PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

HØYÅSHEI 40B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Høyåshei 40B

Nabolaget Kongshavn - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sandnes skole (1-7 kl.) 196 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Roligheden skole (1-10 kl.) 505 elever, 37 klasser	12 min 7.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	19 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	22 min 11.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sandnes skole - Arendal kommune	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Anntjennsmyra Linje 102	8 min 0.6 km
Arendal stasjon Linje R50	18 min 10.6 km
Kristiansand Kjevik	1 t 3 min

BARNEHAGER

Sandnes barnehage Jarl Aanby (0-5 ... 21 barn	11 min 0.3 km
Kongshavn barnehage (1-5 år) 8 barn	14 min 1.1 km
Fabakken barnehage (1-5 år) 48 barn	24 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kongshavn	13 min
Coop Extra Tromøytunet	9 min

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

VARER/TJENESTER

Saltrød Senter	14 min
Vitusapotek Tromøy	9 min
Arendal Vinmonopol	22 min

SPORT

Kongshavn Sandvolleyballbane	10 min
Sandnes idrettsanlegg	10 min
MOVA Krøgenes	11 min
MOVA Arendal Sentrum	21 min

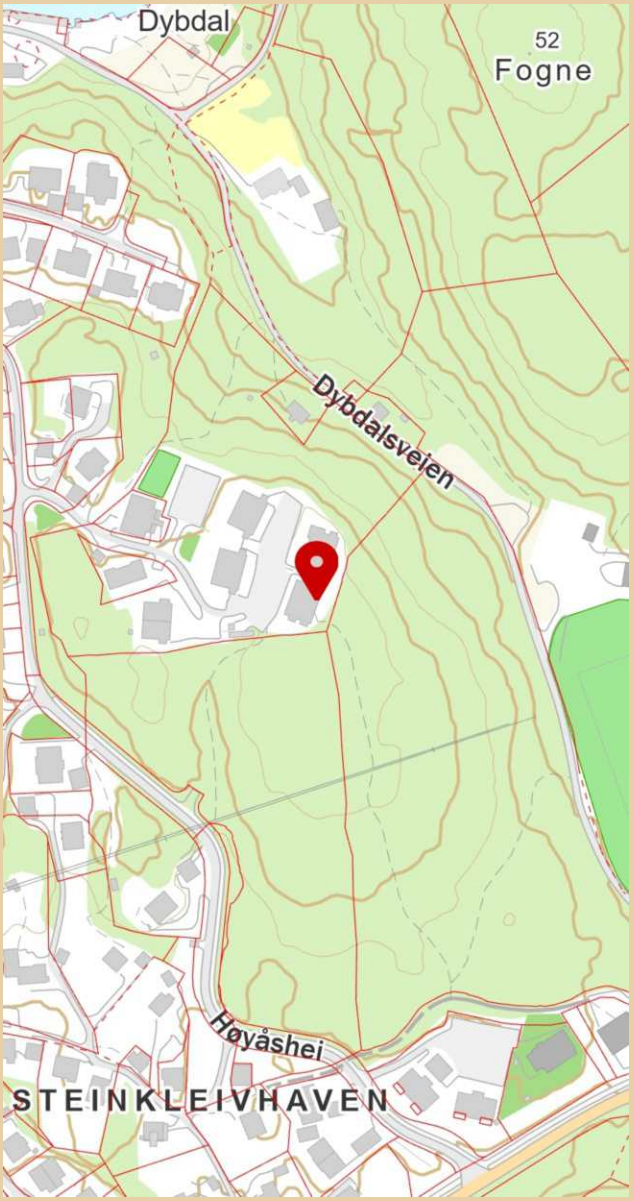
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Høyåshei 40B , 4812 KONGSHAVN
ARENDAL kommune
gnr. 201, bnr. 18
Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 19.06.2025 **Rapportdato:** 27.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22444-1011 **Referansenummer:** YV3871

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Bygningssakkyndig AS

Takseringstjenester.

Rapportansvarlig



Kenneth Bjørnhom

kenneth@bygningssakkyndig.as

934 36 456

Bygningssakkyndig AS
Trålum gården 8
4870 FEVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1 etasje av 4-mannsbolig i Høiåshaven borettslag på Høiåshei på Kongshavn i Arendal kommune. Leilighet fremstår for det meste med godt vedlikehold og liten aldersslitasje. Parkering like ved på felles tomt. Det er i senere tid skiftet gulv i flere rom og kjøkkeninnredning.

Det gjøres oppmerksom på følgende:
- Fliser i bad/vaskerom. Fuger er borte, sprekker i fuger og bom i flis i dusjsone. Dette gir risiko for bakenforliggende fuktskader og bør påregnes utbedret i nær fremtid.
- Sprekk og bom i fliser på gulv i smyg inn mot inngangsdør.

Det henvises forøvrig til rapportens punkter og avsnitt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

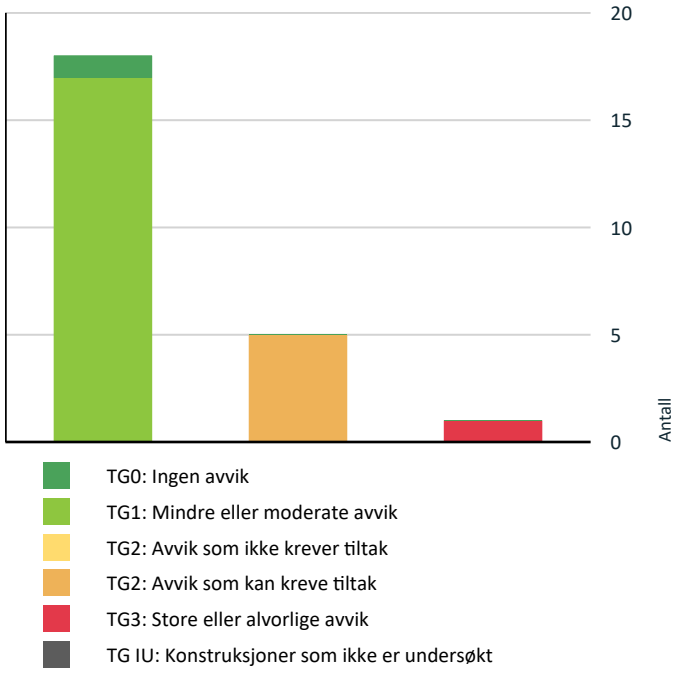
Boligbygg med flere boenheter

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? 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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2009

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard
Normal standard i henhold til byggeår.

Vedlikehold
Opplysninger gitt av eier:
- Skiftet kjøkkeninnredning og hvitevarer i mars 2022. Egeninnsats med bistand.
- Elektrisk arbeid i forbindelse med kjøkkeninnredning i 2022 er utført av Nedig AS.
- Rørleggerarbeid i forbindelse med kjøkkeninnredning ble utført av rørlegger Per Ånonsen. Dokumentasjon kan fremvises.
- Lagt nytt gulv i stue/kjøkken i 2022. Egeninnsats.
- Lagt nytt gulv i lite soverom i 2021. Egeninnsats.
- Lagt nytt gulv på stort soverom, vegg inn mot bad og nytt tak i bad og soverom i forbindelse med vannlekkasje fra leilighet i 2 etasje i 2021. Skanska/IF forsikring.
- De- og remontering av elektrisk opplegg i forbindelse med vannskade i 2021 ble utført av Elektroimpotøren AS. IF forsikring.
- Byttet terrassebord i 2020. Egeninnsats.
- Elbil lader på rekkverk i 2024. ABP Elektro AS. Dokumentasjon foreligger.
- Fast installasjon til varmtvannsbereder i 2025. ABP Elektro AS.

Kjente feil og mangler:
- Sprekk og bom i gulvflis i smyg ved inngangsdør.
- Løse fuger, avkalking og bom i flis på badegulv i dusjsone.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende luftet bordkledning med musebånd bak kledning på tilfeldig stikkprøve.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting i tre og rekkeverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er mindre skjevheter i rekkverk. Det er noe malingsfabrikk på terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Skjevheter utbedres i henhold til egne preferanser.
- Det må påregnes normalt vedlikehold som skraping, vask og maling.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Det er sprekk i gulvfliser og bom i fliser i smyg mot inngangsdør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Utbedres i henhold til egne preferanser. I overgang mellom mursåle og ringmur bør det alltid etableres en bevegelsesfuge, eksempelsvis silikon. Det kan også legges ned en terskel/foring over fliser i smyg inn mot inngangsdør.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongsøyler mot grunn.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i følge Norges Geolokiske Undersøkelser sitt aktsomhetskart i et område med moderate forekomster.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Tiltak anbefales i henhold til resultat.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Bad/vaskerom har flis på gulv. Det er elektriske varmekabler i mursåle. Det er flis på vegg. Det er himlingsplater. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er dusjvegger. Det er gulvklosett. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er evtrekk via elektrisk avtrekksvifte og spalte for tilluft via ventil i vindu og spalte under dør.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm pluss oppkant over 15 mm under dørterskel som forutsettes tett.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

- Det bør påregnes å utbedre badegulv i nær fremtid. Alternativt er det å anbefale å montere dusjkabinett for å redusere risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i dusjsone og ved varmtvannstank. Ukjent tettesjikt/membran.

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

Konsekvens/tiltak
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Ventil i vindu og spalte noder dør for tilluft.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone grenser mot yttervegg og kjøkkeninnredning. På stort soverom er vegg mot bad åpnet opp senest i 2022 i forbindelse med utbedring etter etter vannskade fra leilighet i 2 etasje. På kjøkken er veggplater skiftet i 2022. Ifølge eier var det ingen indikasjoner på fukt i tilstøtende konstruksjon.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk fra elektrisk avtrekksvifte på bad/vaskerom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

230 volts elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap i hall.

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

Tilstandsrapport

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.
   2011
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   - Elbil lader på rekkverk i 2024. ABP Elektro AS. Dokumentasjon foreligger.
   - Elektrisk arbeid i forbindelse med skifte kjøkkeninnredning. Nedig AS.
   - De- og remontering i forbindelse med vannnskade i 2021 i regi av forsikringen. Elektroimpotøren AS.
   - Fast installasjon til varmtvannsbereder i 2025. ABP Elektro AS.
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?
   Ja Det er merker etter varmgang på deksel i sikringsskap ved kurs 15 til ringetrafo. Merker etter varmgang skal ha vært til stede tilbake i 2019 og kontrollert og funnet i orden. Men det foreligger ikke dokumentasjon.

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?
    Nei

Generell kommentar

Merker etter varmgang på deksel ved kurs 15 skal kontrolleres Og utbedres av godkjent elektriker. Deksel byttes. Forutsettes utført.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Seriekoblet brannvarsler i tak i gang med 3 av 4 boenheter i 4-mannsbolig.

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

Tilstandsrapport

1.
   Nei 2 stk 6 kg brannslukkingsapparater.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

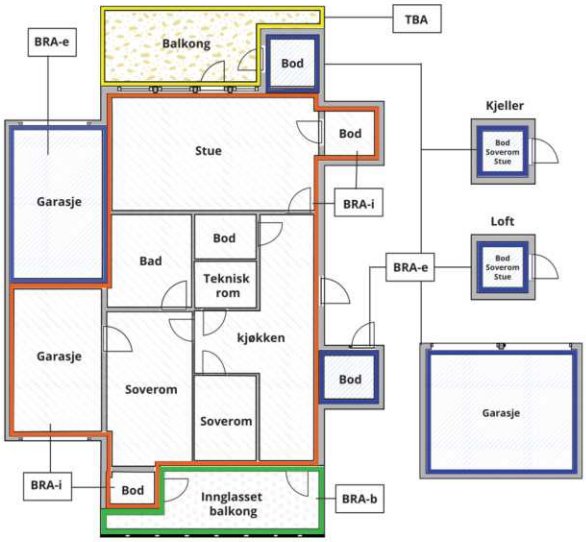
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	78	5		83	37
SUM	**78**	**5**			**37**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Hall, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod	Sportsbod	

Kommentar

TBA åpent areal er platting i tre på mark.
Eksternt areal er utvendig sportsbod.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Håndverkertjenester:
- Elektrisk arbeid i forbindelse med kjøkkeninnredning i 2022 er utført av Nedig AS.
- Rørleggerarbeid i forbindelse med kjøkkeninnredning ble utført av rørlegger Per Ånonsen. Dokumentasjon kan fremvises.
- Lagt nytt gulv på stort soverom, vegg inn mot bad og nytt tak i bad og soverom i forbindelse med vannlekkasje fra leilighet i 2 etasje i 2021. Skanska/IF forsikring.
- De- og remontering av elektrisk opplegg i forbindelse med vannskade i 2021 ble utført av godkjent elektriker. IF forsikring.
- Balkongdør skiftet i regi av borettslag i 2022.
- Elbil lader på rekkverk i 2024. ABP Elektro AS. Dokumentasjon foreligger.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	11

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	S-rom er innvendig bod og utvendig ekstern bod.

Bygningssakkyndig AS
Trålum gården 8
4870 FEVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2025	Kenneth Bjørnhom	Takstingeniør
	Sissel Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	201	18		0	14663.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Høyåshei 40B

Hjemmelshaver
Høyåshaven Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HØYÅSHAVEN BORETTSLAG	992731834			Olsen Ivan, Olsen Sissel

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
12

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i Høiåshaven borettslag i 1 etasje i 4-mannsbolig beliggende på Høiåshei på Kongshavn i Arendal kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 100 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.06.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.06.2025	
2	27.06.2025	
3	27.06.2025	

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YV3871

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307250100

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sissel Olsen	Ivan Olsen

Gateadresse
Høyåshei 40B

Poststed	Postnr
KONGSHAVN	4812

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fukt i dusjsone

Document reference: 307250100

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vannsjekk

Arbeid utført av: Rørvik rørlegger

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Husker ikke navn

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec installert 2024 I

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt nytt gulv i 2021

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250100

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250100

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 307250100

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sissel Olsen	a5311ab767818fee88bee6 172c322e26e58ccc70	18.06.2025 13:27:24 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ivan Olsen	09881e3dc2b49bd14b94 07d697f2ab7ebe6caf00	25.06.2025 08:42:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307250100

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Høyåshaven Borettslag		Vår ref.:	91/12	Fødselsdato eier:	09.08.1961
Høyåshei 40B		Type:	Borettslag	Fødselsdato medeier:	21.04.1965
4812 KONGSHAMN		Eiere:	Sissel Olsen, Ivan Olsen		
Organisasjonsnr:	992 731 834	Andelsnr:	12		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 368

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN lån	4 839
	Fellesutgifter	4 900
	Forskuddsbetalte renter	-4 839
	Rentekostnader andel fellesgjeld	135
	Vann og kloakk	200
	Avdrag andel fellesgjeld	133

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	30 147	Gjeld siste årsoppg.:	30 898
Klient ajourf. lån:	33 635 745	Klient gj. s. årsoppg.:	31 528 677

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 60308121928, Nordea Bank Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.08.2025: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 131.2
Saldo per 05.08.2025: 30 725 320
Andel av saldo: 0
Første termin: 25.03.2014Neste avdrag: 25.09.2028 (siste termin 25.03.2058)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 047 200
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 047 200

Lånenummer: 63118135778, Nordea Bank Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.08.2025: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 53
Saldo per 05.08.2025: 783 825
Andel av saldo: 30 147
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2038)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jan Tore Knudsen
Adresse:	Høyåshei 44 C
Postnr/-sted:	4812 KONGSHAMN
Telefon:	Mob.: 41336464
E-post:	hoyashaven@boligpost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.08.2025

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	30 898	Andre inntekter:	1 312
Annen formue:	29 320	Utgifter:	1 823		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	448 800

Boligopplysninger:

Høyåshaven Borettslag	Vår ref.:	91/12	Fødselsdato eier:	09.08.1961
Høyåshei 40B	Type:	Borettslag	Fødselsdato medeier:	21.04.1965
4812 KONGSHAMN	Eiere:	Sissel Olsen, Ivan Olsen		
Organisasjonsnr: 992 731 834				

7: Pålydende

Andelsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	D2

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2008
Gårds/bruksnr:	201/18
Bygningstype:	Vertikaldelt Firemannsbolig
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	3672669

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.08.2008			SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Vannbåren varme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leiligheter		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant.				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Tv/internett-T-We-Telenor

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.:	18	Fnr.:		Snr.:		
Adresse:			Andel 12, Høyåshei 40B, 4812 Kongshavn				Dato:	06.08.2025 EM	
Beregnet areal:			14663,2m^2						
Bygningstype:			Andre småhus m/ 3 boliger eller fler						
Tatt i bruk:			2009						
X	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
X	Ja		Nei	Ferdigmelding VA					

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

Kommunale eiendomsgebyr for 2025:

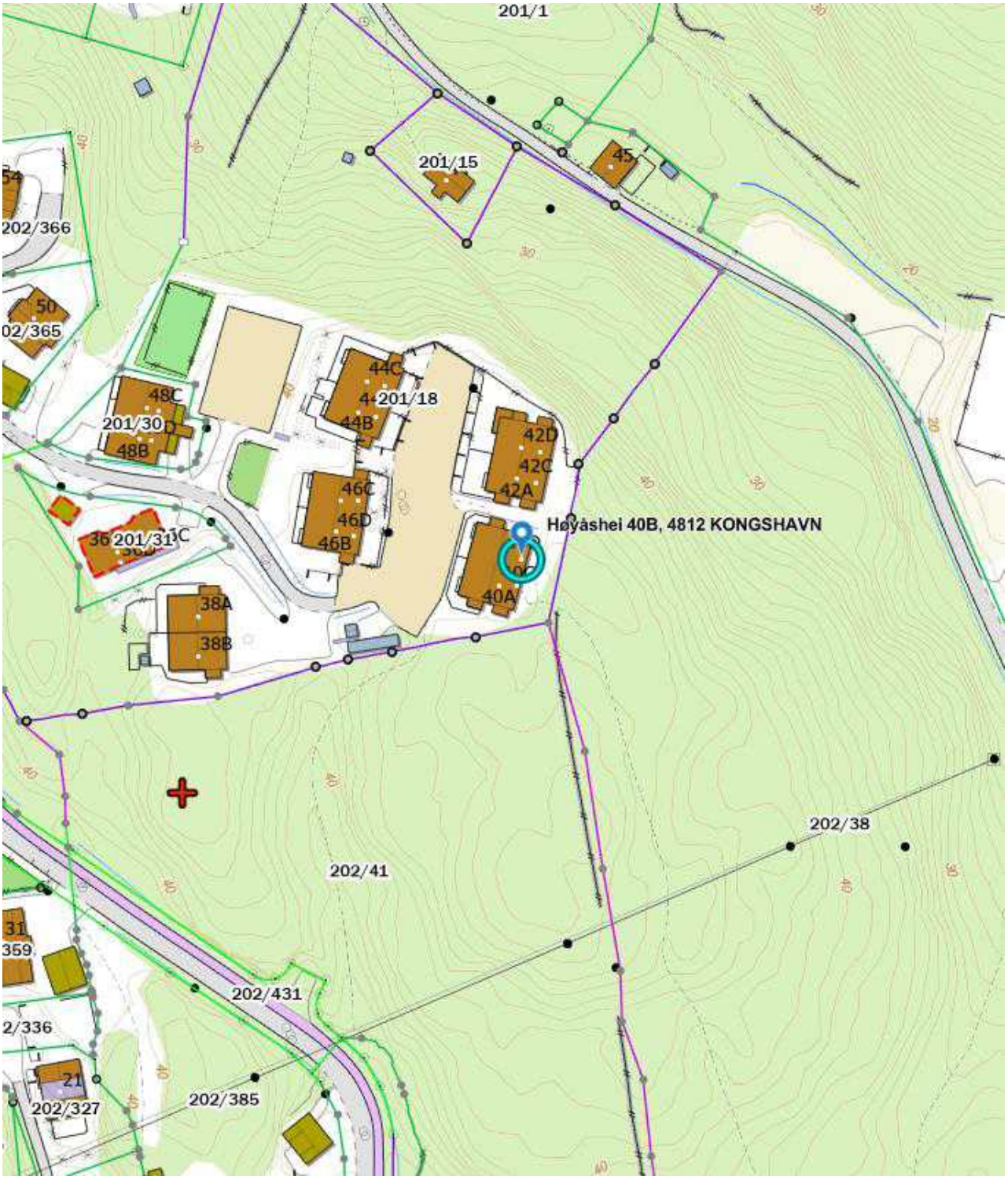
Kommunale eiendomsgebyrer inkl/eiendomsskatt, blir betalt av Høyåshei borettslag.

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.

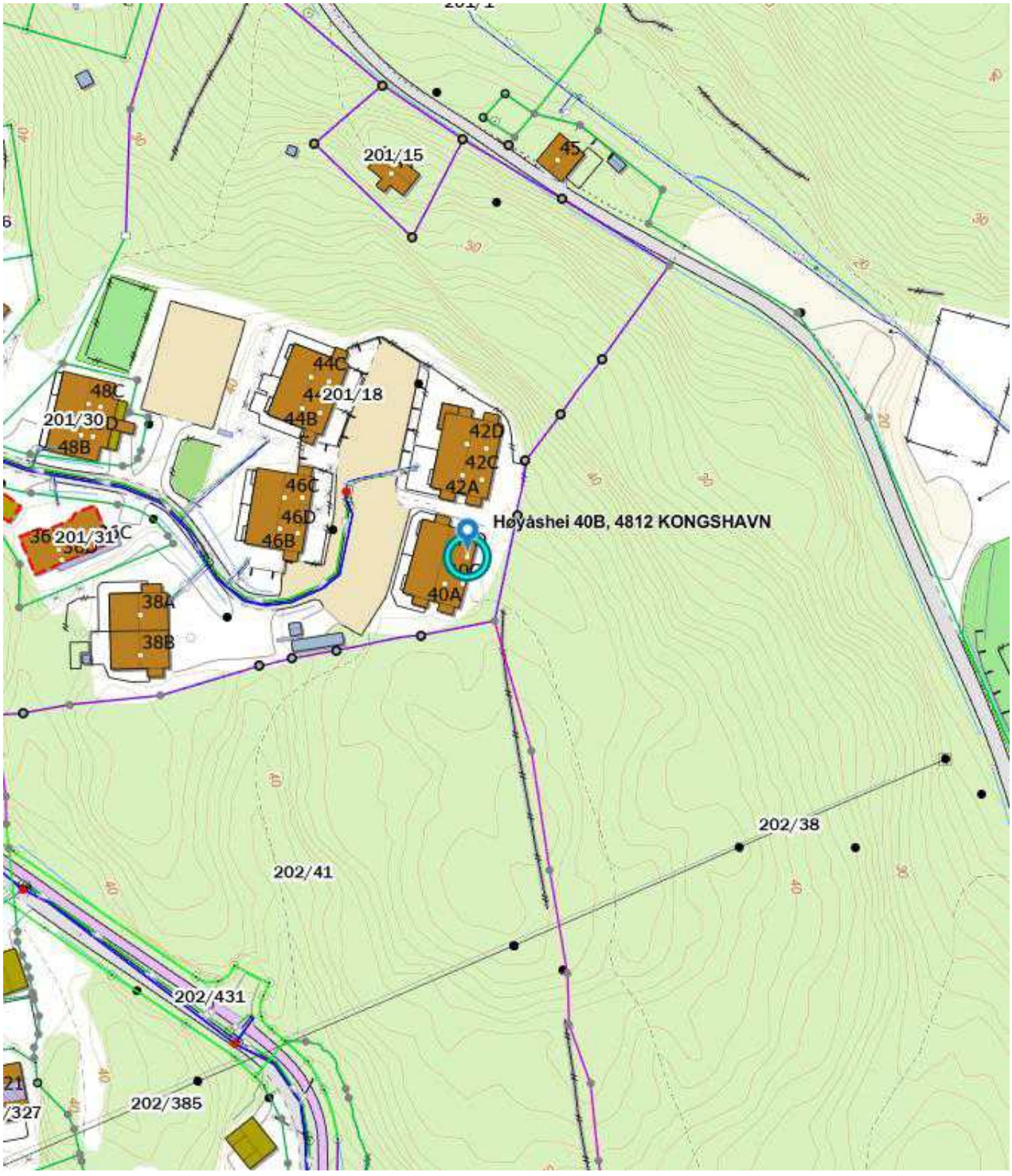
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.

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



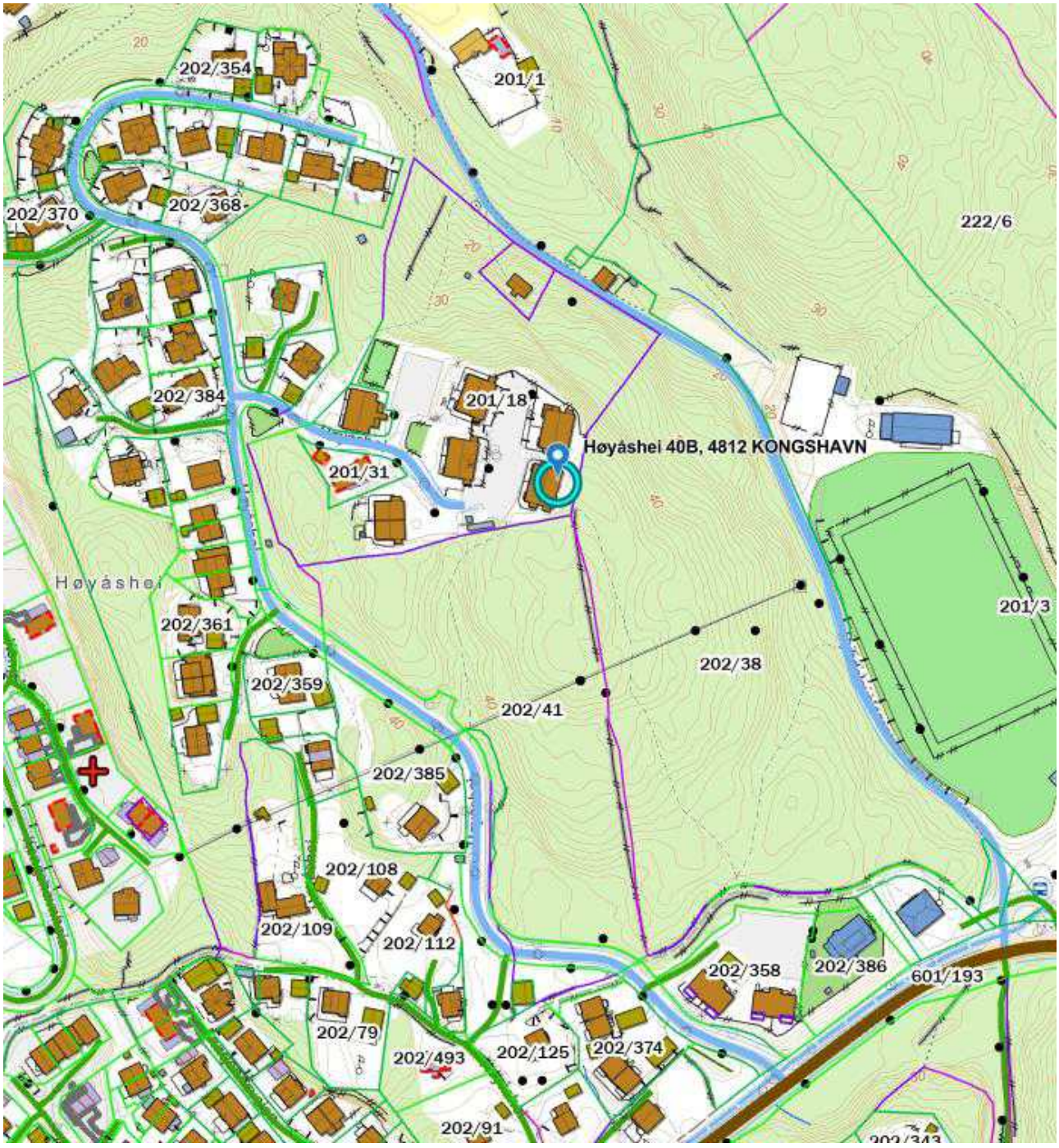
Kartet er ikke målestokkholdig

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

Vedtatt ved Generalforsamlingen 20/04-10

Vedtektene pr i dag sier at det ikke er tillatt med dyrehold, men andelseiere kan søke om dyrehold. Samme regel gjelder for evnt. å plassere utebur utenfor leiligheten.

1. Naboene (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.

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

REGLER FOR HUSDYRHOLD I HØYÅSHAVEN BORETTSLAG

I. Hunder skal holdes i bånd eller ha god dressur innenfor borettslagets område.
2. Etterlatenskaper etter hunden skal fjernes umiddelbart.
3. Alle katter skal være steriliserte/kastrerte eller såkalte innekatter.
4. Det kan kun være en katt/hund pr. leilighet.
5. Dyreholdet skal foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere, det være seg med støy, lukt osv...
6. Andre rene innedyr som fugl, fisk el.lign. er tillat uten videre informasjonsplikt.
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 partene klarer å løse saken seg imellom.

Vedtekter

for **HØYÅSHAVEN** borettslag org nr **992 731 834**

tilknyttet
ARENDAL boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den **29.05.2008**, sist endret den 30.04.2025.

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, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i **ARENDAL** kommune og har forretningskontor i **ARENDAL** kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet **ARENDAL** boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner **5000**.

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

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

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntil ..... av andelene.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier,

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

andelseieren er en juridisk person

andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens§ 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som

vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o 1.

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

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

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

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

(8) Alle ettermonterte installasjoner, påbygg, varmepumper o.l, som er påmontert borettslaget fellesareal, skal vedlikeholdes av den enkelte andelseier.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens§ 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige

andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

8. Styret og dets vedtak

B-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 3. andre medlemmer med inntil **3**. varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens§ 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. åta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

B-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlermner i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stermnelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning 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 borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens§ 7-12:

vilkår for å være andelseier i borettslaget
bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

ORDENSREGLER HØYÅSHAVEN BORETTSLAG (Vedtatt 18.04.12)

1. SØPPEL

Søppel MÅ sorteres før det kastes i containerne. Alle sørger for å være oppdatert på hvordan søppel skal sorteres. Vaskeliste med ansvar for hver sin uke leveres hver enhet og slås opp på infotavle/poststativ ute. Hvis en enhet ikke har mulighet av ulike årsaker til å vaske søppeldunkene den uke de er satt opp MÅ de selv sørge for å leie hjelp eventuelt bytte med en annen beboer.
Familier med bleieunger får egen søppeldunk med nøkkel som de skal bruke til bleier. Dette medfører en ekstra kostnad på ca kr 10,- pr uke pr. husstand og vil bli innbakt i fellesutgiftene.

2. SNØRYDDING

Det er alle sitt ansvar å holde veien frem til boligen og inngangspartiet fri for snø vinterstid. Her må hver bolig bli enig om hvordan dette organiseres, men alle SKAL ta sin del. Her må det eventuelt leies inn folk for å få det gjort hvis en selv ikke kan gjøre det.

3. DUGNADER

Vi legger opp til to dugnader pr. år, en om våren og ved behov en om høsten. Til enhver tid sittende styre organiserer dugnaden og legger frem hva som skal gjøres. De lager liste over hvem som gjør hva og finner en passende dato. Dugnaden om våren bør være før 17.mai. Her MÅ også alle være med og delta. HUSK vi bor i et fellesskap og da er det viktig at alle drar i samme retning og at alle bidrar.

4. HUSDYRHOLD

Det er ikke tillatt med husdyrhold i borettslaget.
Er det særskilt grunn til husdyrhold kan det søkes skriftlig til styret.
Se vedlagte regler samt søknadsskjema.

5. DIVERSE REGLER

- Risting/banking av tepper/dyner skal ikke forekomme fra balkong/inngangsparti i andre etasje.
- Ro/stille kl.2300 etter vanlig husregler. Ved sammenkomst som vil gå ut over de vanlige reglene skal de nærmeste naboene varsles.
- Ikke heng blomsterkasser på utsiden av verandaen i 2.etg.
- Ved salg/utleie av leilighet er andelseier ansvarlig for informasjon av vedtekter/ordensregler.

Bestemmelser om dyrehold på Høyåshaven Borettslag

1. a) Forsvarlig dyrehold og lovlige dyrearter i borettslaget er tillatt med styrets skriftlige samtykke. Samtykke kan nektes hvis styret finner saklig grunn til dette.
   b) Det er kun tillatt med 1 dyr pr husstand. Hvis dyret formerer seg og får unger, så skal disse selges/gis bort så raskt som mulig.
   c) Alle dyr som ferdes ute skal registreres med navn, art, rase og alder.
   d) Veterinærattest må forevises hvis styret krever det
   e) Dyrehold må ikke være til sjenanse for naboer eller volde disse ulemper.
   f) Dersom styret finner det nødvendig kan dyret forlanges fjernet/avlivet omgående og senest innen den frist styret fastsetter.

2 a) Hunden skal alltid føres i bånd av en ansvarlig person som har kontroll over hunden. Unngå lekeplasser, sandkasser og beplantet område.
   b) Hundelort skal fjernes. Ta alltid med **plastpose** på lufteturen. Ekskrementer kastes i restavfall.
   c) Hunden bør ikke etterlates hjemme hvis den bjeffer/ uler og er til sjenanse for naboene. Sørg for skikkelig plassering hvis hunden ikke kan være med.
   d) **Søknad om hundehold.**
   Husk at styret skal godkjenne hundehold i borettslaget. Se vedlagt søknadsskjema

3
   a) La helst ikke katten gå ute om natten, dette kan være til sjenanse for naboer. Ved nyanskaffelse av katt, tren denne opp til å gjøre fra seg i egen sandkasse inne. Dette kan blant annet spare sandkasser og naboens blomsterbed.
   b) Det er lurt å la katten øremerkes hos veterinær. Alle øremerkede katter blir registrert hos "Dyrenes Beskyttelse". På denne måten kan forvillede katter finne tilbake til eier.
   c) Reis ikke fra katten uten å være trygg på at katten får skikkelig **tilsyn.**
   d) Dersom man ikke kan ha katten lenger og ikke får omplassert den, la den ikke drifte på egen hand.
   e) Katter skal sterilisert/ kastrert, da dette medfører mindre lukt og gjør at ikke "utenombys"katter trekkes hit.
   f) **Søknad om kattehold.**
   Husk at styret skal godkjenne kattehold i borettslaget.

Søknad om dyrehold
Undertegnede _____ adresse_____

Søker herved om å holde _____

Begrunnelsen er: _____

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av generalforsamlingen / sameiermøtet.

Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets / sameiets område.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund / katt måtte påføre person eller eiendom, f eks skraper på dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på trapper, veier, plener , i bed og lignende
4. Jeg er inneforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc eller på annen måte er til ulempe, f eks skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tviltilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen / sameiermøte fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen er å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

Høyåshaven den ____/____-____ Eiers / søkers underskrift: _____

Vedlegg: Underskrifter fra de nærmeste naboene / beboerne i oppgangen.

---

1. Styret gir tillatelse til å holde _____ på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av: _____

_____

_____

Høyåshaven den ____/____-____ Styrets leder_____

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

Høyåshaven Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

Tidspunkt: Onsdag 30.04.2025 kl. 18:00
Sted: Sandnes skole

Hilsen styret i
Høyåshaven Borettslag.



Arendal Boligbyggelag

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Høyåshaven Borettslag onsdag 30.04.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV LEIL. NR. ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

.....

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding 2024

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

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

4. Godtgjørelse til styret

Det er budsjettert med kr. 50.000 i godtgjrelse

15.000 hver til styreleder og nesteleder

Gavekort hver kr. 5.000 til det pr. dato fungerende styre styret

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr: 15000 pluss 5000 (gavekort)
Nestleder honoreres med kr: 15.000 pluss 5000 (gavekort)
Styremedlemmer honoreres med kr: Kr 5000 (gavekort) (2 stk)

5. Valg til styret

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

Styreleder: Jan Tore Knudsen
Styremedlem: Brian Lund
Styremedlem: Lisa Ellefsen
Styremedlem: Fredrik Sivertsen
Varamedlem: Roy Cato Nilsen
Varamedlem: Inger Margrete Karlsen

Brian Lund, Lisa Ellefsen, Fredrik Sivertsen, Roy Cato Nilsen og Inger Margrete Karlsen er på valg.

Styret som ble valgt ved siste GF besto av Jan Tore (leder) Brian. Fredrik og Lisa, med Inger og Roy Cato som vara. Da Fredrik og Lisa valgte å trekke seg iløpet av perioden, ble derfor varamedlemmende tatt inn som medlemmer i styret. Vi føler allikevel vi har kunnet ivareta borettslagets interesser på en god måte.

5.1 Valg av styremedlemmer for to år

Kandidater til styret: Brian Lund

Roy Cato Nilsen

Christoffer Jacobsen

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås: Brian Lund

Som styremedlem for to år foreslås: Roy Cato Nilsen

Som styremedlem for to år foreslås: Christoffer Jacobsen

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Kandidater til vara foreslås: Inger Margrethe Karlsen, Hege Larsen og Roger Hansen

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås: Inger Margrethe Karlsen

Som varamedlem for ett år foreslås: Hege Larsen

Som varamedlem for ett år foreslås: Roger Hansen

5.3 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Forslag til vedtak: Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling foreslås: Styreleder

6. Varmepumper

Det er kommet inn 4 søknader om varmepumpe.

Varmepumper vil innebære et inngrep på fellesareal (fasaden/veggen). Som utgangspunkt er det opp til styret 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.

Dersom det blir søknadene om varmepumper vedtas, foreslås det derfor 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."

Vedtektsendringen krever 2/3 flertall av stemmene på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: 1) Søknadene imøtekommes, styret administrerer retningslinjer i det videre.

2) Forutsatt at søknadene imøtekommes foreslås det at den foreslåtte vedtektsendringen vedtas.

Årsmelding for Høyåshaven Borettslag for året 2024

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Jan Tore Knudsen, Høyåshei 44 C
Styremedlem, Brian Lund, Høyåshei 46 D
Styremedlem, Lisa Hjeltnes Ellefsen, Høyåshei 40C
Varamedlem, Roy Cato Nilsen, Høyåshei 40 D
Varamedlem, Inger Margrethe Karlsen, Høyåshei 44B

Styret som ble valgt ved siste GF besto av Jan Tore (leder) Brian. Fredrik og Lisa, med Inger og Roy Cato som vara. Da Fredrik og Lisa valgte å trekke seg iløpet av perioden, ble derfor varamedlemmende tatt inn som medlemmer i styret. Vi føler allikevel vi har kunnet ivareta borettslagets interesser på en god måte.

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Revisjon: PWC

Årsregnskapet:

Boligselskapets årsresultat er endret fra minus kr 314.536,- i 2023 til kr 238.670,- i 2024
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 804.137,- som fremgår av note 1 til årsregnskapet

Styret i Høyåshaven Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSBERETNING 2024 - HØYÅSHAVEN BORETTSLAG

I perioden mellom generalforsamlingene 2024 og 2025 er det avholdt 11 styremøter. Styret har en fin dialog seg imellom, og det virker nå å fungere bra.

Det har dessverre opp gjennom årene vært mye å gå på når det gjelder å fullføre oppsatte planer, men vi føler at vi nærmer oss å være i rute. Men vi har fortsatt et par trinn til før vi er helt fornøyd, det gjelder også det nåværende styre.

Også iår har styret vært noe amputert, da to av medlemmene trakk seg. Vi har kalt inn varamedlemmer til hvert styremøte, og de har fungert som fullverdige styremedlemmer.

På grunn av dette er det kun styreleder som ikke er på valg, men Brian, Inger og Roy Cato sier seg villig til å fortsette.
Vi håper på flere kandidater, og vårt mål er å få satt sammen et styre som kan fungere over tid.

Som vanlig, hadde vi ifjor to felles dugnadsamlinger på våren og vi skulle hatt to på høsten, men den ene måtte vi avlyse pga været..
Vi satser på to samlinger på vår og to samlinger på høst, også iår.

Vi har fått en HMS plan opp og gå.
Styret er fornøyd med denne, vi føler at den er tilpasset vårt lille borettslag.
Og vi har også spart endel kroner på å bygge opp denne selv.

Vi er klar over at HMS er et omstridt tema, men det er heldigvis lovpålagt, og dermed er det også andelseiers plikt å følge opp de pålegg som blir gitt ut i fra HMS planen.

Vi har fått malt opp bygg 36, i farge i henhold til andelseieres ønske.
På grunn av misforståelser og språkforvirring, ble en liten del av malearbeidet utelatt.
Dette vil vi prøve å få til på dugnad i kommende år (2025)

Bygg 48 blir neste maleprosjekt. Økonomien styrer dette, men vi håper jo det kan skje ganske fort. Fargeforslag vil bli sendt ut.

Postkassestativene ble midlertidig samlet ved miljøstasjonen. Med litt kosmetiske endringer vil dette bli bra.

Lekeplassen vil få en kosmetisk gjennomgang i løpet av året. Det vil si endre litt på utforming og ny maling.

Vi har byttet forsikringsselskap fra If til Tryg. Det blir ingen andre endringer enn at vi sparer en masse penger, ca kr. 100.000 i året.

Vi har inngått avtale med Foldvik Rør om vannsjekk. Dette er et tiltak som er blitt pålagt oss, i forbindelse med forsikringen, og HMS. Ved å følge denne opp, er det noen kroner å spare på forsikringspremien. Dere har alle sammen fått et skriv om dette.

I løpet av 2025 vil det også, hvis mulig, bli foretatt en El-sjekk. Dette er ikke bare for vår egen sikkerhets skyld, det er også lovpålagt. Anleggene begynner tross alt å dra på årene.

I løpet av våren vil vi endre litt på parkeringsplassene oppe, slik at også #44 B får plass

oppe.

Den nedre miljøstasjonen må vi få opp og stå før sommeren. Her vurderer vi å plassere postkassestativ for bygg 48 og 36

Vi vil også få satt opp nye insektsperrer på de 5 eldste bygningene.

Vi jobber fortsatt med undersøkelser om vi kan få datanett og tv til lavere pris enn idag.

Når det gjelder fyllingen ned mot Dybdalsveien, så er den ikke gløm t. Vi ble anbefalt av to uavhengige entreprenører å sette opp en lav, men kraftig forstøtningsmur langs med fyllingen.
Vi jobber med saken, og prøver å finne en løsning og bli ferdig i løpet av året 2025

Høyåshaven mars 2025

Styret

Økonomi rapport

Innledning:

De økonomiske utfordringene i borettslaget har vært store i løpet av 2024. Til tross for disse utfordringer, fikk vi driften, både halvårs- og årsregnskap, på rett spor da vi gikk fra minus ca. kr. 315.000,- gikk til pluss på ca. kr. 234.000,- ila 2024. En utvikling vi fortsetter med i 2025.

Lønnskostnad i 2024 har vært liten grunnet at styret valgte å hjelpe til ved å unngå å ta ut lønn for å få den økonomiske situasjon inn på rett spor.

Gjennom 2024 har styret jobbet intenst med å få ned kostnadene på de enkelte poster. En ikke lett oppgave, men starten av 2025 har vist at en del av jobben har gitt positivt resultat.

Budsjett:

Årsaken til øking av fellesutgiftene på kr. 500,- med start januar 2025 er tildels omkostninger som har økt i takt med inflasjonen og omkostninger som kommer ila året i forbindelse med vedlikehold og HMS utfordringer.

Vi har vært nødt til å se litt frem i tiden i forhold til vedlikeholdsplaner som er utarbeidet for hvert bygg. Disse forteller hva som venter oss i fremtiden for å holde bygg i riktig stand i forhold til verdier. Å få malt alle bygg i dag vil koste i omregning av kr. 1.200.000,- hvis vi skulle male alle på en gang og det vil vi ikke ha råd til og kan heller ikke ta oss råd til. Derfor valgte styret at vi maler et nytt bygg andre hvert år hvilket betyr vi har en 10 til 12 års plan for dette og derved holde omkostningene på et plan hvor vi kan leve med. Vi vil gjennomgå bygg hvert år og flekkmale etter behov, når det trenges. Likeledes vil vi 2. hvert år få vasket ned alle bygg.

Nøkkeltall

3 hurtige nøkkeltall

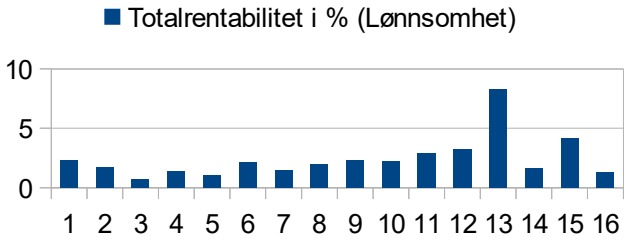
Lønnsomhet

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.

For borettslaget ser det slik ut i 2024: = 6,43%

Vi har engang tidligere hatt en lønnsomhet i borettslaget på dette nivå eller over det var i 2013.



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.

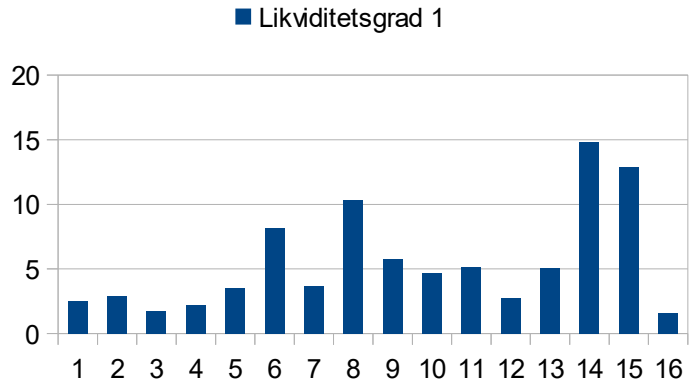
For borettslaget ser det slik ut i 2024: = 2,66%

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. 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 til det der engang var.



Soliditet

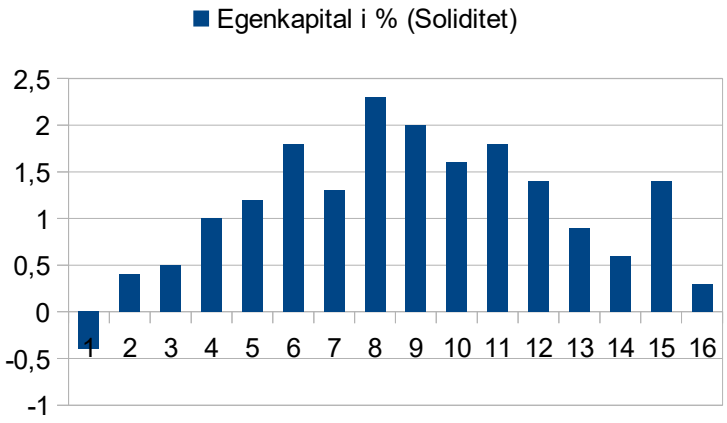
Viser hvor solid bedriften og hvor avhengig (eventuelt uavhengig) man er av kreditorer og långivere. Størrelsen på egenkapitalen er sentral, siden denne viser hvor mye av driften som er finansiert gjennom egne midler kontra lån/gjeld.

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.

For borettslaget ser det slik ut i 2024: = 0,73%



Enkelte tiltak som kan endre dette økt inntjening:

- *Optimalisering av felleskostnader: Regelmessig gjennomgang av felleskostnadene for å sikre at de dekker nødvendige utgifter, men unngå unødvendig sløsing.*
- *Vurder muligheten for å øke felleskostnadene moderat for å bygge opp reserver.*
- *Utleie/salg av felles innkjøp: Vurder muligheten for å leie ut felles innkjøp som maskiner, stillas eller andre områder som kan generere inntekter.*
- *Reduksjon av utgifter på langsikt: Vannsjekken, el-sjekken, mv.*
- *Energieffektivisering: Investere i energieffektive tiltak som isolasjon, nye vinduer og energieffektive varmesystemer for å redusere energikostnadene.*
- *Forhandle leverandøravtaler: Regelmessig gjennomgang og reforhandling av avtaler med leverandører av forsikring, renhold og andre tjenester for å sikre konkurransedyktige priser.*
- *Forebyggende vedlikehold: Implementere et program for forebyggende vedlikehold for å unngå kostbare reparasjoner i fremtiden.*
- *Øke verdien av eiendommen: Invester i oppgradering av fellesarealer som inngangspartier, uteområder og fellesrom for å øke attraktiviteten og verdien av borettslaget.*
- *Vedlikeholdsplan: Ha en langsiktig vedlikeholdsplan, og følg den. Dette vil øke verdien på eiendommen.*
- *Økonomisk styring:Budsjett og økonomisk planlegging, utarbeide realistiske budsjetter og følge de nøye.*
- *Opprette vedlikeholdskontoer for å sikre tilstrekkelige midler til fremtidige vedlikeholdsprosjekter.*
- *Individuell nedbetaling (IN) av fellesgjeld: Tilby andelseiere muligheten til å betale ned sin andel av fellesgjelden raskere, noe som reduserer borettslagets totale gjeld og øker egenkapitalen.*
- *Viktige vurderinger, åpenhet og kommunikasjon: Hold beboerne informert om borettslagets økonomiske situasjon og planer.*
- *Profesjonell hjelp: Vurder å søke råd fra økonomiske rådgivere eller revisorer for å sikre god økonomisk styring.*

Ved å ta disse grepene kan borettslaget gradvis forbedre sin egenkapital og sikre en sunn økonomisk fremtid.

Oppsummering

Hvis vi fortsetter i den retning som vi har tatt det siste året vil vi over tid få en sunn forretning, det krever dog vi jobber sammen og i samme retning og unngår å må ut i nye lån til uforutsette utgifter.

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		1 374 969	1 272 068	1 372 800
Innbetalte rentekostnader		1 888 284	1 285 262	1 830 000
Andre driftsinntekter	2	365 747	144 287	148 512
Sum inntekter		**3 629 000**	**2 701 617**	**3 351 312**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	3	29 335	52 084	53 926
Revisjonshonorar	4	12 375	11 750	13 000
Årskontigent boligbyggelag		9 880	7 800	9 880
Forretningsførerhonorar bbl		125 364	119 107	125 364
Kommunale avgifter		485 830	386 373	444 000
TV og Internett		193 821	170 928	214 000
Forsikring		231 897	180 066	213 000
Vaktmestertjenester abbl		838	0	0
Vedlikehold	5	321 070	674 995	190 000
Elektrisk energi		0	0	1 000
Andre driftskostnader	6	78 369	121 420	101 030
Sum driftskostnader		**1 488 779**	**1 724 524**	**1 365 200**
Driftsresultat		**2 140 221**	**977 093**	**1 986 112**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		34 286	14 371	3 000
Rentekostnad		1 935 836	1 305 999	1 878 112
Avdrag		0	0	38 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**1 901 551**	**1 291 629**	**1 913 112**
Årsresultat		**238 670**	**-314 536**	**73 000**
Overført opptjent egenkapital		238 670	-314 536	0
Sum disponert		**238 670**	**-314 536**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	47 077 320	47 077 320
Sum anleggsmidler		**47 077 320**	**47 077 320**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		39 029	37 117
Andre fordringer		315 028	291 680
Innestående på driftskonto		740 635	668 655
Sum omløpsmidler		**1 094 691**	**997 453**
SUM EIENDELER		**48 172 011**	**48 074 773**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	8	130 000	130 000
Opptjent egenkapital	9	-66 221	-304 892
Sum egenkapital		**63 779**	**-174 892**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	31 528 678	32 645 510
Nedbetalt IN beboere	10	2 126 600	1 047 200
Borettsinnskudd	11	14 162 400	14 162 400
Sum langsiktig gjeld		**47 817 678**	**47 855 110**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	221
Leverandørgjeld		259 395	306 997
Skyldig off. avgifter		282	226
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 643	1 424
Annen kortsiktig gjeld		29 234	85 686
Sum kortsiktig gjeld		**290 555**	**394 554**
Sum gjeld		**48 108 233**	**48 249 664**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**48 172 011**	**48 074 773**
Pantestillelser	12	47 817 678	47 855 110

Høyåshaven Borettslag

Arendal, 31.03.25

Jan Tore Knudsen Styreleder	Lisa Hjeltnes Ellefsen Styremedlem	Brian Lund Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

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

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

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	**602 898**	**413 611**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	238 670	-314 536
Kjøp / salg / nedskr anleggsmidler	0	-10 566 320
Opptak langsiktig gjeld	0	8 188 320
Avdrag langsiktig gjeld	-1 116 832	-48 172
Innfrielse langsiktig gjeld	0	-298 005
Endring i langsiktige poster	1 079 400	3 228 000
B. Periodens endringer disponible midler	**201 238**	**189 287**
C. Disponible midler	**804 137**	**602 898**
Omløpsmidler	1 094 691	997 453
- Kortsiktig gjeld	290 555	394 554
Disponible midler	**804 137**	**602 898**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3608 Andre innbetalinger	160 000	0
3609 Andre inntekter	84 983	42 848
3613 Innbetalt for vann/kloakk	120 764	101 439
Sum	**365 747**	**144 287**

Note 3 - Lønnskostnader

	2024	2023
5120 Ekstrahjelp	12 000	10 400
5150 Opptjente feriepenger	1 440	1 248
5300 Styrehonorar	0	34 000
5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar	14 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	1 692	6 260
5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger	203	176
Sum	**29 335**	**52 084**

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	12 375	11 750
Sum	**12 375**	**11 750**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Forsikringsskader	0	10 000
6601 Vedlikehold Bygg	35 103	116 022
6604 Vedlikehold Utvendig	2 165	2 789
6611 Per. vedlikehold Bygg	283 802	546 185
Sum	**321 070**	**674 995**

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6390 Anticimex, Container	0	10 550
6619 Andre driftskostnader	25 612	56 588
6620 Snørydding	47 563	29 375
6720 Annen rådgivning	0	13 750
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	1 864	2 613
7720 Generalforsamling	0	2 156
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 015	3 038
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	315	3 350
Sum	**78 369**	**121 420**

Note 7 - Tomt / bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 01.01	47 077 320
Bokført verdi 31.12	**47 077 320**

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

Note 8 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 26 andeler à kr. 5 000,-.

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	-304 892	9 644
Grunnkapital	130 000	130 000
Årets resultat	238 670	-314 536
Sum egenkapital 31.12	**63 779**	**-174 892**

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:	5.75 %	5.75 %
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:	840 790	31 804 720
Avdrag i perioden:	37 432	1 079 400
Lånesaldo 31.12:	**803 358**	**30 725 320**
Andelssaldo 01.01:	0	1 047 200
Innbetalt IN i perioden:	0	1 079 400
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**2 126 600**
Sum pantegjeld for lån:	**803 358**	**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
	3	1 047 200	3 141 600
	4	1 027 600	4 110 400
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63118135778	26	30 898	803 348

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 98 565	1	2 039 180	2 181
	1	1 970 980	2 108
	2	1 743 000	1 864
	1	1 698 180	1 816
	1	1 629 980	1 743
	2	1 393 000	1 490
	4	1 112 300	1 189
	4	1 083 600	1 159

Pantegjeld

1	1 079 400	1 154
3	1 047 200	1 120
4	1 027 600	1 099

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.

Note 11 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 47 817 678,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 47 077 320,-

Resultat og balanse med noter for Høyåshaven Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Høyåshaven Borettslag

Styreleder	Jan Tore Knudsen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Brian Lund (sign.)	31.03.2025
Varamedlem	Inger Margrethe Karlsen (sign.)	07.04.2025

PricewaterhouseCoopers AS
Attn: Torbjørn Aarli
Kystveien 14
Arendal

4. april 2025

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for Høyåshaven Borettslag for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverket for finansiell rapportering.

- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:

  - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,

- tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og

- ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.

- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:

  - ledelsen,

  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller

  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på årsregnskapet.

- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av årsregnskapet.

- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

- Vi har gitt revisor opplysninger om eventuell bruk av kunstig intelligens i utarbeidelsen av årsregnskapet og/eller regnskapsdokumentasjonen som underbygger årsregnskapet.

- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

Datoen for våre uttalelser
Vi avgir uttalelsene ovenfor per datering av dette brevet. Dette brevet er signert ved å benytte den elektroniske signeringsløsningen til Brevio. Den elektroniske signaturen kan ha en tidsstempling som er på et senere tidspunkt enn dateringen av dette brevet. I slike tilfeller, vil dateringen av dette brevet være datoen som vi avga uttalelsene ovenfor.

_____

Forretningsfører

(Dette dokumentet signeres elektronisk)

Securely signed with Brevio

Fullstendighetserklæring

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Fjærbu, Berit	BANKID	2025-04-11 11:07

This document package contains:

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

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

Vedtatt ved Generalforsamlingen 20/04-10

Vedtektene pr i dag sier at det ikke er tillatt med dyrehold, men andelseiere kan søke om dyrehold. Samme regel gjelder for evnt. å plassere utebur utenfor leiligheten.

1. Naboene (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.

2. 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. Etterlatenskaper etter hunden skal fjernes umiddelbart.
3. Alle katter skal være steriliserte/kastrerte eller såkalte innekatter.
4. Det kan kun være en katt/hund pr. leilighet.
5. Dyreholdet skal foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere, det være seg med støy, lukt osv...
6. Andre rene innedyr som fugl, fisk el.lign. er tillat uten videre informasjonsplikt.
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 partene klarer å løse saken seg imellom.

Vedtekter

for **HØYÅSHAVEN** borettslag org nr **992 731 834**

tilknyttet
ARENDAL boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den **29.05.2008**, sist endret den 20.04.2010.

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, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i **ARENDAL** kommune og har forretningskontor i **ARENDAL** kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet **ARENDAL** boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner **5000**.

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

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

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntil .....av andelene.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som

vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige

andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 3. andre medlemmer med inntil 3. varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning 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 borettslovene

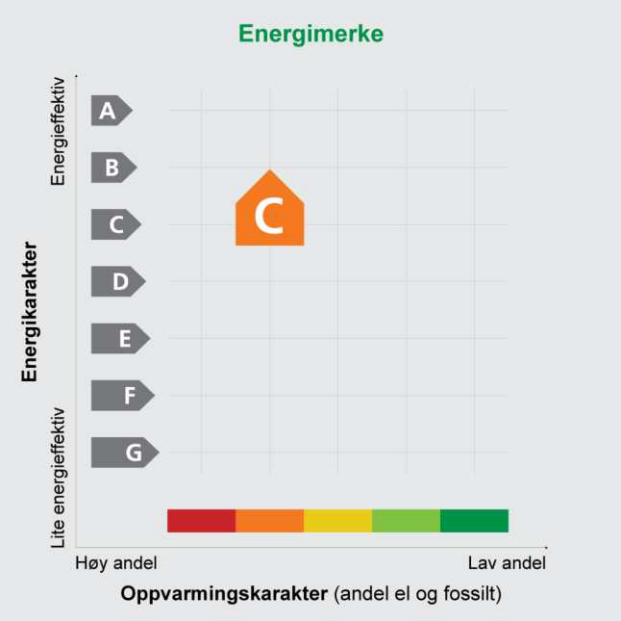
11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

ENERGIATTEST

Adresse	Høyåshei 40 B
Postnr	4812
Sted	Kongshavn
Andels-/leilighetsnr.	12 / 12
Gnr.	201
Bnr.	18
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-941135
Dato	17.10.2018



Innmeldt av	Ole Jørgen Jørgensen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Høyåshei 40 B
Postnr/Sted: 4812 Kongshavn
Leilighetsnummer: 12
Bolignr:
Dato: 17.10.2018 22:33:51
Energimerkenummer: A2018-941135
Ansvarlig for energiattesten: Berit Heldal Gran Svenningsen
Energimerking er utført av: Ole Jørgen Jørgensen

Gnr: 201
Bnr: 18
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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 varmeanlegg

Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

ARENDAL KOMMUNE

Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Baas Entreprenører AS
Dølemo
4869 DØLEMO

Dato: 09.01.2012
Vår ref: 2010/2864 - 22
Deres ref:
Arkivkode: 201/18
Saksbeh.: Stian Dalen
Tlf.:

Ferdigattest
Gnr. 201, Bnr. 18, Høyåshei 40, tomt nr. 4, firemannsbolig - Aust Eiendom AS

Tiltakshaver: Aust Eiendom AS
Ansvarlig søker: Baas Entreprenører AS

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 12.05.2011.
Med anmodningen fulgte kontrollerklæringer fra de foretakene som er ansvarlige for utførelseskontroll. Kontrollen har ikke avdekket mangler.

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Med hilsen

Stian Dalen
Konsulent

Kopi til:

Aust Eiendom AS	Kongensgt. 32	4610	KRISTIANSAND S
Høyåsen Borettslag	Vestre gate 5	4836	ARENDAL

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no Telefon: 37 01 30 00 Telefaks: 37 01 30 13
Postadresse: Postboks 780, Stoa, 4809 Arendal postmottak@arendal.kommune.no
Besøksadresse:
Organisasjon: Bankkontonr.: 2800.05.15991 Org.nr.: 940493021 IBAN: NO76 2800 05 15991 SWIFT: AASPNO22

Skatteetaten

Dato
15.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MAREN GODERSTAD
Songe terrasse 9 H0101
4842 ARENDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4203 ARENDAL

Organisasjonsnr 992 731 834 Andelsnr 12

Eiendommens adresse:

Høyåshei 40B, 4812 KONGSHAVN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 706 212
Som sekundærbolig:	kr 2 824 847

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 201
Bruksnummer: 18

Utskriftsdato/klokkeslett: 06.08.2025 kl. 09:23
Produsert av: Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	TOLLUMHAVEN
Etableringsdato:	21.07.1970
Skyld:	0,02
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 201 / 18	14 663,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		992731834	HØYÅSHAVEN BORETTSLAG		Malmbryggen Vestre gate 2 4836 ARENDAL	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6482937	492462		14 663,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	4203 - 201/18 0906 - 201/18		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.04.2017	Tinglyst	04.05.2017	0906mye	28.04.2017
Oppmålingsforretning	17/5017	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 201/18	−642,4	
		Mottaker	0906 - 201/31	642,4	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.04.2017	Tinglyst	04.05.2017	0906mye	28.04.2017
Oppmålingsforretning	17/5017	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 201/18	−528,5	
		Mottaker	0906 - 201/30	528,5	
		Berørt	0906 - 202/56	0	
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til:	0906 - 201/18		
		Omnummerert fra:	0921 - 1/18		
	Var 921 - 1/18/0/0				
Skylddeling	21.07.1970				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0921 - 1/2	−16 730	
		Mottaker	0921 - 1/18	16 730	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	20.11.2015			0906mye	08.12.2015
Oppmålingsforretning	2015/6571				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0906 - 201/18	0
Berørt	0906 - 202/56	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	02.11.2012	Tinglyst	17.01.2013	0906mye	10.01.2013
Oppmålingsforretning	2010/14951				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 202/56	−3 646,4
Mottaker	0906 - 202/433	3 646,5
Berørt	0906 - 201/18	0
Berørt	0906 - 202/18	0
Berørt	0906 - 202/41	0
Berørt	0906 - 202/351	0
Berørt	0906 - 202/352	0
Berørt	0906 - 202/353	0
Berørt	0906 - 202/354	0
Berørt	0906 - 202/355	0
Berørt	0906 - 202/362	0
Berørt	0906 - 202/364	0
Berørt	0906 - 202/365	0
Berørt	0906 - 202/366	0
Berørt	0906 - 202/367	0
Berørt	0906 - 202/368	0
Berørt	0906 - 202/369	0
Berørt	0906 - 202/370	0
Berørt	0906 - 202/371	0
Berørt	0906 - 202/372	0
Berørt	0906 - 202/373	0
Berørt	0906 - 202/377	0
Berørt	0906 - 202/382	0
Berørt	0906 - 202/383	0
Berørt	0906 - 202/384	0
Berørt	0906 - 202/385	0
Berørt	0906 - 202/387	0
Berørt	0906 - 202/415/0/1	0
Berørt	0906 - 202/415/0/2	0
Berørt	0906 - 202/429	0
Berørt	0906 - 202/430	0

Forretning	**Forretningsdokumentdato**		**Tinglysing**		**Matrikkelføring**
Forretningstype	**Kommunal saksreferanse**	**Status**		**Endret dato**	**Signatur** **Dato**
Årsak til feilretting	**Nettadresse (URL)**				
	Annen referanse				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0906 - 202/431	0

Adresser

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Høyåshei	23104	38A			Grunnkrets	2202	Kongshamn	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6482879	492435	Postnr.område:	4812	KONGSHAVN	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Høyåshei	23104	38B			Grunnkrets	2202	Kongshamn	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6482870	492435	Postnr.område:	4812	KONGSHAVN	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Høyåshei	23104	40A			Grunnkrets	2202	Kongshamn	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6482886	492507	Postnr.område:	4812	KONGSHAVN	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Høyåshei	23104	40B			Grunnkrets	2202	Kongshamn	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6482892	492508	Postnr.område:	4812	KONGSHAVN	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Høyåshei	23104	40C			Grunnkrets	2202	Kongshamn	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	

			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
			6482886	492503		Postnr.område:	4812	KONGSHAVN	
						Tettsted:	3511	Arendal	
Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Høyåshei	23104	40D			Grunnkrets	2202	Kongshamn	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
			6482893	492504		Postnr.område:	4812	KONGSHAVN	
						Tettsted:	3511	Arendal	
Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Høyåshei	23104	42A			Grunnkrets	2202	Kongshamn	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
			6482909	492511		Postnr.område:	4812	KONGSHAVN	
						Tettsted:	3511	Arendal	
Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Høyåshei	23104	42B			Grunnkrets	2202	Kongshamn	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
			6482916	492512		Postnr.område:	4812	KONGSHAVN	
						Tettsted:	3511	Arendal	
Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Høyåshei	23104	42C			Grunnkrets	2202	Kongshamn	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
			6482910	492507		Postnr.område:	4812	KONGSHAVN	
						Tettsted:	3511	Arendal	
Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Høyåshei	23104	42D			Grunnkrets	2202	Kongshamn	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
			6482917	492508		Postnr.område:	4812	KONGSHAVN	
						Tettsted:	3511	Arendal	
Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Høyåshei	23104	44A			Grunnkrets	2202	Kongshamn	

									Nei
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
			6482931	492477		Postnr.område:	4812	KONGSHAVN	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Høyåshei	23104	44B			Grunnkrets	2202	Kongshamn	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6482924	492475	Postnr.område:	4812	KONGSHAVN	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Høyåshei	23104	44C			Grunnkrets	2202	Kongshamn	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6482932	492473	Postnr.område:	4812	KONGSHAVN	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Høyåshei	23104	44D			Grunnkrets	2202	Kongshamn	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6482925	492471	Postnr.område:	4812	KONGSHAVN	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Høyåshei	23104	46A			Grunnkrets	2202	Kongshamn	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6482905	492471	Postnr.område:	4812	KONGSHAVN	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Høyåshei	23104	46B			Grunnkrets	2202	Kongshamn	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6482897	492470	Postnr.område:	4812	KONGSHAVN	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Høyåshei	23104	46C			Grunnkrets	2202	Kongshamn	Nei
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6482905	492467	Postnr.område:	4812	KONGSHAVN	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Høyåshei	23104	46D			Grunnkrets	2202	Kongshamn	Nei
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6482898	492466	Postnr.område:	4812	KONGSHAVN	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 24 824 225
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6482929 Øst: 492473
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Midlertidig brukstillatelse
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0
Bruksareal bolig:	436
Bruksareal annet:	0
Bruksareal totalt:	436
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	0
Bruttoareal totalt:	0
Alternativt areal:	20
Alternativt areal 2:	0

Ant. boliger:	4
Ant. etasjer:	3
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Avløp:	Offentlig kloakk
Har heis:	Nei

Datoer

Rammetillatelse:	26.05.2008
Igangsettingstillatelse:	26.06.2008
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	15.12.2009
Ferdigattest:	

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	0	88	0	88	0	0	0	0	0
H02	2	174	0	174	0	0	0	10	0
H01	2	174	0	174	0	0	0	10	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
23104 Høyåshei 44 A	H0101	Bolig	82	3	Kjøkken	1	1	201/18
23104 Høyåshei 44 B	H0101	Bolig	82	3	Kjøkken	1	1	201/18
23104 Høyåshei 44 C	H0201	Bolig	126	5	Kjøkken	2	2	201/18
23104 Høyåshei 44 D	H0201	Bolig	126	5	Kjøkken	2	2	201/18

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		AUST EIENDOM AS		

Bygningsnr: 24 824 233
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6482891 Øst: 492504
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	180
Bruksareal bolig:	436
Bruksareal annet:	0
Bruksareal totalt:	436
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	
Bruttoareal totalt:	0
Alternativt areal:	20
Alternativt areal 2:	0

Ant. boliger:	4
Ant. etasjer:	3
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Avløp:	Offentlig kloakk
Har heis:	Nei

Datoer

Rammetillatelse:	26.05.2008
Igangsettingstillatelse:	26.06.2008
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	15.12.2009
Ferdigattest:	09.01.2012

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	0	88	0	88	0	0	0	0	0
H02	2	164	0	164	0	0	0	0	0
H01	2	184	0	184	0	0	0	20	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
23104 Høyåshei 40 A	H0101	Bolig	82	3	Kjøkken	1	1	201/18
23104 Høyåshei 40 B	H0101	Bolig	82	3	Kjøkken	1	1	201/18
23104 Høyåshei 40 C	H0201	Bolig	126	5	Kjøkken	2	2	201/18
23104 Høyåshei 40 D	H0201	Bolig	126	5	Kjøkken	2	2	201/18

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		AUST EIENDOM AS		

Bygningsnr:	24 824 241	Bebygd areal:	90	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	129	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	26.05.2008
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	26.06.2008
	Nord: 6482879 Øst: 492435	Bruksareal totalt:	129			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	15.12.2009
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	15.07.2011
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	7				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	44	0	44	0	0	0	0	0
H01	1	85	0	85	0	0	0	7	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
23104 Høyåshei 38 A	H0101	Bolig	129	5	Kjøkken	2	2	201/18

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		AUST EIENDOM AS		

Bygningsnr:	24 824 268	Bebygd areal:	175	Ant. boliger:	4	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	436	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	26.05.2008
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	26.06.2008
	Nord: 6482902 Øst: 492467	Bruksareal totalt:	436			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Privat kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	15.12.2009
Bygningstype:	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	15.07.2011
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	20				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	0	88	0	88	0	0	0	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	2	174	0	174	0	0	0	10	0
H01	2	174	0	174	0	0	0	10	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
23104 Høyåshei 46 A	H0101	Bolig	82	3	Kjøkken	1	1	201/18
23104 Høyåshei 46 B	H0101	Bolig	82	3	Kjøkken	1	1	201/18
23104 Høyåshei 46 C	H0201	Bolig	126	5	Kjøkken	2	2	201/18
23104 Høyåshei 46 D	H0201	Bolig	126	5	Kjøkken	2	2	201/18

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		AUST EIENDOM AS		

Bygningsnr: 24 824 276
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6482914 Øst: 492509
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	175	Ant. boliger:	4	Datoer	
Bruksareal bolig:	436	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	26.05.2008
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	26.06.2008
Bruksareal totalt:	436			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	15.12.2009
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	14.12.2011
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Alternativt areal:	20				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	0	88	0	88	0	0	0	0	0
H02	2	164	0	164	0	0	0	0	0
H01	2	184	0	184	0	0	0	20	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
23104 Høyåshei 42 A	H0101	Bolig	82	3	Kjøkken	1	1	201/18
23104 Høyåshei 42 B	H0101	Bolig	82	3	Kjøkken	1	1	201/18
23104 Høyåshei 42 C	H0201	Bolig	126	5	Kjøkken	2	2	201/18
23104 Høyåshei 42 D	H0201	Bolig	126	5	Kjøkken	2	2	201/18

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		AUST EIENDOM AS		

Bygningsnr:	24 824 357	Bebygd areal:	90	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	129	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	26.05.2008
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	26.05.2008
	Nord: 6482870 Øst: 492435	Bruksareal totalt:	129			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	15.12.2009
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	15.07.2011
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	7				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer

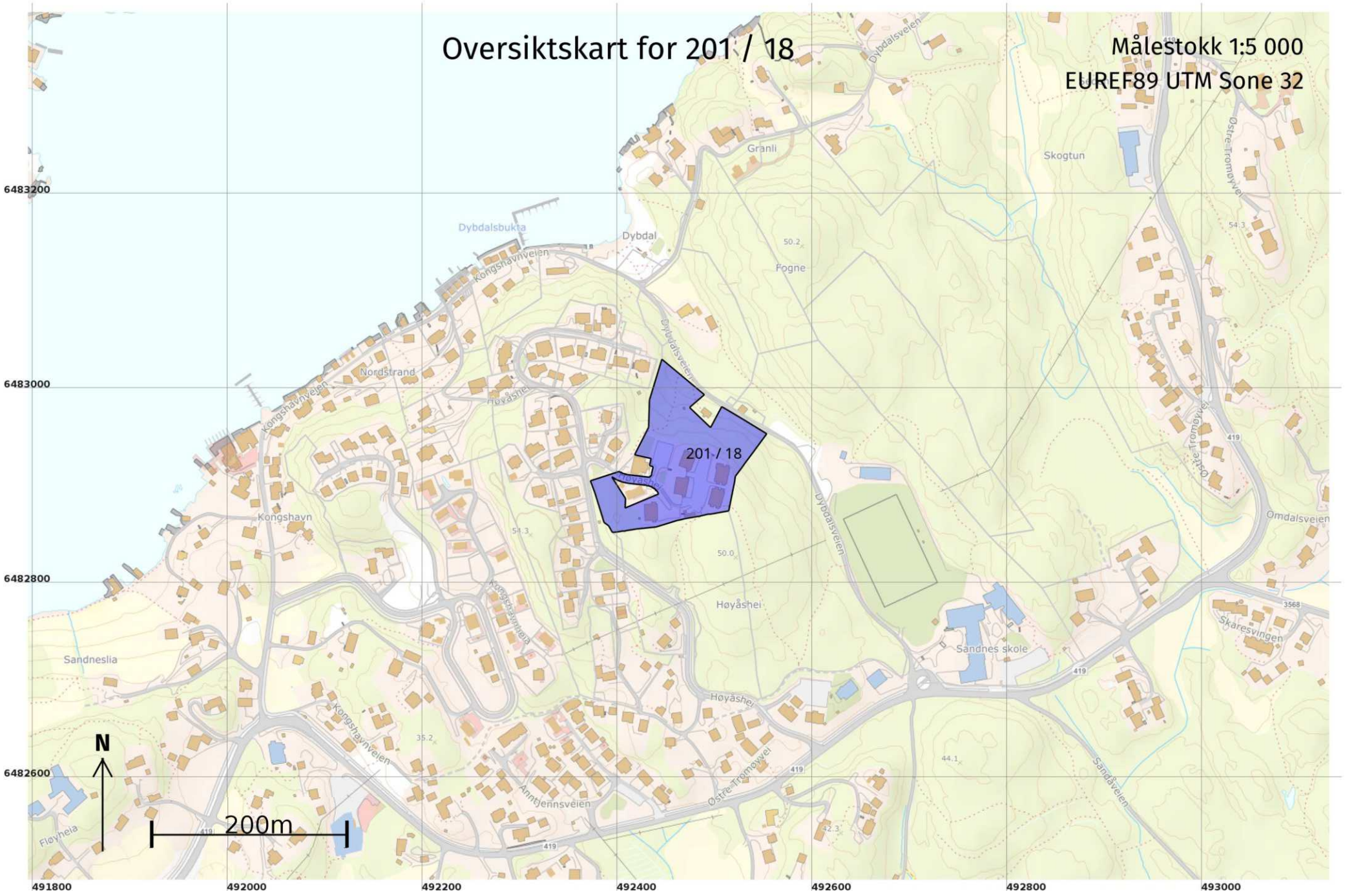
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	44	0	44	0	0	0	0	0
H01	1	85	0	85	0	0	0	7	0

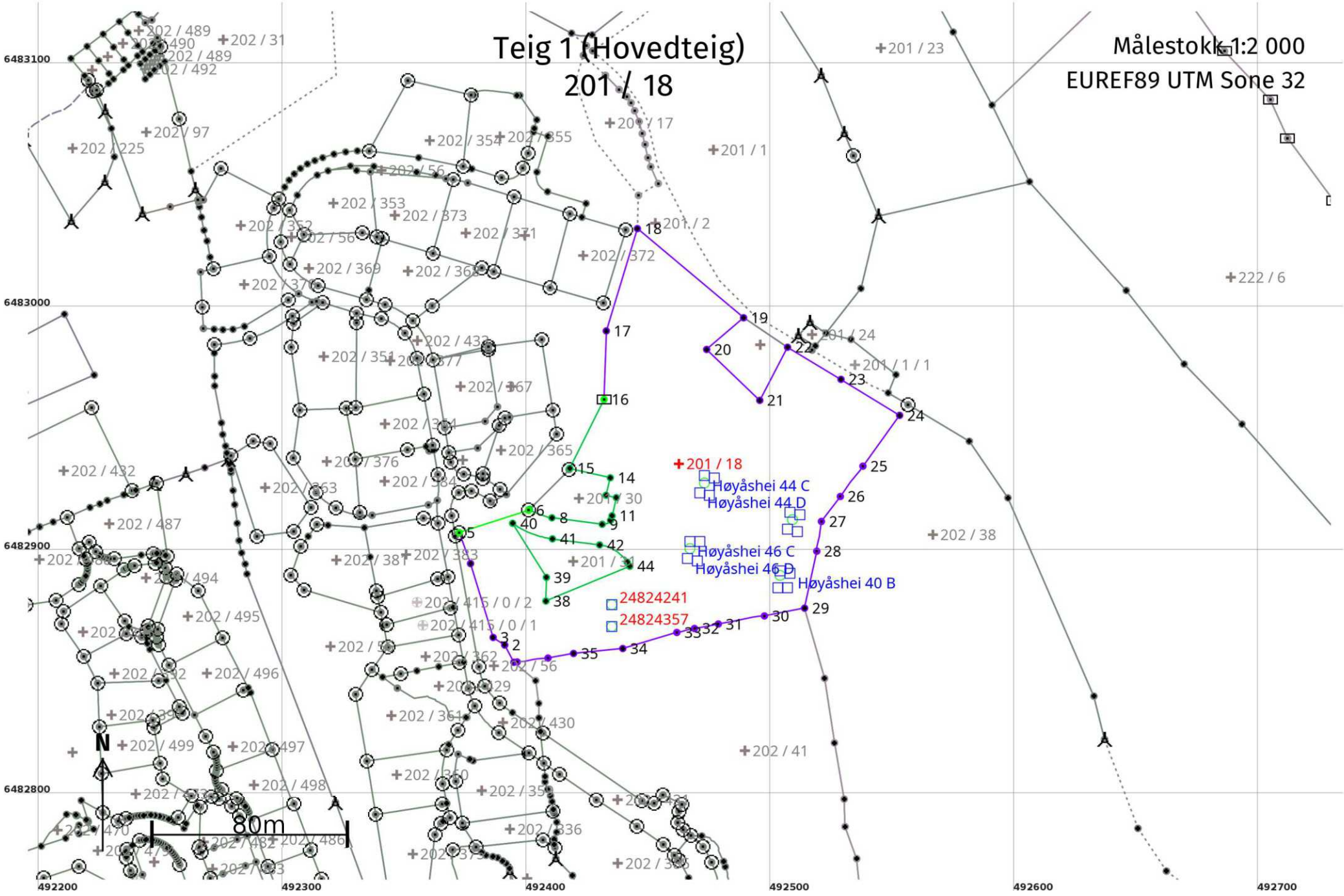
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
23104 Høyåshei 38 B	H0101	Bolig	129	5	Kjøkken	2	2	201/18

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		AUST EIENDOM AS		


Oversiktskart for 201 / 18
Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 32
201 / 18
N
200m
6483200
6483000
6482800
6482600
491800
492000
492200
492400
492600
492800
493000
Dybdalsbukta
Dybdal
Granli
Skogtun
Fogne
Nordstrand
Kongshavn
Sandneslia
Høyåshei
Sandnes skole
Dybdalsveien
Kongshavnveien
Østre Tromøyvei
Omdalsveien
Skaresvingen
Sandåveien
Anntjennsveien
Fløyheia


Teig 1 (Hovedteig)
201 / 18
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
6483100
6483000
6482900
6482800
492200
492300
492400
492500
492600
492700
80m
N
201 / 18
Høyåshei 44 C
Høyåshei 44 D
Høyåshei 46 C
Høyåshei 46 D
Høyåshei 40 B
24824241
24824357

Areal og koordinater

Areal: 14 663,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6482937 **Øst:** 492462

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6482855,40	492394,88	Steingjerde 8,00	Steingjerde	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	6482862,46	492391,12	Steingjerde 5,66	Steingjerde	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6482865,58	492386,40	Steingjerde 31,73	Steingjerde	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
4	6482895,92	492377,12	Steingjerde 13,52	Steingjerde	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	6482908,61	492372,47	Fjell 29,88	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6482917,83	492400,89	Jord 0,47	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6482918,16	492401,22	9,92	Umerket	69 Beregnet	20	-27,00
8	6482914,70	492410,46	20,78	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
9	6482912,05	492431,07	4,01	Umerket	18 Tatt fra plan	20	-3,50
10	6482913,69	492434,49	1,93	Umerket	18 Tatt fra plan	20	-10,00
11	6482915,52	492435,10	7,66	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
12	6482922,98	492436,84	4,32	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
13	6482923,96	492432,63	7,38	Umerket	18 Tatt fra plan	20	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6482931,13	492434,37		Umerket	18 Tatt fra plan	20	
			17,08				
15	6482935,01	492417,74		Umerket	69 Beregnet	20	
			31,57				
16	6482963,28	492431,80	Jord	Stein eller røys	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			28,17				
17	6482991,43	492432,74	Steingjerde	Steingjerde	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
			43,88				
18	6483033,42	492445,49	Steingjerde	Steingjerde	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
			56,84				
19	6482996,83	492488,99		Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
			19,95				
20	6482983,82	492473,86		Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
			30,16				
21	6482962,92	492495,61		Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
			24,59				
22	6482984,72	492506,99		Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
			25,56				
23	6482971,54	492528,89		Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
			28,19				
24	6482956,77	492552,90	Steingjerde	Steingjerde	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
			25,72				
25	6482935,90	492537,87		Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			15,52	Følger steingjerde		36	
26	6482923,45	492528,62		Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			12,85				
27	6482913,21	492520,86		Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			12,39	Følger steingjerde		36	
28	6482900,99	492518,97		Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			23,90				
29	6482877,62	492513,97	Steingjerde	Steingjerde	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
			16,75				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
30	6482874,42	492497,53		Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			19,19	Følger steingjerde		36	
31	6482871,11	492478,65		Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			9,95				
32	6482869,27	492468,87		Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			7,42	Følger steingjerde		36	
33	6482867,63	492461,64		Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			23,11				
34	6482861,04	492439,49	Steingjerde	Steingjerde	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
			20,27				
35	6482859,01	492419,32	Steingjerde	Steingjerde	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
			10,64				
36	6482857,12	492408,85		Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			12,74	Følger steingjerde		36	
37	6482855,53	492396,23		Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			1,36				

Grensepunkt / Grenselinje **Indre avgrensing 1**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
38	6482880,53	492407,99		Umerket	18 Tatt fra plan	20	
			9,70				
39	6482890,23	492408,19		Umerket	18 Tatt fra plan	20	
			26,16				
40	6482912,44	492394,36		Umerket	18 Tatt fra plan	20	-36,00
			17,69				
41	6482906,05	492410,67		Umerket	18 Tatt fra plan	20	
			19,49				
42	6482903,59	492430,00		Umerket	18 Tatt fra plan	20	16,00
			13,74				
43	6482896,49	492441,27		Umerket	18 Tatt fra plan	20	
			2,01				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
44	6482894,80	492442,35		Umerket	18 Tatt fra plan	20	
			37,21				

Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4203	ARENDAL	201	18		12

Adresse til bygningen	HØYÅSHEI 40B, 4812 KONGSHAVN
Avtalenr.	113770
Kundenr.	100533

	JA	NEI
Restanse pr. dags dato på eiendom:		X
Beløp inkl. mva:		
Fakturakopi vedlagt:		X
Forfallsdato:		
	Måned	**Kvartal**
Siste fakturerte termin:	Juli - september	3.TERMIN
Antall terminer (valgt av kunde):		4

Kommentarer:	**FAKTURAENE BLIR SENDT TIL HØYÅSHAVEN BORETTSLAG.**

Dato: 05.08.2025

NB! Restanse er kun fakturaer som er forfalt. Hvis det er akkurat i forbindelse med forfall på fakturaen vil vi opplyse om forfallsdato på fakturaen selv om det ikke er restanse.

Med vennlig hilsen

Agder Renovasjons IKS

Dalenveien 347

4849 Arendal

Budsjett

	Regnskap 30.09.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	1 053 043	1 272 068	1 372 800	1 528 800
Innbetalte rentekostnader	1 419 346	1 285 262	1 830 000	1 900 000
Andre driftsinntekter	260 124	144 287	148 512	148 512
Sum inntekter	2 732 513	2 701 617	3 351 312	3 577 312
Driftskostnader				
Lønnskostnader	25 501	52 084	53 926	65 926
Revisjonshonorar	9 281	11 750	13 000	13 000
Årskontigent boligbyggelag	9 880	7 800	9 880	9 880
Forretningsførerhonorar bbl	104 470	119 107	125 364	119 100
Kommunale avgifter	358 122	386 373	444 000	459 540
Kabel-tv	145 479	170 928	214 000	221 490
Forsikring	174 551	180 066	213 000	259 432
Vedlikehold	220 966	674 995	190 000	261 400
Elektrisk energi	0	0	1 000	1 000
Andre driftskostnader	27 114	121 420	101 030	134 544
Sum driftskostnader	1 075 365	1 724 524	1 365 200	1 545 312
Driftsresultat	1 657 148	977 093	1 986 112	2 032 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	978	14 371	3 000	10 000
Renter og avdrag på lån	1 458 806	1 305 999	1 916 112	1 986 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	-1 457 828	-1 291 629	-1 913 112	-1 976 000
Årsresultat	199 320	-314 536	73 000	56 000
Overført til/fra opptjent egenkapital	0	-314 536	0	0
Sum disponert	0	-314 536	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Jan Tore Knudsen Styreleder	Lisa Hjeltnes Ellefsen Styremedlem	Brian Lund Styremedlem

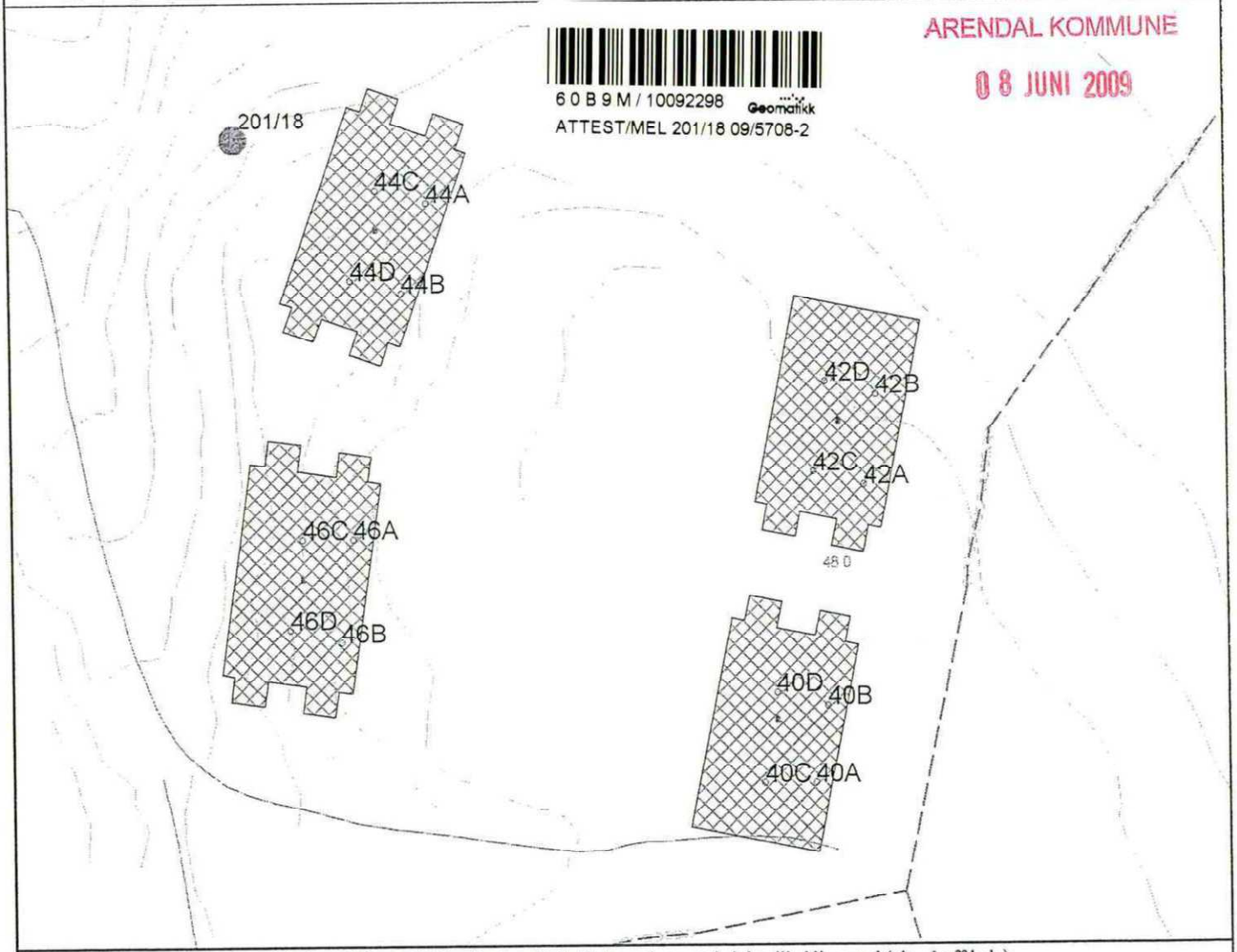
FERDIGMELDING AV TILTAK
Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder: Gnr: 201 Bnr: 18 Festenr: Seksjonsnr: 40 A B C D

Navn:

Gate: Høgåshei Tromøy Område: Felt B8 tomt 7

Målestokk 1:500
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



ARENDAL KOMMUNE
08 JUNI 2009
60B9M / 10092298 Geomatikk
ATTEST/MEL 201/18 09/5708-2

Følgende skal målsettes nøyaktig (utmål fra punkt i kart); utvendig bakkekran, kum, stakeluke,tilkoblingssted (pkt på off.ledn), slamavskiller, minirenseanlegg, pumpestasjon, overgang nytt/eksistrende evt dim/matrialendring, grenrør og retningsendringer.

Rørdimensjon, materiale og trykklasse skal påføres alle ledninger nytt/eksisterende.
Dersom stoppegran og/eller stakeluke ligger under et kumlokk skal det komme frem av skissen.

Ferdig innvendig arbeid

Dato tilkobling vann: 050708
Dato tilkobling avløp:
Dato ferdigstilt slam-anlegg:
Tømming/utkoblingsdato:
Tømmefirma:
Dato lekkasje utbedret:

Ansvarlig foretak m/underskrift: VVS Bjarne Birkeland AS Dato: 4/6-09

Utskriftsdato: 05.08.2025

Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	201	**Bruksnr.**	18	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høyåshei 40B, 4812 KONGSHAVN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Renovasjon	82 867,60 kr
Sum	**82 867,60 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Delt Abonnement (fast del)	25%	18 stk	1445.58	1/1	0 %	26 020,35 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	2220 liter	24.09	18/18	0 %	53 474,25 kr
Ekstra Restavfallsgebyr	25%	1 stk	3373.01	1/1	0 %	3 373,01 kr
					Sum	**82 867,61 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.

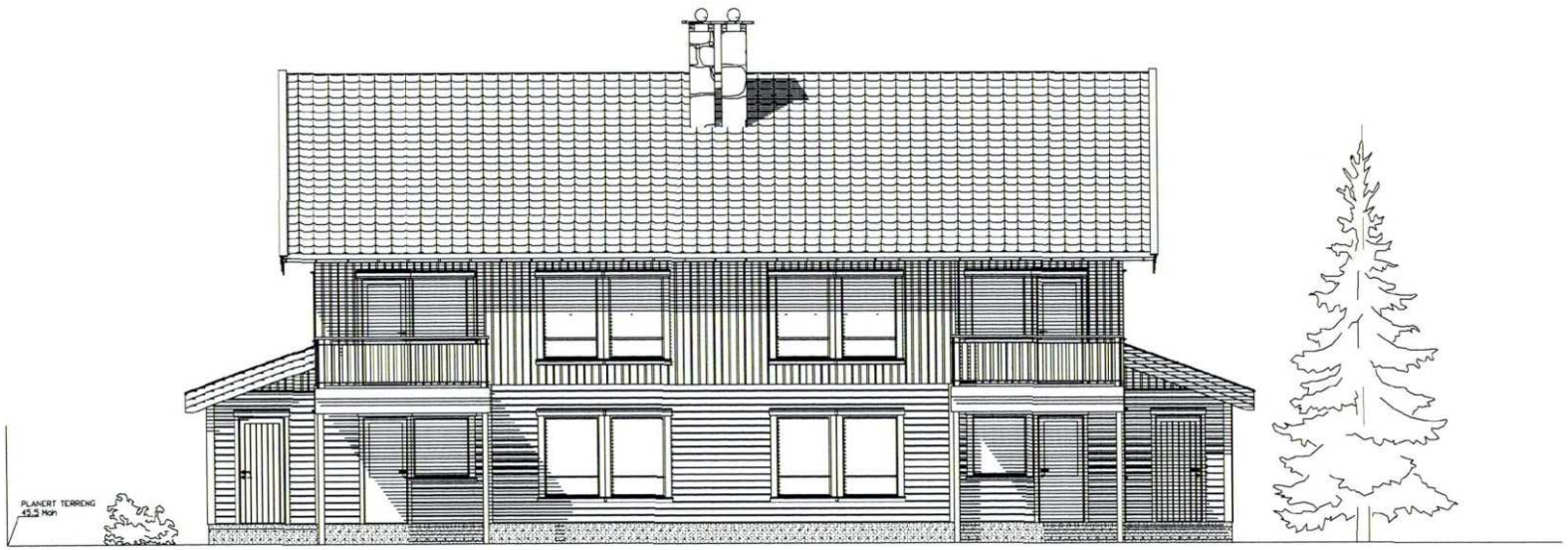
Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

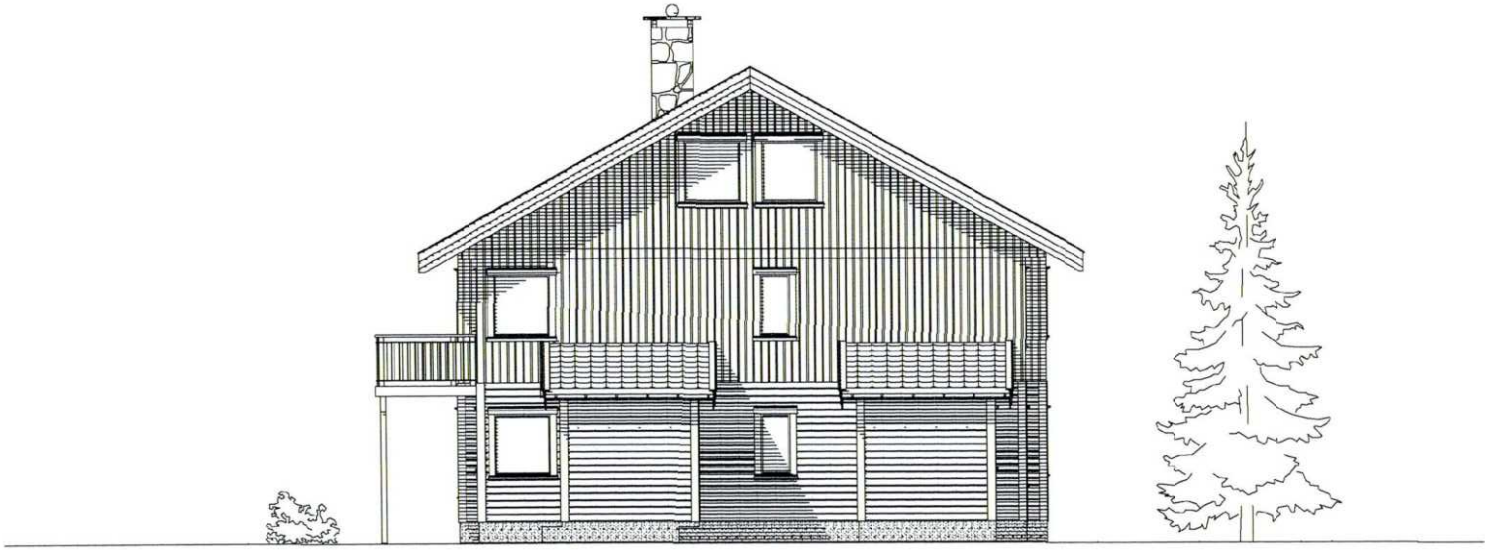
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Fasade Sør



Fasade Øst



Mønehøyde	Gesimshøyde
8,79	5,60

Bebygd areal

Kategori	#	Areal (m²)
BYA	Y1	213,19
		213,19

Bruksareal

Kat.	#	Etasje	Areal (m²)
BRA			
	R1	Loftsetasje	88,61
	R1	Hovedetasje	164,77
	R1	2 Etasje	164,61
			418,0

606E2/10085978 Geomatikk

TEGNINGER 201/18 08/1914-2

Vedlegg: E-04

-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

Rev.: | Dato: | Revisjonen gjelder: | Sign:

PROSJEKT:
Bolig For
AUST EIENDOM AS
KONGENSGATE 22
4610 KRISTIANSAND
Gnr: 201 Bnr:18 TOMT 4 OG 5

PROSJEKTERENDE:
BYGGPLAN AS

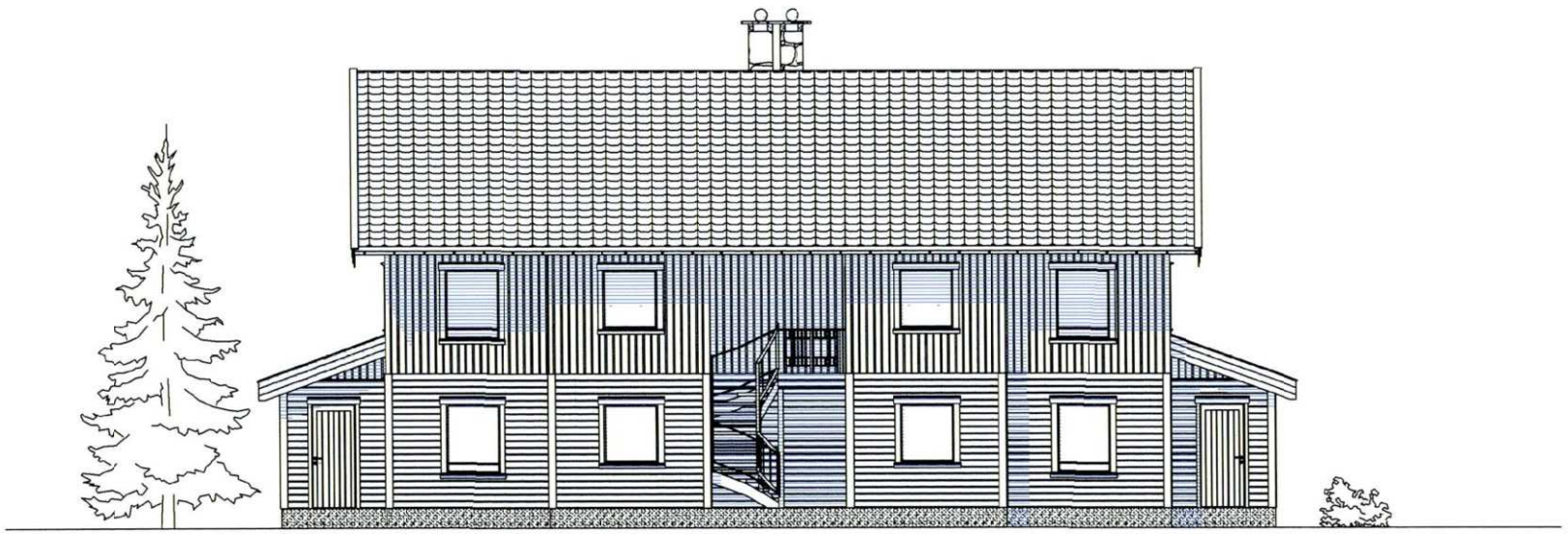
TEGNINGSFASE:
SØKNADSTEGNINGER

TEGNING:
Sør/Øst Fasade

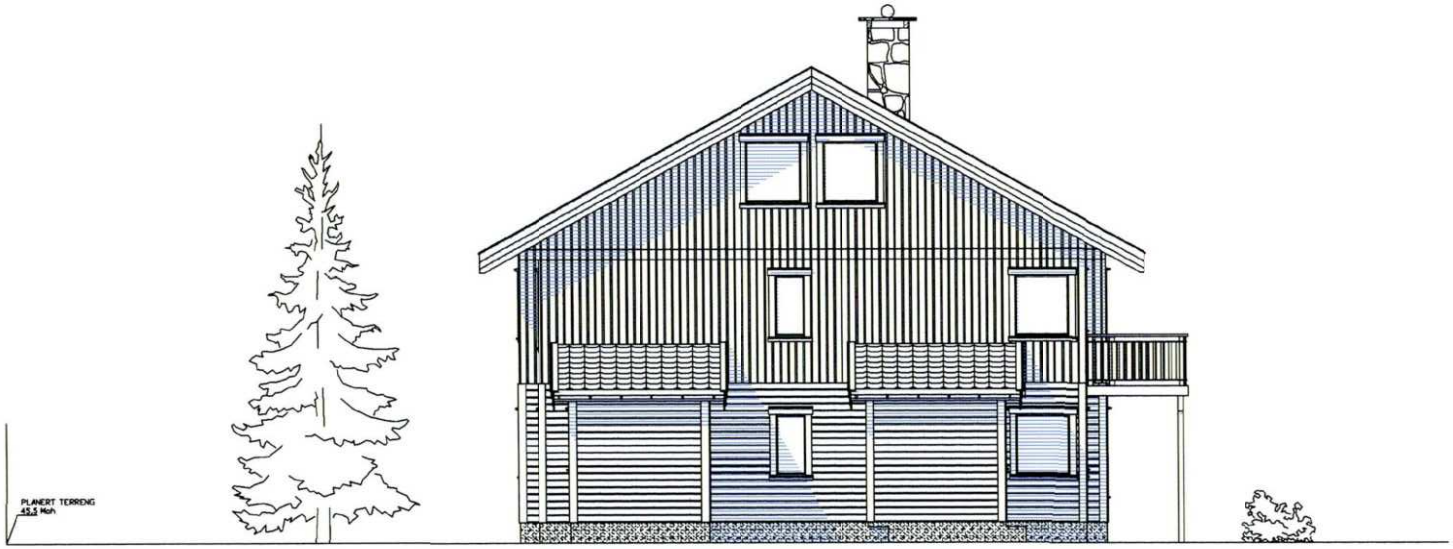
Vigeveien 50 - 4633 Kristiansand
TLF. 93 22 20 71 / 41 20 20 71
Faks 38 09 39 58
E-post: art@alspr.off.no

SIGNATUR: P. A. Froland
KONTROLL:
REVISJON:
DATO: 12.03.2007
MÅLESTOKK: 1:100
FORMAT: A3
TEGNINGSNR.: 50158 E-04

Fasade Nord



Fasade Vest



Mønehøyde	Gesimshøyde
8,79	5,60

Bebygd areal

Kategori	#	Areal (m²)
BYA	Y1	213,19
		213,19

Bruksareal

Kat.	#	Etasje	Areal (m²)
BRA			
	R1	Loftsetasje	88,61
	R1	Hovedetasje	164,77
	R1	2 Etasje	164,61
			418,00

Vedlegg: E-05

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

PROSJEKT:
Bolig For
AUST EIENDOM AS
KONGENSGATE 22
4610 KRISTIANSAND

Gnr:201 Bnr:18 TOMT 4 OG 5

PROSJEKTERENDE:
BYGGPLAN AS

SIGNATUR: P. A. Froland

KONTROLL:

REVISJON:

TEGNINGSFASE:
SØKNADSTEGNINGER

DATO:
12.03.2007

TEGNING:
Nord/Vest Fasade

MÅLESTOKK:
1:100

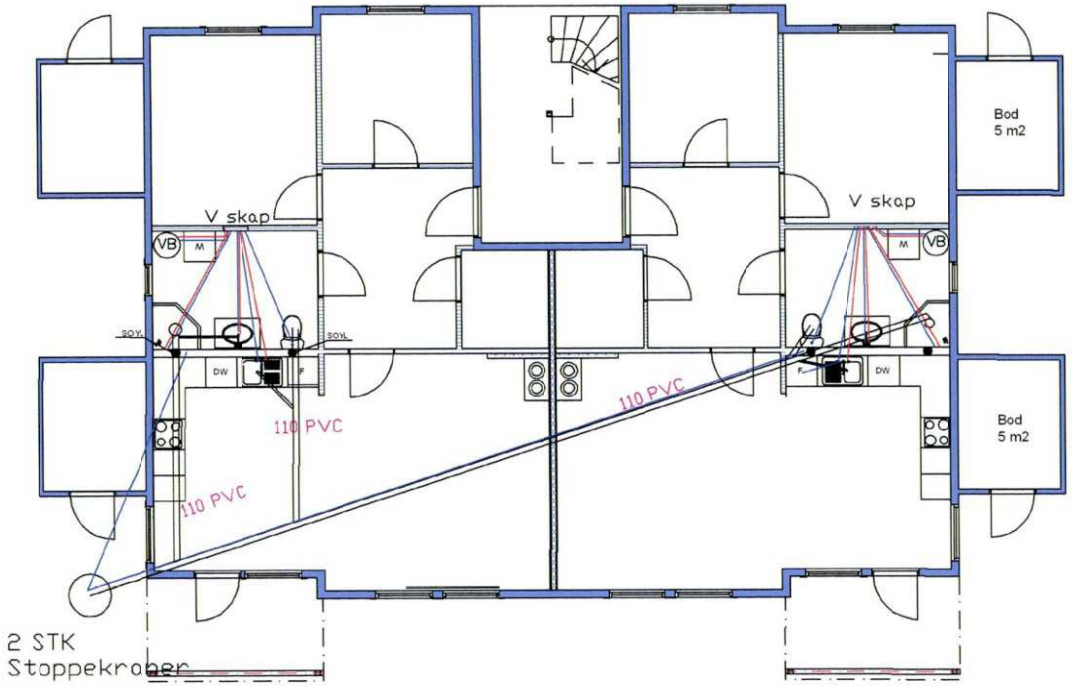
FORMAT:
A3

TEGNINGSNR.:
50158 E-05

VA Hovedetasje

Koldt vann

Varmt vann



Mønehøyde	Gesimshøyde
8,79	5,60

Bebygd areal

Kategori	#	Areal (m²)
BYA	Y1	213,19
		213,19

Bruksareal

Kat.	#	Etasje	Areal (m²)
BRA			
	R1	Loftsetasje	88.61
	R1	Hovedetasje	164.77
	R1	2.Etasje	164.61
			418,00

Vedlegg: E-01

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

PROSJEKT:
Bolig For
AUST EIENDOM AS
KONGENSGATE 22
4610 KRISTIANSAND

Gnr: 201 Bnr:18 TOMT 4 OG 5

PROSJEKTERENDE:
BYGGPLAN AS

SIGNATUR: P. A. Froland

KONTROLL:

REVISJON:

TEGNINGSFASE:
SØKNADSTEGNINGER

DATO:
12.03.2007

TEGNING:
VA TEGNING

MÅLESTOKK:
1:100

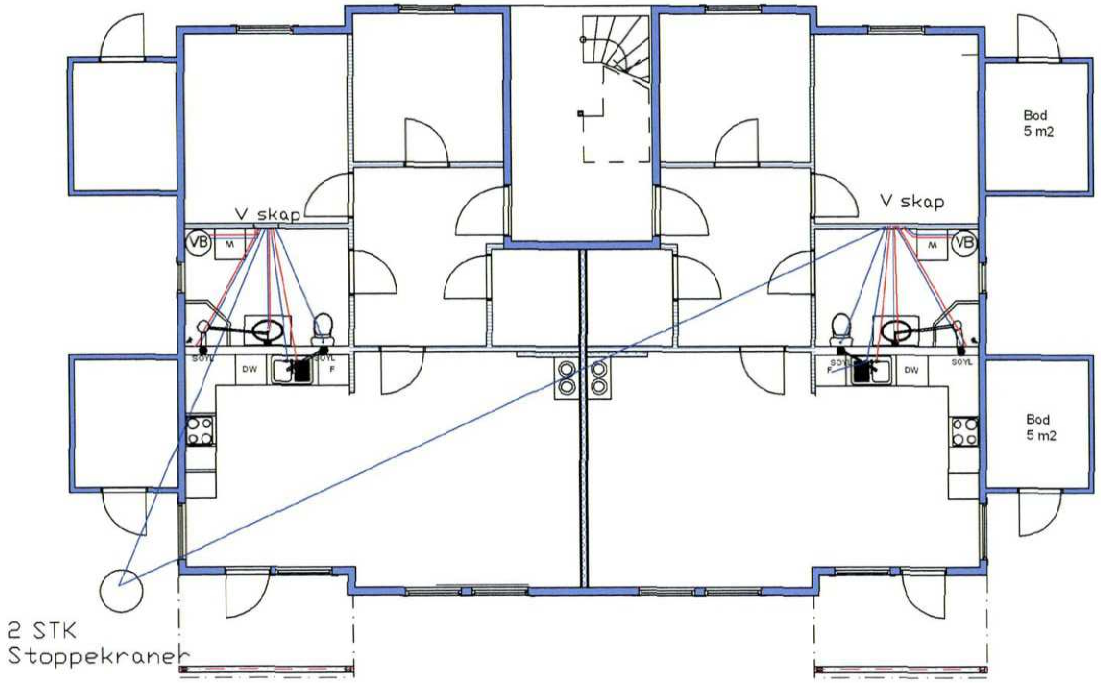
FORMAT:
A3

TEGNINGSNR.:
50158 E-01

Plantegning 2 ETASJE

Kaldt vann

Varmt vann



Mønehøyde	Gesimshøyde
8,79	5,60

Bebygd areal

Kategori	#	Areal (m²)
BYA	Y1	213,19
		213,19

Bruksareal

Kat.	#	Etasje	Areal (m²)
BRA			
	R1	Loftsetasje	88,61
	R1	Hovedetasje	164,77
	R1	2 Etasje	164,61
			418,00

Vedlegg: E-01

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

PROSJEKT:
Bolig For
AUST EIENDOM AS
KONGENSGATE 22
4610 KRISTIANSAND

Gnr: 201 Bnr:18 TOMT 4 OG 5

PROSJEKTERENDE:
BYGGPLAN AS

SIGNATUR: P. A. Froland

KONTROLL:

REVISJON:

TEGNINGSFASE:
SØKNADSTEGNINGER

DATO:
12.03.2007

TEGNING:
VA TEGNING

MÅLESTOKK:
1:100

FORMAT:
A3

TEGNINGSNR.:
50158 E-01

Ordre: **79628**

Eiendom: **4203-201/18/0 Andel 12**
Høyåshei 40B
4812 Kongshavn

K42030003 Ferdigmelding VA

ARENDAL_KOMMUNE, 08.08.2025 08:28:

Levert til kunde

Hei. Det er installert vannmåler, men det finnes ikke ferdigmelding om det i arkivet vårt. Hilsen Innbyggertorget v/ Ellen

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	201	Bnr.:	18	Fnr.:		Andel:	12
Adresse:	Høyåshei 40B, Kongshavn					Dato:	06.08.2025 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 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 Dybdal syd - Arendal kommune Grønnekleiv-Sandnes, Tromøy - 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

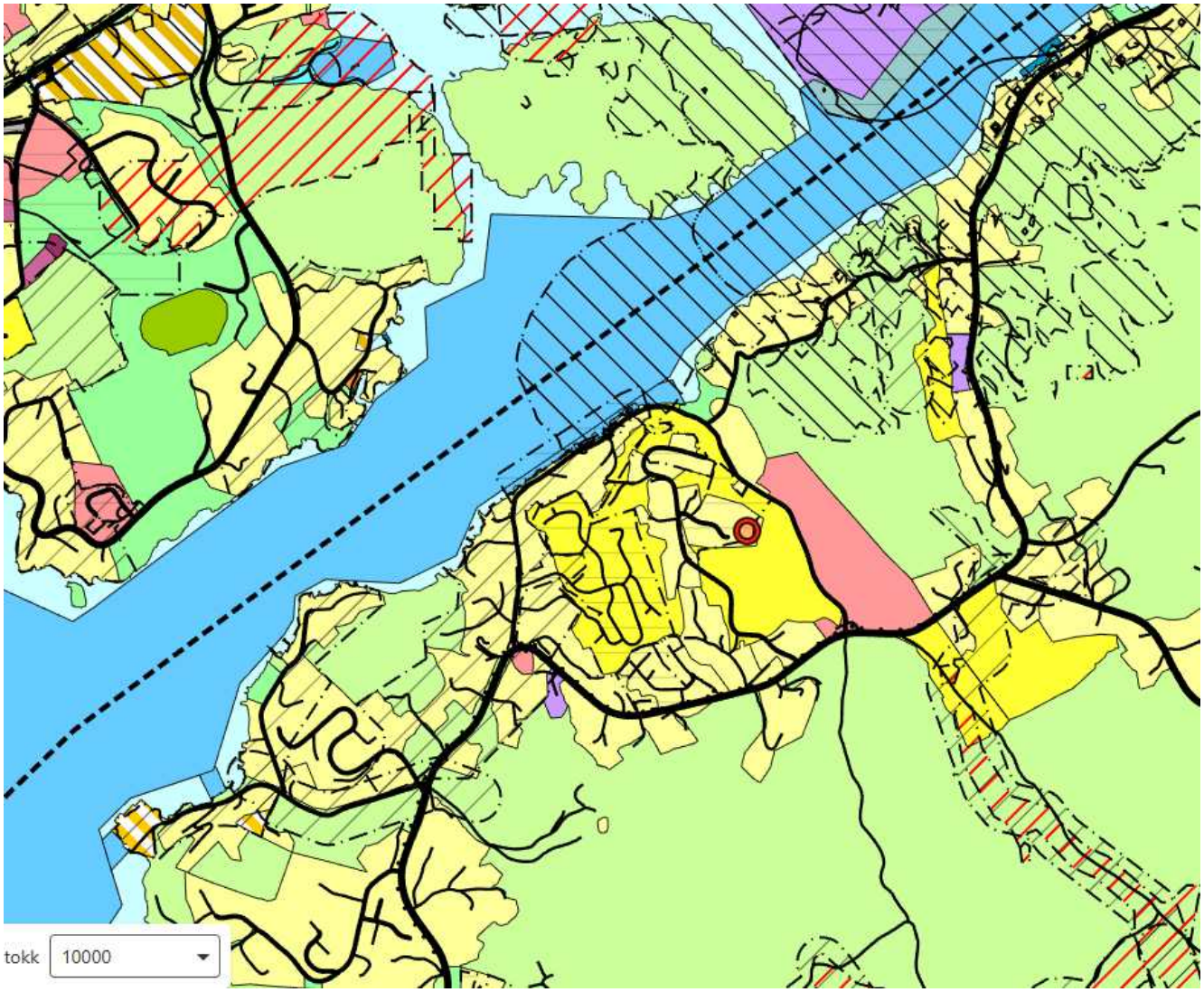
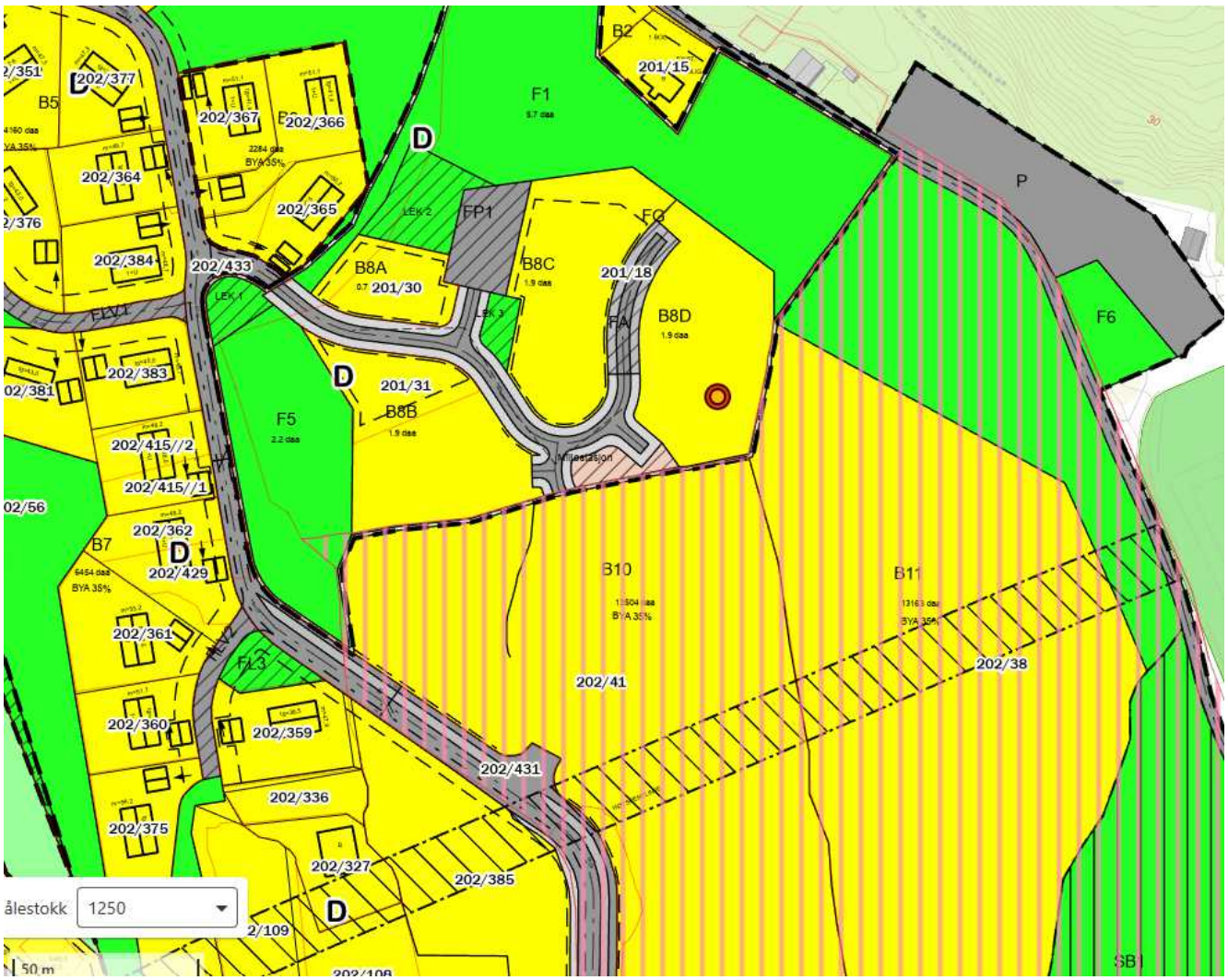


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringssone reguleringsplan" i Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor planområdet

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



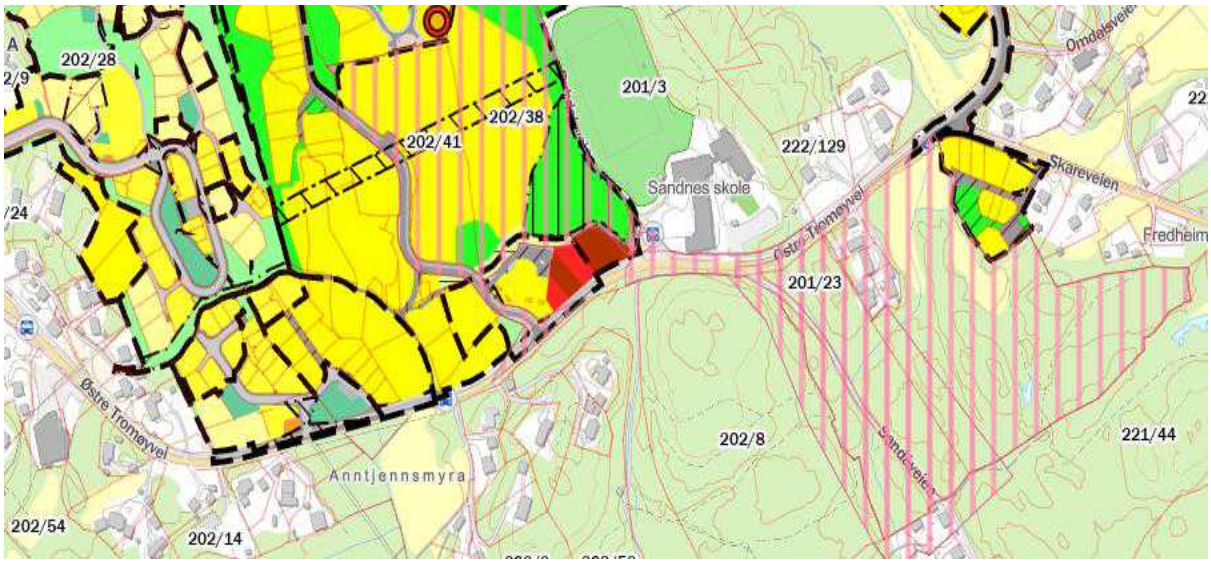


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Høyåshaven Borettslag onsdag 30.04.2025 kl. 18:00 - Sandnes skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Anne Maren Fjærbu.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Anne Maren Fjærbu.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Roger Hansen.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
13 andelseiere møtte og 5 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2024

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

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Vedtak:

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

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styreleder honoreres med kr: 15000 pluss 5000 (gavekort)
Nestleder honoreres med kr: 15.000 pluss 5000 (gavekort)
Styremedlemmer honoreres med kr: Kr 5000 (gavekort) (2 stk)

5. Valg til styret

5.1 Valg av styremedlemmer for to år

Vedtak:
Som styremedlem for to år ble Brian Lund valgt.
Som styremedlem for to år ble Roy Cato Nilsen valgt.
Som styremedlem for to år ble Christoffer Jacobsen valgt.

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Som varamedlem for ett år ble Inger Margrethe Karlsen valgt.
Som varamedlem for ett år ble Hege Larsen valgt.
Som varamedlem for ett år ble Roger Hansen valgt.

5.3 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Vedtak:
Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling ble styreleder Jan Tore Knudsen valgt.

6. 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.

Dersom det blir søknadene om varmepumper vedtas, foreslås det derfor 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."

Vedtektsendringen krever 2/3 flertall av stemmene på generalforsamlingen.

Vedtak:

1) Søknadene imøtekommes med 14 mot 4 stemmer, styret administrerer retningslinjene i det videre.

2) Overnevnt vedtektsendring ble enstemmig vedtatt.

Protokoll for Høyåshaven Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Maren Fjærbu (sign.)	05.05.2025
Sekretær	Anne Maren Fjærbu (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	Roger Hansen (sign.)	05.05.2025

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 40B, 4812 Kongshavn
Gnr. 201, Bnr. 18, andelsnr. 12 i HØYÅSHAVEN BORETTSLAG, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307250100

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.
