



VINDHOLMEN 13E

PRIVATMEGLEREN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Arendal (WM)	
Oppdragsnr.	
307240207	

Selger 1 navn
Regine Elisabeth Andersen

Gateadresse	
Vindholmen 13E	
Poststed	Postnr
Arendal	4841

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

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

Lakk vann gjennom ventil i dusjen på hovedbadet fra naboen over. Dette ble oppdaget romjulen 2023 og rettet opp i januar 2024. Det har ikke vært noen problemer siden da.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Dette tok utbygger (Backe) seg av da det var en sak innenfor 5 års garanti.

Arbeid utført av

Boxen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Membran i badet til leiligheten over ble bedret. Dette løste problemet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee ladeboks på parkeringsplass

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

Nei

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

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

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, 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.

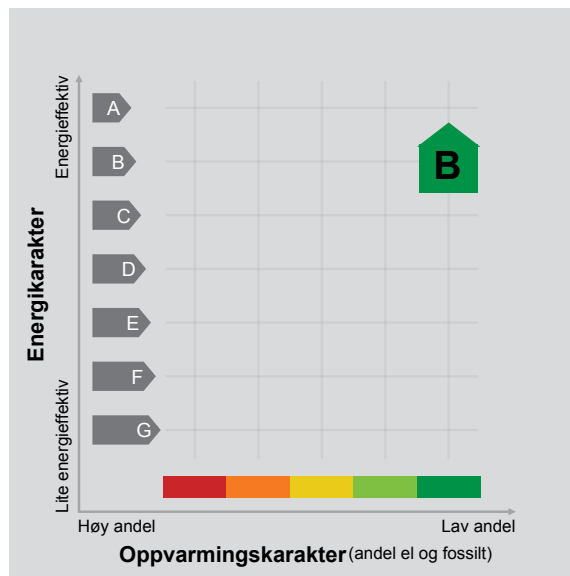
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Regine Elisabeth Andersen	9f8d8b47bb99168ae5fa6 afc7880064325b500d0	15.06.2025 18:01:23 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Vindholmen 13E
Postnummer	4841
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	509
Bruksnummer	645
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300727340
Bruksenhetsnummer	H0701
Merkenummer	Energiattest-2025-134233
Dato	12.06.2025



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.enova.no/energimerking.

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 innnetemperaturen

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)

- Spar strøm på kjøkkenet

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Individuell varmemåling i flerbolighus

- Slå av lyset og bruk sparepærer

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 innneklima 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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Kjøøl - 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 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.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

INNKALLING TIL
ORDINÆRT
ÅRSMØTE

Sameiet Vindholmen 1

Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00

Sted: Auditoriet i Arendal Bibliotek

Hilsen styret i
Sameiet Vindholmen 1.



FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet Vindholmen 1
tirsdag 20.05.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

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. Budsjett 2025

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret for perioden settes til kr. 115.000,-
Styret fordeler godtgjørelsen internt.

6. Valg til styret

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

Styreleder, Einar Gottfried Dahl Tønnessen
Styremedlem, Herman Thon
Styremedlem, Else Beate Storsveen
Styremedlem, Steinar Gundersen
Styremedlem, Helen Marie Christensen
Varamedlem, Halvor Grandal
Varamedlem, Ingvild Evensen Standal

Valgkomitéen har bestått av Regine Andersen, Arnt Eikheim og Ingvild Evensen Standal. De vil legge frem sin innstilling på årsmøtet.

6.1 Valg av styreleder for to år

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

6.4 Valg av valgkomité til neste års møte

7. Vaktmester, nøkler og oppmøte i årsmøte

Innmeldt av Geir Swan

Jeg bodde på internat i min gymnastid på 80 tallet. Der hadde vi en bestyrer som hadde nøkler til alle rom, som var sjef og kjeftet på oss om vi skulle være så uheldig å gjøre noe galt.

For meg, det jeg selv har opplevd, sett og blitt fortalt, så har vaktmester Marcussen inntatt en slik "bestyrer" rolle. Han har nøkkel til alle leilighetene, han dukker opp på årsmøter, samt at han banker på dører til personer som har skrevet noe, som for han er "feil" på facebook for å kjeftte.

Vaktmesteren er ansatt av oss. Da skal han han ikke gå rundt her som en gud.

Forslag til vedtak: Mitt forslag til årsmøte er at vaktmesteren må gi fra seg nøklene som gir han tilgang til alle leiligheter, han skal heller ikke møte på årsmøter. Er det noe han trenger å vite får han dette pr tlf eller mail. Områder rundt her som Arendal kommune har ansvaret for, skal ikke vaktmester virke som politi. Info til oss bør da komme fra Arendal kommune eller via styret i sameiet.

Styrets innstilling: Vaktmester er ikke ansatt av sameiet, men utfører oppdrag i forbindelse med blant annet pålagt kontroll og vedlikehold i leiligheter og i sameiet ellers. Utover dette er han engasjert av Vindholmen eiendom for ulike oppdrag blant annet tilsyn med deres eiendomsmasse.

Tilgang til hovednøkkel

Styret foreslår:

Det etableres en løsning der nøkkel oppbevares hos ABBL etter de regler og prosedyrer de allerede har etablert for andre borettslag/sameier. Nøkkel må da kvittes ut/inn for hver tilfelle.

Ved planlagte aktiviteter som krever tilgang til leiligheter vil disse bli kunngjort i god tid og de som reserverer seg mot bruk av hovednøkkel må da sikre at tilgang på varslet tidspunkt er sikret enten ved å selv være hjemme eller på annen måte, f.eks med hjelp av nabo. Ved bruk av hovednøkkel vil dette dokumenteres og ingen vil alene ha tilgang til leiligheten.

Dersom en eier ønsker utført oppdrag i leiligheten, må de selv sikre at den/de som skal utføre oppdraget har tilgang til nøkkel, hovednøkkel vil da ikke benyttes.

Hvis forslaget ikke får flertall opprettholdes dagens løsning med oppbevaring hos vaktmester, med de samme forbehold.

Ved planlagte aktiviteter som krever tilgang til leiligheter vil disse bli kunngjort i god tid og de som reserverer seg mot bruk av hovednøkkel må da sikre at tilgang på varslet tidspunkt er sikret enten ved å selv være hjemme eller på annen måte, f.eks med hjelp av nabo. Ved bruk av hovednøkkel vil dette dokumenteres og ingen vil alene ha tilgang til leiligheten.

Dersom en eier ønsker utført oppdrag i leiligheten, må de selv sikre at den/de som skal utføre oppdraget har tilgang til nøkkel, hovednøkkel vil da ikke benyttes.

Årsmelding for Sameiet Vindholmen 1 for året 2024

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Einar Gottfried Dahl Tønnessen, Vindholmen 11 E
Styremedlem, Herman Thon, Vindholmen 11 E
Styremedlem, Else Beate Storsveen, Vindholmen 13 D
Styremedlem, Steinar Gundersen, Vindholmen 13 D
Styremedlem, Helen Marie Christensen, Vindholmen 13 E
Varamedlem, Halvor Grandal, Vindholmen 13C
Varamedlem, Ingvild Evensen Standal, Vindholmen 13 A

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Revisjon: PWC

Årsregnskapet:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 763 925,- i 2023 til kr 539 769,- i 2024. Boligselskapet har frie disponible midler med kr 3 047 412,- som fremgår av årsregnskapet (av disse er kr 785.000,- avsatt til vedlikehold).

Styrets arbeid i perioden:

Styremøter:

Det er i 2024 avholdt 6 styremøter

Årsmøter:

Ordinært årsmøte ble avholdt 28/5. I møtet kom det opp spørsmål som årsmøtet ønsket besvart før vedtak. Årsmøtet besluttet å utsette behandlingen og styret fikk anledning til å fremskaffe nødvendige underlag for videre behandling. Ekstraordinært årsmøte ble avholdt 6/11 i henhold til agenda, inklusive valg av styremedlemmer.

Oppfølging av årsmøtevedtak:

Årsmøtet vedtok at det skulle iverksettes tiltak for å innhente uavhengig vurdering av reklamasjonssaker og utfordringene med vanninntrenging i kjeller/parkeringshus. Styret valgte etter vurdering å inngå avtale med SINTEF som utførende for dette oppdraget. Oppdraget ble gjennomført og avsluttet i 2025.

Snømåking og vedlikehold:

Vinteren 2023/2024 var preget av store snømengder og utfordrende forhold som følge av det. Styret tok erfaring av dette og hadde økt beredskap innfor høsten 2024, heldigvis unngikk vi store snømengder og en repetisjon av forrige vinters problemer.

Dugnad:

Som tidligere år ble det gjennomført dugnad, med stort oppmøte- Styret takker alle som stiller opp her og i andre sammenhenger for å ivareta vårt felles bomiljø.

Sommer og velkomstfest med våre nye naboer ble gjennomført i Lillepollen med stor oppslutning fra begge sameier. Styret vil følge opp med lignende arrangement i 2025

For første gang var begge sider av Lillepollen pyntet med juletrær, montering av trærne ble utført av vaktmester mens lyssetting ble utført på dugnad. Samling og felles tenning med gløgg og julebakst sørget for en fin start på julefeiringen for alle

Flere av beboerne fisker krabber og hummer, for å hjelpe til med lagring av teiner ble det etablert en «teienbu» under 11 E. De som er interessert i å lagre teiner tar kontakt med styreleder Einar Tønnessen, det fakturerer en årlig kostnad på 300 kr for lagring av inntil 6 teiner.

Felleskostnader:

Modellen for fordeling av kostnader for energi er satt til 80/20 for leiligheter og fellesområder. Denne modellen er lik som tidligere år også i 2024. Eventuelt overskudd i energiforbruk settes av til fremtidig vedlikehold av anlegget.

Digital avlesning av vann- og energiforbruk avregnes 2 ganger pr. år.

Det er installert en egen energimåler for energiforbruk til BT3. Denne blir lest av og fakturert til Sameie 2, a-konto med avregning 2 ganger pr. år.

Vaktmester avtale og oppgaver:

Vaktmester Marcussen er ikke ansatt av sameiet, og sameiet betaler ikke faste kostnader knyttet til hans tjenester.

Avtalen med vaktmester omfatter følgende:

- Vedlikehold og oppfølging av definerte områder av sameiets tekniske anlegg (ventilasjon/filter/brannalarmer/elanlegg/VVS anlegg/ sprinkeltesting/ pulverapparat/ varmeanlegg /garasjeport/ gjennomgang med eltilsynet/ HMS-oppfølging)
- Renhold av alle tak 2 ganger årlig
- Stenging/åpning av utevann på bygg og brygger
- Montering av navneskilt på dører/postkasser
- Låse opp leiligheter ifm serviceavtaler
- Kontakt ved strømbrydd/feil på sprinkleranlegg/brannalarm
- Avtalen omfatter ikke oppdrag hver enkelt har behov for i egen leilighet. Slik bistand er å anse som et regulært oppdrag og bekostes direkte av hver enkelt leilighetseier.

Brøyting:

Veien fra riksveien og inn til snuplassen ved nedkjøring til p-kjeller brøytes av Arendal kommune. Vaktmester Marcussen har brøyteavtale for alle områdene rundt bygningene.

Eventuelle henvendelser om brøyting rettes til styreleder Einar Tønnessen, 915 55 963

Kameraovervåking i parkeringskjeller:

Det kan synes som kameraovervåking har ønsket effekt, og tiltaket opprettholdes

HC-parkering:

Oppfølging av HC-plasser organiseres av ABBL. Pr. dato er alle 4 HC-plassene disponert av personer med gyldig HC-bevis.

Bygningsmessige saker:

Styret har behandlet søknader fra beboere om skillevegger mellom utvendige balkonger, og endring av utvendig trapp til balkong. Alle søknader er behandlet med utgangspunkt i retningslinjene i designmanualen for utomhus i Bryggebyen.

Arendal mai 2025
Styret

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		2 448 156	2 448 156	2 448 156
Inntekter a-konto/avregning	1	1 185 791	1 181 285	1 146 420
Innbetalt tv og internett		649 524	649 524	682 068
Andre innbetalinger	2	721 478	703 462	755 728
Sum inntekter		5 004 949	4 982 427	5 032 372
Driftskostnader				
Lønnskostnader	3	130 736	131 212	148 330
Revisjonshonorar	4	17 625	16 750	17 600
Forretningsførerhonorar bbl		131 616	123 210	129 368
Kommunale avgifter	5	957 051	775 747	885 928
Tv og internett utgifter		649 524	661 023	694 100
Forsikring		283 572	257 824	283 610
Vedlikehold	6	754 366	526 324	1 285 800
Elektrisk energi	7	970 427	1 038 987	1 019 120
Strøm elbil		201 691	196 358	165 900
Andre driftskostnader	8	486 797	588 197	466 216
Sum driftskostnader		4 583 405	4 315 632	5 095 972
Driftsresultat		421 544	666 795	-63 600
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		118 225	97 130	63 600
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-118 225	-97 130	-63 600
Arsresultat		539 769	763 925	0
Overført opptjent egenkapital		39 769	478 925	0
Overført egenkapital avsatt vedlikehold		500 000	285 000	0
Sum disponert		539 769	763 925	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		110 176	90 326
Andre fordringer		369 689	480 016
Innestå ende på driftskonto		3 324 784	2 600 563
Sum omløpsmidler		3 804 650	3 170 905
SUM EIENDELER		3 804 650	3 170 905

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	9	2 262 412	2 222 643
Egenkapital avsatt ytre vedlikehold	9	785 000	285 000
Sum egenkapital		3 047 412	2 507 643
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		138 929	137 411
Leverandørgjeld		483 579	313 744
Annen kortsiktig gjeld		134 729	212 107
Sum kortsiktig gjeld		757 238	663 262
Sum gjeld		757 238	663 262
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 804 650	3 170 905

Sameiet Vindholmen 1

Arendal, 22.04.2025

Einar Gottfried Dahl Tønnessen
Styreleder

Steinar Gundersen
Styremedlem

Herman Thon
Styremedlem

Helen Marie Christensen
Styremedlem

Else Beate Storsveen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Det foreligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nærmere ved kjøp av leilighet

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

Note 1 - Inntekter a-konto

	2024	2023
3602 Strøm andre sameier og utbygger	121 007	139 220
3613 Innbetalt for varmt vann forbruk og energi	621 088	863 253
3621 Innbetalt for strøm EI-Bil forbruk	199 190	178 812
3626 Innbetalt for kaldt vann forbruk	244 506	0
Sum	1 185 791	1 181 285

Note 2 - Andre innbetalinger

	2024	2023
3601 Leieinntekter p-plasser	138 300	143 800
3604 Kajakk	2 900	3 000
3608 Renovasjon	550 278	522 462
3609 Gjesteleilighet	30 000	34 200
Sum	721 478	703 462

Note 3 - Lønnskostnader

	2024	2023
5300 Styrehonorar	96 000	114 997
5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar	21 200	0
5400 Arbeidsgiveravgift	13 536	16 215
Sum	130 736	131 212

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	17 625	16 750
Sum	17 625	16 750

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Kommunale avgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
7754 Komm.avg. - renovasjon	544 500	518 572	575 928
7756 Felleskonto for kommunale avgifter	412 551	257 175	310 000
Sum	957 051	775 747	885 928

Note 6 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Forsikringsskader	10 000	0
6601 Vedlikehold Bygg	262 545	76 975
6602 Vedlikehold Elektro	125 151	46 480
6603 Vedlikehold Rør	63 503	166 613
6604 Vedlikehold uteområ de	103 527	7 137
6605 Vedlikehold Heis	138 806	170 607
6606 Vedlikehold Garasjer	43 334	58 512
6650 Lovpå lagt HMS	7 500	0
Sum	754 366	526 324

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når r vedlikeholds behovet er tilstede.

Note 7 - Elektrisk energi

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
6200 Elektrisk energi fellesområ dene	228 332	1 038 987	250 000
6210 Strøm til varmt vann og energi	742 095	0	769 120
Sum	970 427	1 038 987	1 019 120

Note 8 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	187 502	273 463
6619 Andre driftskostnader	33 646	9 857
6620 Snørydding	81 500	57 500
6621 Alarmkostnader	12 598	12 221
6762 Utgifter til Vaktmester	135 125	189 088
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	492	7 856
7720 Årsmøte	24 752	24 445
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	11 183	13 768
Sum	486 797	588 197

Note 9 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	2 507 643	1 743 717
Årets resultat	539 769	763 925
Sum egenkapital 31.12	3 047 412	2 507 643

Note 9 - Opptjent egenkapital

Resultat og balanse med noter for Sameiet Vindholmen 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Vindholmen 1

Styreleder	Einar Gottfried Dahl Tønnessen (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Helen Marie Christensen (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Steinar Gundersen (sign.)	30.04.2025
Styremedlem	Else Beate Storsveen (sign.)	30.04.2025
Styremedlem	Herman Thon (sign.)	05.05.2025



Til årsmøtet i Sameiet Vindholmen 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vindholmen 1 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Arendal, 22. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-04-22 19:18



This document package contains:

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



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

Budsjett

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	2 448 156	2 448 156	2 448 156	2 448 156
Inntekter a-konto/avregning	1 185 791	1 181 285	1 146 420	1 447 020
Andre driftsinntekter	1 371 002	1 352 986	1 437 796	1 434 128
Sum inntekter	5 004 949	4 982 427	5 032 372	5 329 304
Driftskostnader				
Lønnskostnader	130 736	131 212	148 330	148 330
Revisjonshonorar	17 625	16 750	17 600	18 625
Forretningsførerhonorar bbl	131 616	123 210	129 368	127 813
Kommunale avgifter	957 051	775 747	885 928	807 864
Kabel-tv	649 524	661 023	694 100	688 104
Forsikring	283 572	257 824	283 610	339 156
Vedlikehold	754 366	526 324	1 285 800	892 900
Elektrisk energi	1 172 118	1 235 345	1 185 020	1 384 980
Andre driftskostnader	486 797	588 197	466 216	507 532
Sum driftskostnader	4 583 405	4 315 632	5 095 972	4 915 304
Driftsresultat	421 544	666 795	-63 600	414 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	118 225	97 130	63 600	86 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	118 225	97 130	63 600	86 000
Arsresultat	539 769	763 925	0	500 000
Overført til/fra opptjent egenkapital	39 769	478 925	0	0
Sum disponert	39 769	478 925	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Einar Gottfried Dahl Tønnessen
Styreleder

Steinar Gundersen
Styremedlem

Herman Thon
Styremedlem

Helen Marie Christensen
Styremedlem

Else Beate Storsveen
Styremedlem

INNKALLING TIL
ORDINÆRT
ÅRSMØTE

Sameiet Vindholmen 1

Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00

Sted: Auditoriet i Arendal Bibliotek

**Hilsen styret i
Sameiet Vindholmen 1.**



FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet Vindholmen 1
tirsdag 20.05.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

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. Budsjett 2025

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret for perioden settes til kr. 115.000,-
Styret fordeler godtgjørelsen internt.

6. Valg til styret

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

Styreleder, Einar Gottfried Dahl Tønnessen
Styremedlem, Herman Thon
Styremedlem, Else Beate Storsveen
Styremedlem, Steinar Gundersen
Styremedlem, Helen Marie Christensen
Varamedlem, Halvor Grandal
Varamedlem, Ingvild Evensen Standal

Valgkomitéen har bestått av Regine Andersen, Arnt Eikheim og Ingvild Evensen Standal. De vil legge frem sin innstilling på årsmøtet.

6.1 Valg av styreleder for to år

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

6.4 Valg av valgkomité til neste års møte

7. Vaktmester, nøkler og oppmøte i årsmøte

Innmeldt av Geir Swan

Jeg bodde på internat i min gymnastid på 80 tallet. Der hadde vi en bestyrer som hadde nøkler til alle rom, som var sjef og kjeftet på oss om vi skulle være så uheldig å gjøre noe galt.

For meg, det jeg selv har opplevd, sett og blitt fortalt, så har vaktmester Marcussen inntatt en slik "bestyrer" rolle. Han har nøkkel til alle leilighetene, han dukker opp på årsmøter, samt at han banker på dører til personer som har skrevet noe, som for han er "feil" på facebook for å kjeft.

Vaktmesteren er ansatt av oss. Da skal han han ikke gå rundt her som en gud.

Forslag til vedtak: Mitt forslag til årsmøte er at vaktmesteren må gi fra seg nøklene som gir han tilgang til alle leiligheter, han skal heller ikke møte på årsmøter. Er det noe han trenger å vite får han dette pr tlf eller mail. Områder rundt her som Arendal kommune har ansvaret for, skal ikke vaktmester virke som politi. Info til oss bør da komme fra Arendal kommune eller via styret i sameiet.

Styrets innstilling: Vaktmester er ikke ansatt av sameiet, men utfører oppdrag i forbindelse med blant annet pålagt kontroll og vedlikehold i leiligheter og i sameiet ellers. Utover dette er han engasjert av Vindholmen eiendom for ulike oppdrag blant annet tilsyn med deres eiendomsmasse.

Tilgang til hovednøkkel

Styret foreslår:

Det etableres en løsning der nøkkel oppbevares hos ABBL etter de regler og prosedyrer de allerede har etablert for andre borettslag/sameier. Nøkkel må da kvittes ut/inn for hver tilfelle.

Ved planlagte aktiviteter som krever tilgang til leiligheter vil disse bli kunngjort i god tid og de som reserverer seg mot bruk av hovednøkkel må da sikre at tilgang på varslet tidspunkt er sikret enten ved å selv være hjemme eller på annen måte, f.eks med hjelp av nabo. Ved bruk av hovednøkkel vil dette dokumenteres og ingen vil alene ha tilgang til leiligheten.

Dersom en eier ønsker utført oppdrag i leiligheten, må de selv sikre at den/de som skal utføre oppdraget har tilgang til nøkkel, hovednøkkel vil da ikke benyttes.

Hvis forslaget ikke får flertall opprettholdes dagens løsning med oppbevaring hos vaktmester, med de samme forbehold.

Ved planlagte aktiviteter som krever tilgang til leiligheter vil disse bli kunngjort i god tid og de som reserverer seg mot bruk av hovednøkkel må da sikre at tilgang på varslet tidspunkt er sikret enten ved å selv være hjemme eller på annen måte, f.eks med hjelp av nabo. Ved bruk av hovednøkkel vil dette dokumenteres og ingen vil alene ha tilgang til leiligheten.

Dersom en eier ønsker utført oppdrag i leiligheten, må de selv sikre at den/de som skal utføre oppdraget har tilgang til nøkkel, hovednøkkel vil da ikke benyttes.

Årsmelding for Sameiet Vindholmen 1 for året 2024

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Einar Gottfried Dahl Tønnessen, Vindholmen 11 E
Styremedlem, Herman Thon, Vindholmen 11 E
Styremedlem, Else Beate Storsveen, Vindholmen 13 D
Styremedlem, Steinar Gundersen, Vindholmen 13 D
Styremedlem, Helen Marie Christensen, Vindholmen 13 E
Varamedlem, Halvor Grandal, Vindholmen 13C
Varamedlem, Ingvild Evensen Standal, Vindholmen 13 A

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Revisjon: PWC

Årsregnskapet:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 763 925,- i 2023 til kr 539 769,- i 2024. Boligselskapet har frie disponible midler med kr 3 047 412,- som fremgår av årsregnskapet (av disse er kr 785.000,- avsatt til vedlikehold).

Styrets arbeid i perioden:

Styremøter:

Det er i 2024 avholdt 6 styremøter

Årsmøter:

Ordinært årsmøte ble avholdt 28/5. I møtet kom det opp spørsmål som årsmøtet ønsket besvart før vedtak. Årsmøtet besluttet å utsette behandlingen og styret fikk anledning til å fremskaffe nødvendige underlag for videre behandling. Ekstraordinært årsmøte ble avholdt 6/11 i henhold til agenda, inklusive valg av styremedlemmer.

Oppfølging av årsmøtevedtak:

Årsmøtet vedtok at det skulle iverksettes tiltak for å innhente uavhengig vurdering av reklamasjonssaker og utfordringene med vanninntrenging i kjeller/parkeringshus. Styret valgte etter vurdering å inngå avtale med SINTEF som utførende for dette oppdraget. Oppdraget ble gjennomført og avsluttet i 2025.

Snømåking og vedlikehold:

Vinteren 2023/2024 var preget av store snømengder og utfordrende forhold som følge av det. Styret tok erfaring av dette og hadde økt beredskap innfor høsten 2024, heldigvis unngikk vi store snømengder og en repetisjon av forrige vinters problemer.

Dugnad:

Som tidligere år ble det gjennomført dugnad, med stort oppmøte- Styret takker alle som stiller opp her og i andre sammenhenger for å ivareta vårt felles bomiljø.

Sommer og velkomstfest med våre nye naboer ble gjennomført i Lillepollen med stor oppslutning fra begge sameier. Styret vil følge opp med lignende arrangement i 2025

For første gang var begge sider av Lillepollen pyntet med juletrær, montering av trærne ble utført av vaktmester mens lyssetting ble utført på dugnad. Samling og felles tenning med gløgg og julebakst sørget for en fin start på julefeiringen for alle

Flere av beboerne fisker krabber og hummer, for å hjelpe til med lagring av teiner ble det etablert en «teienbu» under 11 E. De som er interessert i å lagre teiner tar kontakt med styreleder Einar Tønnessen, det fakturerer en årlig kostnad på 300 kr for lagring av inntil 6 teiner.

Felleskostnader:

Modellen for fordeling av kostnader for energi er satt til 80/20 for leiligheter og fellesområder. Denne modellen er lik som tidligere år også i 2024. Eventuelt overskudd i energiforbruk settes av til fremtidig vedlikehold av anlegget.

Digital avlesning av vann- og energiforbruk avregnes 2 ganger pr. år.

Det er installert en egen energimåler for energiforbruk til BT3. Denne blir lest av og fakturert til Sameie 2, a-konto med avregning 2 ganger pr. år.

Vaktmester avtale og oppgaver:

Vaktmester Marcussen er ikke ansatt av sameiet, og sameiet betaler ikke faste kostnader knyttet til hans tjenester.

Avtalen med vaktmester omfatter følgende:

- Vedlikehold og oppfølging av definerte områder av sameiets tekniske anlegg (ventilasjon/filter/brannalarmer/elanlegg/VVS anlegg/ sprinkeltesting/ pulverapparat/ varmeanlegg /garasjeport/ gjennomgang med eltilsynet/ HMS-oppfølging)
- Renhold av alle tak 2 ganger årlig
- Stenging/åpning av utevann på bygg og brygger
- Montering av navneskilt på dører/postkasser
- Låse opp leiligheter ifm serviceavtaler
- Kontakt ved strømbrytning/feil på sprinkleranlegg/brannalarm
- Avtalen omfatter ikke oppdrag hver enkelt har behov for i egen leilighet. Slik bistand er å anse som et regulært oppdrag og bekostes direkte av hver enkelt leilighetseier.

Brøyting:

Veien fra riksveien og inn til snuplassen ved nedkjøring til p-kjeller brøytes av Arendal kommune. Vaktmester Marcussen har brøyteavtale for alle områdene rundt bygningene.

Eventuelle henvendelser om brøyting rettes til styreleder Einar Tønnessen, 915 55 963

Kameraovervåking i parkeringskjeller:

Det kan synes som kameraovervåking har ønsket effekt, og tiltaket opprettholdes

HC-parkering:

Oppfølging av HC-plasser organiseres av ABBL. Pr. dato er alle 4 HC-plassene disponert av personer med gyldig HC-bevis.

Bygningsmessige saker:

Styret har behandlet søknader fra beboere om skillevegger mellom utvendige balkonger, og endring av utvendig trapp til balkong. Alle søknader er behandlet med utgangspunkt i retningslinjene i designmanualen for utomhus i Bryggebyen.

Arendal mai 2025
Styret

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		2 448 156	2 448 156	2 448 156
Inntekter a-konto/avregning	1	1 185 791	1 181 285	1 146 420
Innbetalt tv og internett		649 524	649 524	682 068
Andre innbetalinger	2	721 478	703 462	755 728
Sum inntekter		5 004 949	4 982 427	5 032 372
Driftskostnader				
Lønnskostnader	3	130 736	131 212	148 330
Revisjonshonorar	4	17 625	16 750	17 600
Forretningsførerhonorar bbl		131 616	123 210	129 368
Kommunale avgifter	5	957 051	775 747	885 928
Tv og internett utgifter		649 524	661 023	694 100
Forsikring		283 572	257 824	283 610
Vedlikehold	6	754 366	526 324	1 285 800
Elektrisk energi	7	970 427	1 038 987	1 019 120
Strøm elbil		201 691	196 358	165 900
Andre driftskostnader	8	486 797	588 197	466 216
Sum driftskostnader		4 583 405	4 315 632	5 095 972
Driftsresultat		421 544	666 795	-63 600
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		118 225	97 130	63 600
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-118 225	-97 130	-63 600
Arsresultat		539 769	763 925	0
Overført opptjent egenkapital		39 769	478 925	0
Overført egenkapital avsatt vedlikehold		500 000	285 000	0
Sum disponert		539 769	763 925	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		110 176	90 326
Andre fordringer		369 689	480 016
Innestå ende på driftskonto		3 324 784	2 600 563
Sum omløpsmidler		3 804 650	3 170 905
SUM EIENDELER		3 804 650	3 170 905

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	9	2 262 412	2 222 643
Egenkapital avsatt ytre vedlikehold	9	785 000	285 000
Sum egenkapital		3 047 412	2 507 643
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		138 929	137 411
Leverandørgjeld		483 579	313 744
Annen kortsiktig gjeld		134 729	212 107
Sum kortsiktig gjeld		757 238	663 262
Sum gjeld		757 238	663 262
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 804 650	3 170 905

Sameiet Vindholmen 1

Arendal, 22.04.2025

Einar Gottfried Dahl Tønnessen
Styreleder

Steinar Gundersen
Styremedlem

Herman Thon
Styremedlem

Helen Marie Christensen
Styremedlem

Else Beate Storsveen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Det foreligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nærmere ved kjøp av leilighet

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

Note 1 - Inntekter a-konto

	2024	2023
3602 Strøm andre sameier og utbygger	121 007	139 220
3613 Innbetalt for varmt vann forbruk og energi	621 088	863 253
3621 Innbetalt for strøm EI-Bil forbruk	199 190	178 812
3626 Innbetalt for kaldt vann forbruk	244 506	0
Sum	1 185 791	1 181 285

Note 2 - Andre innbetalinger

	2024	2023
3601 Leieinntekter p-plasser	138 300	143 800
3604 Kajakk	2 900	3 000
3608 Renovasjon	550 278	522 462
3609 Gjesteleilighet	30 000	34 200
Sum	721 478	703 462

Note 3 - Lønnskostnader

	2024	2023
5300 Styrehonorar	96 000	114 997
5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar	21 200	0
5400 Arbeidsgiveravgift	13 536	16 215
Sum	130 736	131 212

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	17 625	16 750
Sum	17 625	16 750

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Kommunale avgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
7754 Komm.avg. - renovasjon	544 500	518 572	575 928
7756 Felleskonto for kommunale avgifter	412 551	257 175	310 000
Sum	957 051	775 747	885 928

Note 6 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Forsikringsskader	10 000	0
6601 Vedlikehold Bygg	262 545	76 975
6602 Vedlikehold Elektro	125 151	46 480
6603 Vedlikehold Rør	63 503	166 613
6604 Vedlikehold uteområ de	103 527	7 137
6605 Vedlikehold Heis	138 806	170 607
6606 Vedlikehold Garasjer	43 334	58 512
6650 Lovpå lagt HMS	7 500	0
Sum	754 366	526 324

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når r vedlikeholds behovet er tilstede.

Note 7 - Elektrisk energi

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
6200 Elektrisk energi fellesområ dene	228 332	1 038 987	250 000
6210 Strøm til varmt vann og energi	742 095	0	769 120
Sum	970 427	1 038 987	1 019 120

Note 8 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	187 502	273 463
6619 Andre driftskostnader	33 646	9 857
6620 Snørydding	81 500	57 500
6621 Alarmkostnader	12 598	12 221
6762 Utgifter til Vaktmester	135 125	189 088
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	492	7 856
7720 Årsmøte	24 752	24 445
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	11 183	13 768
Sum	486 797	588 197

Note 9 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	2 507 643	1 743 717
Årets resultat	539 769	763 925
Sum egenkapital 31.12	3 047 412	2 507 643

Note 9 - Opptjent egenkapital

Resultat og balanse med noter for Sameiet Vindholmen 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Vindholmen 1

Styreleder	Einar Gottfried Dahl Tønnessen (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Helen Marie Christensen (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Steinar Gundersen (sign.)	30.04.2025
Styremedlem	Else Beate Storsveen (sign.)	30.04.2025
Styremedlem	Herman Thon (sign.)	05.05.2025



Til årsmøtet i Sameiet Vindholmen 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vindholmen 1 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Arendal, 22. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-04-22 19:18



This document package contains:

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



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

Budsjett

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	2 448 156	2 448 156	2 448 156	2 448 156
Inntekter a-konto/avregning	1 185 791	1 181 285	1 146 420	1 447 020
Andre driftsinntekter	1 371 002	1 352 986	1 437 796	1 434 128
Sum inntekter	5 004 949	4 982 427	5 032 372	5 329 304
Driftskostnader				
Lønnskostnader	130 736	131 212	148 330	148 330
Revisjonshonorar	17 625	16 750	17 600	18 625
Forretningsførerhonorar bbl	131 616	123 210	129 368	127 813
Kommunale avgifter	957 051	775 747	885 928	807 864
Kabel-tv	649 524	661 023	694 100	688 104
Forsikring	283 572	257 824	283 610	339 156
Vedlikehold	754 366	526 324	1 285 800	892 900
Elektrisk energi	1 172 118	1 235 345	1 185 020	1 384 980
Andre driftskostnader	486 797	588 197	466 216	507 532
Sum driftskostnader	4 583 405	4 315 632	5 095 972	4 915 304
Driftsresultat	421 544	666 795	-63 600	414 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	118 225	97 130	63 600	86 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	118 225	97 130	63 600	86 000
Arsresultat	539 769	763 925	0	500 000
Overført til/fra opptjent egenkapital	39 769	478 925	0	0
Sum disponert	39 769	478 925	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Einar Gottfried Dahl Tønnessen
Styreleder

Steinar Gundersen
Styremedlem

Herman Thon
Styremedlem

Helen Marie Christensen
Styremedlem

Else Beate Storsveen
Styremedlem

LIKTINGSVERDI
EIENDOM FOR 150394
(3)

SILJE FRØYSHOL KRISTIANSEN
HASSELBAKKEN 12 H0101
4816 KOLBJØRNSVIK

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4203 ARENDAL

Gnr 509 Bnr 645 Fnr 0 Snr 16

Eiendommens adresse:

Vindholmen 13E, 4841 ARENDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 028 530
Som sekundærbolig:	kr 4 114 121

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

LIKTINGSVERDI
EIENDOM FOR 150394
(3)

SILJE FRØYSHOL KRISTIANSEN
HASSELBAKKEN 12 H0101
4816 KOLBJØRNSVIK

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4203 ARENDAL

Gnr 509 Bnr 645 Fnr 0 Snr 16

Eiendommens adresse:

Vindholmen 13E, 4841 ARENDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 028 530
Som sekundærbolig:	kr 4 114 121

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

PROTOKOLL

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vindholmen 1 tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00 - Auditoriet i Arendal Bibliotek.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Carl Vidar Egeland

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Carl Vidar Egeland

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Einar Frodesen

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

27 seksjonseiere møtte og 3 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Det ble enighet om å fjerne en setning i årsmeldingen. Under punktet Felleskostnader så fjernes setningen: "Eventuelt overskudd i energiforbruk settes av til fremtidig vedlikehold av anlegget"

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering, men det bemerkes at det var Sidsel Pettersen som var styreleder fram til 28.02.25 selv om det står dagens styreleder Einar Tønnessen i årsmeldingen.

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital og tidligere vedtak om avsetning ytre vedlikehold.

4. Budsjett 2025

Vedtak:

Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret for perioden settes til kr. 115.000,-
Styret fordeler godtgjørelsen internt. Enstemmig vedtatt.

6. Valg til styret

6.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:

Som styreleder for to år ble Einar Tønnessen enstemmig valgt.

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

Vedtak:

Som styremedlem for et år ble Halvor Grandal enstemmig valgt
Som styremedlem for to år ble Else Beate Storsveen enstemmig valgt

(Styremedlemmene Steinar Gundersen og Helen Marie Christensen var ikke på valg)

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble Inger Lill Grimestad enstemmig valgt

6.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Vedtak:

Til valgkomité ble Gunn Swan (leder), Osmund Nyli og Annette Ellefsen enstemmig valgt

7. Vaktmester, nøkler og oppmøte i årsmøte

Innmeldt av Geir Swan

Forslag til vedtak:

Mitt forslag til årsmøte er at vaktmesteren må gi fra seg nøklene som gir han tilgang til alle leiligheter, han skal heller ikke møte på årsmøter. Er det noe han trenger å vite får han dette pr tlf eller mail. Områder rundt her som Arendal kommune har ansvaret for, skal ikke vaktmester virke som politi. Info til oss bør da komme fra Arendal kommune eller via styret i sameiet.

Styrets innstilling:

Vaktmester er ikke ansatt av sameiet, men utfører oppdrag i forbindelse med blant annet pålagt kontroll og vedlikehold i leiligheter og i sameiet ellers. Utover dette er han engasjert av Vindholmen eiendom for ulike oppdrag blant annet tilsyn med deres eiendomsmasse.

Tilgang til hovednøkkel

Styret foreslår:

Det etableres en løsning der nøkkel oppbevares hos ABBL etter de regler og prosedyrer de allerede har etablert for andre borettslag/sameier. Nøkkel må da kvittes ut/inn for hver tilfelle.

Ved planlagte aktiviteter som krever tilgang til leiligheter vil disse bli kunngjort i god tid og de som reserverer seg mot bruke av hovednøkkel må da sikre at tilgang på varslet tidspunkt er sikret enten ved å selv være hjemme eller på annen måte, f.eks med hjelp av nabo. Ved bruk av hovednøkkel vil dette dokumenteres og ingen vil alene ha tilgang til leiligheten.

Dersom en eier ønsker utført oppdrag i leiligheten, må de selv sikre at den/de som skal utføre oppdraget har tilgang til nøkkel, hovednøkkel vil da ikke benyttes.

Hvis forslaget ikke får flertall opprettholdes dagens løsning med oppbevaring hos vaktmester, med de samme forbehold.

Ved planlagte aktiviteter som krever tilgang til leiligheter vil disse bli kunngjort i god tid og de som reserverer seg mot bruk av hovednøkkel må da sikre at tilgang på varslet tidspunkt er sikret enten ved å selv være hjemme eller på annen måte, f.eks med hjelp av nabo. Ved bruk av hovednøkkel vil dette dokumenteres og ingen vil alene ha tilgang til leiligheten.

Dersom en eier ønsker utført oppdrag i leiligheten, må de selv sikre at den/de som skal utføre oppdraget har tilgang til nøkkel, hovednøkkel vil da ikke benyttes.

Vedtak:

Styrets forslag om å oppbevare master Key hos Arendal Boligbyggelag ble enstemmig vedtatt.

Protokoll for Sameiet Vindholmen 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Carl Vidar Egeland (sign.)
Einar Frodesen (sign.)

22.05.2025
22.05.2025

PROTOKOLL

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vindholmen 1 tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00 - Auditoriet i Arendal Bibliotek.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Carl Vidar Egeland

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Carl Vidar Egeland

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Einar Frodesen

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

27 seksjonseiere møtte og 3 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Det ble enighet om å fjerne en setning i årsmeldingen. Under punktet Felleskostnader så fjernes setningen: "Eventuelt overskudd i energiforbruk settes av til fremtidig vedlikehold av anlegget"

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering, men det bemerkes at det var Sidsel Pettersen som var styreleder fram til 28.02.25 selv om det står dagens styreleder Einar Tønnessen i årsmeldingen.

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital og tidligere vedtak om avsetning ytre vedlikehold.

4. Budsjett 2025

Vedtak:

Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret for perioden settes til kr. 115.000,-
Styret fordeler godtgjørelsen internt. Enstemmig vedtatt.

6. Valg til styret

6.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:

Som styreleder for to år ble Einar Tønnessen enstemmig valgt.

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

Vedtak:

Som styremedlem for et år ble Halvor Grandal enstemmig valgt
Som styremedlem for to år ble Else Beate Storsveen enstemmig valgt

(Styremedlemmene Steinar Gundersen og Helen Marie Christensen var ikke på valg)

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble Inger Lill Grimestad enstemmig valgt

6.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Vedtak:

Til valgkomité ble Gunn Swan (leder), Osmund Nyli og Annette Ellefsen enstemmig valgt

7. Vaktmester, nøkler og oppmøte i årsmøte

Innmeldt av Geir Swan

Forslag til vedtak:

Mitt forslag til årsmøte er at vaktmesteren må gi fra seg nøklene som gir han tilgang til alle leiligheter, han skal heller ikke møte på årsmøter. Er det noe han trenger å vite får han dette pr tlf eller mail. Områder rundt her som Arendal kommune har ansvaret for, skal ikke vaktmester virke som politi. Info til oss bør da komme fra Arendal kommune eller via styret i sameiet.

Styrets innstilling:

Vaktmester er ikke ansatt av sameiet, men utfører oppdrag i forbindelse med blant annet pålagt kontroll og vedlikehold i leiligheter og i sameiet ellers. Utover dette er han engasjert av Vindholmen eiendom for ulike oppdrag blant annet tilsyn med deres eiendomsmasse.

Tilgang til hovednøkkel

Styret foreslår:

Det etableres en løsning der nøkkel oppbevares hos ABBL etter de regler og prosedyrer de allerede har etablert for andre borettslag/sameier. Nøkkel må da kvittes ut/inn for hver tilfelle.

Ved planlagte aktiviteter som krever tilgang til leiligheter vil disse bli kunngjort i god tid og de som reserverer seg mot bruke av hovednøkkel må da sikre at tilgang på varslet tidspunkt er sikret enten ved å selv være hjemme eller på annen måte, f.eks med hjelp av nabo. Ved bruk av hovednøkkel vil dette dokumenteres og ingen vil alene ha tilgang til leiligheten.

Dersom en eier ønsker utført oppdrag i leiligheten, må de selv sikre at den/de som skal utføre oppdraget har tilgang til nøkkel, hovednøkkel vil da ikke benyttes.

Hvis forslaget ikke får flertall opprettholdes dagens løsning med oppbevaring hos vaktmester, med de samme forbehold.

Ved planlagte aktiviteter som krever tilgang til leiligheter vil disse bli kunngjort i god tid og de som reserverer seg mot bruk av hovednøkkel må da sikre at tilgang på varslet tidspunkt er sikret enten ved å selv være hjemme eller på annen måte, f.eks med hjelp av nabo. Ved bruk av hovednøkkel vil dette dokumenteres og ingen vil alene ha tilgang til leiligheten.

Dersom en eier ønsker utført oppdrag i leiligheten, må de selv sikre at den/de som skal utføre oppdraget har tilgang til nøkkel, hovednøkkel vil da ikke benyttes.

Vedtak:

Styrets forslag om å oppbevare master Key hos Arendal Boligbyggelag ble enstemmig vedtatt.

Protokoll for Sameiet Vindholmen 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Carl Vidar Egeland (sign.)
Einar Frodesen (sign.)

22.05.2025
22.05.2025

Tilstandsrapport - NS 3600

Vindholmen 13E

4841 Arendal

Gnr: 509 Bnr: 645 Snr: 16



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 793720

Opprettet: 10.09.2024

Utskrift: 16.06.2025



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

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



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.

Utvendig befaring gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.

Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

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

Egenerklæring lagt inn i ettertid.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
5 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Bad - øst

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Bad - vest

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
31 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur



Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Bad - øst

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Vannbåren varme

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Bad - vest

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
0 stk

TG 3
0 stkTG IU
3 stk**Terrasser og plattinger på terreng**

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Leilighet beliggende på en attraktiv tomt.

Den generelle tilstanden utvendig virker god og her går vedlikehold på sameiet.

Innvendig er liten grad av bruksslitasje.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Regine Elisabeth Andersen**Rekvirert dato:** 28.08.2024**Besiktigelse****Til stede:** Regine Elisabeth Andersen
Takstingeniør Erik Sørensen**Besiktigelsesdato:** 11.09.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger**Adresse:** Vindholmen 13E, 4841 Arendal**Kommunnr:** 4203**Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr	Snr
509	645	16

Eieropplysninger**Hjemmelshaver(e):** Regine Elisabeth Andersen



Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	15.06.25	

Tomteopplysninger

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Eiendommen ligger i et regulert område.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår

2021



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Kjeller		5	
7. etasje	115		20
Sum:	115	5	20
Sum BRA:	120		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	BRA-e: Bodrom.
7. etasje	BRA-i: 2 ganger, 2 bad, stue, kjøkken, 3 soverom, bod. TBA: Terrasser.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 115m².

P- rom = 112m².

S- rom = 3m².



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt bygningen.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

Grunnmur

Grunnmur består av betong.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring

Utvendig drenering får ingen innvirkning for selve leiligheten som ligger i 7. etasje.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjonen består av betong.

Kledning

Vegger er utvendig kledd med plater.



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, virker ok.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG IU

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Ingen tilgang til undertekking på terrasser.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

Taket er av type flatt. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med papp/duk, er ikke inspisert pga. manglende tilgang.

Bad øst

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulvet i fra dør til sluk er 35mm.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner.



TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

Ventil montert i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og dusjhjørne.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

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

Bad vest

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulvet i fra dør til sluk er 40mm.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

Ventil montert i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, dusjhjørne og avløp til vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

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



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

God standard på kjøkkeninnredning som er med slette fronter.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i betong.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Høydeavvik i kjøkken er 2mm.

Høydeavvik i gang er 3mm.

TG er ut i fra standard.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

Innvendige trapper

Trapper er av type sving i felles anlegg. Heis montert.



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Oppvarming er strøm.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

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

TG 0

Flomfare

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bad øst, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i badene.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

Varmtvann er i fra felles anlegg.

TG 1

Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv unntagen soverom.



TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i bod på vegg nord.
Hovedsikring 50 ampere, 9 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2021	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	21/22	Div. spotter + kontakt.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	



Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

TG 1

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG er ut i fra standard.

Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Vindholmen 13E

4841 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 645 Snr.: 16

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 10.09.2024

Utskrift: 16.06.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

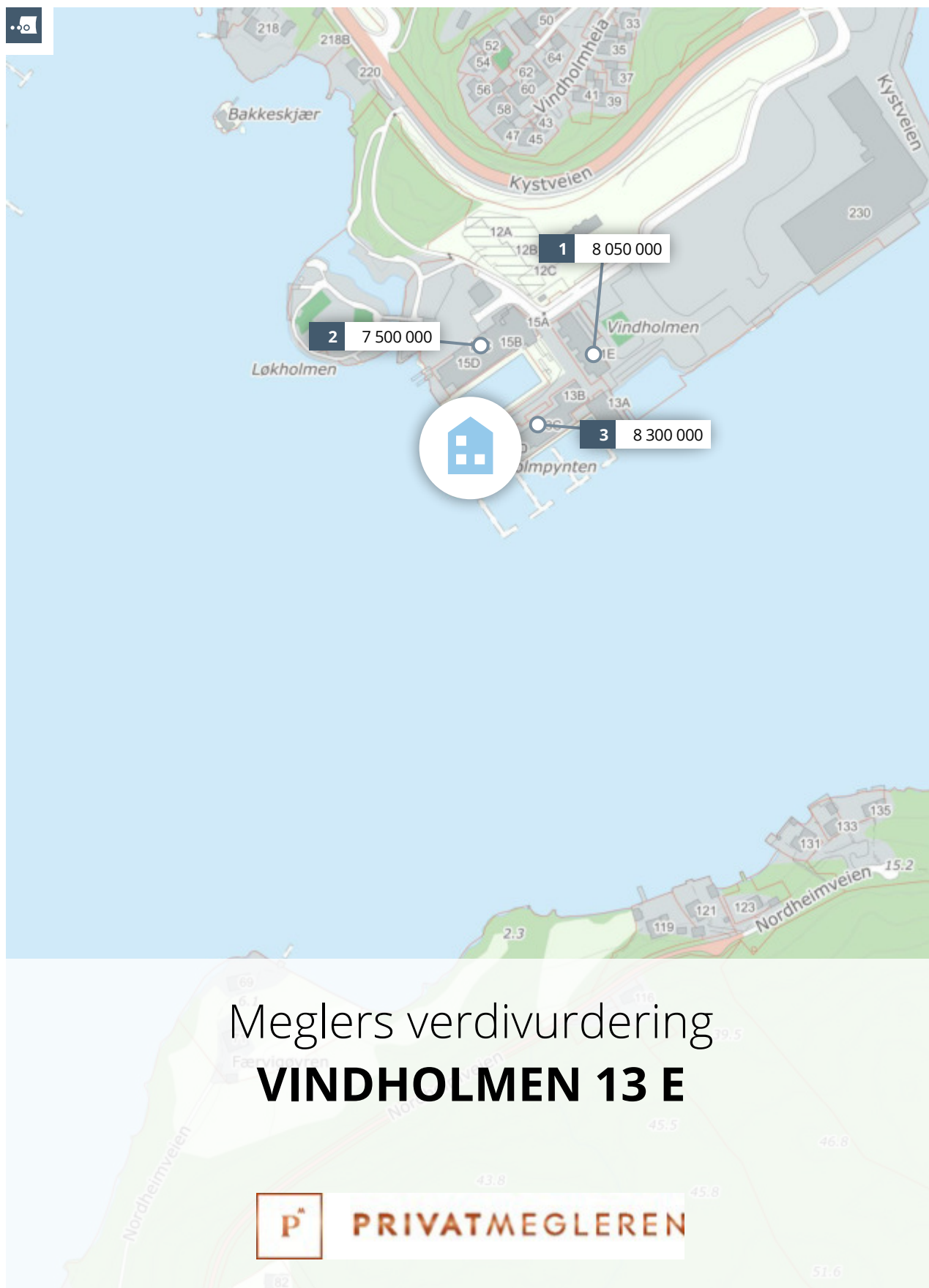
Signatur

Signatur

Rykene - 16.06.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN



Rapport utført av PrivatMegleren Arendal den 20.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Silje Frøyshol Kristiansen.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Vindholmen 13 E, 4841 ARENDAL

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 509 BNR 645 FNR 0 SNR 16 KOMMUNE 4203 ARENDAL GRUNNKRETS SONGE

Verdivurdert til

12 200 000

- 12 200 000 106 087

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	115 m ²	5 m ²	- m ²	20 m ²	- m ²	- m ²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	4 606
Formue	31 170
Soverom	3
Etasje	7

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vindholmen 11 E 104 m² 2022 5. etg 3 sov				23.01.2025	8 500 000	8 050 000	0	8 050 000	77 404
2	Vindholmen 15 C 105 m² 2024 1. etg 3 sov				20.05.2025	7 700 000	7 500 000	0	7 500 000	71 429
3	Vindholmen 13 C 101 m² 2021 4. etg 2 sov				14.04.2023	8 300 000	8 300 000	0	8 300 000	82 178

Fantastisk leilighet med praktfull beliggenhet og panorama utsikt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike typer informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESBJELD	TOTALPRIS	
17.11.2021		17.11.2021	-	8 075 000	-	8 075 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Leiligheten er oppgradert siden kjøp som var kjøp av nybygg



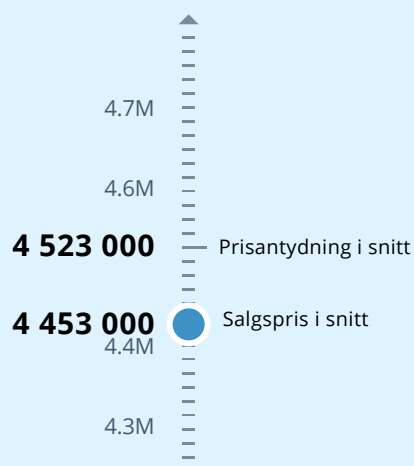
Leiligheter til salgs i SONGE grunnkrets nå



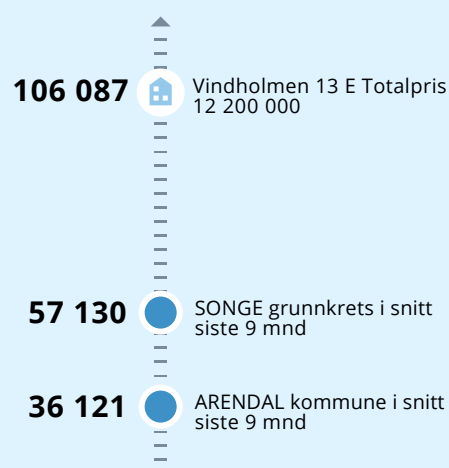
Annonnene har i snitt ligget ute i

51
dager

Leiligheter solgt i SONGE grunnkrets siste 9 mnd

Solgt i snitt
i løpet av89
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

ARENDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR VINDHOLMEN

Arkivsak: 16/27577

Arkivkode: 09062016-5

Vedtatt i Arendal bystyre 15.02.2018, PS 18/15

Plankartets dato: 10.08.17, sist endret 03.11.2023

Mindre endring, administrativt vedtak 17.12.2018, sak 18/17037

Kort beskrivelse: Justering i forbindelse med detaljprosjektering i byggetrinn 1, beliggende på området kalt Vindpiren, S1, S2 og S3 på vertikalnivå 2, og PA1 i vertikalnivå 1.

Mindre endring, administrativt vedtak 12.05.2020, sak 18/17756:

Kort beskrivelse: Innregulering av nytt bestemmelsesområde #6, vist på eget plankart. Innenfor bestemmelsesområde er det laget et eget plankart med detaljering av bestemmelsesområde #6, med ny alternativ trasé for offentlig kjøreveg, offentlig fortau og offentlig gang- og sykkelveg frem til fv 410.

Mindre endring, administrativt vedtak 04.03.2021, sak 21/371:

Kort beskrivelse: Delt opp tidligere offentlig småbåtanlegg i sjø o_SH1-o_SH2 i to, med to nye private formål for småbåtanlegg, SH6-SH7. Byggegrense innenfor område S2 *4 er forskjøvet til formålsgrensen i syd.

Mindre endring, administrativt vedtak 09.08.2021, sak 21/11985

Kort beskrivelse: Legge til rette for parkeringskjeller under S4 og S5.

Mindre endring, administrativt vedtak 04.03.2022, sak 22/3901

Kort beskrivelse: Utvidelse av areal for gatetun o_GT1 på plankartet.

Endrer hvilket felles uteoppholdsareal som skal knyttes til byggeområde S4-S5 fra f_U1 til f_U4. Rekkefølgebestemmelsene endres tilsvarende.

Mindre endring, vedtatt av kommuneplanutvalget, 05.06.2024, sak 23/17233.

Kort beskrivelse: Nytt bestemmelsesområde # 8, der det legges til rette for parkeringsplass og snuplass for buss.

§ 1

GENERELT

- 1.01 Plankart med bestemmelser er en områderegulering iht plan- og bygningsloven av 27.06.2008.
- 1.02 Disse bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000.
- 1.03 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

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

- Boligbebyggelse, B1-B4
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BB1-BB3

- Sentrumsformål, S1-S18
- Forsamlingslokale, FL1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – pumpestasjon/toalett, o_PT1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, o_R1-o_R3
- Småbåtanlegg i sjø, SA1–SA2
- Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone, o_SAS1
- Uteoppholdsareal, f_U1-f_U4, o_U5, f_U6
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – tjenesteyting/uteoppholdsareal, T/U1

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

- Kjørveg, o_K1–o_K4, o_K5
- Fortau, o_F1–o_F3, o_F4
- Gatetun, o_GT1, f_GT2, o_GT3
- Gang- og sykkelveg, o_GS1–o_GS5, o_GS6-o_GS8
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A1–o_A9, o_A10-o_A13
- Annen veggrunn – grøntareal, o_AG1–o_AG5
- Holdeplass, o_HP1–o_HP2
- Kai, o_KAI1
- Parkeringsplasser, o_P1
- Parkeringsanlegg, PA1-PA6 (under grunnen)

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Grønnstruktur, o_G1-o_G7
- Friområde, o_FO1–o_FO2

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

- Ferdsel, o_FE1
- Havneområde i sjø, o_H1
- Småbåthavn, o_SH1-o_SH2, SH3-SH7
- Friluftsområde i sjø, o_FS1
- Badeområde, o_BO1
- Angitt formål i sjø med tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål – badeområde i sjø og på land med tilhørende strandsone, o_BS1.

1.04 Planområdet har fastsatt følgende hensynssone:

Hensynssoner i reguleringsplan (Pbl § 12-6)

- Sikringssone (Pbl § 11-8, ledd nr A)
 - Krav vedrørende infrastruktur, H410_1-H410_2

1.05 **Bestemmelseområde i reguleringsplan**

- Utforming #1 - #7
-

§ 2

FORMÅL MED PLANEN

- 2.01 Formålet med planen er å legge til rette for et attraktivt bolig- og næringsområde, med hovedvekt på boligformål, der arealbruken skal fungere godt i kombinasjon med hverandre og omkringliggende områder. Det skal legges opp til høy arealutnytting med en variasjon av boliger, samt gode uteareal og møteplasser for beboerne. Allmennheten skal kunne benytte området, og det skal etableres et offentlig friområde ved Løkholmen for opphold, lek og bading.

§ 3

FELLESBESTEMMELSER

- 3.01 Plankrav:
Det kan ikke iverksettes tiltak etter pbl. § 20-1 uten godkjent detaljert reguleringsplan for feltene B1-B4, T/U1 og S11-S18.

Unntak:

- Etablering av energibrønner.
- Etablering av overflateparkering.
- Etablering av parkeringskjeller i områdene T/U1 og S15
- Etablering av trafo.

Ved detaljregulering av byggeområde S13 og B1, skal grønnstrukturområde o_G4 tas med i detaljert reguleringsplan. Ved detaljregulering av byggeområde S16 og B3, skal grønnstrukturområde o_G5 tas med i detaljert reguleringsplan. Permanent opparbeidelse av område o_G4 og o_G5 skal fremgå av detaljert reguleringsplan med tilhørende illustrasjoner. Det skal tilrettelegges for turveg (kyststi) i grønnstrukturområdene frem til fortau o_F3.

Følgende områder er detaljregulerte i områdeplanen:

- Sentrumsområdene, S1-S10
- Områder for boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BB1-BB3
- Forsamlingslokale, FL1
- Område for øvrige kommunaltekniske anlegg -offentlig pumpestasjon/toalett, o_PT1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, o_R1-o_R3
- Småbåtanlegg i sjø, SA1-SA5
- Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone, o_SAS1
- Småbåthavn, o_SH1-o_SH2
- Uteoppholdsareal, f_U1 -f_U4, o_U5, f_U6
- Kjørevego_K1-o_K4
- Fortau o_F1-o_F3
- Gang- og sykkelveg o_GS1-o_GS5
- Annen vegggrunn o_AG1-o_AG4
- Holdeplass o_HP1-o_HP2
- Kai, o_KAI1
- Parkeringsplasser o_P1
- Grønnstruktur, o_G1-o_G7
- Friområde o_FO1-o_FO2
- Havneområde i sjø, o_H1
- Småbåthavn o_SH1-o_SH2, SH6-SH7
- Badeområde, o_BO1
- Angitt formål i sjø med tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål – badeområde i sjø og på land med tilhørende strandsone, o_BS1.

- 3.02 Utforming av bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, skal være i tråd med intensjonene som fremkommer i «*Hovedgrep Bryggebyen Vindholmen*», datert 12.01.2018. Dette omfatter bygningstypologier, fargebruk, fasadematerialer, takformer, utomhusanlegg, samferdselsanlegg, belegning m.v.
- 3.03 Utforming av Løkholmen (friområde o_FO1-o_FO2, badeområde i sjø og på land o_BS1 og badeområde o_BO1) skal være i tråd med intensjonene som fremkommer på illustrasjonsplan datert 29.05.2017.
- 3.04 Det tillates etablert maksimum 14.000 m² BRA næringsformål (kontor, forretning eller tjenesteyting) innenfor planområdet. Det skal minimum etableres 3.000 m² BRA næringsformål (kontor, forretning eller tjenesteyting) innenfor planområdet. Det tillates ikke etableringer som er i strid med regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder.
- 3.05 Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene fremgår av plankartet. %-BYA gjelder for hvert enkelt område.
- 3.06 Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Der byggegrense ikke fremgår av plankartet, ligger byggegrensen i formålsgrensen. Innenfor områdene for sentrumsformål, S1-S18, tillates utkragede balkonger maks 1,0 m ut over byggegrensen. Fasadene av sentrumsområdene S1-S18, som ligger ut mot offentlig kjøreveg o_K4, skal i størst mulig grad fremstå som åpne fasader. Med dette menes at fasadene gis en utforming gjennom bruk av vinduer og dører som gir et åpent inntrykk sett fra gateplan.
- 3.07 Alle boenheter skal ha privat uteareal i form av balkong/veranda/terrasse, eller kantsone på bakkenivå, på minimum 8,0 m². Privat kantsone skal ha en dybde på minimum 0,6 m.
- 3.08 Overkant gulv i 1. etg. skal ikke være lavere enn kote +2,50 Det tillates parkeringsanlegg under dette nivå.
- 3.09 Krav til parkeringsdekning:
- Minimum 95 % av parkeringsplassene innenfor planområdet skal etableres i parkeringsanlegg/garasjer innomhus.
 - For 80 % av boenhetene innenfor planområdet tillates det maksimum 1,25 parkeringsplasser pr. boenhet. For de resterende boenhetene tillates det maksimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.
 - Næringsformål som etableres innenfor planområdet (kontor, forretning eller tjenesteyting) skal ha maksimum 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² BRA.
 - I hvert parkeringsanlegg/-garasje skal 5 % av plassene tilrettelegges for HC parkering, og 30 % av plassene tilrettelegges for lading for elbil.
 - Småbåtanlegg har ikke krav til parkeringsdekning.
 - Det skal legges til rette for minimum 1,5 sykkelparkeringsplass for hver boenhet, og minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. 100 m² BRA næringsformål (kontor, forretning eller tjenesteyting) innenfor planområdet. Dersom sykkelparkeringsplassene anlegges utendørs, skal minimum 30 % av plassene være overbygd.
- 3.10 For de avkjørsler som er vist på plankartet med avkjørselssymbol til byggeområdene, skal krav til friskt tilfredsstilles for hver avkjørsel. Krav til friskt defineres av en siktretkant på 2 m x 20 m regnet fra fortauskant. Innenfor siktretkanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebane for primærveien. I områdene der siktlinje går inn i formålene for renovasjon o_R2-o_R3, må den del av renovasjonsløsningen som går over bakkenivå, plasseres utenfor siktlinjen.
- 3.11 Det tillates å etablere trafostasjon innenfor alle formål i planområdet, med unntak av områder for uteoppholdsareal f_U1-f_U4, o_U5 og f_U6, friområde o_FO1-o_FO2,
-

- annen veggrunn-grøntareal, o_AG2 og annen veggrunn-tekniske anlegg, o_A4. Trafo skal fortrinnsvis plasseres i tilknytning til parkeringsanlegg innenfor sentrumsområdene S10-S12 eller S15.
- 3.12 Det tillates ikke båtopplag, vedlikeholdsarbeider eller reparasjon av båter innenfor planområdet etter at området er ferdigstilt.
- 3.13 Ved utlegging av flytebrygge eller andre tiltak som krever feste og/eller tiltak på sjøbunnen, må det sikres en kontrollert nedsenkning av moringer.
- 3.14 Støy:
- I byggesøknad for de enkelte bygg innenfor planområdet, skal det redegjøres for støyforhold.
 - Boenheter som har støynivå utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål som overskrider $L_{den} = 55\text{dB}$, må være orientert mot minst to retninger, hvorav en side med støynivå mindre enn $L_{den}=55\text{dB}$.
 - Minimum halvparten av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot «stille side». Herunder skal minimum ett soverom ha vindu mot «stille side», dvs. $L_{den}\leq 55\text{dB}$.
 - Det må gjennomføres tiltak, som sikrer akseptable innendørs temperaturer i soverom som ikke kan luftes mot «stille side».
 - Alle leiligheter skal ha privat uteareal på «stille side». Der hvor dette kun kan oppnås gjennom innglassing, må leilighetene ha enkel tilgang til felles uteareal hvor støygrensene gitt i tabell 3 i T-1442:2016 er tilfredsstilt.
 - Støykrav for utearealer skal være tilfredsstilt, dvs. $L_{den}\leq 55\text{dB}$. Dette gjelder alle områder regulert til formålet uteoppholdsareal innenfor hele områdeplanen, friområde o_FO1-o_FO2, badeområde i sjø og på land med tilhørende strandsone, o_BS1, grønnstrukturområdene o_G3-o_G6, uteoppholdsareal innenfor område for tjenesteyting/uteoppholdsareal T/U1 og uteområder til fremtidig barnehage innenfor områdene S8 el. S9.
- 3.15 Etablering av energibrønner er tillatt innenfor alle formål under bebyggelse- og anlegg (PBL § 12-5, ledd nr. 1) og grønnstrukturformål (3001).

§ 4

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 4.01 B1-B4 er regulert til områder for boligbebyggelse.

Høyder:

Innenfor områdene skal det oppføres bygninger på minimum 6,0 m egenhøyde. Det tillates maks gesims-/møne kote + 21,0 innenfor områdene. Maks 20 % av bebyggelsen innenfor hvert boligområde tillates oppført til kote +21,0. Det skal være en variasjon av bebyggelse med ulike høyder og takvinkler innenfor områdene. Det tillates tekniske installasjoner som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg 2,0 m over maks gesims-/mønekote. Tekniske installasjoner kan dekke maks 10 % av takflaten.

Detaljregulering

Ved detaljregulering skal det fastsettes maks gesims-/mønekote for hver enkelt bygningstype innenfor områdene for boligbebyggelse.

Ved detaljregulering skal uteoppholdsareal for hvert boligområde B1-B4 reguleres inn. Det skal minimum reguleres inn et uteoppholdsareal på 900 m² for hvert byggeområde. Rekkefølgebestemmelse om uteoppholdsareal skal tas inn i bestemmelsene i detaljert reguleringsplan. Uteoppholdsarealene innenfor områdene skal opparbeides og

møbleres slik at brannbil er sikret tilgjengelighet i områdene.

Festeanordning for småbåtanlegg kan etableres innenfor områdene.

4.02 BB1-BB3 er regulert til blokkbebyggelse.

Høyder:

BB1 og BB2: Maks gesims-/møne kote + 17,5.

BB3: Maks gesims-/møne kote + 14,0.

Det tillates tekniske installasjoner som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg 2,0 m over maks gesims-/mønekote. Tekniske installasjoner kan dekke maks 10 % av takflaten.

4.03 S1-S18 er regulert til områder for sentrumsformål. Det kan etableres bolig-, kontor-, forretning-, service, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting samt uteoppholdsareal innenfor områdene. Barnehage tillates kun etablert innenfor sentrumsområdene S8 og/eller S9. Det tillates helseinstitusjoner innenfor alle sentrumsområdene, men pasientrom må ligge mot stille side. Skoler tillates ikke innenfor områdene S1-S18.

Høyder:

Innenfor områdene skal 90 % av bygningsmassen oppføres med minimum 3. etg over p-anlegg.

Det tillates tekniske installasjoner som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg 2,0 m over maks gesims-/mønekote. Tekniske installasjoner kan dekke maks 10 % av takflaten.

Sentrumsområdene S1-S10 (detaljregulerte områder)

Formål	Maks gesims-/mønekote
S1	+31,0
S2	
*1	+14,0
*2 og *4	+17,5
*3	+21,0
S3	+17,5
S4	+21,0
S5	+21,0
S6	+21,0
S7	+17,5
S8	+14,0
S9	+14,0
S10	+28,0 I 7. etg. (kote + 24,0) tillates maks BRA (bruksareal) på 500 m ² . Det tillates en maks lengde på fasader i 7. etg. (kote +24,0) på 22,0 m.

Sentrumsområdene S11-S18 (krav om detaljregulering)

Høyder på enkeltbygg, og ev. nedtrapping av bygg skal fastsettes i detaljert reguleringsplan.

Formål	Maks gesims-/mønekote
S11, S12, S15,	+28,0 Bygninger innenfor områdene skal ha en reduksjon i etasjehøyder mellom 5. og 7. etg. Det tillates en maks lengde på fasader i 7. etg. på 20,0 m.

S17	+31,0 Inntil 30 % av %BYA innenfor område S17 tillates oppført til kote +31,0. Øvrige 70% av %BYA skal ha en reduksjon i etasjehøyder mellom 5. og 7. etg. Det tillates en maks lengde på fasader i 7. etg. på 20,0 m.
S13, S14, S16, S18	+21,0

Uteoppholdsareal til hvert boligområde skal endelig fastsettes og sikres i detaljreguleringsplan.

Innenfor hvert av sentrumsområdene S11, S12 og S15 skal det etableres areal for lek på minimum 70 m². Områdene skal minimum etableres med 4 ulike typer utstyr for lek og aktivitet for små barn (0-6 år). Områdene skal være felles for alle boenhetene innenfor hvert av sentrumsområdene. Områdene kan etableres på takflatene.

Sentrumsområdene S13-S14 og S16-S18 skal sikres uteoppholdsareal for alle beboere, herunder egnede arealer barn- og unge innenfor områdene B1-B4, jf. bestemmelsene § 4.01.

Portrom

Portrom gjennom bebyggelsen i områdene S10-S11 og S13-S17 skal dimensjoneres for å sikre innkjøring av brannbil. Portene skal ha fri kjørehøyde på 4,50 m.

- 4.04 FL1 er regulert til forsamlingslokale. Det tillates både offentlige og private funksjoner i forsamlingslokalet.

Maks gesims-/mønekote: + 10,0.

- 4.05 o_PT1 er regulert til offentlig område for øvrige kommunaltekniske anlegg – pumpestasjon/toalett.

Maks gesims-/mønekote: + 7,5.

- 4.06 o_R1 – o_R3 er regulert til offentlige områder for øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon.

- 4.07 SA1 – SA2 er regulert til private områder for småbåtanlegg i sjø.

Innenfor områdene SA1-SA2 tillates det brygger langsmed land, eller mindre flytebrygger innenfor formålene. Det tillates ikke utriggere innenfor disse områdene.

- 4.08 o_SAS1 er regulert til offentlig småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone.

Innenfor område o_SAS1 tillates det etablert landfast brygge med utriggere. Bryggen tillates ikke benyttet til permanente båtplasser, kun som ilandstigningsbrygge og korttidsfortøyning.

- 4.09 f_U1-f_U4 og f_U6 er regulert til felles områder for uteoppholdsareal.
o_U5 er regulert til offentlig område for uteoppholdsareal.

De felles uteoppholdsarealene f_U1-f_U4 og f_U6, skal benyttes til områder for lek, opphold og møteplass m.m. for beboerne innenfor planområdet. Alle områdene skal ha sitteplasser for voksne og barn. Områdene skal ved behov sikres forsvarlig.

f_U1 er felles for alle boenhetene i områdene S8-S9 og S10, og skal minimum etableres

med 4 ulike typer utstyr for lek og aktivitet for små barn (0-6 år), og minimum 3 ulike typer utstyr for lek og aktivitet for større barn (5-13 år).

f_U2 er felles for alle boenhetene i områdene S1-S3, og skal minimum etableres med 4 ulike typer utstyr for lek og aktivitet for små barn (0-6 år), og minimum 3 ulike typer utstyr for lek og aktivitet for større barn (5-13 år). Det skal etableres vindskjerming i området i form av transparent levegg og/eller vegetasjon.

f_U3 er felles for alle boenhetene i områdene S1-S3, og skal minimum etableres med 4 ulike typer utstyr for lek og aktivitet for små barn (0-6 år).

f_U4 er felles for alle boenhetene i områdene S4 -S7 og BB1-BB3, og skal minimum etableres med 4 ulike typer utstyr for lek og aktivitet for små barn (0-6 år), og minimum 3 ulike typer utstyr for lek og aktivitet for større barn (5-13 år). Området skal opparbeides og møbleres slik at brannbil er sikret tilgjengelighet gjennom området.

o_U5 skal ha hovedfunksjon som møteplass og uteoppholdsareal, men kan også opparbeides med lekeareal. Området kan benyttes til midlertidige formål som utekafé, dyrkingshaver, m.m. Området skal gjøres tilgjengelig via trapper og ramper.

f_U6 er felles for alle boenhetene i områdene S6-S7 og BB1-BB3, og skal minimum etableres med 4 ulike typer utstyr for lek og aktivitet for små barn (0-6 år), og minimum 3 ulike typer utstyr for lek og aktivitet for større barn (5-13 år).

- 4.10 T/U1 er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål - tjenesteyting/uteoppholdsareal. Området kan benyttes til ulike former for tjenesteyting av permanent og midlertidig karakter. Maks gesims-/mønekote: + 17,0 moh.

Innenfor området skal det etableres områder for lek og aktiviteter tilpasset barn og ungdom, der det minimum skal etableres baner/aktiviteter særlig tilpasset barn i alderen 10 år og oppover. Minimum 1000 m² skal opparbeides med dette formål

- 4.11 PA1-PA5 er regulert til områder for parkeringsanlegg. Overkant gulv i parkeringsanlegg kan etableres fra kote +0,0 moh.

§ 5

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 5.01 o_K1 – o_K4 og o_K5 er regulert til områder for offentlig kjøreveg.

- 5.02 o_F1 – o_F3 og o_F4 er regulert til områder for offentlig fortau.

- 5.03 o_GT1 er regulert til område for offentlig gatetun.
- Det må sikres snuplass med minimum diameter 26 m innenfor området.
 - Det må være åpent og fritt areal i en passasje på minimum 4 m mot sjøarealene o_FE1 mot vest, for å sikre utkjøring av snø/-opplag.
 - Elementer fra den historiske slippen skal bevares.
 - Det skal tilrettelegges for minimum 20 sykkelparkeringsplasser innenfor området.
 - Det kan etableres mindre venteskur for fergeleie til område o_KA11 innenfor området.

f_GT2 er regulert til område for felles gatetun. Området er felles for alle boenhetene i områdene S4 og S5.

o_GT3 er regulert til område for offentlig gatetun.

- Det skal sikres tilgjengelighet for brannbil gjennom gatetun GT3 frem til bygninger i sentrumsområdene S1 og S3. Det tillates ikke møblering eller opparbeiding som hindrer slik fremkommelighet.
 - Innenfor område o_GT3 kan det etableres ulike ramper og trappeløsninger mot offentlig småbåthavn i område o_SH1.
 - Området tillates opparbeidet med ulike typer utstyr for lek og aktiviteter.
 - Det skal minimum etableres 3 sittebenker i området.
- 5.04 o_GS1 – o_GS5 og o_GS6-o_GS8 er regulert til områder for offentlig gang- og sykkelveg.
- 5.05 o_A1 – o_A9 og o_A10-o_A13 er regulert til offentlige områder for annen veggrunn – tekniske anlegg.
- 5.06 o_AG1 – o_AG5 er regulert til offentlige områder for annen veggrunn – grøntareal. Innenfor område o_AG2 kan det oppføres voll mot byggeområdene S10-S12, S15 og T/U1.
- 5.07 o_HP1 – o_HP2 er regulert til områder for offentlig holdeplass.
- 5.08 o_KAI1 er regulert til område for offentlig kai. Området kan opparbeides og benyttes til fergeanløp.
- 5.09 o_P1 er regulert til område for offentlig parkering.
- 5.10 PA1-PA6 er regulert til privat parkeringsanlegg.

§ 6

GRØNNSTRUKTUR

- 6.01 o_G1 – o_G7 er regulert til områder for offentlig grønnstruktur. Område o_G2 kan opparbeides med sti/turveg, trapper, områder for opphold og soling. Område o_G2 skal ha sitteplasser for barn og voksne. Det tillates mindre skjæringer, murer og fyllinger inn i grønnstrukturområde o_G2 ifbm. etablering av offentlig gang- og sykkelveg o_GS2.
- Områdene o_G3-o_G7 skal etableres og opparbeides med et grønt uttrykk. Det skal føres stier og turveger gjennom områdene. Områdene o_G3-o_G7 skal tilrettelegges for alle beboerne innenfor planområdet, herunder egnede arealer som særlig skal tilrettelegges for barn og unge. Apparater, utstyr og baner som fremmer områdene som lek-, opphold- og møteplass tillates innenfor områdene.
- 6.02 o_FO1 – o_FO2 er regulert til områder for offentlig friområde. Områdene skal etableres og opparbeides med turveg, baner, lekeapparater/-utstyr, plener, sandstrand, brygger m.m. for å fungere som badeplass/møteplass/nærmiljøanlegg.
- Innenfor område o_FO1 tillates det fyllinger ifbm etablering av gang- og sykkelveg o_GS2. Fyllinger skal tildekkes med jordmasser.
- Innenfor område o_FO2 skal det etableres turvei med fast dekke rundt Løkholmen, med en minimumsbredde på 2,5 m som er kjørbær. Adkomst til område o_FO2 og turvegen i området skal være universelt tilgjengelig.

§ 7

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 7.01 o_FE1 er regulert til område for offentlig ferdsel.
- 7.02 o_H1 er regulert til område for havneområde i sjø. Det tillates etablert anlegg og konstruksjoner som sikrer fergeanløp i området.
- 7.03 o_SH1-o_SH2 er regulert til offentlig småbåthavn, SH3-SH7 er regulert til privat småbåthavn.

Innenfor område o_SH1 og o_SH2 kan det etableres brygger langsmed land og flytebrygger med landgang/feste og utriggere. Områdene kan opparbeides med trapper og ramper til de ulike nivåer på bryggene.

Det skal være flytebrygge i formålsgrensen mellom område o_SH1 og o_H1/sjøarealene o_FE1 mot nord. Det tillates ikke fortøyning på nordsiden av denne flytebryggen.

Innenfor områdene SH3-SH7 tillates det etablert flytebrygger med landgang/feste og faste brygger langsmed land innenfor områdene.

Endepunktene av flytebryggene skal belyses med indirekte belysning.

- 7.04 o_FS1 er regulert til offentlig friluftsområde i sjø.
- 7.05 o_BO1 er regulert til offentlig badeområde. Det kan etableres flytende konstruksjoner innenfor området, som f.eks. badebrygger.
- 7.06 o_BS1 er regulert til offentlig område for badeområde i sjø og på land med tilhørende strandsoner. Området skal graves ut for å etablere kanal/lagune.

§ 8

HENSYNSSONER

- 8.01 H410_1 – H410_2 er fastsatt til sikringssone for krav vedrørende infrastruktur.

Innenfor område H410_1 ligger det offentlige avløpsledninger. Det tillates ingen tiltak innenfor sikringssonen som kan medføre skade på ledningene.

Område H410_2 er avsatt som hensynssone, der fremtidige VA-ledninger fra pumpestasjon o_PT1 og videre i sjø skal anlegges.

§ 9

BESTEMMELSESOMRÅDE I REGULERINGSPLAN

- 9.01 #1 - #5 er regulert inn som bestemmelsesområde i reguleringsplan – utforming.
- 9.02 Innenfor områdene #1 og #2 tillates det bygninger som kan krage ut over område for offentlig småbåtanlegg med tilhørende strandsoner, o_SAS2.
Det skal være fri høyde under utkragede bygninger på minimum 3,0 m.
Innenfor område #1 tillates det bærende søyler
Byggegrense for bygg som kan krages ut ligger i linjen for bestemmelsesområde.

- #1: Maks gesims-/møne kote + 31,0.
#2: Maks gesims-/møne kote + 21,0.
- 9.03 Innenfor område # 3 tillates det konstruksjoner i tilhørende formål. Det skal være fri høyde under konstruksjonene på minimum 4,5 m i tilknytning til områdene for offentlig kjørevei o_K2, og minimum 3,5 m i tilknytning til område for offentlig fortau o_F2 – o_F3.
- 9.04 Innenfor område #4 skal det etableres turveg på minimum 2,0 m bredde med fast dekke. Turvegen skal ha universell utforming.
- 9.05 Innenfor områdene #5 tillates det balkong/veranda som kan krage ut over område for offentlig gatetun, o_GT3. Det skal være fri høyde under balkong/veranda på minimum 5,0 m.
- 9.06 Innenfor område #6 tillates det etablert offentlig kjøreveg, o_K5, offentlig fortau o_F4, offentlig gang- og sykkelveg, o_GS6-o_GS8, offentlig annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A10-o_A13 og annen veggrunn – grøntareal, o_AG5.
- 9.07 Innenfor område #7 tillates det balkong/veranda som kan krage ut over område for offentlig gatetun, o_GT1, offentlig kai, o_KA1 og offentlig småbåthavn, o_SH1. Det skal være fri høyde under balkong/veranda på 5,0 m.
- 9.08 Innenfor område #8 tillates det å midlertidig etablere følgende tiltak:
Utomhus parkeringsplasser, busslomme, breddeutvidelse av eksisterende adkomstveg og avkjørsel og midlertidig opparbeidelse av grønnskulturområder inkludert fyllinger inn i bygeområdene B1 og S13.
Intensjonene i illustrasjonsplan datert 10.10.2023, rev. 16.05.24, skal legges til grunn ved midlertidig opparbeidelse.

§ 10

LINJESYMBOL BRUER

- 10.01 Det er regulert inn 4 områder markert med linjesymbol bru/brukar som er nummerert fra I – IV.
- 10.02 I område I skal det etableres brygge/bro over til Løkholmen med overflate i tredekke.
- 10.03 I område II skal det etableres kjørbare bro med minimumsbredde på 3,0 m.
- 10.04 I områdene III og IV skal det etableres adkomst til uteoppholdsareal U6 i form av trapper og ramper.

§ 11

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 11.01 Uteoppholdsarealene f_U1-f_U4, o_U6 og f_U7 skal minimum opparbeides i henhold til kravene i § 4.09.
- f_U1 skal være etablert og ferdigstilt før nye boenheter i områdene S8-S9 eller S10 tas i bruk.
 - f_U2 og f_U3 skal være etablert og ferdigstilt før nye boenheter i områdene S1-S3 tas i bruk.
 - f_U4 skal være etablert og ferdigstilt før nye boenheter i områdene S4-S7 eller BB1-BB2 tas i bruk
-

- o_U6 skal være etablert og ferdigstilt før nye boenheter i områdene BB2-BB3 tas i bruk.
- 11.02 Friområde o_FO1 – o_FO2
- Før første boenhet kan tas i bruk innenfor planområdet, skal område o_FO2 etableres og opparbeides slik at området kan benyttes til soling og bading. Det skal minimum etableres sandstrand i områdene mot nordøst, inn mot område o_BS1. Det skal settes ut minimum 5 benker/bord og 1 permanent grill.
 - Før 50. boenhet kan tas i bruk innenfor planområdet, skal det etableres minimum 1 sandvolleyballbane, og minimum 4 ulike typer utstyr for lek og aktivitet for større barn (5-13 år) innenfor område o_FO2.
 - Før 150. boenhet kan tas i bruk innenfor planområdet, skal resterende del av område o_FO1, o_FO2 og o_BS1 opparbeides i henhold til illustrasjonsplan datert 29.05.2017.
- 11.03 Det skal foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende støyforhold før det gis igangsettingstillatelse for boligbebyggelse innenfor planområdet, jf. § 3.10. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig eller permanent ferdigtillatelse til nye boenheter.
- 11.04 Krav til parkeringsdekning, jfr § 3.09 skal til enhver tid være oppfylt innenfor planområdet før det gis midlertidig eller permanent ferdigtillatelse til nye boenheter.
- 11.05 Trasé for sti/turvei innenfor bestemmelsesområde #4, jf. § 9.04, skal sikres ifbm detaljregulering, og opparbeides og ferdigstilles samtidig med opparbeiding av uteoppholds- og grønnstruktururområdene i tilknytning til hvert byggeområde.
- 11.06 Før det gis brukstillatelse til nye boenheter innenfor planområdet skal det etableres offentlig kjøreveg, fortau og gang- og sykkelveg i området.
- Offentlig kjøreveg sikres ved opparbeidelse av kjøreveg o_K4, eller en kombinasjon av kjøreveg o_K4 og o_K5 innenfor bestemmelsesområde #6.
- Offentlig fortau og gang- og sykkelveg sikres ved opparbeidelse av fortau o_F2, eller en kombinasjon av fortau o_F2, o_F4 og gang- og sykkelveg o_GS8 innenfor bestemmelsesområde #6. Gang- og sykkelveg o_GS2 skal etableres samtidig.
- Ved etablering av kjøreveg o_K5 skal gang- og sykkelveg o_GS6-o_GS7 etableres samtidig.
- 11.07 Ved opparbeidelse av nye avkjørsler og adkomst til parkeringskjellere og parkeringsanlegg, skal det samtidig opparbeides nødvendig friskt iht frisktlinjene som er vist på plankartet, og iht. § 3.10. Friskt skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger for bygninger knyttet til aktuell avkjørsel.
- 11.08 Område T/U1 skal være etablert og ferdigstilt iht. § 4.10, før første boenhet i områdene S11, S12 eller S15 tas i bruk.
- 11.09 Det tillates ikke å oppføre bygninger i områdene S15 og T/U1 før det er etablert innomhus parkering for bebyggelse i områdene S14 og B2.
-



ARENDALE KOMMUNE

Byggesak (S)

RAMBØLL NORGE AS
Postboks 427 Skøyen
0213 OSLO

v/ Jon Nordby

Dato: 10.01.2022
Vår ref: 18/18448-46
Deres ref:
Saksbeh.: Jostein Aasbø

FERDIGATTEST - 509/240 - Kystveien 230 - Oppføring av boligbebyggelse m.m.

Tiltakssted: Kystveien 230

Tiltakshaver: VINDHOLMEN EIENDOM AS, c/o Arendals Fossekompani ASA Postboks 280,
4803 ARENDAL
Søker: RAMBØLL NORGE AS, Postboks 427 Skøyen, 0213 OSLO
Tiltakstype/-art:

VEDTAK:

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1 600,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 04.01.2022, supplert og korrigeret i forsendelse i dag 10.01.2022.

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

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

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

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

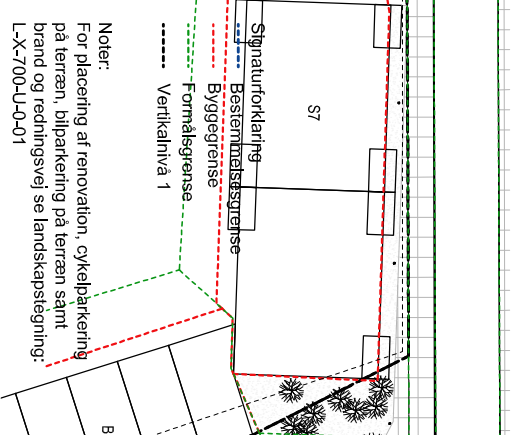
Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no

Med hilsen

Jostein Aasbø
Senioringeniør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: VINDHOLMEN EIENDOM AS



Noter:
For placering af renovation, cykelparkering på terræn, bilparkering på terræn samt brand og redningsvej se landskapslægning: L-X-700-U-0-01

Tegn.
A-X-200-P-0-00

Bryggebyen 1
Vindholmen

---BYGGERRE:---
Arendals Fossekompani ASA

Koter er angivet i meter efter NN1954
Mål er angivet i mm

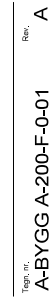
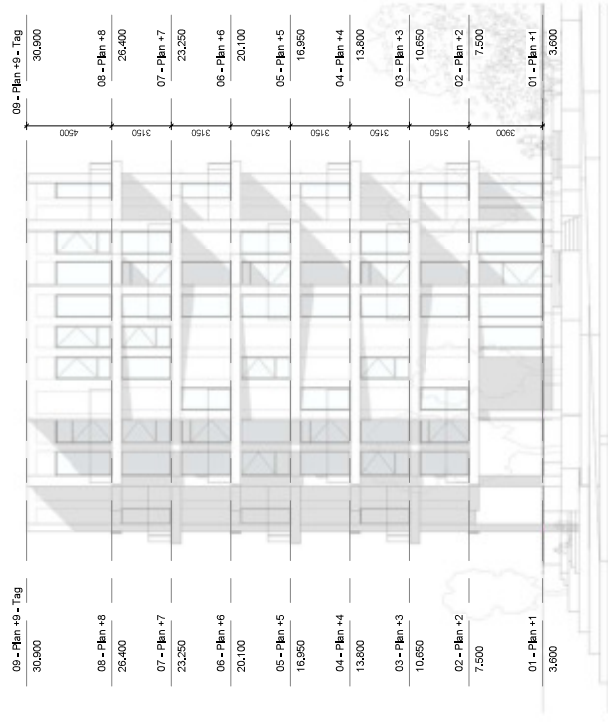
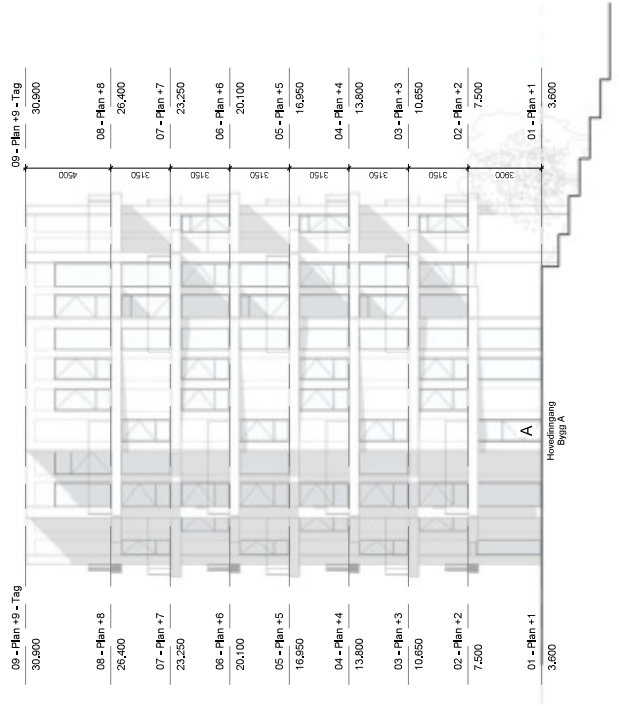
[illegible]

Situationsplan

Mål :	1:500	Sogs.	1803
Uuf	KL	Kontr	MF
		Gddk.	KL
		Format	A3
Fase :	Rammesøknin		

- Artikelk
o 11 – atelier Iorenzen
Iordache
fiskeletorvet 75, 3 sol. 1711
- k8988888
Sied ApS
Vesterrogade 20, 1. th.
1620 København V
- Entrepreneur
Kruze Smith
Kjølto 40 – Postboks 409
4604 – Kristiansund

Rev. **B**

Bryggebyen 1
Vindholmen

BYGGERE:
Fosse Kompaniet AS Kruse Smith

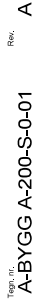
Koter er angivet i meter efter NN1954
Måler angivet i mm

[illegible]

Mil:	1.200	Sags.nr.	1803
		Dato:	
Udf:	MRT	Kontr:	MIF
		Godk.:	KL
		Format:	A2

- Adriatic
a 11- and 12-bered longhairs
beskrevet 75, 3 sid. 1711
københavn
- Landskab
Stord ApS
Vesterbrogade 20, 1. th.,
1620 København V
- Entrepreneur
Kruso Smith
Kjeller 40 • Postboks 409
- Tlf. +45 6155 5086
Tlf. +45 3134 4052
Tlf. +47 915 40 887

Tegn. nr.
A-BYGG A-200-F-0-01



T. +45 6155 5986
 a 11-årige drenge i en langkledt
 basketball 75, 3 sat, 1711
 København
 Landskab
 Sted ApS
 Vesterbrogade 20, 1. th,
 1620 København V
 Entreprenør
 Kruse Smith
 Klata 40 - Postboks 409
 4604 - Kristiansand



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.:	509	Bnr.:	645	Fnr.:		Snr.:	16
Adresse:	Vindholmen 13E, 4841 Arendal					Dato:	05.09.24 HT
Beregnet areal:	3704,9 m ² (felles)						
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer						
Tatt i bruk:	2021						
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg					
☐ Ja	☒ Nei	Ferdigmelding VA. Finnes ikke i våre arkiv					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

☒	Situasjonskart
☒	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
☒	Vegstatus-kart
☒	Kommunale eiendomsgebyrer
☒	Bygningstegninger
☒	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	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler	☒	☐

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 avløpsnett, 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 ledningsnett 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	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2024 (abonnement for vann og avløp og eiendomsskatt)	kr. 22 880,92
---	---------------

Herav eiendomsskatt pr år	kr. 17 776,-
---------------------------	--------------

I tillegg betales forbruk for vann og avløp til sameiet.

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). 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.

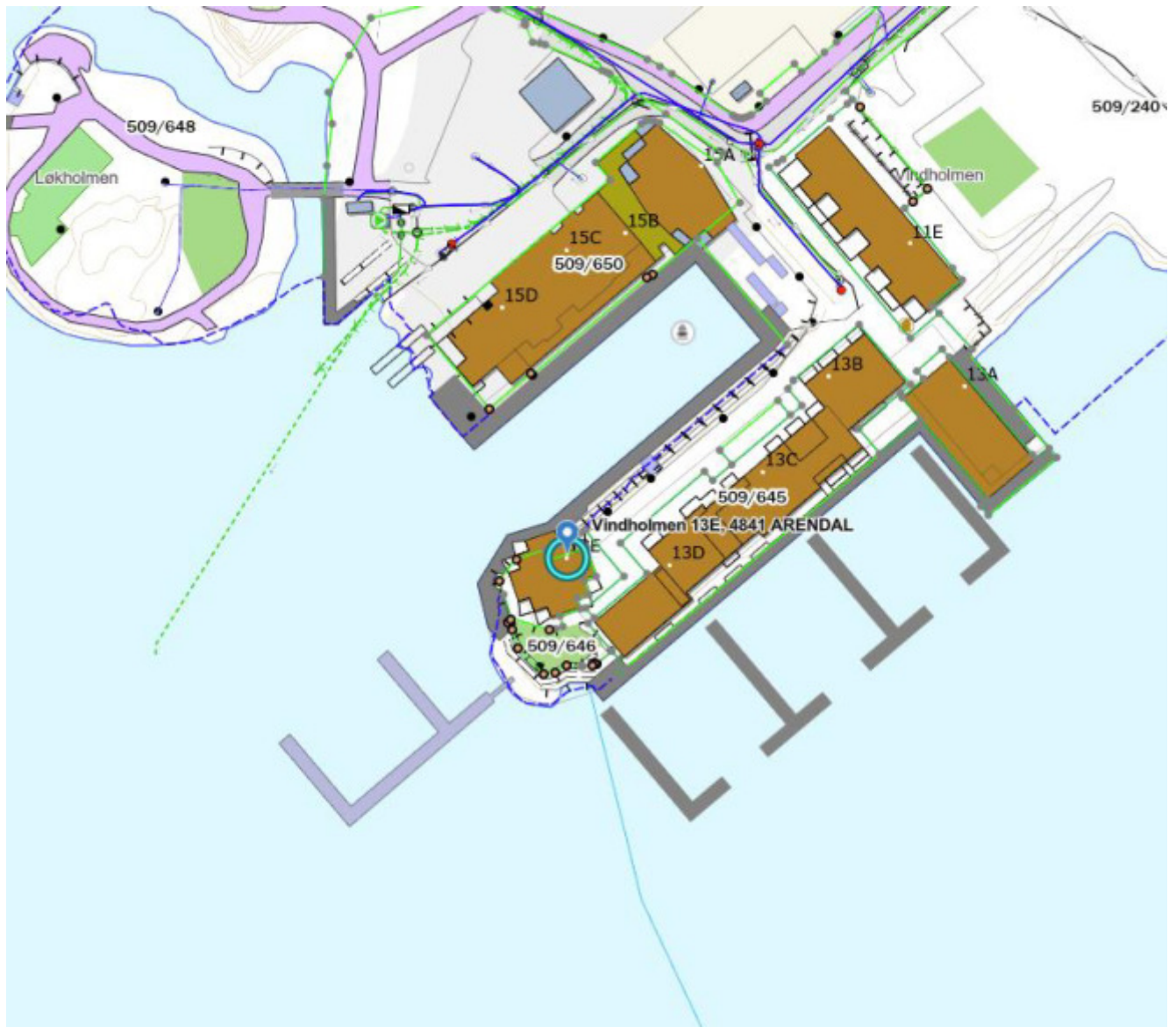
Utsnitt av GRUNNKART	Tegnforklaring — Nøyaktig — Middels nøyaktig — Mindre nøyaktig — Mindre - lite nøyaktig — Unøyaktig	N 
---	---	--



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



ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	509	Bnr.:	645	Fnr.:		Seksj. nr.:	16
Adresse:	Vindholmen 13E					Dato:	29.08.24 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan

Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).

Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivarettatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Områderegulering:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062016-5	Del av Vindholmen <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	15.02.2018

Formål:

Sentrumsformål

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

☒

NEI

☐ JA

Merknader:

Vedtatt reguleringsplan for [Vindholmen folkebad - 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

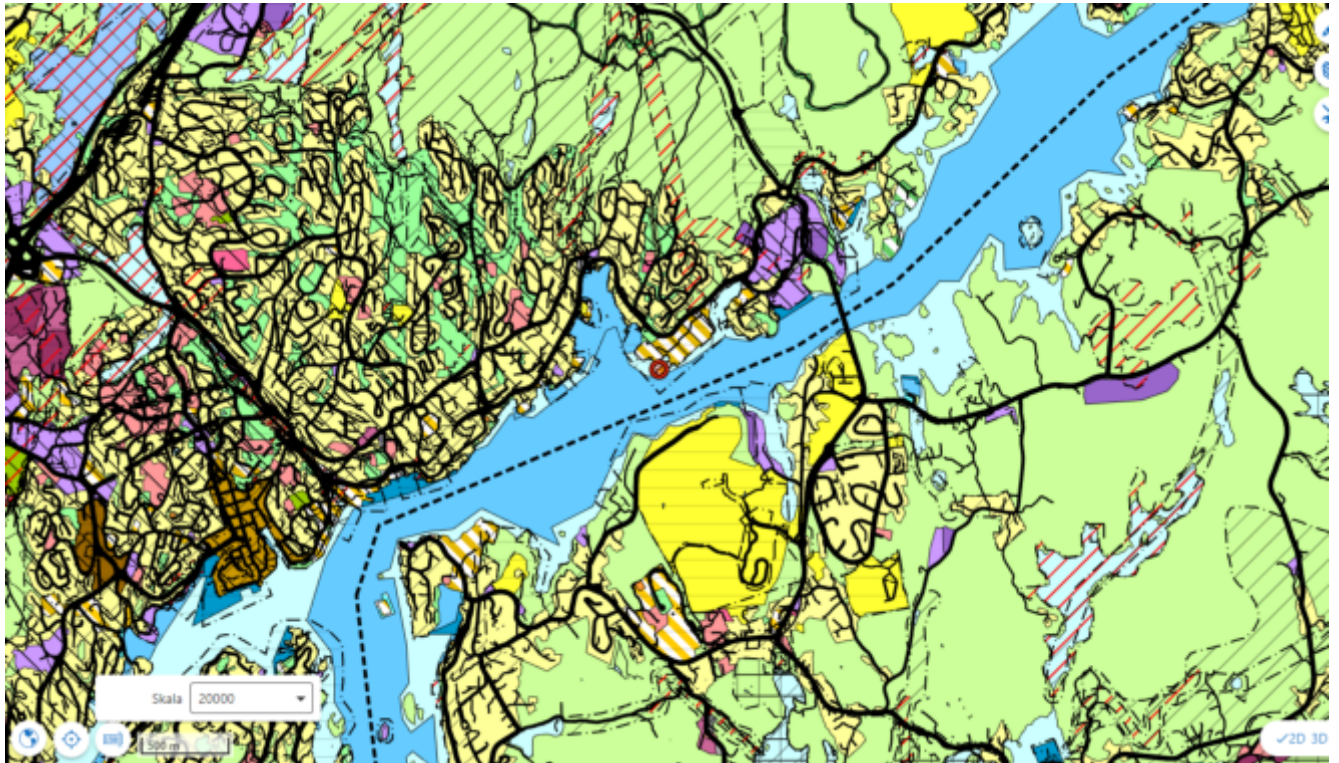


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene
innenfor planområdet

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPPLAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



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



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL

Gårdsnummer: 509

Bruksnummer: 645

Festenummer:

16

Utskriftsdato / klokkeslett: 05.09.2024 kl. 14:25

Produsert av: Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 10.11.2021
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 115 / 8951 i matrikkelenhet 509 / 645
Formål seksjon: Boligseksjon

Grunnforurensning

Opplysninger om forurensnet grunn er hentet fra registeret Grunnforurensning hos Miljødirektoratet. På <https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no> finnes mer detaljerte opplysninger om de registrerte forurensningene.

På denne eiendommen er det forurensnet grunn eller mistanke om forurensnet grunn og det er forbudt å foreta seg noe som kan medføre fare for forurensning, jf. forurensningsloven § 7. Bygge- og gravearbeid på den delen av eiendommen hvor det er forurensnet grunn, kan ikke finne sted uten at reglene i forurensningsforskriften kapittel 2 er fulgt. Ved planlagt bygge- og gravearbeid er normalt kommunen myndighet etter forurensningsforskriften kapittel 2. Ved opprydningsarbeider er Miljødirektoratet eller Fylkesmannen myndighet, og behandler saken direkte etter forurensningsloven § 7 og § 11.

Lokalitetnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet
3163	PRI1 - VINDHOLMEN SERVICES - land	Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk	Fylkesmann

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Matrikkelenheten har andel (1 / 83) i realsameie: 509 / 646	387,3 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold

Tinglyste eierforhold					
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Hjemmelshaver		150394	ANDERSEN REGINE ELISABETH	H0701	Vindholmen 13E 4841 ARENDAL
					Andel 1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring	
	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato	
	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					
Seksjonering	14.10.2021	Tinglyst	12.11.2021	andreole	14.10.2021	
Seksjonering	21/15624	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Etablert/Endret	4203 - 509/645			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/1			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/2			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/3			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/4			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/5			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/6			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/7			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/8			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/9			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/10			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/11			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/12			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/13			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/14			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/15			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/16			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/17			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/18			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/19			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/20			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/21			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/22			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/23			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/24			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/25			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/26			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/27			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/28			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/29			
		Etablert/Endret	4203 - 509/645/0/30			

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Rolle		Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/31	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/32	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/33	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/34	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/35	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/36	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/37	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/38	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/39	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/40	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/41	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/42	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/43	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/44	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/45	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/46	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/47	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/48	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/49	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/50	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/51	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/52	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/53	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/54	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/55	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/56	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/57	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/58	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/59	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/60	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/61	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/62	

Rolle		Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/63	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/64	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/65	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/66	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/67	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/68	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/69	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/70	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/71	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/72	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/73	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/74	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/75	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/76	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/77	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/78	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/79	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/80	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/81	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/82	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/83	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/84	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/85	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/86	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/87	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/88	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/89	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/90	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/91	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/92	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/93	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/94	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Rolle		Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/95	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/96	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/97	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/98	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/99	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/100	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/101	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/102	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/103	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/104	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/105	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/106	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/107	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/108	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/109	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/110	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/111	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/112	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/113	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/114	
Etablert/Endret		4203 - 509/645/0/115	

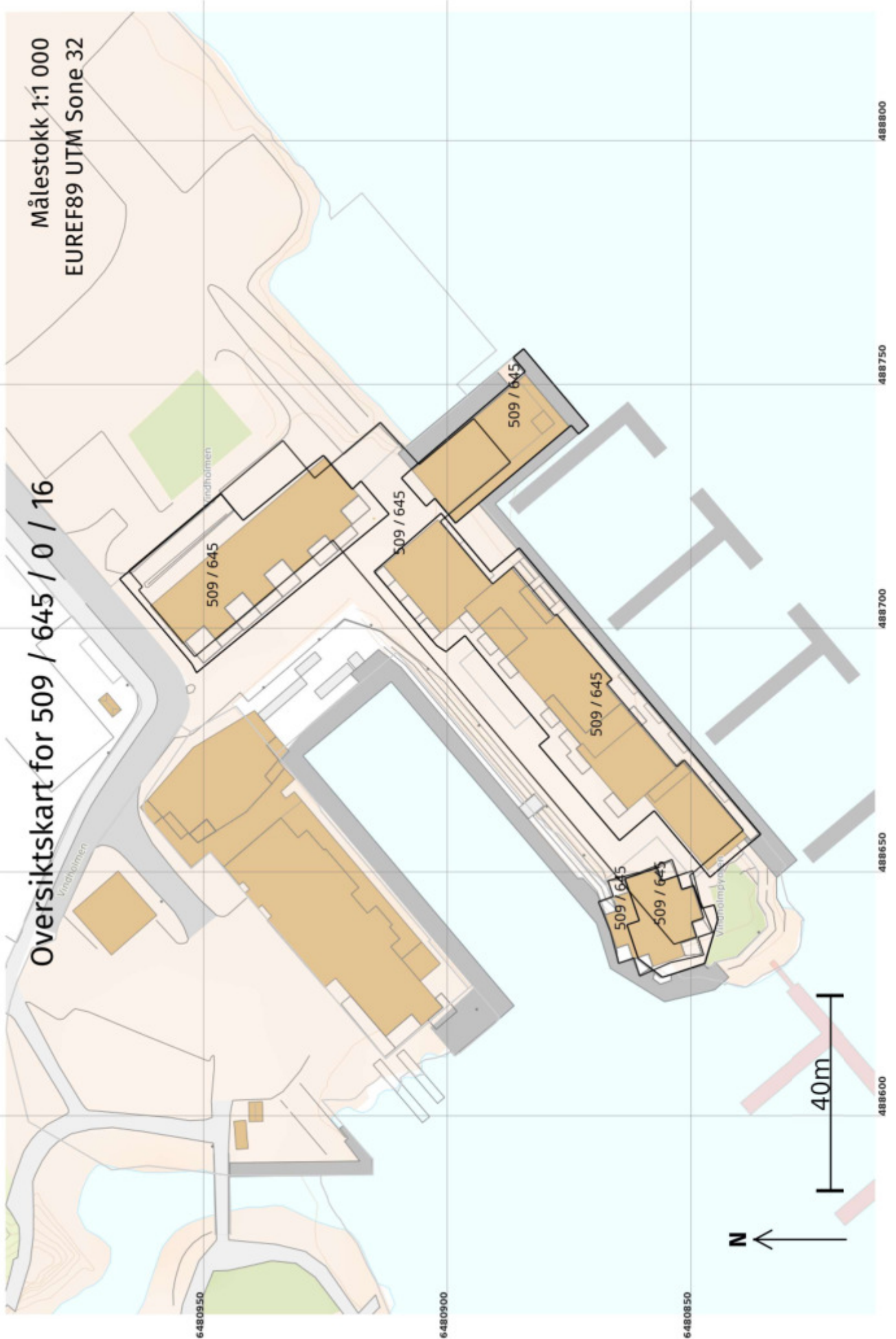
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 727 340	Bebygd areal:	320	Ant. boliger:	17	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	1 668	Ant. etasjer:	8	Rammetillatelse:	29.01.2019
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	105	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	23.12.2019
	Nord: 6480858 Øst: 488641	Bruksareal totalt:	1 773	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	1 853	Har heis:	Ja	Midlertidig brukstillatelse:	02.09.2021
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bruttoareal annet:	145			Ferdigattest:	10.01.2022
Næringsgruppe:	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Bruttoareal totalt:	1 998				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
	Varmepumpe						
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
	H08	2	234	0	234	260	0	260	0	0
	H07	2	234	0	234	260	0	260	0	0
	H06	3	234	0	234	260	0	260	0	0
	H05	2	234	0	234	260	0	260	0	0
	H04	3	234	0	234	260	0	260	0	0
	H03	2	234	0	234	260	0	260	0	0
	H02	3	234	0	234	260	0	260	0	0
	H01	0	30	105	135	33	145	178	0	0

Bruksenheter	Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	55285 Vindholmen 13 E	H0701	Bolig	115	4	Kjøkken	2	2	509/645/0/16

Kontaktpersoner	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
	910261525	ARENDALS FOSSEKOMPANI ASA		Postboks 280
Tiltakshaver				4803 ARENDAL



Sameiet Vindholmen 1

Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Tirsdag 28.05.2024 kl. 19:00
Sted: Krøgeneslåven

Hilsen styret i
Sameiet Vindholmen 1.



Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

.....

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg
på årsmøte til Sameiet Vindholmen 1 tirsdag 28.05.2024

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding 2023

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets underskudd dekkes av annen egenkapital. Det er satt av 1.000.000 kr til fremtidig vedlikehold.

4. Budsjett 2024

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret for perioden sist årsmøte til dette årsmøtet settes til kr. 115.000.

Beløpet fordeles med 60% til styreleder og 40% fordeles mellom øvrige styremedlemmer. Vara honoreres med kr. 600,- pr. møte de deltar på.

6. RE-SEKSJONERING/SLÅ SAMMEN SAMEIET MED SAMEIET VINDHOMEN 2

Det foreslås at Sameiet Vindholmen 1 med gnr/bnr 509/645 i Arendal kommune slås sammen med Sameiet Vindholmen 2 med gnr/bnr 509/650 i Arendal kommune. Det foreslås at vedtektene til Sameiet Vindholmen 1 videreføres samt at brøkene blir den samme som i dag basert på størrelsene på leilighetene (Dagens teller i eierbrøkene videreføres) Nevner blir summen av samtlige. Jmf vedtektene. (Forslag på nye vedtekter som vedlegg)

Sameiet Vindholmen 1 har pr nyttår 168,- kr pr kvadrat i oppsparte midler. Styret foreslår at det tilbakebetales kr 68,- pr kvadrat til den enkelte seksjonseier. (ca 607.000,- kroner) Så betaler eierne i Sameiet Vindholmen 2 inn kr 100,- pr kvadrat i oppstartsmidler. Da starter «begge» sameiene likt innbetalte midler. Sameiet Vindholmen 2 har i sitt årsmøte den 29 april vedtatt sammenslåing dersom Sameiet Vindholmen 2 også vedtar det.

Forslag til vedtak: Sameiet Vindholmen 1 slår seg sammen med Sameiet Vindholmen 2.

7. Valg til styret

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

Styreleder, Sidsel Pettersen
Styremedlem, Morten Huth
Styremedlem, Gunn Aasen Swan
Styremedlem, Ove Berntzen
Styremedlem, Herman Thon
Styremedlem, Else Beate Storsveen
Varamedlem, Halvor Grandal
Varamedlem, Ingvild Evensen Standal

Ove Berntzen, Morten Huth, Gunn Aasen Swan, Halvor Grandal og Ingvild Evensen Standal er på valg.

Ove Berntzen har solgt sin leilighet og kan ikke gjenvelges.

7.1 Valg av styremedlemmer for to år

Styret for 2023 har bestått av:

Styreleder, Sidsel Pettersen
Styremedlem, Morten Huth - på valg
Styremedlem, Gunn Aasen Swan - på valg
Styremedlem, Ove Berntzen - flyttet
Styremedlem, Herman Thon
Styremedlem, Else Beate Storsveen
Varamedlem, Halvor Grandal - på valg
Varamedlem, Ingvild Evensen Standal - på valg

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås: Gunn Aasen Swan, Vindholmen 13 C (gjenvalg for 2 år)

Som styremedlem for to år foreslås: Steinar Gundersen - Vindholmen 13 D (velges for 2 år)

Som styremedlem for to år foreslås: Helen Marie Christensen, Vindholmen 13 E (velges for 2 år)

7.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås: Halvor Grandal, Vindholmen 13C (velges for 1 år)

Som varamedlem for ett år foreslås: Ingvild Evensen Standal, Vindholmen 13 A (velges for 1 år)

7.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Årets valgkomite har bestått av Regine Andersen, Arnt Eikheim og Ingvild Evensen Standal

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås:

Regine Andersen, Arnt Eikheim og Ingvild Evensen Standal.
(Gjenvalg)

8. Trygg skolevei

Barn som bor i Bryggebyen sokner til Birkenlund Skole fra 1. til 10. klasse. Den korteste og naturlige skoleveien for dem er å benytte gangveien til Songebukta, krysse veien og så gå Gamle Songevei til Birkenlund skole.

Veikrysningen i Songebukta er risikabel og farlig for barn, spesielt i grunnskolealder. Kommunen mener at de tilbyr «trygg skolevei» ved at barna kan gå til Havstad og benytte undergangen rett før tunnelen. Det medfører en lang omveg for barna, og de færreste vil ta denne unødig lange omvegen.

Foreldre, velforeninger og andre relevante instanser bør oppfordre kommunen til å etablere en trygg krysning av Kystveien mellom Vindholmen og Songebukta slik at barna får en trygg skolevei i praksis. Dette kan eksempelvis løses ved lysregulert fotgjengerovergang eller mulighet til å krysse vegen uten å gå i vegbanen ved å bygge over-/undergang.

Forslag til vedtak: Styret i Sameiet Vindholmen 1 melder behov til kommunen for trygg og sikker skolevei fra Vindholmen til Birkenlund der Kystveien kan krysses på en trygg og sikker måte mellom Vindholmen og Songebukta. Dette kan eksempelvis løses ved lysregulert fotgjengerovergang eller mulighet til å krysse vegen uten å gå i vegbanen ved å bygge over-/undergang.

Styrets innstilling: Styreleder er i dialog med Folkestemme Kystveien, og gir gruppa innspill om situasjonen rundt Bryggebyen, både for bilister og myke trafikanter. Folkestemme Kystveien er en forening som skal styrke innbyggerenes muligheter til medvirkning for bærekraftige levekår i boområdene langs Kystveien i Arendal, med spesiell vekt på områdene fra Krøgenes til Barbu. Foreningen skal være en pådriver rundt temaene grønn mobilitet, sosial bærekraft og bærekraftig verdiskapning. Foreningens visjonen er "bærekraftige levekår langs Kystveien". Formålet skal oppnås gjennom følgende aktiviteter:

- arbeide for å redusere trafikkbelastningen langs Kystveien.
- mobilisere for demokratisk engasjement, og samspill med det offentlige.

Blant tiltakene Folkestemme Kystveien fikk gjennomslag i Agder fylkeskommune i 2023, var Songe – får forsterket belysning, Enghaven busstopp – Flytte noe og opphøye gangfeltet.

Engehaven – Opphøye gangfeltet

Styret i Sameiet Vindholmen 1 melder behov til kommunen for trygg og sikker skolevei fra Vindholmen til Birkenlund der Kystveien kan krysses på en trygg og sikker måte mellom Vindholmen og Songebukta. Eksempelvis ved lysregulert fotgjengerovergang eller mulighet til å krysse vegen uten å gå i vegbanen ved å bygge over-/undergang.

Styret oppfordrer foreldre med barn på Birkenlund skole å melde seg inn i FAU på skolen slik at saken også løftes den veien via rektor og FAU.

9. Mangler ved Sameiet generelt og fuktproblem spesielt

Det har vært meldt inn en del mangler ved Sameiet. Noen er løst, noen er pågående og andre mangler er uløst.

Fuktproblem:

Den mangelen som fremstår mest alvorlig og med potensielt størst økonomisk konsekvens for Sameiet er fuktinntrenging i kjelleren, både boder og parkeringsareal. Forskriftsmessig utbedring av denne mangelen har et kostnadspotensial i størrelsesorden 40 millioner kroner. Ansvarlig for utbedring av mangelen er byggherre og entreprenør (Vindholmen eiendom og Backe). De har fått utarbeidet en rapport fra Stærk & Co, se vedlegg. Stærk & Co har ifølge rapporten hatt ansvar for godkjenning av prosjekteringsunderlaget i Bryggebyen, i tillegg til at de har fått oppdraget med å utbedre de manglene de har beskrevet i rapporten.

Det er i Sameiets interesse å få en ekstern uavhengig 3.part til å:

1. Vurdere design og konstruksjon opp mot gjeldende regelverk.
2. Anbefale hvordan mangelen kan utbedres slik at gjeldende regelverk oppfylles.
 1. Kostnadsestimere utbedringsalternativene
3. Basert på gjeldende regelverk – Vurdere om Stærk & Co rapporten gir et realistisk bilde av:
 1. skadeomfang
 2. anbefalt metode for reparasjon
 3. langsiktig degradering av konstruksjon og kostnader dette kan medføre.

Det vil også være naturlig med tettere oppfølging av fukt problematikken i form av jevnlig målinger der disse loggføres og dokumenteres.

Andre mangler:

Vi er kjent med at det er andre mangler ved Sameiet som er uløst. Det bør utarbeides en oversikt over mangler ved Sameiet der sameierne gis mulighet til å komme med innspill. Disse manglene bør vurderes av uavhengig byggkyndig 3. part. Basert på dennes rapport bør det fremmes krav om utbedring av manglene.

Forslag til vedtak: Det skal engasjeres ekstern, uavhengig 3. part til å vurdere omfang, konsekvens og utbedring av fuktproblemene i Sameiets kjeller i tråd med saksfremlegget. Det skal utarbeides oversikt over øvrige mangler ved Sameiet som skal vurderes av uavhengig byggkyndig 3.part. Det skal fremmes krav mot byggherre om utbedring av manglene i henhold til disse uavhengige 3.parts rapporter.

Styrets innstilling: Styret er godt kjent med problemstillingen omkring fukt i boder og garasjeanlegg. Saken følges fortløpende av styret.

Styrets innstilling er at Stærk & co på nåværende tidspunkt gjennomfører nødvendige tiltak i henhold til rapport.

Dersom fuktproblemene vedvarer etter at nødvendige tiltak er gjennomført, vil vi vurdere å engasjere 3. part til å utarbeide en uavhengig rapport over eventuelt omfang, konsekvens og oversikt over eventuelle mangler ved garasje og boder.

Øvrige mangler avdekket under 1-års-befaring er lukket, så nær som beising av fasade i 11E og varmekabler i nedløp. Det planlegges vask den 30.-31. mai og oppstart med beis den 3. juni. (Vær og temperaturavhengig). Det er montert varmekabel på 6 av 7 nedløp, det siste ble utsatt til nå i sommer, da det må tas via sjøen. Ligger åpen til siste varmekabel er montert.

Årsmelding for Sameiet Vindholmen 1 for året 2023

Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Sidsel Pettersen, Vindholmen 13 A
Styremedlem, Morten Huth, Arnevikveien 19
Styremedlem, Gunn Aasen Swan, Vindholmen 13 C
Styremedlem, Ove Berntzen, Vindholmen 13 B
Styremedlem, Herman Thon, Vindholmen 11 E
Styremedlem, Else Beate Storsveen, Vindholmen 13 D
Varamedlem, Halvor Grandal, Vindholmen 13C H0102
Varamedlem, Ingvild Evensen Standal, Vindholmen 13 A

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.
Revisjon: PWC

Årsregnskapet
Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 1 410 610,- i 2022 til kr -236 075,- i 2023.
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 2 507 643,- som fremgår av årsregnskapet
(av disse er kr 1 000 000,- satt av til fremtidig vedlikehold).

Styret i Sameiet Vindholmen 1

Styrets arbeid i perioden:

Styret har gjennomført 6 styremøter i 2023. Varamedlemmer møter på alle møter.

Sameiet gjennomførte ordinært og ekstraordinært årsmøte i 2023. Årsregnskapet ble ikke godkjent av ordinært årsmøte, grunnet spørsmål/innsigelser på avregning av energiforbruk og fordeling av kostnader mellom leiligheter og fellesområder. Årsregnskapet (det samme som ble fremlagt på ordinært årsmøte) ble godkjent av ekstraordinært årsmøte.

Styret benytter ABBL's forretningsfører og jurist ved behov for spesialistkompetanse.
ABBL's representanter oppleves som kompetente rådgivere.

Oppfølging av årsmøtevedtak: Styret og Carl Vidar Egeland fra ABBL har gjennomført befarings- og gjennomgang av det tekniske anlegget for varme/energi/vannmålere i sameiet Vindholmen 1, og påkobling til neste byggetrinn. Gjennomgang ble ledet av Arendal VVS v/ Øyvind Paulsen og Agder El Installasjon v/Glenn B. Andersen.

Estimerte kostnader ved å installere energimålere beløper seg til kr. 700.000 -1.000.000.
Styret har konkludert med at en slik investering ikke vil være økonomisk formålstjenlig for sameiet.

Modellen for fordeling av kostnader for energi er satt til 80/20 for leiligheter og fellesområder. Denne modellen blir stående. Eventuelt overskudd i energiforbruk settes av til fremtidig vedlikehold av anlegget.

Digital avlesning av vann- og energiforbruk avregnes 2 ganger pr. år.

Det er installert en egen energimåler for energiforbruk til BT3. Denne blir lest av og fakturert til Bache 2 ganger pr. år.

Vaktmester avtale og oppgaver:

Vaktmester Marcussen er ikke ansatt av sameiet, og sameiet betaler ikke faste kostnader knyttet til hans tjenester. Avtalen med vaktmester omfatter følgende:

- vedlikehold og oppfølging av definerte områder av sameiets tekniske anlegg (ventilasjon/filter/brannalarmer/elanlegg/VVS-anlegg/sprinkeltesting/pulverapparat/varmeanlegg/garasjeport/gjennomgang med eltilsynet/HMS-oppfølging)
- renhold av alle tak 2 ganger årlig
- stenging/åpning av utevann på bygg og brygger
- montering av navneskilt på dører/postkasser
- låse opp leiligheter ifm serviceavtaler
- kontakt ved strømbrytning/feil på sprinkleranlegg/brannalarm

Avtalen omfattes ikke av ting som hver enkelt har behov for i egen leilighet. Slik bistand er å anse som et regulært oppdrag og bekostes av hver enkelt leilighetseier.

Har du en reklamasjons-jobb i leiligheten, kan du avtale med vaktmester dersom leiligheten skal låses opp. Reklamasjonsjobber dekkes av en avtale Vindholmen Eiendom har med Vaktmester Marcussen.

Vi viser ellers til vedtektene Vindholmen 1, punkt 6, om plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

6.1 seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Våtrom skal vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås, sluk og avløpsrør skal renses og holdes åpne (også sluk på balkong).

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

6.2 sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig

utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Brøyting:

Veien fra riksveien og inn til snuplassen ved nedkjøring til p-kjeller brøytes av Arendal kommune. Vaktmester Marcussen har brøyteavtale for alle områdene rundt bygningene.

Veiene skal være fremkommelige innen kl. 07.00, og deretter etter behov utover dagen/kvelden. Under normale omstendigheter fungerer avtalen tilfredsstillende for sameiet.

Totalt antall brøyteoppdrag i 2023 var 19 turer. (5 x jan. 4 x feb. 10 x des).

I januar 2024 ble Arendal utsatt for et ekstremt snøfall, og kommunen satte kriseberedskap. Offentlig transport stod og veiene i kommunen var nærmest ufremkommelige i 5 døgn i hele kommunen. Vi hadde stor pågang fra bekymrede beboere disse dagene. Mange var redde for brann og egen sikkerhet. Vi har vært i dialog med utrykningsetatene, og ved ekstremvær vil nødvendig hjelp komme frem dersom kriser oppstår.

I denne perioden ble det brøytet 13 ganger i Bryggebyen, men veier og innganger blåste i perioder igjen like raskt som de ble brøytet.

Styret tok et hastevedtak og investerte i en kraftig snøfreser som ble levert 3. januar. En ressursgruppe på 6 personer gikk på skift for å holde innganger, småveier og parkeringsplasser åpne. Styret retter en stor takk til fresegruppa for den innsatsen de gjorde i den krevende perioden.

Styret har evaluert brøyteberedskapen. Konklusjonen er at vi ikke er fornøyd med beredskapen under ekstremvær. Vi ser derfor på muligheten for å styrke beredskapen, eventuelt fra andre/flere tilbydere før neste sesong (2025).

Eventuelle henvendelser om brøyting rettes til styreleder Sidsel Pettersen (913 51 071) eller styremedlem Gunn Swan (902 00 057).

Bestilling av nøkler og brikker:

- Nøkler bestilles hos ABBL.
- Søppelbrikker bestilles hos Agder Renovasjon.
- Portåpner til garasjen bestilles på epost til vindholmen1@boligpost.no og betales i faktura fra ABBL (kr. 500,- pr. stk).

Fukt, vanngjennomtrengning og reklamasjoner i fellesområder:

Styret har gjennomført flere befaring ift vanngjennomtrengning i garasjeanlegg og boder/ganger. Innrapporterte feil og mangler er utbedret/er under utbedring i henhold til krav. Backe (Entreprenør) har leid inn Stærk & Co som rapporterer fortløpende og kommer med tiltak og prioriteringer som gjennomføres av Bache utover vår/sommer 2024.

Entreprenør har utført følgende tiltak i 2023:

- Det har blitt slisset et lite spor i gulvet inn mot veggen som går imot det samme bodarealet for å hindre at vann som kommer fra parkeringsareal renner inn. Sporet er behandlet med epoxy for å hindre vanninntrengning.
- Pumpekummen i bodareal er tømt og tettet igjen for å hindre at det står unødvendig fuktighet i rommet. Avfukter som har vært plassert her er nå fjernet.
- Etterisolert på utsiden av kjellerveggen mot bodareal tilhørende deler av E og F blokk, samt støpt på en «beskyttelsesvegg» på utsiden.
- Sopp i taket over parkeringsareal er vasket bort, og ekstra isolasjon er lagt over taket i dette området.
- 3 stk. speil er montert i parkeringskjeller.
- Fasadene i 11E er vasket og kledningen beiset. Hele bygget vaskes og beises på ny våren 2024. på entreprenørens regning.

Gjesterom:

Utleie 2023: 82 døgn / kr. 30.200,-

Gjesterom kan kun bookes av de som eier leiligheter i Bryggebyen, og man er selv ansvarlig for renhold, sengetøy og håndklær. Booking er tilgjengelig 3 måneder frem i tid, og maks bestilling er 3 netter.

Priser for leie av gjesteleilighet:

natt 1 kr. 500,-
natt 2 kr. 300,-
natt 3 kr. 200,-

Kameraovervåking i parkeringskjeller:

Det har dessverre vært noen tilfeller av sykkeltyveri fra garasjeanlegget. Alle beboere har gitt samtykke til at det kan montere kameraovervåking av garasjeanlegget. Dette ble montert i mars 2023. Alle innganger merkes med at anlegget er kameraovervåket.

I løpet av april 24 blir overvåkingen ytterligere forsterket med 3 nye kamera i forbindelse med sykkelparkering i parkeringskjeller.

HC-parkering:

Oppfølging av HC-plasser organiseres av ABBL. Pr. dato er alle 4 HC-plassene disponert av personer med gyldig HC-bevis.

Bygningsmessige saker:

Styret har behandlet søknader fra beboere om skillevegger mellom utvendige balkonger, og endring av utvendig trapp til balkong. Alle søknader er behandlet med utgangspunkt i retningslinjene i designmanualen for utomhus i Bryggebyen.

Andre aktiviteter:

- Etablering av hobbyrom ved bodene i 13 D.
- Dugnad vår og høst. Sosial avslutning med grilling av pølser og kaffe/kake.
- Tenning av juletrær i Lillepollen første søndag i advent.
- Sjøbad fra gjestebrygga i Tromøysund hver søndag kl. 10 gjennom vinterhalvåret.
- Vafler og kaffe i næringsarealet på fredager (tom 15/3-2024).
- Julegrøt i næringslokalet
- Strikkekvelder alle tirsdager i partallsuker i næringsarealet.
- Strøkasser med sand er satt opp ved hver inngang.
- Postkassene i 11E er flyttet inn og ned i underetasjen.
- Inngått serviceavtale med Låssenteret for alle utvendig/innvendige låser i sameiet.
- Folkebadet: Sameiet Vindholmen 1 hadde ingen innsigelser til de foreslåtte reguleringsendringene ifm reguleringsplanen, men vi er ekstra oppmerksom på situasjonen rundt innkjøring til Bryggebyen ifm den videre utviklingen av planen.

HMS:

Sameiet har inngått avtale om digital HMS-oppfølging med ABBL. Systemet gir sameiet en elektronisk plattform for å ivareta lovpålagt oppfølging og dokumentasjon av vårt HMS-system. Morten Huth er styrets HMS-representant.

Styret takker alle for et godt samarbeid, og ser frem til et spennende år med mange nye naboer.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		2 448 156	2 463 456	2 448 156
Inntekter a-konto		1 002 473	999 611	886 200
Innbetalt tv og internett		649 524	647 608	682 068
Andre innbetalinger	1	882 274	890 845	848 592
Sum inntekter		4 982 427	5 001 519	4 865 016
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	131 212	64 544	114 100
Revisjonshonorar		16 750	0	10 700
Forretningsfjernerhonorar bbl		123 210	115 686	123 207
Kommunale avgifter		775 747	742 204	638 992
Tv og internett utgifter		661 023	659 618	694 100
Forsikring		257 824	241 410	257 830
Vedlikehold	3	1 526 324	490 058	1 030 800
Elektrisk energi		1 038 987	737 609	1 136 200
Strøm Elbil		196 358	210 096	130 200
Andre driftskostnader	4	588 197	329 689	538 887
Sum driftskostnader		5 315 632	3 590 914	4 675 016
Driftsresultat		-333 205	1 410 605	190 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		97 130	5	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-97 130	-5	0
Resultat		-236 075	1 410 610	190 000
Overført opptjent egenkapital		-236 075	1 410 610	0
Sum disponert		-236 075	1 410 610	0

Balance

	Note	Balance 31.12.23	Balance 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		90 326	202 878
Andre fordringer		480 016	326 554
Innest ³ ende p ³ driftskonto		2 600 563	1 860 127
Sum omløpsmidler		3 170 905	2 389 558
SUM EIENDELER		3 170 905	2 389 558

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	5	1 507 643	1 743 717
Sum egenkapital		1 507 643	1 743 717
Gjeld			
Avsetning forpliktelser vedlikehold		1 000 000	0
Sum forpliktelser		1 000 000	0
Langsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		137 411	8 363
Leverandørgjeld		313 744	311 674
Annen kortsiktig gjeld		212 107	325 804
Sum kortsiktig gjeld		663 262	645 841
Sum gjeld		1 663 262	645 841
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 170 905	2 389 558

Sameiet Vindholmen 1

Arendal, 26.04.2024

Sidsel Pettersen
Styreleder

Herman Thon
Styremedlem

Morten Huth
Styremedlem

Gunn Aasen Swan
Styremedlem

Else Beate Storsveen
Styremedlem

Ove Berntzen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Det foreligger et vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nærmere ved kjøp av leilighet

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

Note 1 - Andre innbetalinger

	2023	2022
3601 Leieinntekter p-plasser	143 800	138 500
3604 Kajak	3 000	2 600
3608 Renovasjon	522 462	497 382
3609 Gjesteleilighet	34 200	37 900
3621 Innbetalt a-konto EI-Bil	178 812	214 463
Sum	882 274	890 845

Note 2 - Lønnskostnader

	2023	2022
5300 Styrehonorar	114 997	56 568
5400 Arbeidsgiveravgift	16 215	7 976
Sum	131 212	64 544

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 3 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	76 975	66 908
6602 Vedlikehold Elektro	46 480	142 809
6603 Vedlikehold Rør	166 613	10 267
6604 Vedlikehold Utvendig	7 137	92 915
6605 Vedlikehold Heis	170 607	123 135
6606 Vedlikehold Garasjer	58 512	40 274
6610 Vedlikeholdsavsetning	1 000 000	0
6650 Lovpålagt HMS	0	13 750
Sum	1 526 324	490 058

Sameierne er forpliktet til dekke inngående vedlikehold når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er pr 31.12 satt av 1 000 000,- i regnskapet til fremtidig vedlikehold.

Note 4 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6360 Renhold, sanitærartikler	273 463	167 304
6390 Anticimex, Container	0	-6 009
6619 Andre driftskostnader	9 857	2 441
6620 Snørydding	57 500	44 250
6621 Alarmkostnader	12 221	13 440
6762 Utgifter til Vaktmester	189 088	90 907
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	7 856	0
7720 i rsm�te	24 445	6 415
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	13 768	10 940
Sum	588 197	329 689

Note 5 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	1 743 717	333 107
i rets resultat	-236 075	1 410 610
Sum egenkapital 31.12	1 507 643	1 743 717

Resultat og balanse med noter for Sameiet Vindholmen 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Vindholmen 1

Styreleder	Sidsel Pettersen (sign.)	13.05.2024
Styremedlem	Gunn Aasen Swan (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Morten Huth (sign.)	09.05.2024
Styremedlem	Herman Thon (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Else Beate Storsveen (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	Ove Berntzen (sign.)	10.05.2024

Til årsmøtet i Sameiet Vindholmen 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vindholmen 1 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Arendal, 26. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Lindal, Lars Ole	BANKID	2024-04-26 13:50



This document package contains:

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



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

Budsjett

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	2 448 156	2 463 456	2 448 156	2 448 156
Inntekter a-konto strjøm	139 220	0	0	0
Andre driftsinntekter	2 395 051	2 538 063	2 416 860	2 584 216
Sum inntekter	4 982 427	5 001 519	4 865 016	5 032 372
Driftskostnader				
Ljønnskostnader	131 212	64 544	114 100	148 330
Revisjonshonorar	16 750	0	10 700	17 600
Forretningsfjørerhonorar bbl	123 210	115 686	123 207	129 368
Kommunale avgifter	775 747	742 204	638 992	885 928
Kabel-tv	661 023	659 618	694 100	694 100
Forsikring	257 824	241 410	257 830	283 610
Vedlikehold	1 526 324	490 058	1 030 800	1 285 800
Elektrisk energi	1 235 345	947 705	1 266 400	1 185 020
Andre driftskostnader	588 197	329 689	538 887	466 216
Sum driftskostnader	5 315 632	3 590 914	4 675 016	5 095 972
Driftsresultat	-333 205	1 410 605	190 000	-63 600
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	97 130	5	0	63 600
Resultat av finansinntekt- og kostnad	97 130	5	0	63 600
Driftsresultat	-236 075	1 410 610	190 000	0
Overført til/fra opptjent egenkapital	-236 075	1 410 610	0	0
Sum disponert	-236 075	1 410 610	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Sidsel Pettersen
Styreleder

Herman Thon
Styremedlem

Morten Huth
Styremedlem

Gunn Aasen Swan
Styremedlem

Else Beate Storsveen
Styremedlem

Ove Berntzen
Styremedlem

SAK:**RE-SEKSJONERING/SLÅ SAMMEN SAMEIET MED SAMEIET VINDHOMEN 2**

Det foreslås at Sameiet Vindholmen 1 med gnr/bnr 509/645 i Arendal kommune slås sammen med Sameiet Vindholmen 2 med gnr/bnr 509/650 i Arendal kommune. Det foreslås at vedtektene til Sameiet Vindholmen 1 videreføres samt at brøkene blir den samme som i dag basert på størrelsene på leilighetene (Dagens teller i eierbrøkene videreføres) Nevner blir summen av samtlige. Jmf vedtektene. (Forslag på nye vedtekter som vedlegg)

Sameiet Vindholmen 1 har pr nyttår 168,- kr pr kvadrat i oppsparte midler. Styret foreslår at det tilbakebetales kr 68,- pr kvadrat til den enkelte seksjonseier. (ca 607.000,- kroner) Så betaler eierne i Sameiet Vindholmen 2 inn kr 100,- pr kvadrat i oppstartsmidler. Da starter «begge» sameiene likt innbetalte midler.

Sameiet Vindholmen 2 har i sitt årsmøte den 29 april vedtatt sammenslåing dersom Sameiet Vindholmen 2 også vedtar det.

Seksjon nr.	Brøk (teller)	Leilighet nr.	Seksjon nr.	Brøk (teller)	Leilighet nr.	Seksjon nr.	Brøk (teller)	Leilighet nr.
1	103	Næring	57	88	D201	113	50	F504
2	65	A201	58	45	D202	114	105	F505
3	68	A202	59	72	D203	Sum	8936	
4	65	A203	60	73	D204	115	12	P-plasser
5	100	A301	61	88	D301	SUM	8948	
6	99	A302	62	45	D302	116	76	H0103
7	65	A401	63	72	D303	117	104	H0102
8	68	A402	64	73	D304	118	102	H0101
9	65	A403	65	88	D401	119	102	H0103
10	100	A501	66	46	D402	120	92	H0102
11	99	A502	67	72	D403	121	73	
12	65	A601	68	73	D404	122	95	H0103
13	68	A602	69	66	E101	123	42	H0102
14	65	A603	70	60	E102	124	89	H0101
15	84	A701	71	62	E103	125	76	H0203
16	115	A702	72	99	E104	126	112	H0202
17	84	A801	73	72	E201	127	102	H0201

18	115	A802	74	60	E202	128	102	H0203
19	86	B101	75	61	E203	129	114	H0202
20	83	B102	76	99	E204	130	48	H0201
21	77	B103	77	71	E301	131	74	H0204
22	81	B104	78	60	E302	132	45	H0203
23	86	B201	79	61	E303	133	107	H0202
24	83	B202	80	99	E304	134	80	H0201
25	71	B203	81	61	E401	135	76	H0303
26	101	B204	82	60	E402	136	112	H0302
27	86	B301	83	135	E403	137	102	H0301
28	83	B302	84	70	F101	138	102	H0303
29	71	B303	85	59	F102	139	114	H0302
30	101	B304	86	<u>59</u>	F103	140	48	H0301
31	71	B401	87	<u>59</u>	F104	141	74	H0304
32	101	B402	88	<u>79</u>	F105	142	45	H0303
33	73	C101	89	<u>79</u>	F106	143	107	H0302
34	46	C102	90	<u>59</u>	F107	144	80	H0301
35	44	C103	91	<u>70</u>	F201	145	76	H0403
36	80	C104	92	<u>59</u>	F202	146	112	H0402
37	79	C105	93	<u>59</u>	F203	147	102	H0401
38	99	C201	94	<u>59</u>	F204	148	102	H0403
39	69	C202	95	<u>79</u>	F205	149	114	H0402
40	69	C203	96	79	F206	150	48	H0401
41	105	C204	97	82	F207	151	74	H0404
42	99	C301	98	70	F301	152	45	H0403
43	69	C302	99	88	F302	153	107	H0402
44	69	C303	100	88	F303	154	80	H0401
45	105	C304	101	79	F304	155	128	H0502
46	99	C401	102	79	F305	156	102	H0501
47	70	C402	103	82	F306	157	102	H0503
48	69	C403	104	70	F401	158	114	H0502
49	105	C404	105	89	F402	159	48	H0501
50	127	C501	106	89	F403	160	74	H0504
51	67	C502	107	79	F404	161	45	H0503

52	119	C503	108	79	F405	162	107	H05 02
53	77	D101	109	82	F406	163	80	H05 04
54	59	D102	110	111	F501		SUM 1310 6	
55	68	D103	111	101	F502			
56	62	D104	112	81	F503			

Vedtekter for Sameiet Vindholmen 1 i Arendal kommune.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Vindholmen 1 (Bygg A-F) – Vindholmen 11E, 13A-E og 15A-D.

Sameiet vil bli opprettet ved seksjonsbegjæring. Følgende brøkfordeling er prosjektert:

Seksjon nr.	Brøk (teller)	Leilighet nr.	Seksjon nr.	Brøk (teller)	Leilighet nr.	Seksjon nr.	Brøk (teller)	Leilighet nr.
1	103	Næring	57	88	D201	113	50	F504
2	65	A201	58	45	D202	114	105	F505
3	68	A202	59	72	D203	Sum	8936	
4	65	A203	60	73	D204	115	12	P-plasser
5	100	A301	61	88	D301	SUM	8948	
6	99	A302	62	45	D302	116	76	H0103
7	65	A401	63	72	D303	117	104	H0102
8	68	A402	64	73	D304	118	102	H0101
9	65	A403	65	88	D401	119	102	H0103
10	100	A501	66	46	D402	120	92	H0102
11	99	A502	67	72	D403	121	73	
12	65	A601	68	73	D404	122	95	H0103
13	68	A602	69	66	E101	123	42	H0102
14	65	A603	70	60	E102	124	89	H0101
15	84	A701	71	62	E103	125	76	H0203
16	115	A702	72	99	E104	126	112	H0202
17	84	A801	73	72	E201	127	102	H0201
18	115	A802	74	60	E202	128	102	H0203
19	86	B101	75	61	E203	129	114	H0202
20	83	B102	76	99	E204	130	48	H0201
21	77	B103	77	71	E301	131	74	H0204
22	81	B104	78	60	E302	132	45	H0203
23	86	B201	79	61	E303	133	107	H0202
24	83	B202	80	99	E304	134	80	H0201
25	71	B203	81	61	E401	135	76	H0303
26	101	B204	82	60	E402	136	112	H0302
27	86	B301	83	135	E403	137	102	H0301
28	83	B302	84	70	F101	138	102	H0303
29	71	B303	85	59	F102	139	114	H0302
30	101	B304	86	<u>59</u>	F103	140	48	H0301
31	71	B401	87	<u>59</u>	F104	141	74	H0304
32	101	B402	88	<u>79</u>	F105	142	45	H0303
33	73	C101	89	<u>79</u>	F106	143	107	H0302
34	46	C102	90	<u>59</u>	F107	144	80	H0301
35	44	C103	91	<u>70</u>	F201	145	76	H0403
36	80	C104	92	<u>59</u>	F202	146	112	H0402
37	79	C105	93	<u>59</u>	F203	147	102	H0401
38	99	C201	94	<u>59</u>	F204	148	102	H0403
39	69	C202	95	<u>79</u>	F205	149	114	H0402

40	69	C203	96	79	F206	150	48	H0401
41	105	C204	97	82	F207	151	74	H0404
42	99	C301	98	70	F301	152	45	H0403
43	69	C302	99	88	F302	153	107	H0402
44	69	C303	100	88	F303	154	80	H0401
45	105	C304	101	79	F304	155	128	H0502
46	99	C401	102	79	F305	156	102	H0501
47	70	C402	103	82	F306	157	102	H0503
48	69	C403	104	70	F401	158	114	H0502
49	105	C404	105	89	F402	159	48	H0501
50	127	C501	106	89	F403	160	74	H0504
51	67	C502	107	79	F404	161	45	H0503
52	119	C503	108	79	F405	162	107	H0502
53	77	D101	109	82	F406	163	80	H0504
54	59	D102	110	111	F501		SUM 13106	
55	68	D103	111	101	F502			
56	62	D104	112	81	F503			
P-plass nr. 4, 34, 35, 62, 63, 64, 68, 69, 70, 71, 76, 78, 84 = 13 stk. (1 ideell 13 del per p-plass)								

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 161 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Det er i tillegg opprettet 1 næringsseksjoner for å organisere p-plasser i garasjekjelleren på eiendommen gnr. 509, bnr 645 i Arendalkommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- Bod
- Parkeringsplasser
- Private uteplasser

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

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenheter eller tilleggsdeler, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitut, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiet Vindholmen 1 er regulert til boligformål. Styret skal orienteres skriftlig om alle

overdragelser og utleieforhold.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Styret skal godkjenne hvilken type næringsvirksomhet som skal drives i næringsseksjonen. Styret kan ikke nekte uten saklig grunn. Saklig grunn kan for eksempel være støy.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, balkongflagg, markise o.l.

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

2.5. Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Beplantning på fellesareal skal skje etter en samlet plan, og er styrets ansvar. Beplantning på uteareal seksjonert som tilleggsdel, skal ikke være til sjenanse for tilgrensende seksjoner. Høyde skal begrenses til 150 cm, og grener som vokser over grensen til naboseksjoner skal beskjæres. Styret kan pålegge seksjonseiere å beskjære beplantning.

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

3. Parkering

3-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiets/seksjonseierens parkeringsplasser organiseres som tilleggsareal til seksjonene eller som andel av seksjoner.

Ved videre utbygging har nabosameiet tinglyst adkomstrett til fremtidige parkeringskjellere. Dette er iht reguleringsplanen og bebyggelsesplan.

3-2 Vedlikehold

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

3-3 Kostnader

Vedtekter for Sameiet Vindholmen 1

Side 3 av 11

Det føres et eget underregnskap for fordeling av felleskostnader knyttet til parkeringsplassene.

3-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

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

3-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

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

Rekkefølgebestemmelser ved tildeling av HC plass utøves ved at den første som søker og oppfyller kravene, jf avsnittet over, skal ha **den plassen som ligger nærmest heisoppgangen** for vedkommende. Ved flere tildelinger blir det nest nærmest.

4. FELLESKOSTNADER

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

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Parkering

Det føres et eget underregnskap for fordeling av felleskostnader knyttet til parkeringsplassene og bodene i garasjekjelleren. Styre / sameiermøte fastsetter et beløp pr plass og bod som skal dekke driften av parkeringskjelleren.

Grøntareal.

Grøntareal iht reguleringsplanen – mellom bygg A og B benevnte i planen som f_U2 og grøntareal tilknyttet bygg B til D, benevnte i planen som f_U3 er avsatt for bygg S1 til S3 – Bygg A til E. Dette arealet blir fradelt og opprettet som en egen matrikkelenhet. Denne matrikkelenheten blir tillagte seksjonene 1 til 83 – bygg A til E som en realeiendom til seksjonen.

Vedlikeholdsansvaret for dette grøntarealet fordeles på seksjonene 1 til 83 i sameiet.

Bygg F har etter planen avsatt grøntareal benevnte i planen som f_U4. Disse seksjonene nr 84 til 114 får tinglyst bruksrett med vedlikeholdsansvar til dette arealet.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles Vedtekter for Sameiet Vindholmen 1

forpliktelser.

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

5. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

6. VEDLIKEHOLD

6.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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

6.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

6.3 Bygningsmessige arbeider

Ved eventuelle bygningsmessige arbeider, skal byggenes arkitektoniske utforming ivaretas og det skal velges fellesløsninger.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

7. MISLIGHOLD MV.

Seksjonseiers og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold mv. reguleres av eierseksjonsloven (p.t) §§ 34- 39.

8. ÅRSMØTET

8.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.2 Ordinært årsmøte

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

8.3 Ekstraordinært årsmøte

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

8.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

8.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer
- d) behandle vederlag til styret

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

8.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

8.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

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

8.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte

stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8.12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

8.13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 3.

8.14 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

8.15 Protokoll fra årsmøtet

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

9 STYRET

9.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. I tillegg til leder skal styret ha 2-5 medlemmer og kan ha inntil 2 varamedlemmer. Det skal tilstrebes at både menn og kvinner er representert i styret.

9.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag for foregående styreperiode til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratre. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

9.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

9.4 Styrets oppgaver

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

9.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

9.6 Inhabilitet

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

9.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

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

10 SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR UTBYGGER/SELGER I UTBYGGINGSPERIODEN.

Inntil utbyggingsprosjektet med de forskjellige byggetrinn er ferdig utbygget, er nåværende og fremtidige eiere av Sameiet Vindholmen 1 forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med selgers/utbyggers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet

til å la selger/utbygger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets innvendige og utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Denne vedtektsbestemmelsen punkt 12 kan ikke endres uten samtykke fra utbygger Vindholmen Eiendom AS, Org.nr. 952 214 489 eller utbyggers rettsetterfølger.

Alle direkte utgifter med denne bruken dekkes av utbygger.

Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg og fellesarealer i siste byggetrinn er overtatt.

11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018 med senere endringer.

Sak til Årsmøtet 2024 – Sameiet Vindholmen 1

Saksinnspill: Christina Hurtig
Stig Arne Høiland

Dato: 24. april 2024

Trygg skolevei

Barn som bor i Bryggebyen sokner til Birkenlund Skole fra 1. til 10. klasse. Den korteste og naturlige skoleveien for dem er å benytte gangveien til Songebukta, krysse veien og så gå Gamle Songevei til Birkenlund skole.

Veikrysningen i Songebukta er risikabel og farlig for barn, spesielt i grunnskolealder. Kommunen mener at de tilbyr «trygg skolevei» ved at barna kan gå til Havstad og benytte undergangen rett før tunnelen. Det medfører en lang omveg for barna, og de færreste vil ta denne unødige lange omvegen.

Foreldre, velforeninger og andre relevante instanser bør oppfordre kommunen til å etablere en trygg krysning av Kystveien mellom Vindholmen og Songebukta slik at barna får en trygg skolevei i praksis. Dette kan eksempelvis løses ved lysregulert fotgjengerovergang eller mulighet til å krysse vegen uten å gå i vegbanen ved å bygge over-/undergang.

Forslag til vedtak:

Styret i Sameiet Vindholmen 1 melder behov til kommunen for trygg og sikker skolevei fra Vindholmen til Birkenlund der Kystveien kan krysses på en trygg og sikker måte mellom Vindholmen og Songebukta. Dette kan eksempelvis løses ved lysregulert fotgjengerovergang eller mulighet til å krysse vegen uten å gå i vegbanen ved å bygge over-/undergang.

Sak til Årsmøtet 2024 – Sameiet Vindholmen 1

Saksinnspill: Rune Hovland
Stig Arne Høiland

Dato: 24. april 2024

Vedlegg: Rapport Stærk & Co «Bryggebyen Fuktproblematikk i kjeller»

Mangler ved Sameiet generelt og fuktproblem spesielt

Det har vært meldt inn en del mangler ved Sameiet. Noen er løst, noen er pågående og andre mangler er uløst.

Fuktproblem:

Den mangelen som fremstår mest alvorlig og med potensielt størst økonomisk konsekvens for Sameiet er fuktinntrenging i kjelleren, både boder og parkeringsareal. Forskriftsmessig utbedring av denne mangelen har et kostnadspotensial i størrelsesorden 40 millioner kroner. Ansvarlig for utbedring av mangelen er byggherre og entreprenør (Vindholmen eiendom og Backe). De har fått utarbeidet en rapport fra Stærk & Co, se vedlegg. Stærk & Co har ifølge rapporten hatt ansvar for godkjenning av prosjekteringsunderlaget i Bryggebyen, i tillegg til at de har fått oppdraget med å utbedre de manglene de har beskrevet i rapporten.

Det er i Sameiets interesse å få en ekstern uavhengig 3. part til å:

1. Vurdere design og konstruksjon opp mot gjeldende regelverk.
2. Anbefale hvordan mangelen kan utbedres slik at gjeldende regelverk oppfylles.
 - a. Kostnadsestimere utbedringsalternativene
3. Basert på gjeldende regelverk – Vurdere om Stærk & Co rapporten gir et realistisk bilde av:
 - a. skadeomfang
 - b. anbefalt metode for reparasjon
 - c. langsiktig degradering av konstruksjon og kostnader dette kan medføre.

Det vil også være naturlig med tettere oppfølging av fukt problematikken i form av jevnlige målinger der disse loggføres og dokumenteres.

Andre mangler:

Vi er kjent med at det er andre mangler ved Sameiet som er uløst. Det bør utarbeides en oversikt over mangler ved Sameiet der sameierne gis mulighet til å komme med innspill. Disse manglene bør vurderes av uavhengig byggkyndig 3. part. Basert på dennes rapport bør det fremmes krav om utbedring av manglene.

Forslag til vedtak:

Det skal engasjeres ekstern, uavhengig 3. part til å vurdere omfang, konsekvens og utbedring av fuktproblemene i Sameiets kjeller i tråd med saksfremlegget.

Det skal utarbeides oversikt over øvrige mangler ved Sameiet som skal vurderes av uavhengig byggkyndig 3. part.

Det skal fremmes krav mot byggherre om utbedring av manglene i henhold til disse uavhengige 3. parts rapporter.



Oppdragsgiver

Backe Sør AS
Prosjekt

BRYGGEBYEN

Fuktproblematikk i kjeller



Stærk.

Stærk & Co as har utarbeidet denne rapporten og alle rettigheter tilhører Stærk & Co as. Kopiering, distribusjon eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten tillatelse fra Stærk & Co as eller eventuell annen opphavsrettshaver.

Stærk & Co as har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne benyttes til annet formål enn det som har vært avtalt eller gitt samtykke til.

Bryggebyen

Dato

13.02.2024

Prosjektnummer

23156

Gradering

Begrenset

Oppdragsgiver

Backe Sør AS

Oppdragsgivers representant

Trond Kolnes

2	03.04.2024	2. utgivelse	TT	TT	TT
1	05.03.2023	1.Utgivelse	T.Taraldsen	Torgrim Rønningen	TT
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av

Innholdsfortegnelse:

1 Innledning og orientering	3
2 Oppsummering	3
3 Visuelle observasjoner	3
4 Prosjektert løsning	7
5 Vurdering av skadeårsak	8
6 Konsekvens	9
7 Utbedringstiltak vegger og tak.....	9
8 Utbedringstiltak bunnplate	9
9 Fremtidig utbedring og overvåkning	10
10 Gjennomføring	10

1 Innledning og orientering

Stærk & Co AS er engasjert av Backe Sør AS for å gjennomføre en kartlegging av fuktproblematikken i underetasjene dvs. parkeringsarealer, fellesarealer og boder. Kartlegging har vært gjennomført som visuell inspeksjon, for å avdekke riss og riss som er fuktførende. Vi har i dette arbeidet gjennomført en rekke befaringer, spesielt ved varslet høyvann, slik at konstruksjonen er stresstestet med høyt vanntrykk. Det er i tillegg blitt gjennomført noen injiseringene for å teste ut metode og type injiseringsmasse som kan egne seg. Disse testene har gitt gode resultater ved at vanninntrenging i området er stoppet. Det foreligger notater fra gjennomførte befaringer. Følgende befaringer er gjennomført og loggført med notat.

1	29.08.2023	Notat 1
2	07.09.2023	Notat 2
3	11.09.2023	Notat 3
4	15.09.2023	Notat 4
5	04.10.2023	Notat 6
6	23.10.2023	Notat 7
7	22.12.2023	Notat 8
8	22.01.2024	Notat 10

2 Oppsummering

Vår erfaring fra gjennomførte visuelle undersøkelser, er at det i betongkonstruksjonene er oppstått riss som følge av hydratiseringen i herdeprosessen i betongen. Dette medfører at vi får svinnriss som i dette tilfelle er gjennomgående. Ved høyvann kan sjøvann trekke inn gjennom konstruksjonen som medfører overflatefukt på bunnplate. Bunnplaten er ikke en del av byggets statiske system, og det anses derfor ikke kritisk for konstruksjonssikkerheten til byggverket. Fukten har dermed en bruksmessig konsekvens. Vi anbefaler derfor at i arealene hvor dette er av betydning, boder og trappeoppganger, iverksettes tiltak for å utbedre dette. Riss utbedres med etterinjisering som er nærmere beskrevet i kapittel 8.

3 Visuelle observasjoner

I underkant av dekke over p-kjeller er det ved porten funnet en god del soppdannelse som medfører misfarging av betongoverflaten.



Bilde 1 v/kjøreport Misfarging/ sopp pga kondensering



Bilde 2 Misfarging/sopp pga kondensering i betonghimling v/kjøreport

Fremtredende observerte skader i kjeller, er riss i bunnplate i overgang mot yttervegg. Det er også i parkeringskjeller funnet riss som går på tvers fra yttervegg til yttervegg. Noen av rissene er åpenbart gjennomgående riss som kan medføre at sjøvann trenger inn i konstruksjonen. Det antas at rissene er forårsaket av svinn i konstruksjonen og anses derfor som døde riss.



Bilde 3 Fuktførende gjennomgående riss. Bildet tatt 22.12.23 ved kraftig springflo.

Riss observeres også typisk, i områder hvor det er vinkelendringer på kjellervegger.



Bilde 4 Riss teknisk-/sprinklerrom. Riss ved vinkelendringer (Fastholding)

I støpeavsnitt er det generelt ikke fuktgjennomgang i bunnplate. Dette kan forklares med at dette er en detalj som er blitt gitt spesiell oppmerksomhet i utførelsen for å unngå fuktproblematikk.

I trappeoppgang D er det avdekket bom i fliser. Ved høyvann trenger det inn vann i gjennomgående riss.



Bilde 5 Fukt i fuge på taktillflis



Bilde 6 Fukt i fuge.

23.02.24 ble samtlige heissjakter visuelt sjekket i forbindelse med varslet høyvann. Det ble ikke registrert fukt i noen av heisgrubene.

I boder i F-blokka, viser fukt seg på en atypisk måte. Det er ikke påvist gjennomgående fuktførende riss, men fukten dannes på overflater. Det er også en god del soppdannelse opp ca 40cm på vegg, som tyder på jevnt tilgang på fukt. Luften i dette område oppleves også betydelig mer rå, kald og fuktig. Det er konstatert temperaturdifferanser på betongkonstruksjonene som kan indikere at forholdene er til stede for kondensering.



Bilde 7 Bod F11 jevnt fukt over hele gulvflaten. Soppdannelse opp langs vegg

4 Prosjektert løsning

Underetasje på bryggebyen er prosjektert som betongkjeller i plasstøpt betong, vanntett utførelse. Det er ikke benyttet utvendig membran for vanntetting. Men det er prosjektert for at betongen i seg selv skal være tilnærmet tett. Bygget er fundamentert på punktfundamenter eller spissbærende peler. I møte med Multiconsult, er det avklart at bunnplata ikke er en del av byggets statiske system.

Eksponeeringsklasse for betongkonstruksjoner:

NS-EN 1992-1-1 Eurokode 2: Prosjektering av betongkonstruksjoner skal følgende være oppfylt for konstruksjoner i kjeller.

Eksponeeringsklasse utside:

XS3 (Tidevannssoner, skvalpesoner og sprutsoner)

Eksponeeringsklasse innside p-kjeller:

XD3 (Veskelvis vått/tørt klorider som ikke stammer fra sjøvann)

Eksponeeringsklasse innside Boder mm

XC1 (Tørt eller permanent vått)

Bestandighetsklasse

Eksponeringsklasse på de ulike konstruksjonsdelene vil initiere en bestandighetsklasse på betongen som skal benyttes. I dette tilfellet vil den strengeste eksponeringsklassen bestemme hvilke bestandighetsklasse som skal benyttes, her XS3 og XD3 som gir Bestandighetsklasse M40/B45

Løsninger som er benyttet i prosjekteringen er ihht Eurokode 2

Waterstop i støpeavsnitt

overganger mellom ulike støpeavsnitt, overgang mellom ulike konstruksjonsdeler og i fuger er spesielt utsatt for vanngjennomtrengning i såkalte vanntette konstruksjoner. Det er montert Waterstop type CEMflex VB. Ved utført uavhengig kontroll 28.11.2019 (Stærk & Co), var dette tema og gjennomgått. Dokumentasjon på den valgte løsningen ble fremlagt i møte.

Minimumsarmering mht vanntetthet.

Prosjekterende Multiconsult har i sin prosjektering lagt til grunn kontroll mot minimumsarmering for vanntett betong og fasthetsklasse B45.

Stærk & Co hadde for dette byggetrinnet uavhengig kontroll på oppdrag for Vindholmen Eiendom AS. Kontrollen den gang, viste ikke feil eller mangler ved hverken utførelse eller prosjektering, som kan koples mot de problemstillingene vi ser mht fukt i underetasjen.

5 Vurdering av skadeårsak

Riss i betong kan komme av flere årsaker, og være en kombinasjon av disse.

- Vann- sementforhold: Feil blandingsforhold ved produksjon av betong, for høyt eller lavt vanninnhold, eller sementinnhold, kan påvirke betongens egenskaper og føre til riss.
- Uttørkingsriss: Betong krymper når den tørker, og kryptet kan føre til rissdannelse. Dette kan spesielt være et problem i tørre og varme klimaer, eller når betongen tørker for raskt.
- Svinn: Når betongen herder vil det foregå en kjemisk reaksjon mellom sementlim og vann - Hydratisering. Vi får da svinn/krymp i betongen som medfører interne spenninger, riss vil da kunne oppstå der vi får spenningskonsentrasjoner, spesielt rundt retningsendringer i konstruksjonen(ex. Hjørner) eller ved fastholding typisk ved punktfundametner og søyler.
- Termisk krymping: Temperaturvariasjoner kan føre til termisk krymping, spesielt hvis betongen varmes opp og deretter avkjøles. Dette skaper spenninger som kan føre til riss.(Ikke relevant)
- Armeringsproblemer: Utilstrekkelig eller feil plassert armering kan føre til svakhet i konstruksjonen og bidra til rissdannelse.
- Manglende kontroll over herding: Feil herdeprosedyrer eller utilstrekkelig herdetid kan føre til svak betong og rissdannelse.
- Feil design: Dårlig konstruksjonsdesign, inkludert utilstrekkelig dimensjonering av elementer, kan føre til utilsiktede riss og sprekker.

Skadebildet indikerer at årsaken til fuktproblematikken er en kombinasjon av svinn og fastholding. Normalt vil det i en konstruksjon som her er benyttet, ikke være mulig å unngå riss. Søylepunkter vil være fastholdingspunkter som vil medføre spenningskonsentrasjoner i felt mellom søyler. Dette er gjentakende skadebilde.

I overgang mellom bunnplate og kjellervegg, vil vi også kunne få riss, pga forskjell i herdeutviklingen mellom gulvkonstruksjon og i veggen. Årsaken til dette er tidsforskjellen

mellom utstøpingstidspunktet på henholdsvis bunnplate og vegg. Dette kan medføre interne spenningsforskjeller som resulterer i riss.

Fuktgjennomgang i overgang mellom yttervegger og gulv, kan også være forårsaket av feil i fuktsperre/Waterstop.

6 Konsekvens

De bruksmessige konsekvensene er spesielt i boder og fellesarealer. Særskilt boder vil fukt ha bruksmessige konsekvenser for det som måtte oppbevares i bodene.

I trappeoppganger har fuktgjennomgang medført at det er bom i fliser, og den totale opplevelsen av trappeoppgangen vil forringes.

I parkeringskjelleren har fuktgjennomslag ikke spesielle bruksmessige konsekvenser. Avrenning fra biler (snø, regn og drenering fra AC-anlegg i biler) er et betydelig bidrag mht fukt.

Riss i bunnplate som medfører fuktvandring vil over tid kunne medføre korrosjon i armering i bunnplate. I og med at bunnplate ikke er en del av byggets statiske system, vil korrosjon i bunnplate ikke medføre at konstruksjonssikkerhet tilsidesettes.

7 Utbedringstiltak vegger og tak

Misfarging i betongoverflate pga soppdannelse, anbefales rengjøres og overmales med diffusjonsåpen maling. I områdene ved porten, er den åpenbare årsaken, som nevnt tidligere, kondensering. Mulig tiltak i dette område vil være å øke overflatetemperaturen på betong, eller å få redusert forekomst av fuktig luft som møter den kjølige betongoverflaten i dette området. Vi anbefaler at det engasjeres en rådgivende ingeniør ventilasjon, som kan se på en kombinasjon med å tilføre varme, samt øke hastigheten på luft ut gjennom rist i port.

8 Utbedringstiltak bunnplate

Høy vannmetning i betongen vil naturlig bidra til at karbonatisering bremses og negativ innvirkning fra kloridholdig sjøvann reduseres. Det at konstruksjonen ligger såpass dypt, vil derfor tilsi at karbonatisering fra undersiden av konstruksjonen ikke er så relevant.

Kapillærriss og microriss har mulighet for å selvhales ved at overskudd av sementpasta i betongen reagerer med vann som trenger gjennom risset. Dette medfører at risset aures og tettes naturlig. Microriss opp til 0,2mm anbefales derfor ikke utbedret, men at man la tiden bidra til de naturlige prosessene i betongen rette opp i forholdet.

Stærk & Co AS, vil på bakgrunn av de erfaringer vi har gjort, anbefale at riss i bodarealene injiseres for å øke de bruksmessige kvalitetene, og redusere fremtidige kloridinitiert korrosjon av armering.

I parkeringsarealene vil ikke injisering bidra vesentlig til å bedre fuktproblematikk. Trafikk og avrenning fra AC-anlegg vil bidra til mer fukt enn det som tilføres via riss. Det anbefales derfor at kun riss over 0,3mm injiseres.

Det skal i reparasjonsarbeidet benyttes polymer injiseringsmasse som tilfredsstillende kravene i NS-EN1504-5.

Produktet som benyttes skal ha UW-klasse: **U(S1) W(3)(3)(5/10)(0)**.

Firmaet som forestår injiseringsarbeidet skal som del av leveransen gi utfyllende dokumentasjon på utført arbeid. Det vises også til NBI-Blad 720.425 Reparasjon av riss i betong (Ligger vedlagt) .

Det ligger vedlagt rapporten, planskisse som viser de områdene vi mener bør injiseres for å prøve å stoppe fuktgjennomgang.

I trappeoppgang D må fliser fjernes og riss påvises. Identifiserte riss injiseres før arealene fliselegges på nytt.

I bodarealene i F-blokka, er sannsynligvis fukt fremkalles av kondensering på kalde overflater. Mulige tiltak vil her være å bedre de klimatiske forholdene i arealene med et bedre tilpasset avtrekk, og øke temperaturen. Stærk & Co anbefaler at det engasjeres en ventilasjonsrådgiver til å vurdere mulige tiltak. Det er påvist en viss grad av temperaturendringer på betongkonstruksjonene. Et annet mulig utbedrende tiltak kan være å etterisolere bygget utvendig i dette området for å redusere uverdien på konstruksjonene. Innvendig etterisolering frarådes på det sterkeste.

9 Fremtidig utbedring og overvåkning

Konstruksjonen er åpenbart utsatt for klorider og har et uoversiktlig mengde riss i bunnplate. Det må derfor antas at konstruksjonen på sikt vil kunne bli utsatt for armeringskorrosjon. Alvorligheten av armeringskorrosjon vil avhenge av hvor korrosjonen oppstår, og hvor stor belastning konstruksjonen har i det aktuelle området. Bunnplate er den konstruksjonsdel som i utgangspunktet er utsatt for klorider som stammer fra sjøvann og avsmelting fra biler. Denne delen er som tidligere nevnt ikke en del av byggets statiske system, og anses derfor ikke som kritisk.

10 Gjennomføring

Vi har på bakgrunn av gjennomførte befaringer, utarbeidet en plan som viser områder vi mener bør utbedres med etterinjisering. Effekten av injiseringene er avhengig av noe høyere temperatur. Det anbefales derfor ikke å starte dette arbeidet før April. Antatt tid for å gjennomføre arbeidet er stipulert til ca. 2 uker.

Det forutsettes at utførende får tilgang til de aktuelle områdene, og at områdene er ryddet tilstrekkelig for å få tilkomst til personell og utstyr.

Det gjennomføres ny befaring i løpet av høsten 2024 for å vurdere effekten av injiseringen. Det bør samtidig gjennomføres fuktkontroll gjennom hele tverrsnittet for å vurdere om injiseringen har vært vellykket.

Det bør også planlegges for en fremtidig visuellkontroll. Anbefalt om ca 5år.

Stærk & Co AS tilskriver de som dette berører for å avklare tid og omfang av rydding. Følgende områder er berørt og vil bli tilskrevet:

Bod	Leilighet	Fornavn	Etternavn	Tlf	E-post
16	E103	Stein	Jøssang	92635333	stejoess@hotmail.no
18	E403	Stig Arne	Høiland	91675500	
20	E302	Ingvild Evensen	Standal	41552580	Ingvildes@icloud.com
21	E402	Stig Arne	Høiland	91675500	
22	E303	Morten	Huth	90506330	
25	E304	Sara	Dehestani	47158454	Nabard.palany@gmail.com

37	B103	Steinar	Gundersen	48295430	
44	C403	Magnus	Søndenå	48274159	magnus.sondena@gmail.com
48	C502	Dukon Holding v/Kari		97098190	
49	C105	Anne Kari	Espeland	99294028	
55	C404	Inger	Brechan	90566033	
71	A202	Lyudmila	Bang	46673605	lyudmilabang@hotmail.com
72	A401	Thorstein	Lynne	92084250	Thorstein.lynne@gmail.com
F7	H0501	Herman	Thon	48414941	
F8	H0505	Amund Mathias	Birkeland	45232987	
F9	H0504	Inger Christine	Ulven	45604816	kurtulven@hotmail.com
F10	H0107	Janne	Dølemo Gauslå	94786195	janne.d.g@hotmail.com
F11	H0103	AFK Property AS	v/ Lars Peder Fensli	95363670	Kontaktperson: Finn Arne Marcussen
C000-05		Teknisk rom	Backe Sør AS		
B000-01		Fellesareale trappeoppgang	Backe Sør AS		
i-1		Parkeringskjeller	Backe Sør AS		
i-2		Parkeringskjeller	Backe Sør AS		
i-3		Parkeringskjeller	Backe Sør AS		
i-4		Parkeringskjeller	Backe Sør AS		
i-5		Uspesifiser	Backe Sør AS		

Vedlegg:

-Plantegning med identifisering av riss som anbefales injisert

Med hilsen
Stærk & Co. a.s.

Toralf Taraldsen
Rådgiver MRIF

Budsjett

	Regnskap 31.10.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	2 040 130	2 463 456	2 448 156	2 448 156
Andre driftsinntekter	2 052 450	2 538 063	2 416 860	2 584 216
Sum inntekter	4 092 580	5 001 519	4 865 016	5 032 372
Driftskostnader				
Ljnnskostnader	131 212	64 544	114 100	148 330
Revisjonshonorar	13 958	0	10 700	17 600
Forretningsfjrerhonorar bbl	102 675	115 686	123 207	129 368
Kommunale avgifter	663 545	742 204	638 992	885 928
Kabel-tv	550 853	659 618	694 100	694 100
Forsikring	214 853	241 410	257 830	283 610
Vedlikehold	422 288	490 058	1 030 800	1 285 800
Elektrisk energi	688 531	947 705	1 266 400	1 185 020
Andre driftskostnader	282 259	329 689	538 887	466 216
Sum driftskostnader	3 070 175	3 590 914	4 675 016	5 095 972
Driftsresultat	1 022 405	1 410 605	190 000	-63 600
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	33 705	5	0	63 600
Resultat av finansinntekt- og kostnad	33 705	5	0	63 600
i rsresultat	1 056 110	1 410 610	190 000	0
Overfjrt til/fra opptjent egenkapital	0	1 410 610	0	0
Sum disponert	0	1 410 610	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Sidsel Pettersen
Styreleder

Herman Thon
Styremedlem

Morten Huth
Styremedlem

Gunn Aasen Swan
Styremedlem

Else Beate Storsveen
Styremedlem

Ove Berntzen
Styremedlem

Innkalling til ekstraordinært årsmøte.

Med dette innkalles det til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Vindholmen 1.

Tidspunkt: Mandag 19.06.2023 kl 16.00.

Sted: Krøgeneslåven.

Hvis du er forhindret fra å møte, kan du fylle ut vedlagte fullmaktskjema.

Til behandling foreligger følgende saker:

1. Konstituering.

1.1 Valg av møteleder.

Forslag til vedtak: Som møteleder velges Carl Vidar Egeland fra Arendal Boligbyggelag.

1.2 Valg av sekretær.

Forslag til vedtak: Som sekretær velges Carl Vidar Egeland fra Arendal Boligbyggelag.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak: Til å undertegne protokollen sammen med møteleder/sekretær velges Morten Huth.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter.

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

1.5 Godkjenning av innkalling.

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste.

Forslag til vedtak: Sakslisten godkjennes.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

Styret har etter ordinært årsmøte hatt en grundig gjennomgang av varmeanlegget med representant fra VVS Sør. Det fremkom ikke opplysninger i denne gjennomgangen som fører til at styret velger å endre årsregnskapet for 2022.

Sameiet har, etter installering av digitale målere, den mest presise måling av forbruk på markedet. Men for å få en enda bedre oversikt av forbruket på felles varmtvann/energi, har styret besluttet å installere tre hjelpemålere på selve anlegget. Disse håper vi blir installert i løpet av sommeren.

Årsregnskapet er med dette godkjent av styret og revisor.
Sittende styre vil vurdere sine roller, dersom ekstraordinært årsmøte ikke godkjenner årsregnskapet.

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

Hilsen styret i
Sameiet Vindholmen 1

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

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinært årsmøte til Sameiet Vindholmen 1 fredag 23.06.2023

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV LEIL. NR.

SIGNATUR:.....

Regler for fullmakter:

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

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

For borettslag gjelder det at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Leveres til møteleder



Til generalforsamlingen i Sameiet Vindholmen 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Vindholmen 1 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet



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

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

Arendal, 8. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Lindal, Lars Ole	BANKID	2023-04-11 10:40



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.

Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		2 463 456	1 033 828	2 448 156
Inntekter a-konto		999 611	209 323	684 000
Innbetalt tv og internett		647 608	201 675	655 272
Andre innbetalinger	1	890 845	191 423	814 584
Sum inntekter		5 001 519	1 636 249	4 602 012
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	64 544	0	114 100
Revisjonshonorar		0	0	10 000
Forretningsførerhonorar bbl		115 686	48 203	115 686
Kommunale avgifter		742 204	165 397	650 000
Tv og internett utgifter		659 618	210 721	655 272
Forsikring		241 410	65 171	241 410
Vedlikehold	3	490 058	75 920	947 000
Elektrisk energi		737 609	613 595	1 090 000
Strøm Elbil		210 096	0	0
Andre driftskostnader	4	329 689	124 107	518 544
Sum driftskostnader		3 590 914	1 303 114	4 342 012
Driftsresultat		1 410 605	333 135	260 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		5	-27	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-5	27	0
Resultat		1 410 610	333 107	260 000
Overført opptjent egenkapital		1 410 610	333 107	0
Sum disponert		1 410 610	333 107	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		202 878	631 340
Andre fordringer		326 554	275 733
Innest ³ ende p ³ driftskonto		1 860 127	711 260
Sum omløpsmidler		2 389 558	1 618 333
SUM EIENDELER			
		2 389 558	1 618 333

Balanse

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	5	1 743 717	333 107
Sum egenkapital		1 743 717	333 107
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 363	50 903
Leverandørgjeld		311 674	435 610
Annen kortsiktig gjeld		325 804	798 712
Sum kortsiktig gjeld		645 841	1 285 226
Sum gjeld		645 841	1 285 226
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 389 558	1 618 333

Sameiet Vindholmen 1

Arendal, 08.04.23

Sidsel Pettersen
Styreleder

Gunn Aasen Swan
Styremedlem

Ove Berntzen
Styremedlem

Morten Huth
Styremedlem

Regine Andersen
Styremedlem

Else Beate Storsveen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal fjres og presenteres. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter.

På denne siden presenteres sameiets tilhørende noter.

Note 1 - Andre innbetalinger

	2022	2021
3601 Leieinntekter p-plasser	138 500	28 900
3604 Ekstra innbet	2 600	121 981
3608 Annen innbetaling	497 382	0
3609 Andre inntekter	37 900	2 600
3621 Innbetalt a-konto E l-Bil	214 463	37 942
Sum	890 845	191 423

3604 er kajakkstativ, 3608 er renovasjon og 3609 utleie av gjesteleilighet.

Note 2 - Lønnskostnader

	2022	2021
5300 Styrehonorar	56 568	0
5400 Arbeidsgiveravgift	7 976	0
Sum	64 544	0

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 3 - Vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold Bygg	66 908	880
6602 Vedlikehold Elektro	142 809	0
6603 Vedlikehold Rør	10 267	0
6604 Vedlikehold Utvendig	92 915	13 911
6605 Vedlikehold Heis	123 135	47 498
6606 Vedlikehold Garasjer	40 274	13 631
6650 Lovpålagt HMS	13 750	0
Sum	490 058	75 920

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6360 Renhold, sanitærartikler	167 304	39 663
6390 Anticimex, Container	-6 009	6 009
6619 Andre driftskostnader	2 441	4 310
6620 Snørydding	44 250	30 500
6621 Alarmkostnader	13 440	0
6762 Utgifter til Vaktmester	90 907	43 625
7720 �rsm�tte	6 415	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	10 940	0
Sum	329 689	124 107

Note 5 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Annen egenkapital 01.01	333 107	0
�r rets resultat	1 410 610	333 107
Sum egenkapital 31.12	1 743 717	333 107

Resultat og balanse med noter for Sameiet Vindholmen 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Vindholmen 1

Styreleder	Sidsel Pettersen (sign.)	19.04.2023
Styremedlem	Else Beate Storsveen (sign.)	19.04.2023
Styremedlem	Ove Berntzen (sign.)	19.04.2023
Styremedlem	Morten Huth (sign.)	18.04.2023
Styremedlem	Regine Andersen (sign.)	19.04.2023
Styremedlem	Gunn Aasen Swan (sign.)	11.04.2023

Innkalling til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte i Sameiet Vindholmen 1.

Tidspunkt: Tirsdag 09.05.2023 kl. 17:30

Sted: Krøgeneslåven

Hvis du er forhindret fra å møte, kan du fylle ut vedlagte fullmaktskjema.

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

Etter at årsmøtet er avsluttet konstituerer det nye styret seg.

Hilsen styret i
Sameiet Vindholmen 1

Regler for fullmakter:

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

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

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg
på årsmøte til Sameiet Vindholmen 1 tirsdag 09.05.2023

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding 2022

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

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

4. Budsjett

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret settes til kr. 115.000 for 2023.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling: Styret er enig i at styrehonorarer for 2023 utgjør kr. 115.000,-.

Beløpet fordeles med 60% til styreleder og 40% fordeles mellom øvrige styremedlemmer. Vara honoreres med kr. 600,- pr. møte de deltar på.

6. Valg til styret

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

Styreleder, Sidsel Pettersen
Styremedlem, Regine Andersen
Styremedlem, Else Beate Storsveen
Styremedlem, Morten Huth
Styremedlem, Gunn Aasen Swan
Styremedlem, Ove Berntzen
Varamedlem, Oddvar Emil Berli
Varamedlem, Halvor Grandal

Sidsel Pettersen, Else Beate Storsveen, Regine Andersen, Halvor Grandal og Oddvar Emil Berli er på valg.

6.1 Valg av styreleder for to år

Styreleder Sidsel Pettersen er på valg.

Valgkomiteen foreslår at Sidsel Pettersen gjenvelges for en ny periode på 2 år.

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås: Sidsel Pettersen

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

1. Styremedlem Regine Andersen er på valg. Regine ønsker ikke gjenvalg. Herman Thon ønsker å stille som nytt styremedlem, noe valgkomiteen støtter.
2. Styremedlem Else Beate Storsveen er på valg. Else ønsker å fortsette. Valgkomiteen støtter det.

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås: Herman Thon
Som styremedlem for to år foreslås: Else Beate Storsveen

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

1. Varamedlem Halvor Grandal ønsker å fortsette. Valgkomiteen støtter det.
2. Varamedlem Oddvar Emil Berli ønsker ikke gjenvalg. Valgkomiteen foreslår Ingvild Standal som nytt varamedlem. Ingvild har takket ja til dette.

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås: Halvor Grandal
Som varamedlem for ett år foreslås: Ingvild Standal

6.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Sittende valgkomite er forespurt og takket ja til gjenvalg. Styret støtter dette.

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås:

Regine Andersen

Arnt Eikheim

Ingvild Standal

Styrets innstilling: Styret innstiller til gjenvalg av valgkomiteen.

- Regine Andersen
- Arnt Eikheim
- Ingvild Evensen Standal

7. Teknisk Utvalg - innmeldt av Rune Hovland

For å redusere arbeidsbelastningen på styret i forbindelse med oppfølging av tekniske saker som involverer utbygger og leverandører foreslår jeg å etablere et teknisk utvalg bestående av fagpersoner fra sameiet som kan bistå styret i dette arbeidet.

Forslag til vedtak: Forslag: Etablere Teknisk utvalg bestående av 3-5 personer som representerer forskjellige disipliner – for eksempel Rørlegger, Elektriker, Snekker, Ventilasjon og Varme. Teknisk utvalg arbeider etter instruks og rapporterer til Styreleder.

Styrets innstilling: Styret støtter seg til inngåtte vedlikeholdsavtaler for oppfølging av tekniske saker. Valgkomiteen oppfordres til å velge et bredt sammensatt styret med kompetanse fra ulike relevante disipliner som kan ivareta oppfølging av disse sakene.

Styrets innstilling er å forkaste forslag.

8. Parselhager og urban farming - innmeldt av Morten Rolstad Haugen

Parselhager og urban farming har vært populært i mange år, dette kan gi mulighet for at flere kan dyrke og høste sine egne urter, salater og andre nyttevekster rett fra egen pallekarm.

Forslag til vedtak: Utbygger holder av et område på omkring 50x50meter, innenfor dette område får hver parselleier tilgang på en eller to pallestørrelser (120cmX80cm). Parselhagen driftes som et sameie og undertegnede stiller gjerne som ansvarlig.

Styrets innstilling: Styret har hatt en uformell dialog med Vindholmen Eiendom om å se på tilgjengelig areal for parselhager. Styret oppfordrer forslagsstiller til å opprette et hagelag, og lodde interessen for parselhager i Bryggebyen.

9. Sammenslåing av fremtidig sameiet for bygg G, H og I - innmeldt av styret

I forbindelse med pågående utbygging av byggetrinn 3 (Byggene G, H og I), blir det opprettet et nytt sameie.

Siden alle leilighetsbyggene som omkranser Lille-Pollen ligger såvidt nært hverandre, mener styret det er fornuftig at Byggetrinn 1, 2 og 3 er ett felles sameie.

Styrets innstilling: Årsmøtet gir sin tilslutning til at Sameiet Vindholmen 1 kan slås sammen med nytt sameie når det blir etablert.

10. Kommunikasjon fra Styret - innmeldt av Rune Hovland og Cathrine Johansen

Det har i perioden fra innflytting frem til dd. vært varierende og etter min oppfatning til dels mangelfull informasjon fra styret i forhold til pågående saker og tekniske utfordringer. Det har også vært uklart hvilke kommunikasjonskanaler som gjelder da noe informasjon har kommet via mail mens noe har vært formidlet via Facebook.

Forslag til vedtak: All kommunikasjon relevant for hele sameiet skal formidles via mail fra styret. Mindre viktig informasjon kan formidles via Facebook.

Ønsker også at referat fra styremøter med status på pågående saker og saker som lukkes formidles jevnlig og som minimum kvartalsvis.

Om ikke det allerede er etablert vil jeg også forslå å opprette en sakslogg som man kan bruke som historikk og oppslagsverk i årene som kommer

Styrets innstilling: Styret tar signaler om manglende kommunikasjon til etterretning.

Styret bruker oppslag i Portalen for relevant informasjon til beboerne, som pågående saker, ordensregler, vedtektene for sameiet. I tillegg vil mail bli brukt etter behov.

Sameiets Facebookside vil ikke benyttes som informasjonskanal for styret. Dette grunnet strenge GDPR-regler knyttet til hva slags informasjon man kan legge ut på sosiale medier, og for å unngå at dokumentasjon må oppdateres flere steder.

Styrereferater er ikke offentlig tilgjengelig.

11. Oppdatering av ordensregler - innmeldt av styret

Styret har justert ordensregler for sameiet - endringer i rødt i vedlegg.

I tillegg til disse oppdateringene, må vi også minne om følgende:

- Bil/taxikjøring i gatetun rundt Lille-Pollen bør unngås sene kvelder/nattestid
- Støy fra leiligheter og båter i bryggeanlegget - vis hensyn til naboen

Styrets innstilling: Årsmøtet godkjenner oppdaterte ordensregler.

Årsmelding for Sameiet Vindholmen 1 for året 2022

Informasjon om året 2022

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Sidsel Pettersen, Vindholmen 13 A
Styremedlem, Regine Andersen, Vindholmen 13 E
Styremedlem, Else Beate Storsveen, Vindholmen 13 D
Styremedlem, Morten Huth, Vindholmen 13 A
Styremedlem, Gunn Aasen Swan, Vindholmen 13 C
Styremedlem, Ove Berntzen, Vindholmen 13 B
Varamedlem, Oddvar Emil Berli, Vindholmen 11 E
Varamedlem, Halvor Grandal, Vindholmen 13C H0102

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.
Revisjon: PWC

Årsregnskapet
Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 333 107,- i 2021 til kr 1 410 610,- i 2022.
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 1 743 717,- som fremgår av
årsregnskapet.

Styret i Sameiet Vindholmen 1

Styrets arbeid i perioden:

Styrets oppgaver:

kontakt med ABBL (forretningsfører)
budsjett, økonomi og regnskap i samarbeid med ABBL
forvaltning av eiendommen (fortløpende vedlikehold av bygningsmasse og utearealer,
langsiktige vedlikeholdsplaner, vaktmestertjenester)
internkontroll/HMS/brann
dugnad- og sosiale arrangement
vedtekter, ordensregler og mislighold av disse
informasjon og oppfølging av beboere
utleie av gjesterom
kontakt/dialog med utbygger ifm videre utbygging
renhold fellesarealer
HMS avtale med ABBL

Styret har gjennomført 6 styremøter i 2022. Varamedlemmer møter på alle møter.

Styreleder har gjennomført 6 omfattende befaringer med Kruse-Smith ifm 1-års-befaring.

Vaktmester Marcussen:

Sameiet Vindholmen 1 har brøyteavtale med Vaktmester Marcussen for arealet rundt Lillepollen, inn til A-byggets inngang og inngangen til 11E. Marcussen har også avtale om oppfølging av filterskifte i leiligheter og felles ventilasjonsanlegg. Utover dette har sameiet ikke noen fast avtale med Vaktmester Marcussen. Beboere og styret engasjerer vaktmester etter behov for egen regning.

Vaktmester Marcussen er engasjert av AFK for å håndtere reklamasjonssaker og arrangere sosiale samlinger for beboere. Vaktmester har inntil videre faste kontordager i næringsarealet i E-bygget.

1-års befarings:

Styret har gjennomført grundig befarings ift feil og mangler i fellesområder i alle bygg og utomhusområder i sameiet. Innrapporterte feil og mangler er utbedret/er under utbedring i henhold til krav og våre innrapporterte mangler. De største feilene som er rapportert gjelder varme, lekkasjer i garasjeanlegg/boder, mulig svartsopp på kledning (11E er vasket i februar 23).

Renhold i fellesarealer og vindusvask:

Arendal Bedriftsrenhold har avtale om renhold av fellesarealer/trapper/heis.

Sameiet har avtale på utvendig vask av vinduer og glassrekkverk som vaskes 2 ganger pr. år. Avtalen vil inngå som en del av felleskostnader fra 2023, da dette er nødvendig vedlikehold av vindu/glassrekkverk.

Utomhus designmanual og utvendig solskjerming:

For å opprettholde arkitekturen i sameiet, er det utarbeidet en designguide som beskriver utvendige overordnede retningslinjer for Bryggebyen, regler for utforming av pergola og skjerming mellom balkonger, farge og materialkatalog og huskeliste med oversikt over stegene man må ta før man eventuelt kan gjennomføre en endring utomhus.

Sameiet har avtale med GHV på utvendig solskjerming, og det organiseres felles bestilling 2 ganger årlig gjennom Vaktmester Marcussen.

Gjesterom:

Gjesterommet ble operativt og klart for booking/utleie fra november 2021. Booking og nøkkelsystem styres av SolverApp. Gjesterom kan kun bookes av de som eier leiligheter i Bryggebyen, og man er selv ansvarlig for renhold, sengetøy og håndklær. Booking er tilgjengelig 3 måneder frem i tid, og maks bestilling er 3 netter.

Priser for leie av gjesteleilighet:

natt 1 kr. 500,-

natt 2 kr. 300,-

natt 3 kr. 200,-

Utleie 2022: 95 døgn / kr. 36.000,-

Spesiell takk til styremedlemmer som gjør en kjempeinnsats med å administrere utleie av gjesterommet.

P-hus:

Det har dessverre vært noen tilfeller av sykkeltyveri fra garasjeanlegget. Alle beboere har gitt samtykke til at det kan montere kameraovervåking av garasjeanlegget. Dette er montert i mars 2023. Alle innganger er merket med at anlegget er kameraovervåket.

Sosialt:

Tenning av juletrær i Lillepollen første søndag i advent. Servering av gløgg og pepperkaker.

Sjøbad fra gjestebrygga i Tromøysund hver søndag kl. 10 gjennom vinterhalvåret.

Vafler og kaffe i næringsarealet hver fredag. Vaktmester Marcussen arrangerer på vegne av utbygger.

Styret har også gitt innspill til utbygger om aktuelle tiltak som kan gjennomføres i næringslokalet (private selskap, styremøter, lørdagskafé, bridgeklubb, quiz-kveld, bok-kafé, bridgeklubb/annet spill, etc). Vi jobber videre med å formalisere dette.

Dugnad:

Det er gjennomført dugnad 1 gang pr. halvår, med luking og rydding av bed, vask/spyling av garasjeanlegg, og generelt vedlikehold etter behov på utomhus-anlegg/lekeplasser. Dugnaden har vært et positivt innslag med godt fremmøte. Sosial avslutning med grilling av pølser og kaffe/kake.

Fjernavlesning av energi/vann/varme forbruk:

Det har vært en lang og krevende prosess å få installert felles digital avlesning av vannforbruk i hver enkelt leilighet. I skrivende stund er alt montert og testet, og digital avlesning for avregning er igangsatt. Styret har besluttet å sende ut ny avregning pr. 30/6-2023, og deretter vurdere om det skal sendes månedlig eller kvartalsvis avregning.

Lekkasje i boder og garasjeanlegg:

Det ble oppdaget vannlekkasjer i flere boder og garasjeanlegg høsten 2021. Saken er håndtert av utbygger og entreprenør, og det er boret plugg og injisert i alle rissene som ble avdekket. Saken er fulgt opp ifm 1-års befarings høsten 2022.

Kajakkestativ:

Sameiet har kjøpt og montert 1 kajakkestativ. Plassene leies ut til beboere for kr. 200,- pr. år.

Klager på støy nattetid:

Dessverre blir det fra tid til annen meldt om bråk og høy musikk gjennom deler av natten fra leiligheter og båter fortøyd i bryggeanlegget. Dette medfører gjerne også tilgrising av fellesarealer/ganger/heis etc.

Styret henstiller alle beboere til å vise hensyn og følge sameiets ordensregler, for et godt naboskap.

Folkebadet:

Reguleringsarbeidet for Folkebadet er igangsatt. Styret har sendt inn kommentar ang. parkering og snuplass ifm anlegget, men er ellers positive til planene om Folkebad på Vindholmen.

Stor takk til styret for godt samarbeid i året som er gått.

Jeg ser frem til et fortsatt aktivt og positivt samarbeid til beste for beboerne i Bryggebyen :)

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.04.2023

Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		2 463 456	1 033 828	2 448 156
Inntekter a-konto		999 611	209 323	684 000
Innbetalt tv og internett		647 608	201 675	655 272
Andre innbetalinger	1	890 845	191 423	814 584
Sum inntekter		5 001 519	1 636 249	4 602 012
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	64 544	0	114 100
Revisjonshonorar		0	0	10 000
Forretningsførerhonorar bbl		115 686	48 203	115 686
Kommunale avgifter		742 204	165 397	650 000
Tv og internett utgifter		659 618	210 721	655 272
Forsikring		241 410	65 171	241 410
Vedlikehold	3	490 058	75 920	947 000
Elektrisk energi		737 609	613 595	1 090 000
Strøm Elbil		210 096	0	0
Andre driftskostnader	4	329 689	124 107	518 544
Sum driftskostnader		3 590 914	1 303 114	4 342 012
Driftsresultat		1 410 605	333 135	260 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		5	-27	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-5	27	0
Resultat		1 410 610	333 107	260 000
Overført opptjent egenkapital		1 410 610	333 107	0
Sum disponert		1 410 610	333 107	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
<u>EIENDELER</u>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		202 878	631 340
Andre fordringer		326 554	275 733
Innest ³ ende p ³ driftskonto		1 860 127	711 260
Sum omløpsmidler		2 389 558	1 618 333
SUM EIENDELER		2 389 558	1 618 333

Balanse

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	5	1 743 717	333 107
Sum egenkapital		1 743 717	333 107
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 363	50 903
Leverandørgjeld		311 674	435 610
Annen kortsiktig gjeld		325 804	798 712
Sum kortsiktig gjeld		645 841	1 285 226
Sum gjeld		645 841	1 285 226
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 389 558	1 618 333

Sameiet Vindholmen 1

Arendal, 08.04.23

Sidsel Pettersen
Styreleder

Gunn Aasen Swan
Styremedlem

Ove Berntzen
Styremedlem

Morten Huth
Styremedlem

Regine Andersen
Styremedlem

Else Beate Storsveen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal fjres og presenteres. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter.

På denne siden presenteres sameiets tilhørende noter.

Note 1 - Andre innbetalinger

	2022	2021
3601 Leieinntekter p-plasser	138 500	28 900
3604 Ekstra innbet	2 600	121 981
3608 Annen innbetaling	497 382	0
3609 Andre inntekter	37 900	2 600
3621 Innbetalt a-konto E l-Bil	214 463	37 942
Sum	890 845	191 423

3604 er kajakkstativ, 3608 er renovasjon og 3609 utleie av gjesteleilighet.

Note 2 - Lønnskostnader

	2022	2021
5300 Styrehonorar	56 568	0
5400 Arbeidsgiveravgift	7 976	0
Sum	64 544	0

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 3 - Vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold Bygg	66 908	880
6602 Vedlikehold Elektro	142 809	0
6603 Vedlikehold Rør	10 267	0
6604 Vedlikehold Utvendig	92 915	13 911
6605 Vedlikehold Heis	123 135	47 498
6606 Vedlikehold Garasjer	40 274	13 631
6650 Lovpålagt HMS	13 750	0
Sum	490 058	75 920

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6360 Renhold, sanitærartikler	167 304	39 663
6390 Anticimex, Container	-6 009	6 009
6619 Andre driftskostnader	2 441	4 310
6620 Snørydding	44 250	30 500
6621 Alarmkostnader	13 440	0
6762 Utgifter til Vaktmester	90 907	43 625
7720 �rsm�tte	6 415	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	10 940	0
Sum	329 689	124 107

Note 5 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Annen egenkapital 01.01	333 107	0
�r rets resultat	1 410 610	333 107
Sum egenkapital 31.12	1 743 717	333 107

Resultat og balanse med noter for Sameiet Vindholmen 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Vindholmen 1

Styreleder	Sidsel Pettersen (sign.)	19.04.2023
Styremedlem	Else Beate Storsveen (sign.)	19.04.2023
Styremedlem	Ove Berntzen (sign.)	19.04.2023
Styremedlem	Morten Huth (sign.)	18.04.2023
Styremedlem	Regine Andersen (sign.)	19.04.2023
Styremedlem	Gunn Aasen Swan (sign.)	11.04.2023



Til generalforsamlingen i Sameiet Vindholmen 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Vindholmen 1 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet



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

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

Arendal, 8. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Lindal, Lars Ole	BANKID	2023-04-11 10:40



This document package contains:

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



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

Budsjett

	Regnskap 31.10.22	Regnskap 31.12.2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	2 055 430	1 033 828	2 448 156	2 448 156
Andre driftsinntekter	2 014 533	602 421	2 153 856	2 416 860
Sum inntekter	4 069 963	1 636 249	4 602 012	4 865 016
Driftskostnader				
Lønnskostnader	64 544	0	114 100	114 100
Revisjonshonorar	0	0	10 000	10 700
Forretningsførerhonorar bbl	96 405	48 203	115 686	123 207
Kommunale avgifter	512 284	165 397	650 000	638 992
Kabel-tv	549 448	210 721	655 272	694 100
Forsikring	201 175	65 171	241 410	257 830
Vedlikehold	440 410	75 920	947 000	1 030 800
Elektrisk energi	708 194	613 595	1 090 000	1 266 400
Andre driftskostnader	247 414	124 107	518 544	538 887
Sum driftskostnader	2 819 873	1 303 114	4 342 012	4 675 016
Driftsresultat	1 250 090	333 135	260 000	190 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	1	-27	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad	1	-27	0	0
Driftsresultat	1 250 091	333 107	260 000	190 000
Overført til/fra opptjent egenkapital	0	333 107	0	0
Sum disponert	0	333 107	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Sidsel Pettersen
Styreleder

Gunn Aasen Swan
Styremedlem

Ove Berntzen
Styremedlem

Morten Huth
Styremedlem

Regine Andersen
Styremedlem

Else Beate Storsveen
Styremedlem

Sameiet Vindholmen 1 - revidert

Ordensregler for sameiet Vindholmen

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

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

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

§ 4. Renhold: Banking av tepper, risting av klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra balkong eller vindu. **Det er mulighet for å banke tepper/matter/riste klær og lignende fra plassen utenfor utleierommet.**

§ 5. Avfall: Husholdningsavfall skal sorteres og behandles etter kommunale forskrifter og plasseres i riktige beholdere. Avfall som ikke omfattes av kommunens henteordning skal ikke henstilles ved søppelkassene. **Alt avfall som kastes i søppelbøttene ute, skal ligge i avfallsposer. Det skal ikke legges søppel i gangene/utenfor bodene da dette tiltrekker seg skadedyr.**

§ 6. Snøfjerning: All snø skal fjernes fra balkonger.

§ 7. Kjæledyr: Kjæledyr er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu. Alle hundeeiere må plukke opp etter hundene sine.

§ 8. Grilling: Matlaging/grilling utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres. Det må kun brukes gass eller elektrisk grill på balkonger, og gassbeholdere skal oppbevares forsvarlig.

§ 9. Antenner. Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

§ 10. Parkering kjøretøy må kun foregå på egen p-plass og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser.

§ 11. Det skal kun stå kjøretøy på parkeringsplassene i garasjeanlegget. Alt annet skal oppbevares i bodene eller leilighetene.

§ 12. Oppbevaring på balkong. Balkong skal ikke brukes som lagerplass. Det er kun balkongmøbler/ annet balkonginteriør som oppbevares på balkong.

Arendal, 19.08.2021

Revidert Arendal 09.05.2023 (årsmøte 2023)

Sameiet Vindholmen 1 - revidert

Ordensregler for sameiet Vindholmen

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

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

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

§ 4. Renhold: Banking av tepper, risting av klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra balkong eller vindu. **Det er mulighet for å banke tepper/matter/riste klær og lignende fra plassen utenfor utleierommet.**

§ 5. Avfall: Husholdningsavfall skal sorteres og behandles etter kommunale forskrifter og plasseres i riktige beholdere. Avfall som ikke omfattes av kommunens henteordning skal ikke henstilles ved søppelkassene. **Alt avfall som kastes i søppelbøttene ute, skal ligge i avfallsposer. Det skal ikke legges søppel i gangene/utenfor bodene da dette tiltrekker seg skadedyr.**

§ 6. Snøfjerning: All snø skal fjernes fra balkonger.

§ 7. Kjæledyr: Kjæledyr er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu. Alle hundeeiere må plukke opp etter hundene sine.

§ 8. Grilling: Matlaging/grilling utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres. Det må kun brukes gass eller elektrisk grill på balkonger, og gassbeholdere skal oppbevares forsvarlig.

§ 9. Antenner. Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

§ 10. Parkering kjøretøy må kun foregå på egen p-plass og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser.

§ 11. Det skal kun stå kjøretøy på parkeringsplassene i garasjeanlegget. Alt annet skal oppbevares i bodene eller leilighetene.

§ 12. Oppbevaring på balkong. Balkong skal ikke brukes som lagerplass. Det er kun balkongmøbler/ annet balkonginteriør som oppbevares på balkong.

Arendal, 19.08.2021

Revidert Arendal 09.05.2023 (årsmøte 2023)

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vindholmen 1 tirsdag 09.05.2023 kl. 17:30 - Krøgeneslåven.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Carl Vidar Egeland. Enstemmig valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Carl Vidar Egeland. Enstemmig valgt.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Morten Huth. Enstemmig valgt.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

43 seksjonseiere møtte og 3 fullmakter ble levert.

Tellekorps ble foreslått til Ove Berntzen og Else Beate Storsveen. Enstemmig valgt.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes. Enstemmig vedtatt.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes. Enstemmig vedtatt.

2. Årsmelding 2022

Vedtak:

Sidsel Pettersen gikk gjennom og kommenterte årsmeldingen. Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering. Enstemmig vedtatt.

3. Årsregnskap og revisjonsberetning

Vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning ble ikke godkjent med 25 mot 21 stemmer. Årsmøtet mente at styret må se på avregningen av målere (varmt vann til oppvarming/gulvvarme og varmt tappevann) på nytt. Årsmøtet mente også at styret må se på en eventuell avsetningen av fremtidig vedlikehold av dagens overskudd. Det ble oppfordret til å kjøre et ekstraordinært årsmøte digitalt etter at styret har vurdert avregningen på nytt. Styret har avtalt møte med prosjektørene til dette "varmeanlegget" slik at styret får en faglig vurdering av dette. Styret kommer tilbake med et ekstraordinært årsmøte innen 30.06.2023

4. Budsjett

Vedtak:

Budsjettet tas til orientering. Her ligger det inne en vedlikeholds avsetning på kr 285.000,- for året 2023.

Enstemmig vedtatt.

5. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret settes til kr. 115.000 for 2023.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret for perioden sist årsmøte til dette årsmøtet settes til kr. 115.000.

Beløpet fordeles med 60% til styreleder og 40% fordeles mellom øvrige styremedlemmer. Vara honoreres med kr. 600,- pr. møte de deltar på.

Enstemmig vedtatt.

6. Valg til styret

6.1 Valg av styreleder for to år

Styreleder Sidsel Pettersen er på valg.

Valgkomiteen foreslår at Sidsel Pettersen gjenvelges for en ny periode på 2 år.

Vedtak:

Som styreleder for to år foreslås det gjenvalg av Sidsel Pettersen. Enstemmig valgt.

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

1. Styremedlem Regine Andersen er på valg. Regine ønsker ikke gjenvalg. Herman Thon ønsker å stille som nytt styremedlem, noe valgkomiteen støtter.
2. Styremedlem Else Beate Storsveen er på valg. Else ønsker å fortsette. Valgkomiteen støtter det.

Vedtak:

Som styremedlem for to år foreslås Herman Thon. Enstemmig valgt.

Som styremedlem for to år foreslås gjenvalg av Else Beate Storsveen. Enstemmig valgt.

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

1. Varamedlem Halvor Grandal ønsker å fortsette. Valgkomiteen støtter det.
2. Varamedlem Oddvar Emil Berli ønsker ikke gjenvalg. Valgkomiteen foreslår Ingvild Standal som nytt varamedlem. Ingvild har takket ja til dette.

Vedtak:

Som varamedlem for ett år foreslås gjenvalg av Halvor Grandal. Enstemmig valgt.
Som varamedlem for ett år foreslås Ingvild Standal. Enstemmig valgt.

6.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Sittende valgkomite er forespurt og takket ja til gjenvalg. Styret støtter dette.

Vedtak:

Forslag på gjenvalg av valgkomiteen.

Regine Andersen
Arnt Eikheim
Ingvild Evensen Standal

Alle ble enstemmig gjenvalgt.

7. Teknisk Utvalg - innmeldt av Rune Hovland

For å redusere arbeidsbelastningen på styret i forbindelse med oppfølging av tekniske saker som involverer utbygger og leverandører foreslår jeg å etablere et teknisk utvalg bestående av fagpersoner fra sameiet som kan bistå styret i dette arbeidet.

Vedtak:

Styret støtter seg til inngåtte vedlikeholdsavtaler for oppfølging av tekniske saker.
Valgkomiteen oppfordres til å velge et bredt sammensatt styret med kompetanse fra ulike relevante disipliner som kan ivareta oppfølging av disse sakene.

Styrets innstilling er å forkaste forslag på et eget teknisk utvalg. Dette ble også vedtatt med 36 mot 10 stemmer.

8. Parselhager og urban farming - innmeldt av Morten Rolstad Haugen

Parselhager og urban farming har vært populært i mange år, dette kan gi mulighet for at flere kan dyrke og høste sine egne urter, salater og andre nyttevekster rett fra egen pallekarm.

Vedtak:

Styret har hatt en uformell dialog med Vindholmen Eiendom om å se på tilgjengelig areal for parselhager. Styret oppfordrer forslagsstiller til å opprette et hagelag, og lodde interessen for parselhager i Bryggebyen. Dette ble også akseptert av forslagsstiller og dermed enstemmig vedtatt.

9. Sammenslåing av fremtidig sameiet for bygg G, H og I - innmeldt av styret

I forbindelse med pågående utbygging av byggetrinn 3 (Byggene G, H og I), blir det opprettet et nytt sameie.

Siden alle leilighetsbyggene som omkranser Lille-Pollen ligger såvidt nært hverandre, mener styret det er fornuftig at Byggetrinn 1, 2 og 3 er ett felles sameie.

Vedtak:

Denne saken ble utsatt da det manglet en del formalia til å kunne vedtas. Det var også ett ønske om en konsekvens analyse for hva det har å si for vårt sameie. Enstemmig vedtatt.

10. Kommunikasjon fra Styret - innmeldt av Rune Hovland og Cathrine Johansen

Det har i perioden fra innflytting frem til dd. vært varierende og etter min oppfatning til dels mangelfull informasjon fra styret i forhold til pågående saker og tekniske utfordringer. Det har også vært uklart hvilke kommunikasjonskanaler som gjelder da noe informasjon har kommet via mail mens noe har vært formidlet via Facebook.

Vedtak:

Styret tar signaler om manglende kommunikasjon til etterretning.

Styret bruker oppslag i Portalen for relevant informasjon til beboerne, som pågående saker, ordensregler, vedtektene for sameiet. I tillegg vil mail bli brukt etter behov.

Sameiets Facebookside vil ikke benyttes som informasjonskanal for styret. Dette grunnet strenge GDPR-regler knyttet til hva slags informasjon man kan legge ut på sosiale medier, og for å unngå at dokumentasjon må oppdateres flere steder.

Styrereferater er ikke offentlig tilgjengelig.

Sak tatt til etterretning.

11. Oppdatering av ordensregler - innmeldt av styret

Styret har justert ordensregler for sameiet - endringer i rødt i vedlegg.

I tillegg til disse oppdateringene, må vi også minne om følgende:

- Bil/taxikjøring i gatetun rundt Lille-Pollen bør unngås sene kvelder/nattestid
- Støy fra leiligheter og båter i bryggeanlegget - vis hensyn til naboen

Vedtak:

Endringene ble diskutert, og stemt over. Det endte 20 for og 20 mot de nye ordensreglene. Da sier eierseksjonslovens § 52 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet, tredje ledd: Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ved loddtrekning ble de nye ordensreglene godkjent.

Årsmøtet godkjenner oppdaterte ordensregler.

Protokoll for Sameiet Vindholmen 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Carl Vidar Egeland (sign.)
Morten Huth (sign.)

21.05.2023
24.05.2023

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Vindholmen 1 mandag 19.06.2023 kl. 16:00 - Krøgeneslåven.

1. Konstituering.

1.1 Valg av møteleder.

Vedtak:

Som møteleder velges Anne Maren Fjærbu fra Arendal Boligbyggelag.

1.2 Valg av sekretær.

Vedtak:

Som sekretær velges Anne Maren Fjærbu fra Arendal Boligbyggelag.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Morten Huth og Steinar Gundersen.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter.

Vedtak:

35 seksjonseiere møtte og 14 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling.

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste.

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning

Styret har etter ordinært årsmøte hatt en grundig gjennomgang av varmeanlegget med representant fra VVS Sør. Det fremkom ikke opplysninger i denne gjennomgangen som fører til at styret velger å endre årsregnskapet for 2022.

Sameiet har, etter installering av digitale målere, den mest presise måling av forbruk på markedet. Men for å få en enda bedre oversikt av forbruket på felles varmtvann/energi, har styret besluttet å installere tre hjelpemålere på selve anlegget. Disse håper vi blir installert i løpet av sommeren.

Årsregnskapet er med dette godkjent av styret og revisor.
Sittende styre vil vurdere sine roller, dersom ekstraordinært årsmøte ikke godkjenner
årsregnskapet.

Vedtak:

Det ble stemt over følgende punkter:

1. Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Vedtatt med 40 stemmer mot 7.
2. Årets overskudd overføres til annen egenkapital. Vedtatt med 39 stemmer mot 8.
3. Styret bes innkalle til (digitalt) ekstraordinært årsmøte der det foreslås å tilbakebetale kr 410.000,- etter sameiebrøk. Forslag avvist med 29 stemmer mot 14.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Vindholmen 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Maren Fjærbu (sign.)	20.06.2023
Sekretær	Anne Maren Fjærbu (sign.)	20.06.2023
Protokollvitne	Morten Huth (sign.)	20.06.2023
Protokollvitne	Steinar Gundersen (sign.)	21.06.2023

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vindholmen 1 tirsdag 28.05.2024 kl. 19:00 - Krøgeneslåven.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Carl Vidar Egeland.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Carl Vidar Egeland.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Morten Huth og Einar Tønnessen.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

50 seksjonseiere møtte og 5 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2023

Se eget vedlegg.

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering. Det kom for øvrig innspill til styret om følgende: - Sjekke dette med strømmålere på energitankene på nytt for å se hvor mye strøm disse bruker. - Vurdere tidsbasert avtale med vaktmester. - kortere lukketid for garasjen, jmf kamera og sykkeltyveriene. - Vurdere tiltak for å begrense tilgang til garasjen/bodene fra innsiden av sameiet.

3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

Vedtak:

Med en korrigerende ble det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes:

Avsetningen til fremtidig vedlikehold tilbakeføres, så settes det av kr 285.000,- jmf vedtaket fra fjorårets årsmøte. Denne fakturaen som er sendt utbygger for "energien" i byggeperioden for 2023 ligger inne i regnskapet som en fordring med kr 139.220,- Er tatt som inntekt under posten "Inntekter a-konto".

Når det gjelder strømavgiftene for sameiet for 2022 så ble det foretatt en tilbakeføring av strømavgiftene på ca 250.000,- (fra entelios) som gjaldt bygge strøm som ble bokført i 2021. Den reelle strømkostnaden for 2022 er da omtrent som i 2023.

Kr 478.925,- av årets overskudd overføres til annen egenkapital. Resten kr 285.000,- overføres til fremtidig vedlikehold, jmf vedtak på fjorårets årsmøte. Dette settes av på egen bank konto og disponeres som fremtidig vedlikehold. Enstemmig vedtatt.

4. Budsjett 2024

Se eget vedlegg.

Vedtak:

Sak 4 om Budsjettet ble tatt til etterretning, men må tas opp på nytt sammen med saken om sammenslåing med Sameiet Vindholmen 2, da det også må vedtas ny avsetning til fremtidig vedlikehold for 2024.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret for perioden sist årsmøte til dette årsmøtet settes til kr. 115.000.

Beløpet fordeles med 60% til styreleder og 40% fordeles mellom øvrige styremedlemmer. Vara honoreres med kr. 600,- pr. møte de deltar på. Enstemmig vedtatt.

6. RE-SEKSJONERING/SLÅ SAMMEN SAMEIET MED SAMEIET VINDHOMEN 2

Det foreslås at Sameiet Vindholmen 1 med gnr/bnr 509/645 i Arendal kommune slås sammen med Sameiet Vindholmen 2 med gnr/bnr 509/650 i Arendal kommune. Det foreslås at vedtektene til Sameiet Vindholmen 1 videreføres samt at brøkene blir den samme som i dag basert på størrelsene på leilighetene (Dagens teller i eierbrøkene videreføres) Nevner blir summen av samtlige. Jmf vedtektene. (Forslag på nye vedtekter som vedlegg)

Sameiet Vindholmen 1 har pr nyttår 168,- kr pr kvadrat i oppsparte midler. Styret foreslår at det tilbakebetales kr 68,- pr kvadrat til den enkelte seksjonseier. (ca 607.000,- kroner) Så betaler eierne i Sameiet Vindholmen 2 inn kr 100,- pr kvadrat i oppstartsmidler. Da starter «begge» sameiene likt innbetalte midler. Sameiet Vindholmen 2 har i sitt årsmøte den 29 april vedtatt sammenslåing dersom Sameiet Vindholmen 2 også vedtar det.

Vedtak:

Det var stort flertall om å utsette saken til ett nytt ekstraordinært årsmøte så snart som mulig. Sameierne krever bedre beslutningsgrunnlag på den økonomiske kalkylen før det kan ta avgjørelse på dette. Styret kaller inn til nytt ekstraordinært årsmøte hvor saken utredes ytterligere før innkallingen.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styremedlemmer for to år

Styret for 2023 har bestått av:

Styreleder, Sidsel Pettersen
Styremedlem, Morten Huth - på valg
Styremedlem, Gunn Aasen Swan - på valg
Styremedlem, Ove Berntzen - flyttet
Styremedlem, Herman Thon
Styremedlem, Else Beate Storsveen
Varamedlem, Halvor Grandal - på valg
Varamedlem, Ingvild Evensen Standal - på valg

Vedtak:

Sak om valgt av styret ble utsatt til neste ekstraordinære årsmøte, da får valgkomiteen mulighet til å se på flere kandidater, evt også fra Sameiet Vindholmen 2, dersom dette skulle bli aktuelt.

7.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:

Sak utsatt.

7.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Årets valgkomite har bestått av Regine Andersen, Arnt Eikheim og Ingvild Evensen Standal

Vedtak:

Sak utsatt.

8. Trygg skolevei

Barn som bor i Bryggebyen sokner til Birkenlund Skole fra 1. til 10. klasse. Den korteste og naturlige skoleveien for dem er å benytte gangveien til Songebukta, krysse veien og så gå Gamle Songevei til Birkenlund skole.

Veikrysningen i Songebukta er risikabel og farlig for barn, spesielt i grunnskolealder. Kommunen mener at de tilbyr «trygg skolevei» ved at barna kan gå til Havstad og benytte undergangen rett før tunnelen. Det medfører en lang omveg for barna, og de færreste vil ta denne unødig lange omvegen.

Foreldre, velforeninger og andre relevante instanser bør oppfordre kommunen til å etablere en trygg krysning av Kystveien mellom Vindholmen og Songebukta slik at barna får en trygg skolevei i praksis. Dette kan eksempelvis løses ved lysregulert fotgjengerovergang eller mulighet til å krysse vegen uten å gå i vegbanen ved å bygge over-/undergang.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at styret i Sameiet Vindholmen 1 melder behov til kommunen for trygg og sikker skolevei fra Vindholmen til Birkenlund der Kystveien kan krysses på en trygg og sikker måte mellom Vindholmen og Songebukta.

9. Mangler ved Sameiet generelt og fuktproblem spesielt

Det har vært meldt inn en del mangler ved Sameiet. Noen er løst, noen er pågående og andre mangler er uløst.

Fuktproblem:

Den mangelen som fremstår mest alvorlig og med potensielt størst økonomisk konsekvens for Sameiet er fuktinntrenging i kjelleren, både boder og parkeringsareal. Forskriftsmessig utbedring av denne mangelen har et kostnadspotensial i størrelsesorden 40 millioner kroner. Ansvarlig for utbedring av mangelen er byggherre og entreprenør (Vindholmen eiendom og Backe). De har fått utarbeidet en rapport fra Stærk & Co, se vedlegg. Stærk & Co har ifølge rapporten hatt ansvar for godkjenning av prosjekteringsunderlaget i Bryggebyen, i tillegg til at de har fått oppdraget med å utbedre de manglene de har beskrevet i rapporten.

Det er i Sameiets interesse å få en ekstern uavhengig 3.part til å:

1. Vurdere design og konstruksjon opp mot gjeldende regelverk.
2. Anbefale hvordan mangelen kan utbedres slik at gjeldende regelverk oppfylles.
 1. Kostnadsestimere utbedringsalternativene
3. Basert på gjeldende regelverk – Vurdere om Stærk & Co rapporten gir et realistisk bilde av:
 1. skadeomfang
 2. anbefalt metode for reparasjon
 3. langsiktig degradering av konstruksjon og kostnader dette kan medføre.

Det vil også være naturlig med tettere oppfølging av fukt problematikken i form av jevnlige målinger der disse loggføres og dokumenteres.

Andre mangler:

Vi er kjent med at det er andre mangler ved Sameiet som er uløst. Det bør utarbeides en oversikt over mangler ved Sameiet der sameierne gis mulighet til å komme med innspill. Disse manglene bør vurderes av uavhengig byggekyndig 3. part. Basert på dennes rapport bør det fremmes krav om utbedring av manglene.

Vedtak:

Det ble stort flertall for at det skal engasjeres ekstern, uavhengig 3. part til å vurdere omfang, konsekvens og utbedring av fuktproblemene i Sameiets kjeller i tråd med saksfremlegget. Årsmøtet pålegger her styret til å gå i gang med dette allerede nå.

Det ble også stort flertall for at det skal utarbeides en oversikt over øvrige mangler ved Sameiet som skal vurderes av uavhengig byggekyndig 3.part. Det skal fremmes krav mot byggherre om utbedring av manglene i henhold til disse uavhengige 3.parts rapporter. Her pålegger årsmøte styret om å innhente informasjon slik at alle kan få meldt inn feil og mangler som blir oppdaget. Styret samler inn dette for så å kjøpe tjenester fra en 3. part til å vurdere hvert enkelt punkt.

Protokoll for Sameiet Vindholmen 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Carl Vidar Egeland (sign.)	24.06.2024
Protokollvitne	Morten Huth (sign.)	18.06.2024
Protokollvitne	Einar Gottfried Dahl Tønnessen (sign.)	20.06.2024

Vedtekter for Sameiet Vindholmen 1 i Arendal kommune.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Vindholmen 1 (Bygg A-F) – Vindholmen 11E, 13A-E. Sameiet vil bli opprettet ved seksjonsbegjæring. Følgende brøkfordeling er prosjektert:

Seksjon nr.	Brøk (teller)	Leilighet nr.	Seksjon nr.	Brøk (teller)	Leilighet nr.	Seksjon nr.	Brøk (teller)	Leilighet nr.
1	103	Næring	40	69	C203	79	61	E303
2	65	A201	41	105	C204	80	99	E304
3	68	A202	42	99	C301	81	61	E401
4	65	A203	43	69	C302	82	60	E402
5	100	A301	44	69	C303	83	135	E403
6	99	A302	45	105	C304	84	70	F101
7	65	A401	46	99	C401	85	59	F102
8	68	A402	47	70	C402	86	<u>59</u>	F103
9	65	A403	48	69	C403	87	<u>59</u>	F104
10	100	A501	49	105	C404	88	<u>79</u>	F105
11	99	A502	50	127	C501	89	<u>79</u>	F106
12	65	A601	51	67	C502	90	<u>59</u>	F107
13	68	A602	52	119	C503	91	<u>70</u>	F201
14	65	A603	53	77	D101	92	<u>59</u>	F202
15	84	A701	54	59	D102	93	<u>59</u>	F203
16	115	A702	55	68	D103	94	<u>59</u>	F204
17	84	A801	56	62	D104	95	<u>79</u>	F205
18	115	A802	57	88	D201	96	79	F206
19	86	B101	58	45	D202	97	82	F207
20	83	B102	59	72	D203	98	70	F301
21	77	B103	60	73	D204	99	88	F302
22	81	B104	61	88	D301	100	88	F303
23	86	B201	62	45	D302	101	79	F304
24	83	B202	63	72	D303	102	79	F305
25	71	B203	64	73	D304	103	82	F306
26	101	B204	65	88	D401	104	70	F401
27	86	B301	66	46	D402	105	89	F402
28	83	B302	67	72	D403	106	89	F403
29	71	B303	68	73	D404	107	79	F404
30	101	B304	69	66	E101	108	79	F405
31	71	B401	70	60	E102	109	82	F406
32	101	B402	71	62	E103	110	111	F501
33	73	C101	72	99	E104	111	101	F502
34	46	C102	73	72	E201	112	81	F503
35	44	C103	74	60	E202	113	50	F504
36	80	C104	75	61	E203	114	105	F505
37	79	C105	76	99	E204	Sum	8936	
38	99	C201	77	71	E301	115	15	P-plasser
39	69	C202	78	60	E302	SUM	8951	
P-plass nr. 4, 32, 34, 35, 62, 63, 64, 68, 69, 70, 71, 76, 77, 78, 84 = 15 stk. (1 ideell 15 del per p-plass)								

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 113 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i 1. etasje. Det er i tillegg opprettet 1 næringsseksjoner for å organisere p-plasser i garasjekjelleren på eiendommen gnr. 509, bnr i Arendal kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- Bod
- Parkeringsplasser
- Private uteplasser

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

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenheter eller tilleggsdeler, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiet Vindholmen 1 (Bygg A-F) er regulert til boligformål. Styret skal orienteres skriftlig om alle overdragelser og utleieforhold.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Styret skal godkjenne hvilken type næringsvirksomhet som skal drives i næringsseksjonen. Styret kan ikke nekte uten saklig grunn. Saklig grunn kan for eksempel være støy.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, balkongflagg, markise o.l.

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

2.5. Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Beplantning på fellesareal skal skje etter en samlet plan, og er styrets ansvar. Beplantning på uteareal seksjonert som tilleggsdel, skal ikke være til sjenanse for tilgrensende seksjoner. Høyde skal begrenses til 150 cm, og grener som vokser over grensen til naboseksjoner skal beskjæres. Styret kan pålegge seksjonseiere å beskjære beplantning.

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

3. Parkering

3-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiets/seksjonseiernes parkeringsplasser organiseres som tilleggsareal til seksjonene eller som andel av seksjoner.

Ved videre utbygging har nabosameiet tinglyst adkomstrett til fremtidige parkeringskjellere. Dette er iht reguleringsplanen og bebyggelsesplan.

3-2 Vedlikehold

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

3-3 Kostnader

Det føres et eget underregnskap for fordeling av felleskostnader knyttet til parkeringsplassene.

3-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

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

3-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

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

Rekkefølgebestemmelser ved tildeling av HC plass utøves ved at den første som søker og oppfyller kravene, jf avsnittet over, skal ha **den plassen som ligger nærmest heisoppgangen** for vedkommende. Ved flere tildelinger blir det nest nærmest.

4. FELLESKOSTNADER

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

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Parkering

Det føres et eget underregnskap for fordeling av felleskostnader knyttet til parkeringsplassene og bodene i garasjekjelleren. Styre / sameiermøte fastsetter et beløp pr plass og bod som skal dekke driften av parkeringskjelleren.

Grøntareal.

Grøntareal iht reguleringsplanen – mellom bygg A og B benevnte i planen som f_U2 og grøntareal tilknyttet bygg B til D, benevnte i planen som f_U3 er avsatt for bygg S1 til S3 – Bygg A til E. Dette arealet blir fradelt og opprettet som en egen matrikkelenhet. Denne matrikkelenheten blir tillagte seksjonene 1 til 83 – bygg A til E som en realeiendom til seksjonen.

Vedlikeholdsansvaret for dette grøntarealet fordeles på seksjonene 1 til 83 i sameiet.

Bygg F har etter planen avsatt grøntareal benevnte i planen som f_U4. Disse seksjonene nr 84 til 114 får tinglyst bruksrett med vedlikeholdsansvar til dette arealet.

Sameiet har ansvaret for å vedlikeholde alt av fellesarealer inkl. inngangsparti og plantekasser mm. som står inn mot fasadene av Bygg A-E.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

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

5. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

6. VEDLIKEHOLD

6.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdspunkt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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

6.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

6.3 Bygningsmessige arbeider

Ved eventuelle bygningsmessige arbeider, skal byggenes arkitektoniske utforming ivaretas og det skal velges fellesløsninger.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

7. MISLIGHOLD MV.

Seksjonseiers og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold mv. reguleres av eierseksjonsloven (p.t) §§ 34- 39.

8. ÅRSMØTET

8.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.2 Ordinært årsmøte

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

8.3 Ekstraordinært årsmøte

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

8.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

8.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer
- d) behandle vederlag til styret

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

8.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

8.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

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

8.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte

stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8.12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

8.13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 3.

8.14 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

8.15 Protokoll fra årsmøtet

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

9 STYRET

9.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. I tillegg til leder skal styret ha 2-5 medlemmer og kan ha inntil 2 varamedlemmer. Det skal tilstrebes at både menn og kvinner er representert i styret.

9.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag for foregående styreperiode til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratre. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

9.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

9.4 Styrets oppgaver

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

9.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

9.6 Inhabilitet

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

9.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

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

10 SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR UTBYGGER/SELGER I UTBYGGINGSPERIODEN.

Inntil utbyggingsprosjektet med de forskjellige byggetrinn er ferdig utbygget, er nåværende og fremtidige eiere av Sameiet Vindholmen 1 forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med selgers/utbyggers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet

til å la selger/utbygger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets innvendige og utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Denne vedtektsbestemmelsen punkt 12 kan ikke endres uten samtykke fra utbygger Vindholmen Eiendom AS, Org.nr. 952 214 489 eller utbyggers rettsetterfølger.

Alle direkte utgifter med denne bruken dekkes av utbygger.

Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg og fellesarealer i siste byggetrinn er overtatt.

11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018 med senere endringer.

Arendal den / - 2021

Hjemmel til eiendommen: Vindholmen Eiendom AS, Org.nr. 952 214 489

For Vindholmen Eiendom AS, iht firmaattest

Torkil Sigurd Mogstad
Styreleder

Sigmund Salthaug

Eivind Robert Buckner

Signatur: Styrets formann sammen med ett av styrets medlemmer.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Arendal (WM)	
Oppdragsnr.	
307240207	

Selger 1 navn
Regine Elisabeth Andersen

Gateadresse	
Vindholmen 13E	
Poststed	Postnr
Arendal	4841

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

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

9

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

Lakk vann gjennom ventil i dusjen på hovedbadet fra naboen over. Dette ble oppdaget romjulen 2023 og rettet opp i januar 2024. Det har ikke vært noen problemer siden da.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Dette tok utbygger (Backe) seg av da det var en sak innenfor 5 års garanti.

Arbeid utført av

Boxen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Membran i badet til leiligheten over ble bedret. Dette løste problemet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee ladeboks på parkeringsplass

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

Nei

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

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

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, 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.

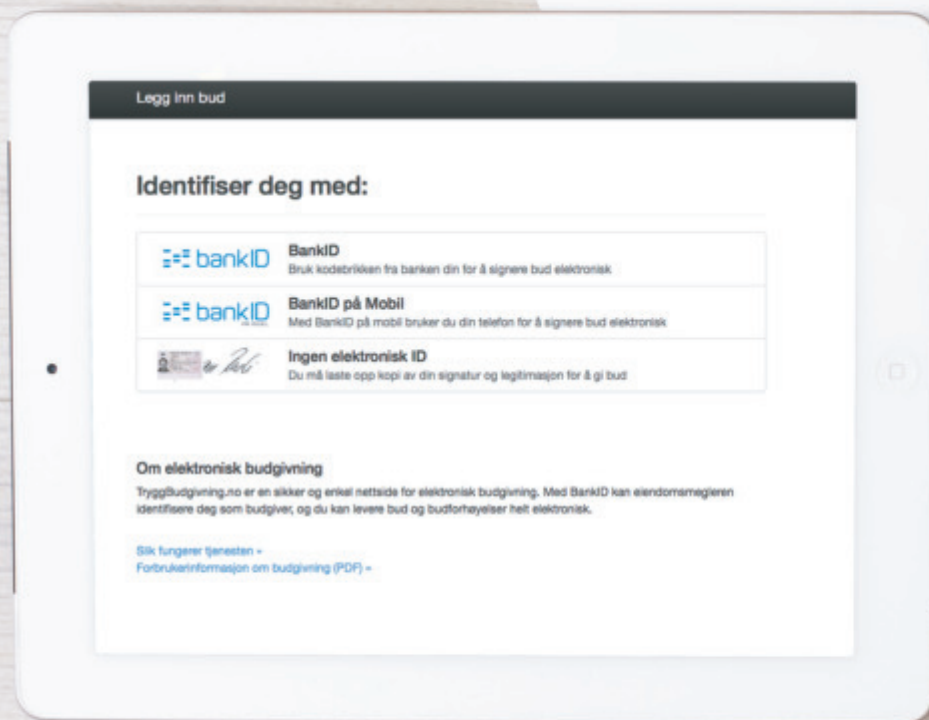
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Regine Elisabeth Andersen	9f8d8b47bb99168ae5fa6 afc7880064325b500d0	15.06.2025 18:01:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307240207

- 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>

BUD OG BUDGIVNING

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Vindholmen 13E
Gnr. 509 Bnr. 645 Snr. 16 i Arendal kommune
Oppdragsnummer:
307-24-0207

Meglerforetak: Agder Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Silje Frøyshol Kristiansen
Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 93 21 82 78
E-post: siljefroyshol.kristiansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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:

<u>Låneinstitusjon:</u>	<u>Referanse og tlf nr:</u>	_____
<u>Lånt kapital:</u>		Kr _____
<u>Egenkapital:</u>		Kr _____
<u>Totalt:</u>		Kr _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

<u>Navn:</u>	<u>Navn:</u>	_____	_____
<u>Fødselsdato:</u>	<u>Fødselsdato:</u>	_____	_____
<u>Adr:</u>	<u>Adr:</u>	_____	_____
<u>Postnr:</u>	<u>Sted:</u>	<u>Postnr:</u>	<u>Sted:</u>
_____	_____	_____	_____
<u>Tlf:</u>	<u>E-post:</u>	<u>Tlf:</u>	<u>E-post:</u>
_____	_____	_____	_____
<u>Dato:</u>	<u>Sign:</u>	<u>Dato:</u>	<u>Sign:</u>
_____	_____	_____	_____

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.
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.
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
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
 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.
-

Notater

Notater
