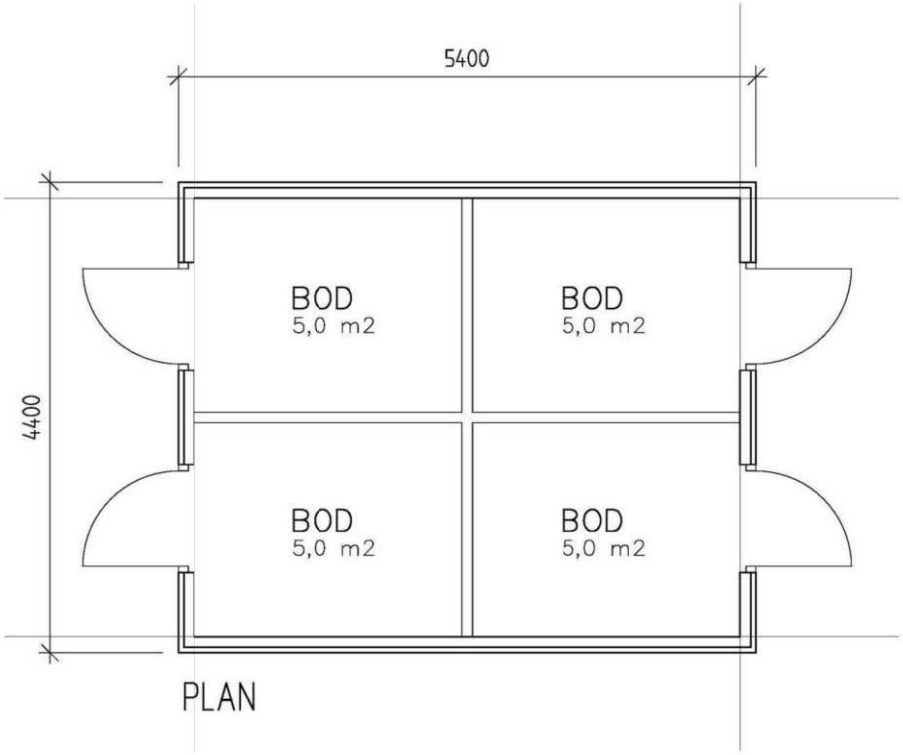
Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke fra forretningsfører	5154,-
Total	5154,-



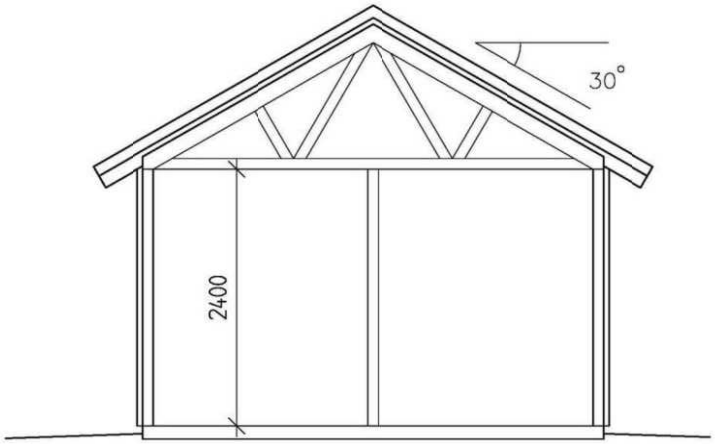
FASADE SØR/NORD



FASADE ØST/VEST



PLAN



SNITT

MÅL: 1:50	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
DATO: 18.05.2023		A	40	
MÅL I MM				

INDEKS	DATO	KORREKSJON	SIGN.

BYGGEMELDING

HØYÅSHAVEN, TOMT 2
FIREMANNSBOLIG

ARKTIK ARKITEKTUR MNAL MPA
TEKNOLOGIVEIEN 9, 4846 ARENDAL, TLF. 99641317

A
B
V
E
B
L

UTVENDIG BOD

ARKTIK
TEKNOLOGIVEIEN 9, 4846 ARENDAL, TLF. 99641317, TSP@ARKTIK.NO

PROSJEKTANSVARLIG TSP	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
KONTROLL 1:				
KONTROLL 2:		A	40	
TEGNET AV: TSP				

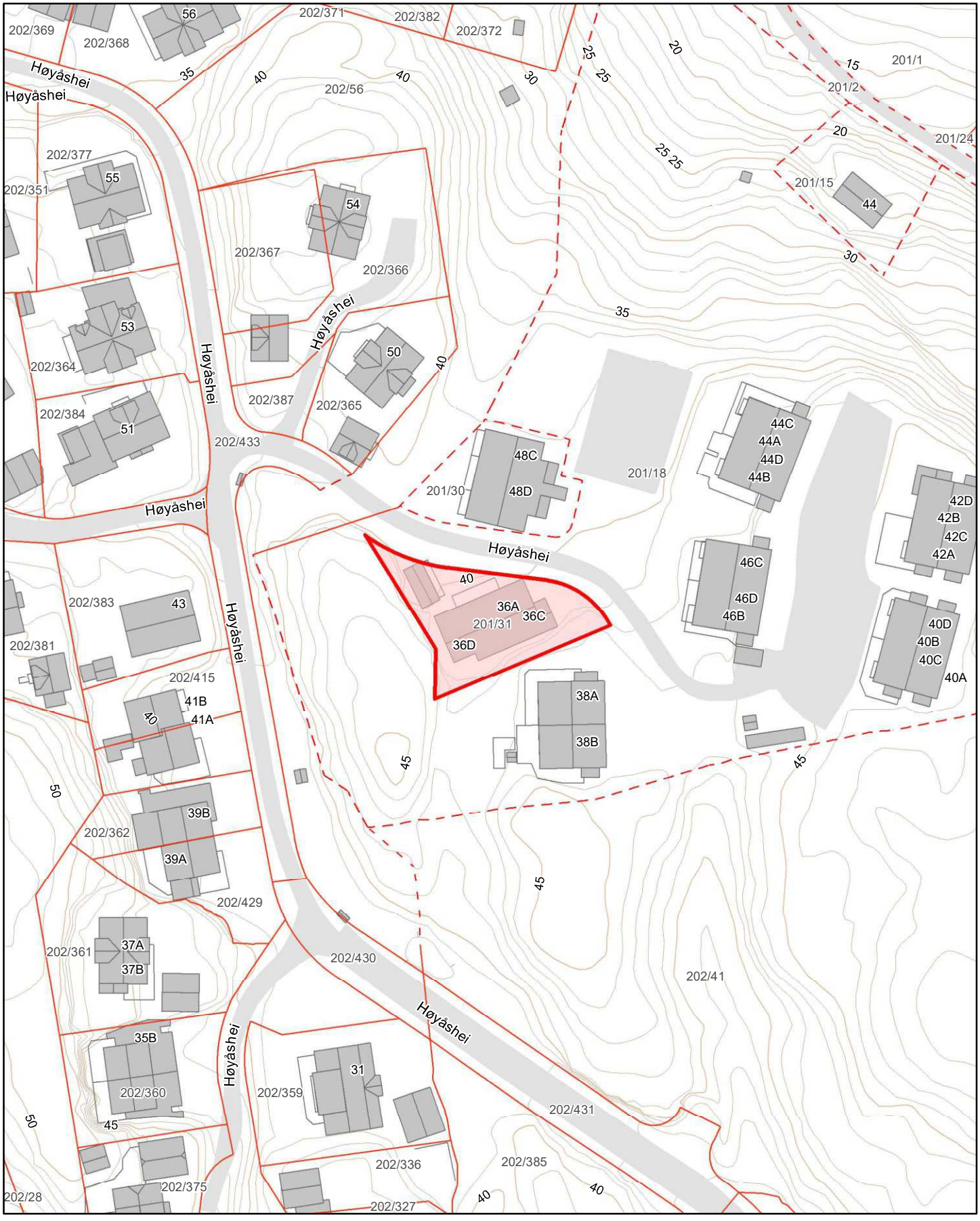
Oversiktskart

Adresse: Høyåshei 36D, 4812 Kongshavn
Gnr/Bnr: 201/31/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 642 m²
Dato: 2026-06-04

N



Matrikkelkart

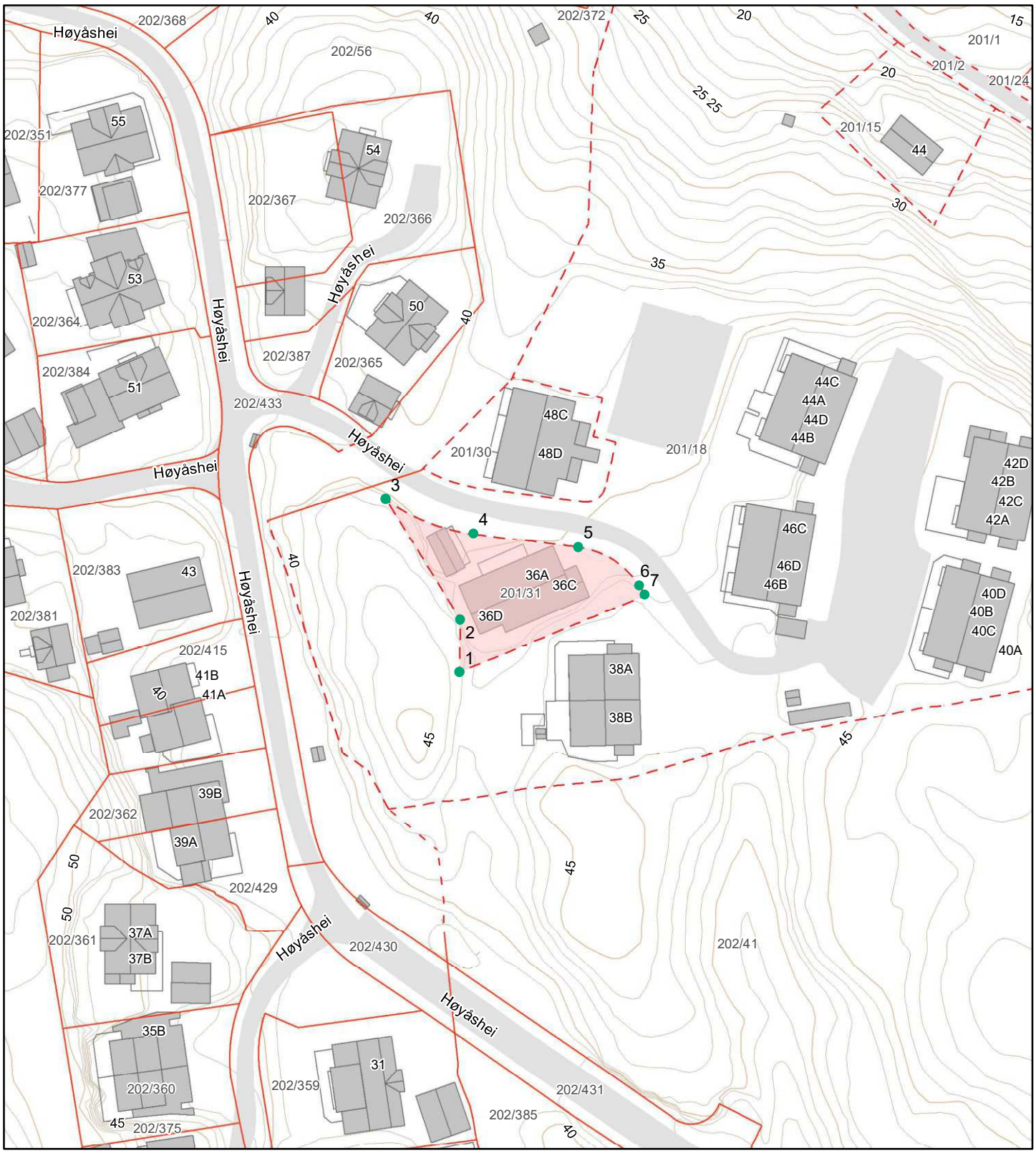
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Høyåshei 36D, 4812 Kongshavn
Gnr/Bnr: 201/31/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 642 m²
Dato: 2026-06-04

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 : 4.6.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6482880.52875	492407.988315	Ikke spesifisert	9.72	Umerket		Tatt fra plan	20	0
2	6482890.23053	492408.191553	Ikke spesifisert	26.2	Umerket		Tatt fra plan	20	0
3	6482912.43839	492394.3627	Ikke spesifisert	17.72	Umerket		Tatt fra plan	20	36.062
4	6482906.05089	492410.673384	Ikke spesifisert	19.52	Umerket		Tatt fra plan	20	0
5	6482903.59256	492430.000173	Ikke spesifisert	13.76	Umerket		Tatt fra plan	20	16.024
6	6482896.49291	492441.272257	Ikke spesifisert	2.01	Umerket		Tatt fra plan	20	0
7	6482894.79482	492442.346667	Ikke spesifisert	37.26	Umerket		Tatt fra plan	20	0

ARENDAL KOMMUNE
Byggesak (S)

ARKTIK ARKITEKTUR SIVILARKITEKT TOM SCHJØTT
PEDERSEN MNAL NPA
Solkollen 7
4836 ARENDAL

Dato:	29.08.2023
Vår ref:	21/21348-10
Deres ref:	
Arkivkode:	201/31
Saksbeh.:	Ann-Iren Trommestad
Tlf.	

VEDTAK - 201/31 - Høyåshei Tomt 2 - Endring av gitt tillatelse

---

VEDTAK:

Med hjemmel i pbl § 19-2 gis det dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan for endring som omsøkt.

Kommunen innvilger endring av foreliggende tillatelse som omsøkt.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 12 000,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Endringen gjelder:

Det søkes om endring av plassering for uteboder på gnr. 201 bnr. 31.

Nabomerknader:

Tiltaket er nabovarslet. Søker har ikke mottatt merknader.

Dispensasjonssøknad:

Det er søkt om dispensasjons fra byggegrense i reguleringsplan med følgende begrunnelse:

Vedr. søknad om endring av tillatelse for Høyåshei, 201/31. Søknad om dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplanen for plassering av utebod.

I forbindelse med søknad om endring av byggetillatelse for utebod til firemannsbolig på Høyåshei, gnr. 201, bnr. 31, Arendal, søkes det med dette om dispensasjon fra byggegrensen i Reguleringsplan for Høyåshei, felt B8.

I tillatelsen som er gitt tidligere er utbodene fordelt på to bygg der det ene bygget vil kreve utspregning av fjell og endring av terreng. På tomtas vestre del er det i dag en ferdig utsprengt tomt for et mindre bygg som er revet for mange år siden. Ved å samle bodene i ett bygg på dette stedet vil en slippe å sprenge på nytt og den mindre pene fjellskjæringen vil bli skjult av boden. For å oppnå dette og for å unngå at boden kommer i veien for utsikten til den ene leiligheten, må boden plasseres mindre enn en halv meter fra nabogrensen. Plasseringen vil kreve dispensasjon fra byggegrensen som ligger to meter fra eiendoms- og formålsgrensen. Boden vil på dette stedet gli inn i terrenget på en naturlig måte fordi fjellskråningen bak boden er høyere enn bodens mønehøyde.

Vi kan på denne bakgrunnen ikke se at vesentlige hensyn som skal ivaretas av reguleringsplanen vil bli tilsidesatt ved å gi dispensasjon fra byggegrensa på dette stedet. Vi kan heller ikke se at en dispensasjon vil ha noen negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at boden vil bli bedre tilpasset terrenget etter at tiltaket er gjennomført. Vi kan ikke se noen spesiell samfunnsmessig ulempe ved at det gis mulighet til å bygge en utebod på dette stedet. Vi er av den oppfatning av at fordelene ved å gi dispensasjon klart overveier ulempene, slik at vi mener at forutsetning for å gi dispensasjon er til stede.

Kommunens vurdering:

Naturmangfoldloven

I saker som berører naturmangfoldet, plikter kommunen å vurdere omsøkte tiltak i forhold til de miljørettslige prinsippene som fremgår av naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. § 7. Kommunen kan ikke se at naturmangfoldet, jf. nml § 3 bokstav i), vil bli berørt av det omsøkte tiltaket. Derfor vurderes ikke de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12.

Arealplanstatus og juridisk grunnlag:

Eiendommen er regulert og omfattes av reguleringsplan for Høyåshei, felt B8 vedtatt 6.4.2006 og endring vedtatt 23.2.2015. Eiendommen er avsatt til boligformål med byggegrense. Omsøkt bod er i strid med byggegrense mot vest.

Dispensasjonsspørsmålet:

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Av bestemmelsens andre ledd følger det at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Etter lovens ordlyd må begge vilkårene være oppfylt for at dispensasjon skal
kunne innvilges.

Lovens formålsbestemmelse lyder slik:
Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi

grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.
Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.
Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.
Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.

Det første som må vurderes er om hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse (§ 1-1), eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

Hensynet bak byggegrensen i reguleringsplanen er at bebyggelsen skal plasseres innenfor denne grensen. På denne tomta er byggegrensen nærmest skjematisk tegnet opp rundt hele tomta. Den varierer fra 1 meter mot vei, 2 meter for grøntareal og 4 meter mot eiendomsgrense i syd.

4-mannsboligen var opprinnelig omsøkt med to doble boder. Det er nå søkt om endring av dette, hvor det er ønskelig å plassere alle fire bodene samlet, nord-vest på eiendommen. Det ene hjørnet vil dermed gå litt utover byggegrense. Reguleringsplanen legger opp til at tomta skal bebygges med en 4-mannsbolig. En kan derfor se at det er vanskelig å få til en god løsning for bodene, parkering og uteoppholdsarealer. Kommunen kan ikke se at en dispensasjon her vil tilsidesette hensynet bak reguleringsplanen vesentlig.

Kommunen finner etter dette at hensynene bak byggegrensen i reguleringsplanen og hensynene i lovens formålsbestemmelse samt nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt hvis det gis dispensasjon.

Vi går da over til å vurdere om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.
Hva som anses som en fordel må vurderes med utgangspunkt i areal- og ressursdisponeringshensyn.

Søker skriver at ifølge tillatelsen som er gitt, så vil det ene bygget med to boder kreve utsprenging av fjell og endring av terreng. Ved å samle bodene på tomtas vestside vil en allerede eksisterende fjellskjæring bli skjult av boden. Den beste plasseringen på dette arealet medfører at boden kommer en halv meter fra nabogrense og er i strid med byggegrense. Boden vil med omsøkt plassering tilpasses bedre på tomta. Kommunen ser fordelene som søker viser til og konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon etter pbl § 19-2 er oppfylt. Når begge vilkårene er oppfylt følger det av § 19-2 første ledd at kommunen kan gi dispensasjon. Kommunen finner ikke grunn til å nekte dispensasjon i dette tilfellet.

Vedlegg:

Opplysningsskriv om klage

Med hilsen

Ann-Iren Trommestad
Byggesaksavdelingen

Brevet er godkjent elektronisk.

Spørreundersøkelse:

Arendal kommune behandler cirka 1500 byggesaker i året. Vi er opptatt av å forbedre oss slik at innbyggerne opplever en god og forsvarlig saksbehandling. Vi ønsker derfor å spørre deg om hvordan du opplevde saksbehandlingen av din sak. Dersom du har mottatt dette brevet i papir kan du bruke denne QR koden:

Svarene på undersøkelsen brukes for å bedre kvaliteten på byggesaksbehandlingen i Arendal kommune.

Alle svar er anonyme.

https://www.survey-xact.dk/LinkCollector?key=VKHT4MV2S69P

Informasjon om klageadgang

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før klagen oversendes til klageinstansen, som er Statsforvalteren.

Klage og klagefrist, jf. forvaltningsloven (fvl) §§ 28-31
Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag du mottok informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen utløpet av fristen. For å unngå uklarheter i forhold til om klagen er fremsatt innenfor fristen, bør du i klagen oppgi datoen for når du mottok informasjon om vedtaket. Du kan søke om å få forlenget fristen, og må da oppgi årsaken til at du ønsker det. Du må søke om dette før klagefristen utløper. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.
Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl § 36. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudet
Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudet).
Sivilombudet kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

Klagen sendes til: Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad eller postmottak@arendal.kommune.no
Klagen kan også sendes via klageskjema på: www.arendal.kommune.no/klage

ARENDAL KOMMUNE

Bestemmelser
til bebyggelsesplan
for
Høyåshei, B8

Arkivsak: 05/3038
Arkivkode: 2819r1b1

Vedtatt i Driftsstyret: 06.04.2006, PS 06/115
Plankartets dato: 27.10.05, sist endret 15.01.2015

Mindre endring vedtatt i Driftsstyret: 10.05.2007, PS 07/171
Kort beskrivelse: Endringen innebærer å legge inn 2 4-mannsboliger i stedet for 3 2-mannsboliger i B8D.

Mindre endring, administrativt vedtak: 23.02.2015, sak 2014/8364
Kort beskrivelse: Område for lekeplass 3 er endret til miljøstasjon. Vendhammer er flyttet til stasjonen, og vegen innenfor vendhammeren er omgjort til felles adkomst og felles gangareal. Ny plassering av lekeplass 3.

Mindre endring, administrativt vedtak: 25.01.2017, sak 16/27587
Kort beskrivelse: Tilrettelegging for en firemannsbolig etter en oppmålingsforretning mot nordvest.

1. Generelt

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på Plankartet. Innenfor området skal arealene disponeres til følgende formål:

Byggeområder:	Nye boliger
Trafikkområder:	Kommunal vei Annet trafikkformål - sideareal bl.a. for snøopplag
Spesialområde:	Frisiktsone
Friområder:	Offentlige friområder
Fellesområder:	Lek Felles parkering Miljøstasjon Felles avkjørsel Felles gangveg

1.2 Der ikke detaljerte bestemmelser er gitt gjelder bestemmelsene i "Reguleringsplan for boligområdet Høyåshei, Tromøy.

1.3 Plan med bestemmelser er bindende for utforming og plassering av bygninger og anlegg. Kommunen kan imidlertid etter en konkret vurdering av den enkelte

byggesøknad godkjenne mindre avvik fra planen. Vesentlige avvik forutsetter at reguleringsplanen må omarbeides og behandles på nytt av kommunen.

2. Byggeområder - nye boliger

I område B8A, tomt 1, er det vist en firemannsbolig i 2 etasjer + loft - hustype 2
I område B8B, tomt 2, er det vist en firemannsbolig i 2 etasjer + loft - hustype 2
på tomt 3 en tomannsbolig i 1etasje + loft - hustype 1

I område B8C, tomt 6 og 7, er det vist 2 firemannsboliger i 1etasje + loft + underetasje – hustype 3
I område B8D, tomt 4, og 5, er det vist 2 firemannsboliger i 2 etasjer + loft – hustype

2.3 Planen fastsetter tomteinndeling, byggegrenser, bebyggelsens plassering og adkomstforhold. Bebyggelsen må plasseres innenfor de byggegrenser og med den møneretning som er angitt på planen.

2.4 Boligenes gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter og mønehøyden ikke overstige 9,0 m regnet fra topp grunnmur.

2.5 Garasjer og uthus kan oppføres i en etasje med gesimshøyde ikke over 3,0 m.

2.6 Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 43 grader. Det tillates takoppløft eller arker i inntil 50% av fasadene.

2.7 Parkeringsplasser er vist på plankartet. Det skal være minst 2 biloppstillingsplasser for hver boenhet.

2.8 Garasje må vises på situasjonsplan når boligen byggemeldes, selv om garasjen ikke byggemeldes samtidig med bolighuset.

2.9 Situasjonsplan i forbindelse med byggesøknad skal være i målestokk 1:200.

3. Trafikkområder

3.1 Adkomstveien med tilhørende sidearealer skal være kommunal og overtas av Arendal kommune for drift og vedlikehold. Vei er vist 3.5m og sideareal 2.5m.

4. Friområder

4.1 Friområde F1 og F5 skal benyttes i henhold til "Reguleringsplan for boligområdet Høyåshei, Tromøy.

5. Fellesområder

5.1 Balløkke i område L2 som oppfyller Arendal kommunes krav skal være opparbeidet og utstyrt før første bolig tas i bruk.

5.2 Område L1 og L2 skal opparbeides etter nærmere avtale mellom utbyggere og Arendal kommune.

5.3 Område FP1 er felles parkeringsplass og skal betjene boenhetene i underetasjene på tomt 7 og 8, samt gjesteparkering for tomt 1 og 2.

5.4 Område Miljøstasjon er felles område for avfallsbeholdere og postkassestativ. I området kan det oppføres boder og/eller skjermtak for avfallsbeholdere, samt postkassestativ.

5.5 Område Felles avkjørsel er felles område for beboerne som adkomst til boliger/parkeringsplasser i områdets øvre del.

5.6 Område Felles gangveg er felles område for beboerne som gangadkomst til boliger/parkeringsplasser i områdets øvre del.

Arendal, 28.06.07

Lisbet Rake Zeiffert
saksbehandler

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.

Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	201		Bnr.:	31	Fnr.:		Snr.:		
Adresse:			Høyåshei 36D, 4812 Kongshavn				Dato:	04.06.26 HT	
Beregnet areal:			642,4m ^{2}						
Bygningstype:			Andre småhus m/ 3 boliger eller fler						
Tatt i bruk:			2023						
x	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA. Kun for vannmåler					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

x	Situasjonskart
x	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
x	Vegstatus-kart
x	Kommunale eiendomsgebyrer
x	Bygningstegninger
x	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

- kommuneplan
- reguleringsplan/bebyggelsesplan/planer under arbeid
- reguleringsplan med situasjonskart (situasjonskartet er ikke juridisk bindende)
- reguleringsbestemmelser

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	x	
Offentlig avløp	x	
Privat avløpsanlegg		x
Vannmåler	x	

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyr

Betales i sin helhet til Høyåshaven borettslag.

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

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

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

Utsnitt av **GRUNNKART**	Tegnforklaring Nøyaktig Middels nøyaktig Mindre nøyaktig Mindre - lite nøyaktig Unøyaktig	N



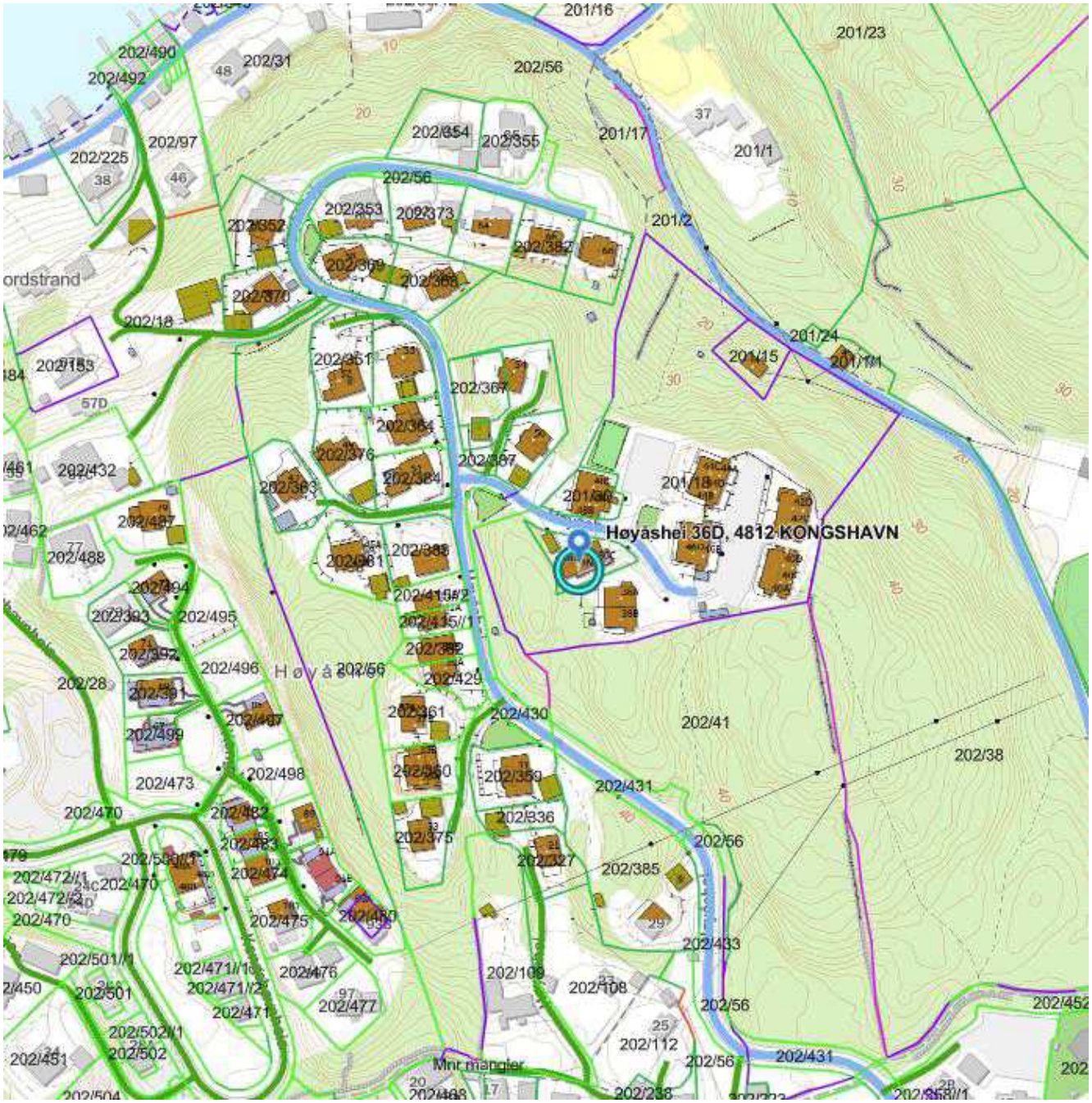
Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av **LEDNINGSKART**	Tegnforklaring: Vannledning Avløp fellesledning Avløp spillvannsledning Overvannsledning Kum Planlagte vann- og avløps-anlegg	N



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av **VEGSTATUS-KART**	Tegnforklaring Privat veg Privat gang- og sykkelsti/gågate Kommunal veg Kommunal gang- og sykkelsti/gågate Riks/fylkesveg Fylkets gang- og sykkelsti/gågate Skogsbilveg E-18 Statlig gang- og sykkelsti/gågate	N



Kartet er ikke målestokkholdig

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Høyåshaven Borettslag mandag 23.03.2026 kl. 18:00 - Lokale Sandnes Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Carl Vidar Egeland.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Carl Vidar Egeland.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt:Christoffer Jacobsen

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
Antall andeler tilstede: 14

Antall fullmakter: 11

Totalt: 25

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:
Årsmeldingen ble lest opp og tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

4.1 Oppheving av tidligere vedtak

Styret henviser til Ekstraordinær Generalforsamling 01.06.2010 angående vedtak om flytting av snuhammer. Vedtaket ble aldri videreformidlet Arendal Kommune, og er derfor heller aldri blitt godkjent derfra. Gjennomføring av vedtaket forutsetter endring i reguleringsplan, noe som det heller ikke er søkt om.

Styret ber derfor Generalforsamlingen å oppheve tidligere vedtak

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar enstemmig å oppheve ovennevnte vedtak.

4.2 Carport

Styret ønsker også Generalforsamlingens godkjenning til å arbeide videre med en løsning for carporter i samsvar med gjeldende reguleringsplan og kommunale bestemmelser

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner enstemmig styrets ønske.

5. Saker fra eierne

Det er ikke kommet saker fra andelseierne.

Vedtak:

Det er ikke kommet saker fra andelseierne.

6. Styrehonorar

Det er budjettert med kr. 83.000,00 som blir fordelt internt mellom styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 83.000,- til fordeling internt. Vedtatt mot en stemme.

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Jan Tore Knudsen ønsker ikke å stille til gjenvalg.

Hege Larsen er foreslått som ny styreleder

Vedtak:

Hege Larsen ble enstemmig valgt til styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Ingen styremedlemmer er på valg.

Vedtak:
Ingen styremedlemmer er på valg.

7.3 Valg av varamedlemmer

Roger Hansen, Marita Siren Mortensen, Lill Karin Frøge Tellefsen og Frøydis Knudsen kan stille som kandidat til verv som vara.

Vedtak:
Først ble det stemt over hvor mange varamedlemmer det skulle velges inn. Flertallet 14 mot 9 stemte for 3 varamedlemmer.

De som fikk flest stemmer og dermed ble valgt inn er:

1 varamedlem: Roger Hansen

2 varamedlem: Marita Siren Mortensen

3 varamedlem: Lill Karin Frøge Tellefsen

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Styret har påtatt seg dette arbeidet.

Vedtak:
Det kom benkeforslag på å velge en valgkomite blant beboerne. Dette ble enstemmig vedtatt.

Til valgkomité ble det foreslått: Siri Aass, Stin Rødland, Frøydis Knudsen og Elisabeth Xu. Valgkomiteen konstituerer seg på første møte. Enstemmig valgt.

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Styret foreslår å sende styreleder til Bosør sin Generalforsamling

Vedtak:
Styreleder ble valgt som delegat til Bosør sin generalforsamling.

Protokoll for Høyåshaven Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Carl Vidar Egeland (sign.)	24.03.2026
Sekretær	Carl Vidar Egeland (sign.)	24.03.2026
Protokollvitne	Christoffer Jacobsen (sign.)	24.03.2026

OPPLYSNINGER VED SALG AV ANDELER OG SEKSJONER MED FORRETNINGSFØRSEL TILKNYTTET BOSØR

For alle typer boliger:

Eierskiftegebyr: kr. 6 570,- inkl. mva. Fra og med 1.1.26 er eierskiftegebyret kr. 6 725,- inkl. mva. Det nye gebyret vil gjelde bestillinger gjort fra og med 4.12.25 hvor overtagelse er fra og med 1.1.26.

Eierskifte og bestilling av forkjøpsrett meldes via vår felles API-løsning mot meglernes fagsystem.

Overdragelsen vil ikke finne sted i våre systemer før overtagelsesprotokoll er mottatt.

NB! Kjøper vil få tilsendt nye giroer for felleskostnader gjeldende fra og med overtagelsesdato. Det skal ikke gjøres avregninger mellom kjøper og selger, og kjøper skal IKKE bruker selgers giroer til betaling av felleskostnader.

De fleste borettslag har vedtektsfestet forkjøpsrett for medlemmer i boligbyggelaget eller internt i borettslaget. Dette fremgår av borettslagets vedtekter. Megler/selger tar selv kontakt med borettslaget for utlysing der de kun praktiserer intern forkjøpsrett.

Særskilt for tilknyttede borettslagsboliger.

Forhåndsavklaring forkjøpsrett: kr. 8 212,- inkl. mva. Gebyret øker 1.1.26 til kr. 8 406,- inkl. mva.

Hvis forkjøpsrett benyttes på prøvinger med fastpris påløper gebyr på kr. 8 212,- inkl. mva. Vi oppfordrer til at dette også tas med i oppgjøret. Gebyret øker 1.1.26 til kr. 8 406,-.

Ved forhåndsavklaring må boligen selges senest innen 3 måneder **fra datoen boligbyggelaget mottar meldingen** for at utlysningen fortsatt skal gjelde (ref § 4-15, 1. ledd i Lov om burettslag). Det påløper ingen ytterligere kostnader ved å utlyse boligen på ny forhåndsavklaring før fristen utløper.

NB! Kjøper(ne) må være medlem i Bosør før overdragelse kan finne sted. Innmelding gjøres via «Bli medlem» her: http://bosor.no/

For utlysning av forkjøpsrett må dette rapporteres Bosør innen mandag kl. 14.00 for å bli annonsert på vår nettside påfølgende tirsdag (Endringer kan forekomme i forbindelse med helligdager/fridager).

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Høyåshei 36 D, 4812 Kongshavn
Gnr. 201, Bnr. 31, andelsnr. 8 i HØYÅSHAVEN BORETTSLAG, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307260105

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Maren Goderstad

Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 991 29 402

E-post: maren.goderstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
