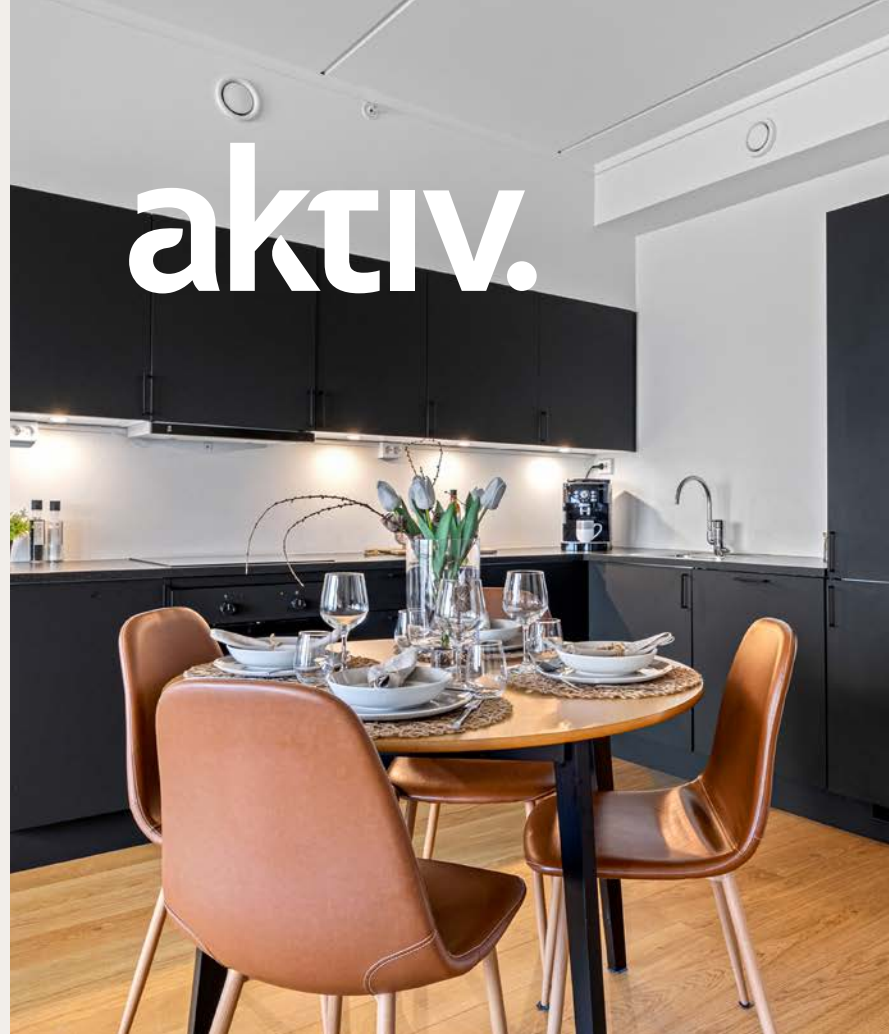


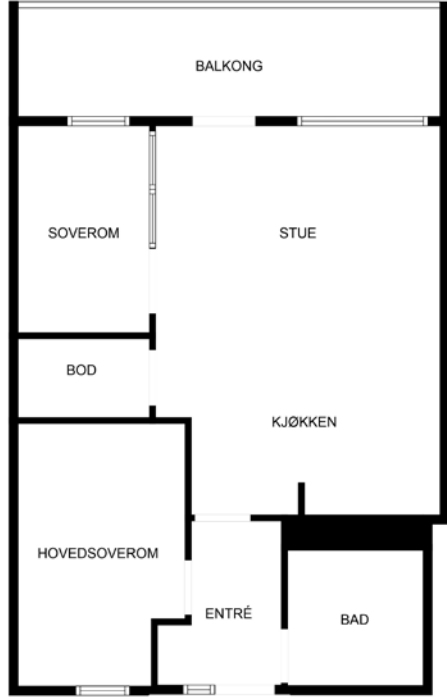


aktiv.
Tar deg videre

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Plantegning





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Martine Strand

Mobil 936 15 788
E-post martine.strand@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 101 690,-
Total ink omk.: Kr 3 591 690,-
Felleskostn.: Kr 2 899,-
Selger: Tor-Erlend Romfog Solli

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total: 66/71 m²
Tomtstr.: 14863.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 502, bnr. 1325
Snr. 31

Oppdragsnr.: 1409240046

Strømsbu Torg -
Toppleilighet fra 2022
solrik balkong

Velkommen til Strømsbu Torg. Her har vi for salg en super toppleilighet fra 2022 med god standard og lekre detaljer. Boligen passer perfekt for førstegangskjøpere, par, enslige og pendlere som ser etter en sentrumsnær bolig i moderne omgivelser. Boligen har en sentral beliggenhet på Strømsbu- kort vei fra sentrum. I byggets 1.etasje er det dagligvarebutikk, apotek og blomsterforhandler. Kort vei til bussforbindelser og kort gåavstand til sentrum.

Det er 3 år igjen av nybygg garantien.

Boligen inneholder: Entré, badерom, hovedsoverom, soverom 2, innvendig bod, stor stue/spisestue med gjennomgående lys fra flere vinduer og med utgang til solrik og romslig terrasse. I tillegg sportsbod. P-plass med el-bil lader.



Innhold

Velkommen4
Bilder8
Om eiendommen25
Tilstandsrapport35
Egenerklæring51
Energiattest90
Nabolagsprofil.....90
Forbrukerinformasjon 106
Budskjema 108



Nytt og moderne.
Lyst og luftig med svært god takhøyde og store vindusflater.



Velkommen inn!

Velkommen til Strømsbu Torg. Her har vi for salg en super toppleilighet fra 2022 med god standard og lekre detaljer. Boligen passer perfekt for førstegangskjøpere, par, enslige og pendlere som ser etter en sentrumsnær bolig i moderne omgivelser.

Boligen har en sentral beliggenhet på Strømsbu-kort vei fra sentrum. I byggets 1. etasje er det dagligvarebutikk, apotek og blomsterforhandler. Kort vei til bussforbindelser og kort gåavstand til sentrum.

Boligen inneholder: Entré, baderom, hovedsoverom, soverom 2, innvendig bod, stor stue/spisestue med gjennomgående lys fra flere vinduer og med utgang til solrik og romslig terrasse. I tillegg sportsbod. P-plass med el-bil lader.

Denne eiendommen tilbyr deg den perfekte kombinasjonen av moderne komfort og en ideell

beliggenhet med butikker, apotek, bussforbindelser og sentrum i perfekt rusleavstand. Man kan velge om man vil gå gjennom p-hus vest, eller gå ned til Gard og ta sjøveien til sentrum.

På Strømsbusletta 9 vil du oppleve den beste av begge verdener. Du vil nyte komfortabelt boende med romslige, moderne rom og praktiske fasiliteter.



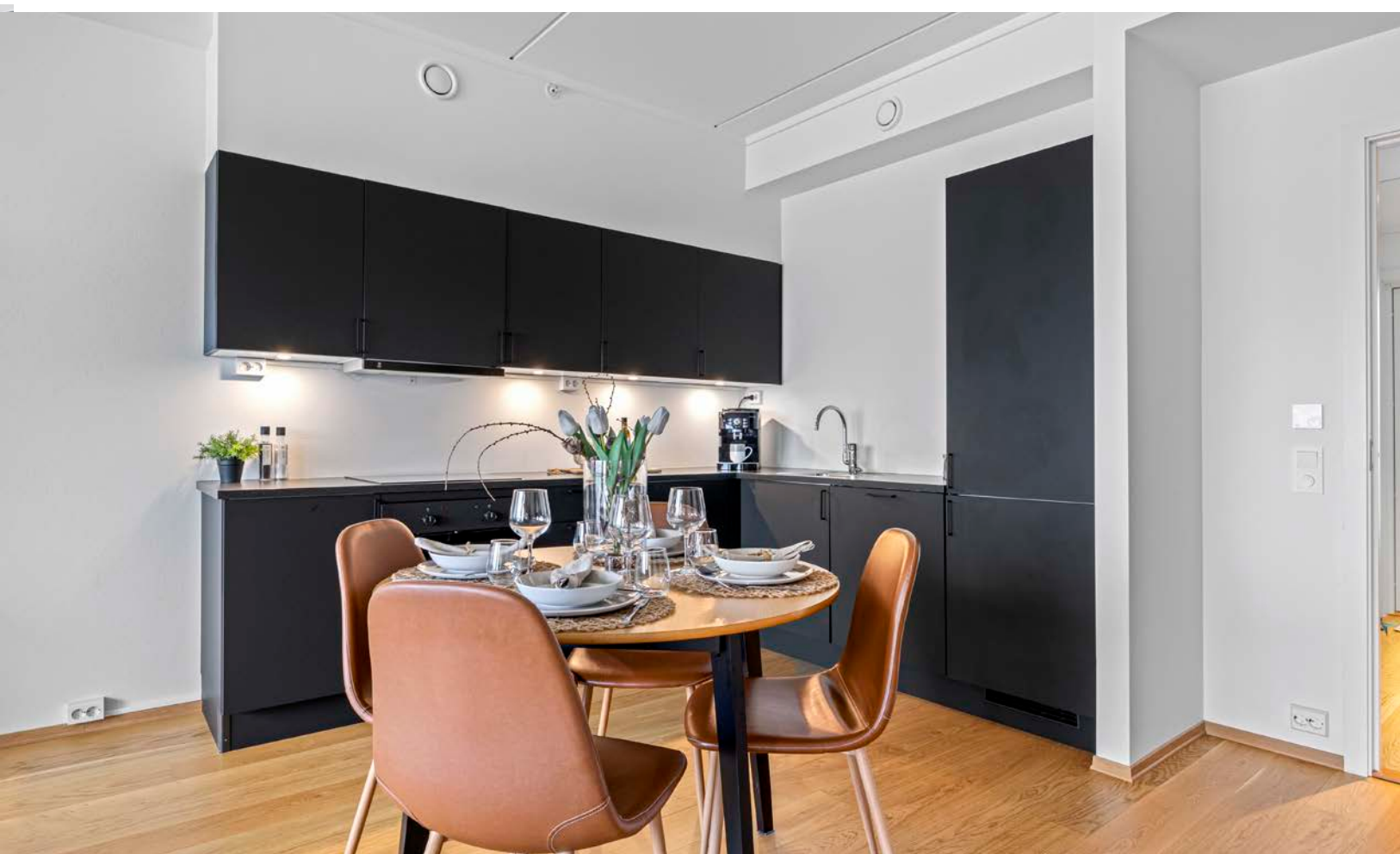
Stuen er avdelt med skyvedører inn til det minste soverommet.
Her kan en også ha tv-krok, hjemmekontor, gjesterom eller hva en måtte ha
behov for.





Fra toppetasjen har man vid og fin utsikt utover omkringliggende områder.

Leiligheten har et moderne kjøkken fra Strai med rikelig skap- og benkeplass. De sorte matte overflatene gir det en lukseriøs atmosfære. Det er integreerte hvitevarer som gir en ekstra fin finish. Spisegruppen deler naturlig opp kjøkkenet og stuen.



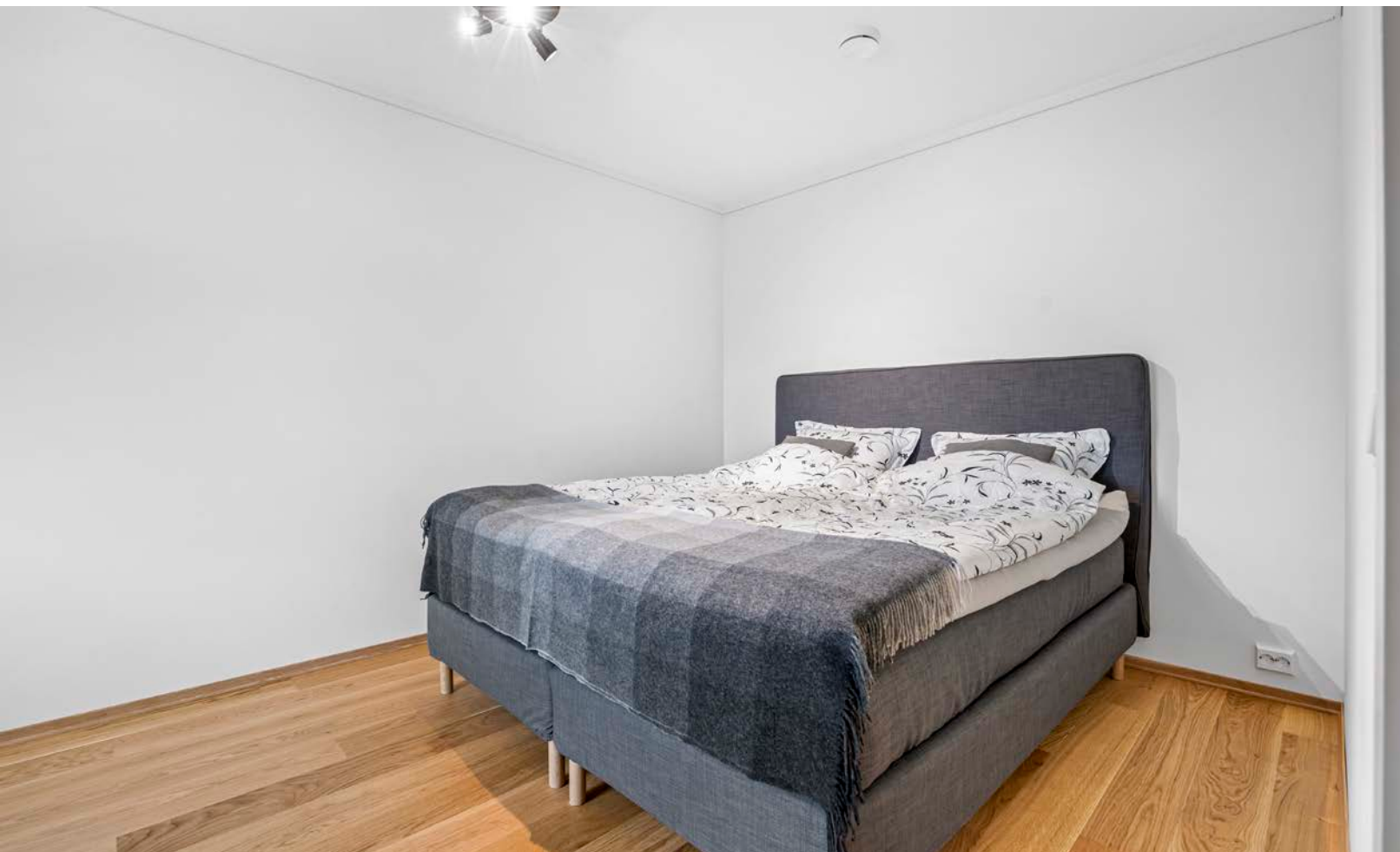


Romslig stue- og kjøkkenløsning med god takhøyde, store vindusflater og utgang til solrik balkong på 15 kvm.



Flislagt bad med varmekabler i gulv. Moderne og praktiske løsninger på bad. God plass til vaskemaskin og tørketrommel.







Vid utsikt fra balkong til omrkingliggende områder. Her er det alltid noe å følge med på!



Stor, overbygget balkong med utsyn utover omkringliggende områder.

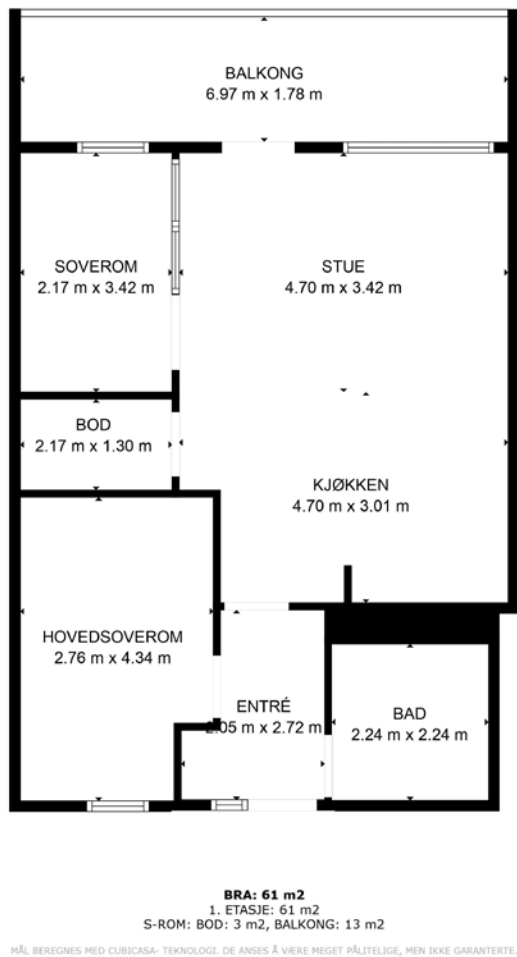
Boder i samme etasje som
parkeringsplasser. Bod på ca. 5 kvm.
tilhørende denne leiligheten.

Parkeringsplass med el-bil lader.



Innvendig bod, benyttes som klesrom.





Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 71 m²
TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje
BRA-i: 66 m² Gang, bad, to soverom, bod, stue og kjøkken
BRA-e: 5 m²

TBA fordelt på etasje

5. etasje
15 m² balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksareal: 66m2.
P- rom: 62m2.
S- rom: 4m2.
Her følger også med en parkeringsplass til en bil.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

14863.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med kunstgress på hver side av bygningen. Det er satt opp flere sittegrupper, aktivitetsområde med treningsapparater og lekeplass. Fra parkeringshuset går det trapp ned til Stømsbu torg.

Beliggenhet

Velkommen til Strømsbusletta 9F. Denne eiendommen tilbyr deg den perfekte kombinasjonen av moderne komfort og en ideell beliggenhet med butikker, apotek, bussforbindelser og sentrum i perfekt rusleavstand. Man kan velge om man vil gå gjennom p-hus vest, eller gå ned til Gard og ta sjøveien til sentrum.

På Strømsbusletta 9 vil du oppleve den beste av begge verdener. Du vil nyte komfortabelt boende med romslige, moderne rom og praktiske fasiliteter. Du trenger ikke å bekymre deg for å gå langt med handleposen, da matbutikk, apotek og blomsterforretning ligger rett under boligen.

Denne eiendommen gir deg også utmerket tilgang til alt Arendal har å tilby. Sentrum, med sin unike blanding av kultur, shopping og gastronomiske opplevelser, er kun en kort spasertur unna. Naturelskere vil sette pris på den vakre strandpromenaden fra Gard og inn til sentrum, og de nærliggende grøntområdene.

Adkomst

Fra Arendal sentrum, følg Vesterveien mot Hisøy. I rundkjøringen ved Dampen, tar du rett frem retning Stoa, og du får leilighetsbygget på venstre hånd, på taket av butikkene. Følg veien inn til butikkene, og følg den forbi Max Burger og Coop Mega og opp på taket. Gjesteparkering i p-hus, samt inngangsdør til leilighetene. Velkommen!

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse/næring i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Strømsbuåsen barnehage ligger like i nærheten, i tillegg er det flere barnehager i området.

Skolekrets

Stinta skolekrets, 1-10. klasse.
St. Franciskus i sentrum. 1-10. klasse.
Arendal vgs. ligger også i sentrum.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser like nedenfor bygget.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 26.02.2024 av takstmann Erik Sørensen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser at det har vært kontroll og service på ventilasjon.
Selger opplyser også at det er litt dårlig trykk i dusj og på bad, og at utbygger er på saken.

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje med både heis- og trappeadkomst. Praktisk planløsning med gang, bad, to soverom, innvendig bod, stue og kjøkken. Romslig balkong på 15 kvm. I tillegg bod i samme etasje som parkeringen på ca. 5 kvm.

Standard

Lys og pen leilighet fra 2022.

Standard

Lys og moderne leilighet med god takhøyde som gir en svært god romfølelse.

Entré: Boligen møter deg med et hyggelig inngangsparti og gang med god plass til sko og yttertøy.

Kjøkkenet: Leiligheten har et moderne kjøkken fra Strai med rikelig skap- og benkeplass. De sorte matte overflatene gir det en lukseriøs atmosfære. Det er integrete hvitevarer som gir en ekstra fin finish. Spisegruppen deler naturlig opp kjøkkenet og stuen.

Stuen: Stuen er romslig med god plass til både sofa og tilhørende møblement. Den har en åpen planløsning som skaper en fin forbindelse med kjøkkenet, og gir rommet en luftig følelse. Fra stuen er det utgang til en svært romslig terrasse med gode solforhold. Her er det også plass til flere sittegrupper, grill og tilhørende møblement.

Bad/vaskerom: Badet /vaskerommet i leiligheten har flislagt fra gulv til tak, og har en moderne innredning. Dusjhjørnet gir en praktisk løsning og har mosaikkfliser på gulvet. Det er tilstrekkelig plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Det er varmekabler i gulvet som gir en komfortabel og funksjonell opplevelse.

Soverom: To romslige soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Begge soverommene kan brukes som hovedsoverom. Soverommet ved stuen har en stilig skyvedør med glassvinduer som gir leiligheten det lille ekstra.

Boden: Praktisk bod med god plass til lagring som bidrar til å holde leiligheten ryddig og organisert. I tillegg bod ved parkeringsanlegget på 5 kvm.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Overflater - Vegger bad
Veggene er med fliser, en er sprekt ved blandedatteri i dusjen.
Anbefalt tiltak:
Sprekt flis bør byttes.

Forhold som har fått TG3: Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger handelen.

TV/Internett/Bredbånd

TV/internett fra Altibox betales gjennom fellesutgiftene.

Parkering

Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Selger

har installert el-bil lader som medfølger i handelen.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0003368205

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bg/ m3. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet.

Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet med vannbåren varme og strøm. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre

enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 226

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det er vannmåler i leiligheten. 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.

Info eiendomsskatt

herav eiendomsskatt kr. 5 814,-

Formuesverdi primær

Kr 621 113

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 360 228

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

65/10869

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter som inkluderer: Felles forsikring, A konto varmtvann kr. 500,-, bredbånd (fiber) fra Altibox, Kabel- tv , årskontingent boligbyggelag, forretningsførerhonorar, og avsetning til vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2899

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Strømsbu Torg

Organisasjonsnummer

929892011

Om sameiet

Sameiet består av tilsammen 34 boenheter.

Kommende arbeid i sameiet:

I henhold til årsmøte så jobber styret med et par saker:

1. Noen av sameierne oppleverer dårlig trykk i dusjen og at vannet ikke er varmt nok på kvelden. Styret har engasjert rørlegger (Flow) til å se på arbeidet. Denne boenheten sliter ikke med dette problemet.
2. Styret vil orientere om tiltak for å redusere vannmengde som kommer inn i parkeringsanlegget. Man tenker ikke å stenge igjen helt, men gjøre det mindre åpent.
3. oen ønsker å sette opp frosta pleksiglass mellom balkongene. Et alternativ kan være uttrekkbar duk. Styret ønsker å enes om en felles løsning.

Regnskap: Det er ikke krav til å utarbeide årsregnskap for 2022, å styret har besluttet å ikke gjøre det. 2023 vil bli sameiets første offisielle årsregnskap, og dette vil inkludere tallene fra 2022.

Husdyr:

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår: Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom. Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.

Sameiet vil fra starten være forsikret i If med polisenummer SP3368205

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

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

Dyrehold
Husdyr:
Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:
Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.

Forretningsfører
Forretningsfører
Sørlandet Boligbyggelag;

Eierskiftegebyr
Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 502, bruksnummer 1325, seksjonsnummer 31 i Arendal kommune.

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

4203/502/1325/31:
25.06.2004 - Dokumentnr: 5400 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4203 Gnr:502 Bnr:1325
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2020 - Dokumentnr: 2528091 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Avtale om erverv av rettigheter til høyspent jordkabel - 22kV Kabelnr. 4585 og 4586
Overført fra: Knr:4203 Gnr:502 Bnr:1325
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2021 - Dokumentnr: 1608951 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 25 år
Årlig festeavgift: NOK 500 000
Gjelder fra dato: 01/11-2021
Tomteverdi: NOK 3 000 000
Overført fra: Knr:4203 Gnr:502 Bnr:1325
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2022 - Dokumentnr: 903326 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 31
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 65/10869

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 28.06.2022. Brukstillatelsen gjelder forretnings- og boligbygg Stømsbusletta 9, samt endring av foreliggende tillatelse. Gjenstående arbeid: taket på boligblokka må utføres som "grønt tak" før ferdigattest klan gis. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
28.06.2022.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert til forretning, kontor, tjenesteyting, tilhører reguleringsplan Strømsbusletta 9 datert 19.11.2020. Arealplanid: 0906207-11.
Planer under arbeid: Myrene-Høgedal-Solberg - Arendal kommune: <https://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/reguleringsplaner/reguleringsplaner-under-arbeid/myrene-hogedal-solberg.21220.aspx>

Det vil bli satt opp 2 nye leilighetskomplekser ved

oppkjøringen til komplektset i dag. For mer informasjon se vedlagt reguleringsplan i prospektet.

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019- 2029.
Formål: Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan.
Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området.
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 ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens

grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan

eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk

person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse
Etter avtale.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 490 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:
10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
87 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 490 000,00))

101 690,- (Omkostninger totalt)

3 591 690,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 101 690

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at

kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.
I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 900,- oppgjørshonorar kr. 4 750. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Martine Strand
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
martine.strand@aktiv.no
Tlf: 936 15 788

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2
4836 Arendal
Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

27.02.2024

Tilstandsrapport - NS 3600

Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr: 502 Bnr: 1325 Snr: 31



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 298682

Opprettet: 21.02.2024

Utskrift: 26.02.2024



Erik Sørensen AS

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



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)	Rapporten
Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.	Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.
§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje § 2-2. Våtrom § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør) § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør § 2-5. Varmtvannsbereder § 2-6. Vannbåren varme § 2-7. Varmesentraler § 2-8. Ventilasjon § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging) § 2-11. Yttervegger § 2-12. Vinduer og ytterdører § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende § 2-14. Krypekjeller § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet § 2-17. Terrengforhold § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester § 2-20. Oppmåling av areal § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad	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 Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600 Referansenivå Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav. Levetidsbetraktninger Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid. Avvik Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

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.

Tilstandsgrader	
TG 0	Ingen avvik Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel
TG 1	Mindre eller moderate avvik Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig
TG 2	Vesentlige avvik Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak: - Det er kort forventet gjenværende brukstid;eller - Bygningsdelen er skjult og kan ha feil/skade eller ha en alder som kan tyde på sannsynlighet for skjulte feil. Det er behov for tiltak;eller - Det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse;eller - Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader;eller særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet
TG 3	Store eller alvorlige avvik - Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet;eller - Det er fare for liv og helse;eller - Det er akutt behov for tiltak (strakstiltak) - Avvik fra lover eller forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stor fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser
TG IU	Ikke undersøkt - TG IU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet - Bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TG IU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner skal dette angis særskilt

Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 31

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



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 befarung 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.

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.

Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 31

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
3 stk

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
24 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

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

Bad

Overflater - Gulv

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

Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 31

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



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

TG 2
1 stk

Bad

Overflater - Vegger

TG 3
0 stk

TG IU
2 stk

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Leilighet av nyere dato beliggende på en sentral tomt.

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

Innvendig er det liten grad av bruksslitasje. Her bør en flis på vegg i badet byttes.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Tor-Erlend Romfog Solli

Rekvirert dato: 18.02.2024

Generert via nettsiden byggekost.no · Levert av Pro Verk AS · ORG NR: 920 814 921
Kontakt: post@proverk.no

Pro Verk AS

Side 6 av 16

Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 31

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Besiktigelse

Til stede: Tor-Erlend Romfog Solli
Takstmann Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 21.02.2024

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
4203	502	1325	31

Adresse: Strømsbusletta 9F, 4847 Arendal
Kommune: Arendal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Tor-Erlend Romfog Solli

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
Egenerklæring.	19.02.2023

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Tomt er ikke oppmålt i følge Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er sentral.

Kommentarer til tomten

Eiendommen ligger i et regulert område.

Generert via nettsiden byggekost.no · Levert av Pro Verk AS · ORG NR: 920 814 921
Kontakt: post@proverk.no

Pro Verk AS

Side 7 av 16

Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 31

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår

2022

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 (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
Kjeller	0	5	0	0
5. etasje	66	0	0	15
Sum:	66	5	0	15
Sum BRA:	71			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller		Bod i kjeller.		
5. etasje	Gang, bad, 2 soverom, bod, stue, kjøkken.			

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal: 66m2.
P- rom: 62m2.
S- rom: 4m2.

Her følger også med en parkeringsplass til en bil.

Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 31

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Terrengforhold
Terrenget er flatt rundet bygningen.

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

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn består av fjell og fyllmasse i stein.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av betong.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Drenering og fuktsikring
Utvendig drenering får ingen innvirkning for selve leiligheten som ligger i 5. etasje.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon
Konstruksjonen består av betong.

TG 1

Kledning
Vegger er utvendig kledd med plater, virker ok.

Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 31

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



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 1

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

Terrasse side syd, virker ok.

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

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad er et baderomskabinett.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulvet i fra dør til sluk er 32mm.

TG 2

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser, en er sprekt ved blandebatteri i dusjen.

Anbefalt tiltak:

Sprekt flis bør byttes.

Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 31

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



TG 1

Overflater - Himling

Himling er med plater.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran skal være montert på alt av våtsoner. Er et godkjent baderomskabinett.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

Ventil montert i himlingen.

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 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 betong.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende. Er med kullfilter.

TG 1

Innredning

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

Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 31

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 21.02.2024

Utskrift: 26.02.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i betong.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Høydeavvik i gang er 2mm.
Høydeavvik i kjøkken er 2mm.

TG er ut i fra standard.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

Innvendige trapper

Trapper er av type repo 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.

Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 31

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 21.02.2024

Utskrift: 26.02.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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 badet, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i badet.

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.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang på vegg vest.
Hovedsikring 63 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?	2022	

Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 31

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35 4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller 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?	Ja	
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 10 år.

Vurdering / Avvik

TG 1

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
TG er ut i fra standard.

Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 31

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35 4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
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?	Ja	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	

Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 31

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?	Nei	

Signatur

Signatur

Rykene - 26.02.2024

Sted - Dato



ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Arendal

Oppdragsnr.

1409240046

Selger 1 navn

Tor-Erlend Romfog Solli

Gateadresse

Strømsbusletta 9F

Poststed

ARENDALE

Postnr

4847

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

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

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

Initialer selger: TRS

2

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

Svar

Nei

3

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

☒

Nei

☐

Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒

Nei

☐

Ja

6

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

☒

Nei

☐

Ja

7

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

☒

Nei

☐

Ja

8

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

☒

Nei

☐

Ja

9

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

☒

Nei

☐

Ja

10

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

☒

Nei

☐

Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Årlig kontroll og service på ventilasjon og normale kontroller på el-anlegg

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Ladeboks på p-plass

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

Document reference: 1409240046

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

Beskrivelse

Litt dårlig trykk i dusj , utbygger er på saken .

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒

Nei

☐

Ja

26

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

☒

Nei

☐

Ja

27

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

☒

Nei

☐

Ja

28

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

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 1409240046

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409240046

Initialer selger: TRS

4

54

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Erlend Romfog Solli	2a80d598c587171912d49ed b0fd10461f5f1b6b0	19.02.2024 11:04:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Document reference: 1409240046

nets

55

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET STRØMSBU TORG

(Vedtatt i møte 23.05. 2022)

Sameiet og eiendommen

Den enkelte seksjonseier er pliktig til å verne om sin og sameiets eiendom, både innvendig og utvendig, og etter evne, bidra til at eiendommen videreutvikles på en god måte.

Skader som oppstår på fellesarealer eller bygning skal omgående rapporteres til styret.

Den enkelte har plikt til å sette seg inn i sameiets boregler og følge de beslutninger som sameiets organer treffer.

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Arbeid i boligen slik som håndverksmessige arbeider, reparasjoner ved flytting og oppussing som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer og tillates på hverdager i tidsrommet kl 0700 – 2000, men ikke på søn- og helligdager.

Dugnad

Det kan avholdes dugnad etter styrets beslutning.

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system. Avfalls stasjonene med nedgravde fraksjoner brukes i samsvar med Agder renovasjon sine regler.

Merknad:

- a Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Avfallsstasjonen er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere bort slike kvanta.
- b Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom.

Parkering

Parkering av biler skal skje i parkeringskjeller innenfor det planlagte system og på den plassen man eier. Gjester skal parkere på de plasser som er avsatt til gjesteparkering. Det er avsatt plasser til sykler i parkeringskjeller. Det må bare parkeres på avmerkede plasser. Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare. Barnevogner, sykler, ski mv. må plasseres slik at de ikke hindrer vanlig ferdsel.

Det er ikke anledning til å vaske biler/motorsykler eller annet utstyr i parkeringsarealene.

Det er tilrettelagt for lading av El- biler. Hver seksjonseier kan bestille egen lader gjennom opplegget som er tilrettelagt fra utbygger via ABP Elektra. Strømforbruket avregnes overfor den enkelte seksjonseier.

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.

Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda eller i fellesareal.

Bruk av veranda.

Det er tillatt å grille på verandaene under forutsetning av at det brukes gassgrill eller elektrisk grill og at det av sikkerhetsmessige grunner utvises den største forsiktighet.

Blomsterkasser og andre gjenstander skal ikke henge på balkongrekkverket, men plasseres på balkonggulvet.

Risting av tøy, matter og lignende fra veranda er ikke tillatt. Snøskuffing fra veranda er ikke tillatt uten nærmere avtale med styret.

Sigarettsneiper, snusposer, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes fra verandaene eller på sameiets fellesareal for øvrig.

Fellesareal ved heis og korridorer

Fellesareal ved heis og korridorer skal holdes ryddig og pent. Styret kan fastsette retningslinjer for møblering og dekorering.

Synlige gjenstander

Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommen store gjenstander som er synlige for andre beboere, med mindre styret har samtykket. Med gjenstander menes flaggstenger, antenner, markiser etc. Balkongflagg er tillatt.

Det må søkes til styre vedrørende solskjerming. Styre kan fastsetter regler for farge, type og størrelse på terrassemarkiser.

Bruksoverlating

Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, må styret orienteres. Korttidsutleie som har karakter av hotellvirksomhet tillates ikke.

Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i heis, trappoppganger, garasjekjeller eller øvrige innvendige fellesarealer eller på steder som kan medføre at røyk trekkes inn i ventilasjonsanlegget til andre leiligheter.

Adgang og låsing

Ytterdører skal holdes låst. Kun personer som skal besøke en selv skal kunne slippes inn via ringeklokke og åpningssystem.

Overholdelse av fastsatte boregler

Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse reglene etterleves. Overtredelse meldes skriftlig til sameiets styre som plikter å følge opp og iverksette tiltak i henhold til gjeldende lover og regler.

Den enkelte seksjonseier må vise hensyn til de øvrige seksjonseiere i sameiet og gjennom god og nabovennlig opptreden vise respekt for andres behov for hvile og trygghet.

VEDTEKTER

for

Sameie Strømsbu Torg
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Strømsbu Torg. Sameiet er opprettet i forbindelse med seksjoneringsbegjæring tinglyst for etablering av Sameie Strømsbu Torg.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består i dag 80 boligseksjoner og 1 seksjon næring samt næringsseksjoner parkering/boder på eiendommen gnr. 502, bnr. 1325 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
- Parkering (hvis valgt)

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

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

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

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering

4-1 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplass, seksjon 82 til 200 er seksjonert som egne seksjoner. Disse kan kun omsettes innenfor sameiet. Unntak er de parkeringsplasser som ikke hører til boligene, de kan fritt omsettes.

4-2 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringsetasje, herunder rengjøring og vedlikehold.

4-3 Kostnader

Kostnader til drift og vedlikehold av garasjekjelleren fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

4-4 Ladepunkt for el-bil

Sameiet har avtale med ABP Elektro AS om levering av ladepunkt til de som ønsker dette.

ABP Elektro AS vil håndtere installasjon, service og vedlikehold samt gjøre avtale med tredjepartsleverandør som gjennom en «App» vil fakturere forbruk til den enkelte. Laderne vil kommunisere med hverandre og sørge for best kapasitetsutnyttelse for hvert punkt.

4-5 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 veto rett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. 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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Tak på blokkene dekkes av boligdelen, mens tak (dekke) over parkerings etasjen deles etter følgende prinsipp:

- det som er over membranen dekkes av boligdelen
- membran samt underliggende konstruksjon dekkes i henhold til brøk for eierskap av parkeringsareal
- tak over næringsdelen/gulv i parkeringsareal dekkes av næringen såfremt vedlikeholdsbehovet (evnt skade) skyldes bruken av parkeringsseksjonen.

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller er nevnt i punkt. 3-5, er felleskostnader. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(3) Alle kostnader i forbindelse med vedlikehold av næringsseksjonen (1. etg.) dekkes av nevnte seksjon inkl. utenomhus. Vedlikehold og drift av veien gjennom parkeringsplassen vil dog fordeles mellom næring og bolig og da med 5 % av boligsameiet. (Fra rundkjøring til start rampe)

(4) Kostnader som gjelder felles areal, bla kjørerampe og trapp/heis mellom 1 og 2 etasje fordeles 50/50 mellom næring og bolig.

(5) Direkte kostander som er knyttet til hvert leilighetsbygg (blokk) som trappevask, heis mv. fordeles på seksjonene i hvert enkelt bygg.

(6) Kostnader som ikke direkte hensyntar en eller flere bestemte seksjoner dekkes av næringen med 10 %, eksempelvis regnskaps og revisjons honorarer.

5-2 Betaling av felleskostnader

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

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

6-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal bestå av inntil 5 medlemmer og kan ha varamedlemmer. Næringsseksjonen har rett til å utpeke en representant til styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Stemmen telles etter en stemme pr. seksjon. Eiere av parkeringsseksjoner har ikke stemmerett, jfr punkt 8-5. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere, med unntak av eiere av parkeringsseksjoner, har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

- (1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken. Unntak er ved valg til styre som regnes etter en stemme pr. seksjon
- (2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - g) endring av vedtektene.
 - e) Endring av punkt 5-1 eller punkt 7-1 (1) (vedr næringsseksjonens rett til å utpeke en representant til styret) krever i tillegg samtykke fra næringsseksjonen (seksjons nr 81)

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslattes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

- (2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslattes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over 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 seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

- Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
 - innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
 - innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Bolig nr.	Formål	Snr.	Brøk	Størrelse	Adresse	H-nummer	Blokk
101	Bolig	1	77 /10869	76,6	Strømsbusletta 9	H0302	1
102	Bolig	2	49 /10869	49,4	Strømsbusletta 9	H0303	1
103	Bolig	3	65 /10869	65	Strømsbusletta 9	H0304	1
104	Bolig	4	65 /10869	65	Strømsbusletta 9	H0305	1
105	Bolig	5	65 /10869	65	Strømsbusletta 9	H0306	1
106	Bolig	6	39 /10869	39	Strømsbusletta 9	H0301	1
201	Bolig	7	77 /10869	76,6	Strømsbusletta 9	H0403	1
202	Bolig	8	49 /10869	49,4	Strømsbusletta 9	H0404	1
203	Bolig	9	65 /10869	65	Strømsbusletta 9	H0405	1
204	Bolig	10	65 /10869	65	Strømsbusletta 9	H0406	1
205	Bolig	11	65 /10869	65	Strømsbusletta 9	H0407	1
206	Bolig	12	39 /10869	39	Strømsbusletta 9	H0401	1
207	Bolig	13	65 /10869	65	Strømsbusletta 9	H0402	1
301	Bolig	14	77 /10869	76,6	Strømsbusletta 9	H0503	1
302	Bolig	15	49 /10869	49,4	Strømsbusletta 9	H0504	1
303	Bolig	16	65 /10869	65	Strømsbusletta 9	H0505	1
304	Bolig	17	65 /10869	65	Strømsbusletta 9	H0506	1
305	Bolig	18	65 /10869	65	Strømsbusletta 9	H0507	1
306	Bolig	19	39 /10869	39	Strømsbusletta 9	H0501	1
307	Bolig	20	65 /10869	65	Strømsbusletta 9	H0502	1
401	Bolig	21	77 /10869	76,6	Strømsbusletta 9	H0603	1
402	Bolig	22	49 /10869	49,4	Strømsbusletta 9	H0604	1
403	Bolig	23	65 /10869	65	Strømsbusletta 9	H0605	1
404	Bolig	24	65 /10869	65	Strømsbusletta 9	H0606	1
405	Bolig	25	65 /10869	65	Strømsbusletta 9	H0607	1
406	Bolig	26	39 /10869	39	Strømsbusletta 9	H0601	1
407	Bolig	27	65 /10869	65	Strømsbusletta 9	H0602	1
501	Bolig	28	77 /10869	76,6	Strømsbusletta 9	H0703	1
502	Bolig	29	49 /10869	49,4	Strømsbusletta 9	H0704	1
503	Bolig	30	65 /10869	65	Strømsbusletta 9	H0705	1
504	Bolig	31	65 /10869	65	Strømsbusletta 9	H0706	1
505	Bolig	32	65 /10869	65	Strømsbusletta 9	H0707	1
506	Bolig	33	39 /10869	39	Strømsbusletta 9	H0701	1
507	Bolig	34	65 /10869	65	Strømsbusletta 9	H0702	1
101	Bolig	35	66 /10869	66,1			2
102	Bolig	36	66 /10869	65,6			2
103	Bolig	37	66 /10869	65,6			2
104	Bolig	38	48 /10869	48,1			2
105	Bolig	39	55 /10869	54,7			2
201	Bolig	40	65 /10869	65			2
202	Bolig	41	65 /10869	65			2
203	Bolig	42	65 /10869	65			2

204	Bolig	43	65 /10869	65	2
205	Bolig	44	48 /10869	48,1	2
206	Bolig	45	55 /10869	54,7	2
301	Bolig	46	81 /10869	80,7	2
302	Bolig	47	50 /10869	49,9	2
303	Bolig	48	65 /10869	65	2
304	Bolig	49	65 /10869	65	2
305	Bolig	50	48 /10869	48,1	2
306	Bolig	51	55 /10869	54,7	2
401	Bolig	52	81 /10869	80,5	2
402	Bolig	53	50 /10869	49,9	2
403	Bolig	54	65 /10869	65	2
404	Bolig	55	65 /10869	65	2
405	Bolig	56	48 /10869	48,1	2
406	Bolig	57	55 /10869	54,7	2
101	Bolig	58	66 /10869	65,7	3
102	Bolig	59	65 /10869	65	3
103	Bolig	60	65 /10869	64,7	3
104	Bolig	61	65 /10869	64,7	3
105	Bolig	62	39 /10869	39,4	3
201	Bolig	63	65 /10869	65	3
202	Bolig	64	65 /10869	65	3
203	Bolig	65	65 /10869	64,9	3
204	Bolig	66	65 /10869	65	3
205	Bolig	67	65 /10869	65	3
206	Bolig	68	40 /10869	39,8	3
301	Bolig	69	81 /10869	80,5	3
302	Bolig	70	50 /10869	49,9	3
303	Bolig	71	65 /10869	64,9	3
304	Bolig	72	65 /10869	64,7	3
305	Bolig	73	65 /10869	64,7	3
306	Bolig	74	40 /10869	39,8	3
401	Bolig	75	81 /10869	80,5	3
402	Bolig	76	50 /10869	49,9	3
403	Bolig	77	65 /10869	65	3
404	Bolig	78	65 /10869	64,7	3
405	Bolig	79	65 /10869	64,7	3
406	Bolig	80	39 /10869	39,4	3
Næring	Næring	81	5879 /10869		
Parkering	Næring	82-200	119 /10869		
		201-			
Boder	Næring	223	23 /10869		
SUM			10869 /10869		

	Regnskap Pr 30.09.23	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
3291 GEBYR PAPIRGIRO	0	35	0	0
3600 INNDEKNING AV FELLES DRIFTSKOSTNADER	556 200	357 726	741 600	741 600
3601 INNTEKTER GAR./PARK.	2 650	400	0	35 700
3602 INNTEKTER OPPVARMING	2 958	60 271	0	0
3604 INNBET. KABEL TV	144 201	91 885	210 000	203 592
3634 LADESTRØM TIL EL-KJØRETØY	4 356	0	0	0
3637 MÅLINGSBASERT STRØM, AVREGNET	0	0	0	456 000
3638 A KONTO OPPVARMING	129 600	18 452	200 000	174 600
3690 ANDRE DR.INNTEKTER	665 815	103 000	0	5 500
8059 ANDRE RENTEINNTEKTER	526	1	0	0
8070 UTBYTTE	205	0	0	0
Sum Inntekter	1 506 511	631 770	1 151 600	1 616 992
5330 STYREHONORAR	50 000	0	40 000	50 000
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	7 050	0	5 640	7 050
6260 FJERNVARME	0	0	250 000	0
6340 STRØM	736 132	294 564	40 000	760 000
6342 STRØM GARASJE	2 678	1 015	0	5 000
6360 RENHOLD, SANITÆRART.	36 488	6 125	0	45 000
6540 INVENTAR	8 934	0	0	0
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	0	15 137	141 460	181 350
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	37 500	0	0	0
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	2 981	1 913	0	0
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	9 512	0	0	0
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	2 631	4 874	0	17 000
6610 LEIE VAKTMESTER	29 333	49 383	160 000	50 000
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	23 962	4 006	4 500	25 000
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	41 863	0	0	45 000
6630 BRØYTING	0	2 750	0	30 000
6647 LADEANLEGG EL-KJØRETØY	160 755	0	0	0
6700 REVISJON	10 625	0	10 000	10 000
6710 FORR.FØR.HONORAR	34 425	22 314	50 000	50 000
6950 KABEL-TV, PARABOL, BREDBÅND, IP-TLF	149 777	85 858	210 000	203 592
7500 FORSIKRINGSPREMIER	57 225	34 471	75 000	74 000
7720 GENERALFORSAMLING	10 486	0	0	0
7760 KOMMUNALE AVGIFTER	34 859	0	160 000	51 000
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 028	1 599	5 000	3 000
7790 ANDRE KOSTNADER	0	2 250	0	10 000
Utgifter	1 449 242	526 257	1 151 600	1 616 992
Resultat uten budsjettert avdrag	57 269	105 512	0	0
Resultat etter budsjettert avdrag	57 269	105 512	0	0

PROTOKOLL FRA Styremøte September 2023

Organisasjon:	SAMEIET STRØMSBU TORG
Dato:	12.09.2023 kl 17:00 - 19:00
Sted:	Leilighet 301 Johanne Marie

Til stede:

- Ove Davidsen, Styreleder Møteleder
- Ahmed Echkantena, Styremedlem
- Are Skindlo, Styremedlem
- Johanne Marie Tobiassen, Styremedlem
- Omid Arezou, Styremedlem

Sak nr 20230001 Jalusi i parkeringsanlegg

Det er nå montert jalusi i p-anlegg. Blir spennende å se effekten.

Kommentar:

Er ferdig montert. Styret avventer erfaring for å evaluere opp tiltaket fungerer

Tatt til orientering

Sak nr 20230002 Blomsterkasser

Det er sig i terasser/blomsterbed.

Ødegården skulle se på de. Men de mener det er noe annet. Venter på befaring av entreprenør.

Skal terasser og blomsterkasser beises? Hvem eier disse? Og hvem skal betale?

Kommentar:

Saken tas opp med entreprenør på ett-års kontrollen. Må utbedres.

Ove finner en olje som kan brukes på terasser.

Tatt til orientering

Sak nr 20230003 Vanndrykk

Dårlig vanndrykk.

Hva skjer i denne saken?

Flow har vært på befaring og målt vanndrykk.

Kommentar:

Mail fra Flow viser at trykket er innenfor forskrift på kjøkken men ikke i dusj. Styret vil at alle leiligheter skal måles under ett års befaringen og tiltaket gjennomføres deretter

Tatt til orientering

Sak nr 20230004 Port ved inngang 1 etg.

Det er fremdeles tråkk av uønskede personer fra Strømsbusletta/Bringsverdbygget. De går i gjennom og ned stillaset.

Mulig løsning er å fjerne stillas, eller sperre inngangen med port og kodelås.

Hva gjør vi?

Vedtak:

Styret vedtok å fjerne trapp ned på parkeringsdekket i syd. Ove kontakter Hans for fjerning. Rømning er ivaretatt da rømning skal skje ved samling ved lekeplass i nord og med rømning mot Bringsverdbygget

Vedtatt, 5 mot 0 stemmer

Sak nr 20230005 Skjerming av terasse

Innhenter forslag og tilbud fra Interiørconsult på avskjerming mot naboterasse.

Kommentar:

Tilbud innhentes og det er opp til hver enkelt å bestemme om de ønsker å montere skjerming. Alle må bruke foreslått opplegg.

Tatt til orientering

Sak nr 20230006 Kodelås i trappehus

Har fått tilbud av Låssenter på to kodelåser. Skal vi montere eller ikke?

Vedtak:

Ove har innhentet tilbud på begge til en samlet kostnad på ca 13 500 kr. Styret har vedtatt å bestille dette.

Vedtatt, 5 mot 0 stemmer

Sak nr 20230007 Elbilladere

Hva er status på ladere. Hvordan skal det faktureres?

Kommentar:

Ingen vet sikkert hvordan dette gjøres. Ahmed ser på dette i sammen med ABP v/Andre Pedersen?

Tatt til orientering

Sak nr 20230008 Ettårskontroll

Gjennomgang av feil og mangler i fellesarealene til ettårskontrollen.

1. Ytterdør 1.etg. Lukket ikke ordentlig. Sluttstykket er flyttet. Men det er kun en midlertidig løsning, Døren har slått seg.

Kommentar:

Saker som må ses på på ettårskontrollen:

Sprekk i søyle

ugress på fellesarealer.

Mangler netting/sikring fjell over fellesareal/varemottak coop

Plen foran og bak blokk er feil kuttet eller krympet flere steder

Steinheller ved sandkasse(finnish)

Himling ved sandkasse

krakelering i betongganger

blomsterkasser seget

sprekk i terrasse leilighet 203 og 405

Stor sprekk i betong/svalgang 1 etg.

Himlingsplater i svalganger har vanngjennomtrenging

Hoveddør 1 etg har slått seg.

Dårlig finnish ved postkasser langs gulv

Dårlig finnish betongvegg ved heis u etg.

Dør til boder lukker ikke ordentlig.

Sprekk i hjørnet ved døråpner 1 og 2 etg.

Inngangsdører mangler dørstoppere

Tatt til orientering

Følges opp senere

Sak nr 20230009 Regler for vanning og spyling på terrassen

Det er problemer med at vann renner ned på underliggende terrasser.

Vedtak:

Alle må ha skål under blomster slik at det ikke renner vann ned til nabo.

All spyling av terrasser må skje når det regner og naboer bør varsles (alle leiligheter under)

Vedtatt, 5 mot 0 stemmer

Signert for SAMEIET STRØMSBU TORG

Styreleder	Ove Davidsen	15.09.2023
Styremedlem	Ahmed Echkantena	19.09.2023
Styremedlem	Are Skindlo	17.09.2023
Styremedlem	Johanne Marie Tobiassen	18.09.2023
Styremedlem	Omid Arezou	15.09.2023

**OPPLYSNINGER VED SALG AV ANDELER OG SEKSJONER MED
FORRETNINGSFØRSEL TILKNYTTET SØRLANDET
BOLIGBYGGELAG****Til Megler****For alle typer boliger:**

Eierskiftegebyr: kr. 6215,- (inkl. mva.). Eierskifte meldes fortrinnsvis via meglers fagsystem (Webmegler eller Vitec). Eierskiftegebyret øker 1.1.24 til kr. 6385,- inkl. mva.

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

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

Særskilt for tilknyttede borettslagsboliger.

Forhåndsavklaring forkjøpsrett: kr. 7 768,- (inkl. mva.)

Hvis forkjøpsrett benyttes på prøvinger med fastpris påløper gebyr på kr. 7 768,- inkl. mva. Vi oppfordrer til at dette også tas med i oppgjøret.

Forkjøpsrettsgebyret øker til kr. 7 981,- inkl. mva. fra 1.1.24.

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

NB! Kjøper(ne) må være medlem i Sørlandet Boligbyggelag før overdragelse kan finne sted. Innmelding gjøres her: <https://blimedlem.bbl.no/SBBL/>

For utlysning av forkjøpsrett må dette rapporteres Sørlandet Boligbyggelag innen mandag kl. 14.00 for å bli annonsert på vår nettside påfølgende tirsdag (Endringer kan forekomme i forbindelse med helligdager/fridager). Bestilling av forkjøpsrett gjøres fortrinnsvis via meglers fagsystem (Webmegler eller Vitec).

ALMA EIK AS
Østre Strandgate 12A
4610 KRISTIANSAND S

v/ Haavard Tveito

Dato: 28.06.2022
Vår ref: 19/9219-83
Deres ref:
Saksbeh.: Jostein Aasbø

Endring av tillatelse og midlertidig brukstillatelse - 502/1325 - Strømsbusletta 9 - Forretnings- og boligbygg

Tiltakssted: Gåsåsen 4

Tiltakshaver: STRØMSBUSLETTA 9 AS, Postboks 3, 4841 ARENDAL
Søker: ALMA EIK AS, Østre Strandgate 12A, 4610 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/-art:

Saksdokumenter:	Datert:	Mottatt:
Opphør av ansvarsrett før ansvarsområdet er ferdigstilt	04.04.22	23.06.22
Melding om endring av ansvarsrett	22.06.22	23.06.22
Søknad om midlertidig brukstillatelse	23.06.22	23.06.22
Følgebrev, herunder søknad om endring av tillatelse		23.06.22
Skisse for opparbeidelse av utearealer	13.06.22	23.06.22
Skisse for opparbeidelse av lekeareal	13.06.22	23.06.22
Gjennomføringsplan	23.06.22	23.06.22
Erklæring om ansvarsrett fra Byggdetaljering AS	22.06.22	23.06.22
Erklæring om ansvarsrett fra Ivre Sport og Anlegg AS	22.06.22	23.06.22
E-post fra søker (bekrefter at utearealer er ferdig opparbeidet).		28.06.22

VEDTAK:

Kommunen innvilger endring av foreliggende tillatelse, og gir midlertidig brukstillatelse for boligblokk, alt som omsøkt.
Dog må taket på boligblokka utføres som «grønt tak» før ferdigattest kan gis.

Gebyr:

- Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 5 000,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Bakgrunn for saken:

Kommunen har mottatt forsendelse fra foretaket Alma Eik AS som inneholder følgende elementer:

- Skifte av ansvarlig søker: Alma Eik AS overtar for Trollvegg Arkitektstudio AS.
- Endring av gitt tillatelse: Lekeareal og noe øvrig uteoppholdsareal inkluderes i tiltaket.
- Søknad om midlertidig brukstillatelse for boligblokk og tilhørende utearealer.
- Erklæring om ansvarsrett fra Byggdetaljering AS
- Erklæring om ansvarsrett fra Ivre Sport og Anlegg AS

Endringen gjelder:

Endringen går ut på å inkludere i rammetillatelsen opparbeidelse av mesteparten av regulerte delfelt L5.1 og L5.2.

Erklært ansvarsrett:

Foretak:	Funksjon/tiltaksklasse:	Beskrevet ansvarsområde:
Byggdetaljering AS	PRO/2	Utearealer L5.1, L5.2 og Gp5.1
Ivre Sport og Anlegg AS	UTF/2	Utearealer L5.1, L5.2 og Gp5.1

Kommunens vurdering:

Ansvarlig søker:

Kommunen tar til etterretning at Alma Eik AS trer inn i rollen som ansvarlig søker for tiltaket.

Endring av tillatelse:

Da kommunen i vedtak 18.06.2021 endret rammetillatelsen av 19.09.2019 (som var gitt av kommuneplanutvalget), ga vi en påminnelse om at ferdig opparbeidelse av delfelt L5.1. er en forutsetning for at boligene i aktuell boligblokk kan tas i bruk. Dette følger av rekkefølgekrav fastsatt i reguleringsplanen (punkt 6.2.2 bokstav a). Endringssøknaden i 2021 omfattet ikke opparbeidelse av delfelt L5.1. Først nå, etter påminnelse herfra, blir opparbeidelsen av L5.1. omsøkt. Også delfelt L5.2 søkes nå inkludert i tillatelsen, selv om planens rekkefølgekrav først utløser krav her når neste boligblokk skal tas i bruk. Det er riktignok slik at begge nevnte delfelt ikke lar seg fullstendig ferdigstille. Sydligste deler av arealene må stå igjen i påvente av at boligblokken i delfelt B5.2 er bygget. Her vil bli etablert et nødvendig byggegjerde som sikrer byggeplassen.

Utearealene er i stor grad dekket med kunstgress, med innslag av noen trær og busker satt i kasser med nødvendig jorddybder. Reguleringsplanen har bestemmelser om såkalte «grønne tak» som er et begrep som brukes om tak helt eller delvis dekket av vegetasjon. Kunstgress vil ikke innfri der det stilles krav om «grønne tak». I reguleringsbestemmelsenes punkt 4.1 som omhandler regulerte boliger (delfeltene B5.1 – B5.4) er det klart og utvetydig sagt at «[b]ebyggelsen skal ha grønne tak». Det vil altså si taket av boligblokkene. Hva gjelder takflatene over forretningsdelen lyder kravet slik i punkt 4.2.: «Taket skal utføres som grønt tak og/eller tilrettelegges for uteopphold». Det kan vanskelig forstås annerledes enn at enten må det tilrettelegges for uteopphold, hvilket er en forutsetning dersom det skal etableres boligbygg

på takflaten, eller så må taket dersom der ikke etableres boliger (og da ikke har behov for uteoppholdsareal), så må taket utføres som grønt tak.

Reguleringsplanen er ellers ganske taus hva gjelder materialbruk i opparbeidelsen av de aktuelle uteoppholdsarealene. Bruk av kunstgress i uteoppholdsarealer er ikke ukjent i kommunen. I kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer er kunstgress nevnt som akseptabelt underlag på lekeplasser.

Kommunen finner da å kunne konkludere med at omsøkte løsninger for opparbeidelse av delfeltene Gp5.1, L5.1 og L5.2 aksepteres.

Midlertidig brukstillatelse:

Delfelt L5.1. vil som foran nevnt ikke kunne fullt ut ferdigstilles før etter at neste boligblokk (i delfelt B5.2) har kommet opp. Til gjengjeld ferdigstilles brorparten av delfelt L5.2. Alt i alt blir da et samlet lang større uteoppholdsareal stilt til disposisjon enn hva rekkefølgekravene forutsetter. Det må etter kommunens syn anses greit. Det er i e-post fra søker i dag bekreftet at delfeltene er opparbeidet i tråd med søknaden.

Før den aktuelle boligdel av tiltaket sammen med forretningsdelen kan avsluttes med ferdigattest må taket av boligblokka etableres med grønt tak.

Gjennomføringsplan, tiltaksklasser, erklært ansvar mv.:

Med søknaden fulgte oppdatert gjennomføringsplan hvor det bekreftes at relevante fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer / kontrollerklæringer for fagområdene foreligger.

Med hilsen

Jostein Aasbø
Senioringeniør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: STRØMSBUSLETTA 9 AS

Viktige opplysninger i forbindelse med klage

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før klagen oversendes til klageinstansen, som er Fylkesmannen.

Klage og klagefrist, jf. Forvaltningsloven (fvl) §§ 28-31

Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag du mottok informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen utløpet av fristen. For å unngå uklarheter i forhold til om klagen er fremsatt innenfor fristen, bør du i klagen oppgi datoen for når du mottok informasjon om vedtaket. Du kan søke om å få forlenget fristen, og må da oppgi årsaken til at du ønsker det. Du må søke om dette før klagefristen utløper

Dersom du klager for sent, kan klagen avvises.

Innholdet i klagen

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

Utsatt iverksetting av vedtak

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Kostnader ved klagesaken

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl § 36. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudsmannen

Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen).

Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

Klagen sendes til: Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad eller

postmottak@arendal.kommune.no

Klagen kan også sendes via klageskjema på: www.arendal.kommune.no/klage



ARENDALE KOMMUNE

Byggesak (S)

ALMA EIK AS
Østre Strandgate 12A
4610 KRISTIANSAND S

Kontaktperson

Dato: 08.12.2022
Vår ref: 19/9219-88
Deres ref:
Saksbeh.: Thomas Flaten Opsahl

Ferdigattest - 502/1325 - Strømsbusletta 9 - Forretnings- og boligbygg - Strømsbusletta 9 AS

Tiltakssted: Gåsåsen 4

Tiltakshaver: STRØMSBUSLETTA 9 AS, Postboks 3, 4841 ARENDAL
Søker: ALMA EIK AS, Østre Strandgate 12A, 4610 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/-art: Forretnings- og boligbygg

VEDTAK:

Kommunen avslår med dette søknad om ferdigattest.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1600. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 11.11.22.

Det er i brev og på møte den 02.12.22 blitt bekreftet at reguleringsplanens krav om «grønne tak» på boligblokkene er forsøkt oppnådd uten bruk av vegetasjon.

Reguleringsplanens bestemmelser punkt 4.1 gjelder for B5.1 – B5.4. Det følger av bestemmelsens annet ledd første punktum at «[b]ebyggelsen skal ha grønne tak». En reguleringsplan skal som hovedregel tolkes objektivt og med stor vekt på ordlyden, jf. LA-2003-20412 – RG 2004 s. 762. Ordlyden av «grønne tak» er isolert sett tvetydig og kan forstås som at det bare kreves at taket har grønn farge. Alternativt kan det forstås som at taket skal være dekket av vegetasjon. Sistnevnte er en utbredt forståelse i byggebransjen og noe det har blitt stadig større fokus på i nyere tid. Et raskt søk på Google bekrefter dette, hvor blant annet NVE, Sintef og NGU (Norges geologiske undersøkelse) bruker denne forståelsen. På wikipedia er grønne tak også beskrevet slik: «Grønne tak er

en betegnelse på tak som er helt eller delvis dekket av vegetasjon.» Grønne tak er i den sammenheng noe som angivelig kan bidra til en «grønn lunge» i tettbygde områder og kan bidra til håndteringen av overvann.

Formuleringen «skal ha grønne tak» gir svært få holdepunkter for verken den ene eller andre tolkningen. I samme reguleringsplanen sitt punkt 4.2 annet ledd første punktum er et lignende krav derimot formulert som at «Taket skal utføres som grønt tak [...]». Videre følger det av punkt 6.3 at «taket over næringsbebyggelsen være opparbeidet som grønt tak [...]». At taket skal opparbeides eller utføres som grønt tak tilsier at det med grønne tak menes noe mer enn bare hvilken farge taket skal ha. Ellers ville det vært mer naturlig å benytte formuleringen «skal ha grønne tak». Samlet sett er det derfor holdepunkter i planbestemmelsene for at man med «grønne tak» har ment tak med vegetasjon, og det er en klar formodning for at grønne tak er ment å ha samme betydning i alle planens bestemmelser.

Selv om ordlyden av grønne tak isolert sett er tvetydig rent språklig, er det således klare holdepunkter for at man i denne sammenhengen må forstå grønne tak som tak dekket med vegetasjon. Med mindre det foreligger vektige argumenter for en annen tolkning, er det slik vilkåret må forstås.

Søker opplyser at bakgrunnen for at det ble inntatt krav om grønne tak var ønsker fra naboene som bor over planområdet. Tanken er da at grønne tak er visuelt penere å se på enn betongtak og andre typer tak på blokker. Dermed var tanken at blokkene ikke vil gi et negativt preg over utsikten. Om dette reelt sett er hensikten med planbestemmelsen, kan også grønnfargede tak uten vegetasjon være egnet til å realisere formålet. De kan dermed kanskje være i tråd med planen. Selv om kommunen ikke utelukker at nabohensyn og rent estetiske hensyn var den opprinnelige hensikten med kravet, foreligger det ingen holdepunkter i plangrunnlaget for en slik forståelse. Planbeskrivelsen nevner ingenting om nabohensyn eller bakgrunnen for kravet om grønne tak, og planbestemmelsene er også tause om dette. Vi finner heller ikke andre dokumenter som omtaler bakgrunnen. Dette momentet kan derfor ikke tillegges mye vekt, ettersom det er plangrunnlaget som i utgangspunktet skal være styrende for forståelsen av planen.

Videre er det påpekt at grønne tak i sin rette forstand ikke er praktisk gjennomførbart på boligblokkene slik de er oppført. Dersom det ikke på noen rimelig måte var mulig å oppnå grønne tak med vegetasjon, måtte det vært et argument for at grønne tak må forstås som enhver form for grønt tak. Grønne tak har imidlertid blitt relativt utbredt på blokker og andre moderne bygninger, og det foreligger ingen særskilte holdepunkter som tilsier at det fra start var umulig å etablere blokker i planområdet som tålte grønne tak. Det må dermed legges til grunn at blokkene kunne blitt konstruert til å tåle reelt grønne tak dersom man prosjekterte og konstruerte dem for dette helt fra start. Da kan det ikke tillegges stor vekt at blokkene slik de nå er oppført ikke tåler grønne tak i sin rette forstand. Om dette ble vektlagt tungt, ville det undergrave plangrunnlaget som styringsverktøy.

Samlet sett foreligger det ikke holdepunkter for å fravike den tradisjonelle forståelsen av grønne tak, som også har holdepunkter i reguleringsplanens formuleringer og er en utbredt språkbruk i forbindelse med boligbygging.

Etter dette må «grønne tak» i reguleringsplanen forstås som tak dekket med vegetasjon, og denne forståelsen må legges til grunn i alle planbestemmelsen hvor formuleringen benyttes.

Det er således i strid med reguleringsplanens punkt 4.1 annet ledd første punktum at det på boligbebyggelsen ikke er etablert grønne tak med vegetasjon. Følgelig kan det ikke gis ferdigattest før tiltaket er fullført i henhold til reguleringsplanen.

Vi vil fremheve at vi her har behandlet bestemmelsene punkt 4.1 om boligbebyggelsen, men at det også på forretningsbebyggelsens tak er krav om grønne tak med vegetasjon **med mindre taket er tilrettelagt for uteopphold**, jf. planbestemmelsene punkt 4.2 og 6.3.

For Arendal kommune:

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

Frank Olav Gauslå
Avdelingsleder

Thomas Flaten Opsahl
Rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Viktige opplysninger i forbindelse med klage

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før klagen oversendes til klageinstansen, som er Fylkesmannen.

Klage og klagefrist, jf. Forvaltningsloven (fvl) §§ 28-31

Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag du mottok informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen utløpet av fristen. For å unngå uklarheter i forhold til om klagen er fremsatt innenfor fristen, bør du i klagen oppgi datoen for når du mottok informasjon om vedtaket. Du kan søke om å få forlenget fristen, og må da oppgi årsaken til at du ønsker det. Du må søke om dette før klagefristen utløper

Dersom du klager for sent, kan klagen avvises.

Innholdet i klagen

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

Utsatt iverksetting av vedtak

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Kostnader ved klagesaken

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl § 36. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudsmannen

Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen).

Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

Klagen sendes til: Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad eller

postmottak@arendal.kommune.no

Klagen kan også sendes via klageskjema på: www.arendal.kommune.no/klage

Kopi til: STRØMSBUSLETTA 9 AS



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 19.02.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	502	Bruksnr.	1325	Festenr.		Seksjonsnr.	31
Adresse	Strømsbusletta 9F, 4847 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	4 589,16 kr
Sum	4 589,16 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Nedgravd Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	361,40 kr
Restavfallsgebyr Nedgravd	1 stk	3 373,01 kr	1/1	0 %	3 373,01 kr	843,25 kr
				Sum	4 818,59 kr	1 204,65 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



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.:	502	Bnr.:	1325	Fnr.:		Snr.:	31
Adresse:	Strømsbusletta 9F, 4847 Arendal						Dato: 23.02.2024 EM
Beregnet areal:	20072,7m ²						
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer						
Tatt i bruk:							
	Ja	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg				
	Ja	Nei	Ferdigmelding VA				

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

x	Situasjonskart
x	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
x	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

	Ja	Nei
Offentlig vann	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler	☒	☐

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

Kommunale eiendomsgebyr

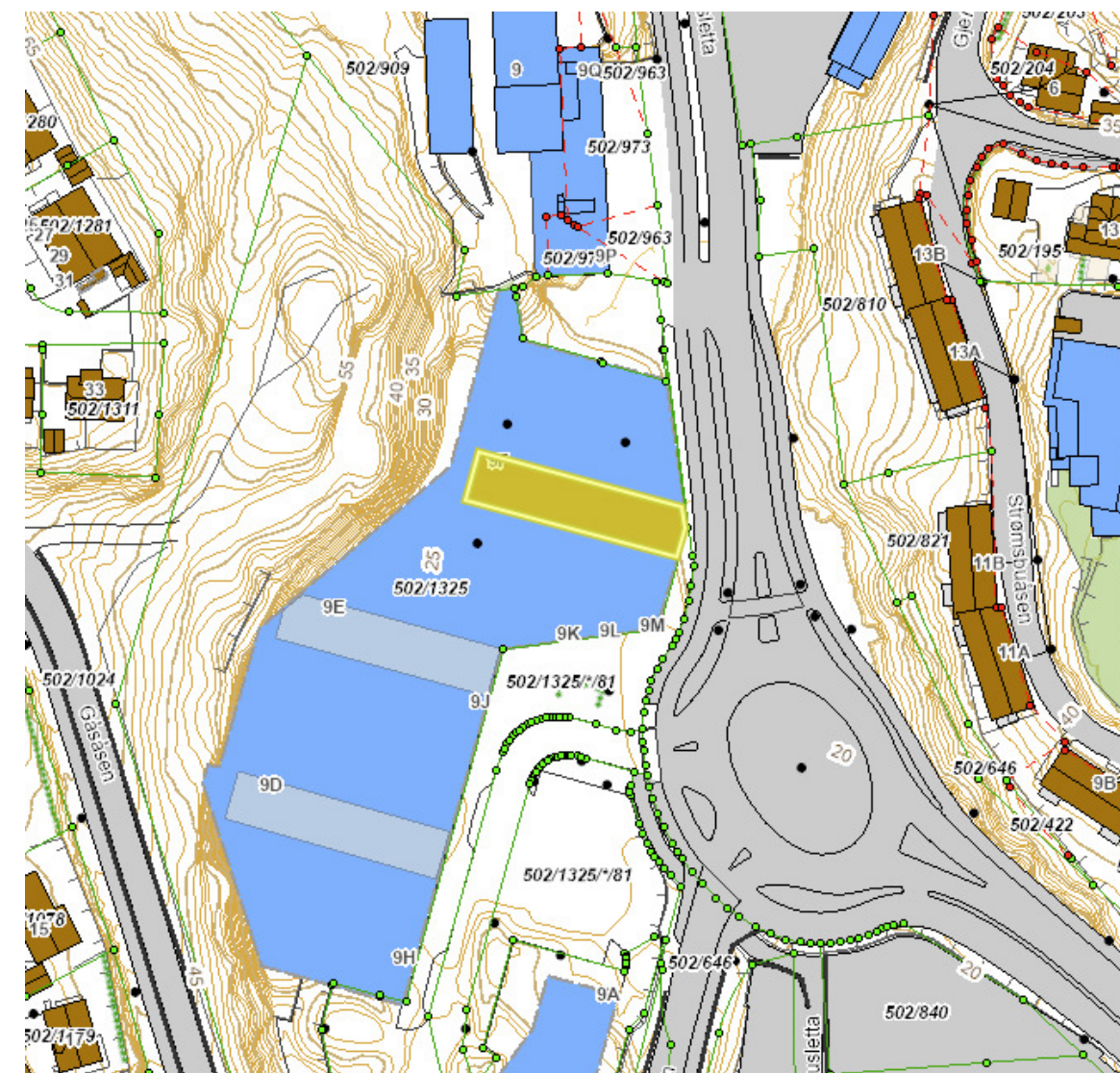
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 5 814,-
Eiendomsskatt garasje pr år	kr. 488,-

Før 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.

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 600 pr år.

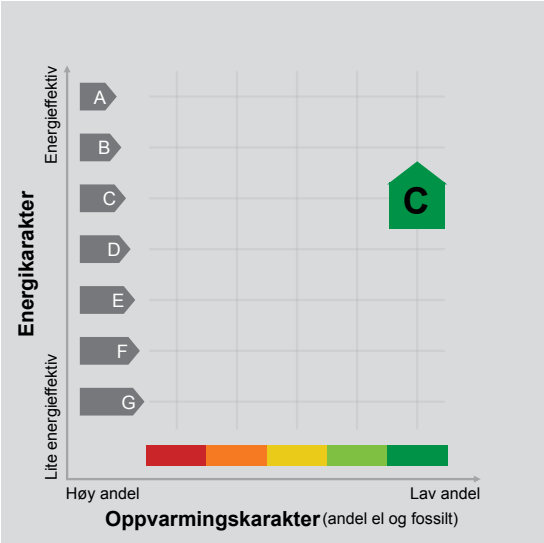
Tegnforklaring:

	Sikre eiendomsgrenser
	Usikre eiendomsgrenser



Kartet er ikke målestokkholdig

Adresse	Strømsbusletta 9F
Postnummer	4847
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	502
Bruksnummer	1325
Seksjonsnummer	31
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	300906710
Bruksenhetsnummer	H0706
Merkenummer	433942f1-45f9-4b8c-abd6-f1df369a1e07
Dato	26.02.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 3 405 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

1 950 kWh elektrisitet	1 454 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Redusér innnetemperaturen

- Følg med på energibruken i boligen
- Montere urbryter på motorvarmer

- Tiltak utendørs
- 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 innklima 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	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Strømsbusletta 9F
 Postnummer: 4847
 Sted: ARENDAL
 Kommune: Arendal
 Bolignummer: H0706
 Dato: 26.02.2024 15:43:00
 Energimerkenummer: 433942f1-45f9-4b8c-abd6-f1df369a1e07

Kommunenummer: 4203
 Gårdsnummer: 502
 Bruksnummer: 1325
 Seksjonsnummer: 31
 Festenummer: 0
 Bygningsnummer: 300906710

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: 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.

Strømsbusletta 9F

Nabolaget Strømsbu/Hansnes - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

	Arendal stasjon Linje R50	26 min	1.7 km
	Kristiansand Kjevik	51 min	
	Strømsbusletta Linje 110, 111	0 km	

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 553 elever, 32 klasser	12 min	0.9 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 197 elever, 13 klasser	20 min	1.4 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 146 elever, 9 klasser	25 min	1.7 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 150 elever, 15 klasser	4 min	2.9 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	20 min	1.4 km
Arendal vgs - Mølleheia	25 min	

Ladepunkt for el-bil

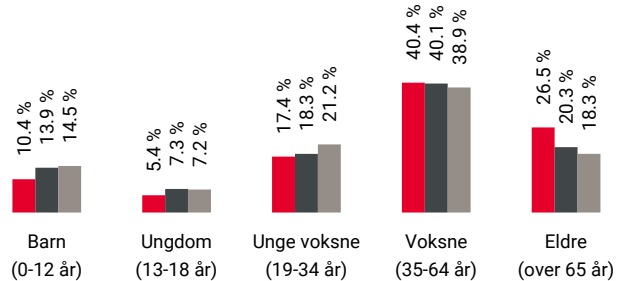
	Barnevern og Forebyggende - Arenda...14 min
	Stintahallen - Arendal kommune12 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strømsbu/Hansnes	781	457
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Strømsbuåsen barnehage (0-5 år) 77 barn	7 min	0.6 km
Furukollen (1-5 år) 73 barn	16 min	1.1 km
Springkleiv barnehage (0-5 år) 26 barn	17 min	1.3 km

Dagligvare

Coop Mega Arendal Post i butikk, søndagsåpent	1 min	0.1 km
Coop Extra Dampen Post i butikk, PostNord	4 min	0.3 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Støynivået

Lite støynivå 88/100

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100

 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

-  Gåsåsen nærmiljøanlegg balløk...
Ballspill

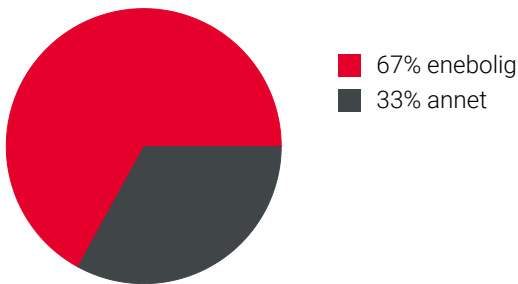
7 min 
0.5 km
-  Centralgata - Myra hoppbakke og ball...
Ballspill

10 min 
0.8 km
-  Arendal Sport og Fitnesssenter

7 min 
-  Aktiv Trening Arendal

11 min 

Boligmasse



«Det er stille, sentrumsnært, kort vei til: bryggeplass, butikker, treningssenter, barnehager, skoler, bra kollektivtrafikk tilbud og et bra sted for folk i alle aldre.»

Sitat fra en lokalkjent

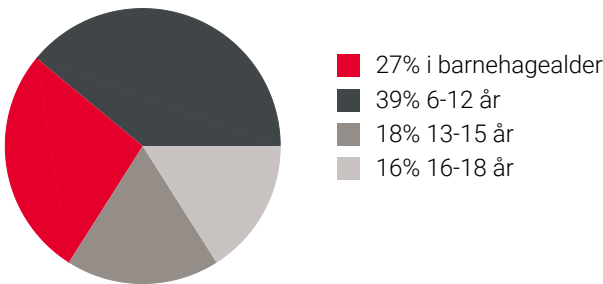
Varer/Tjenester

-  Maxis Senter

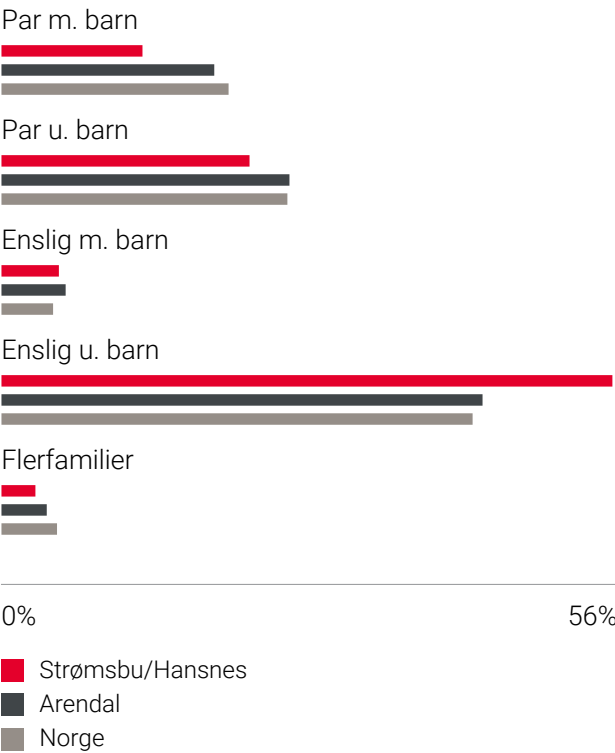
14 min 
-  Apotek 1 Strømsbusletta

1 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

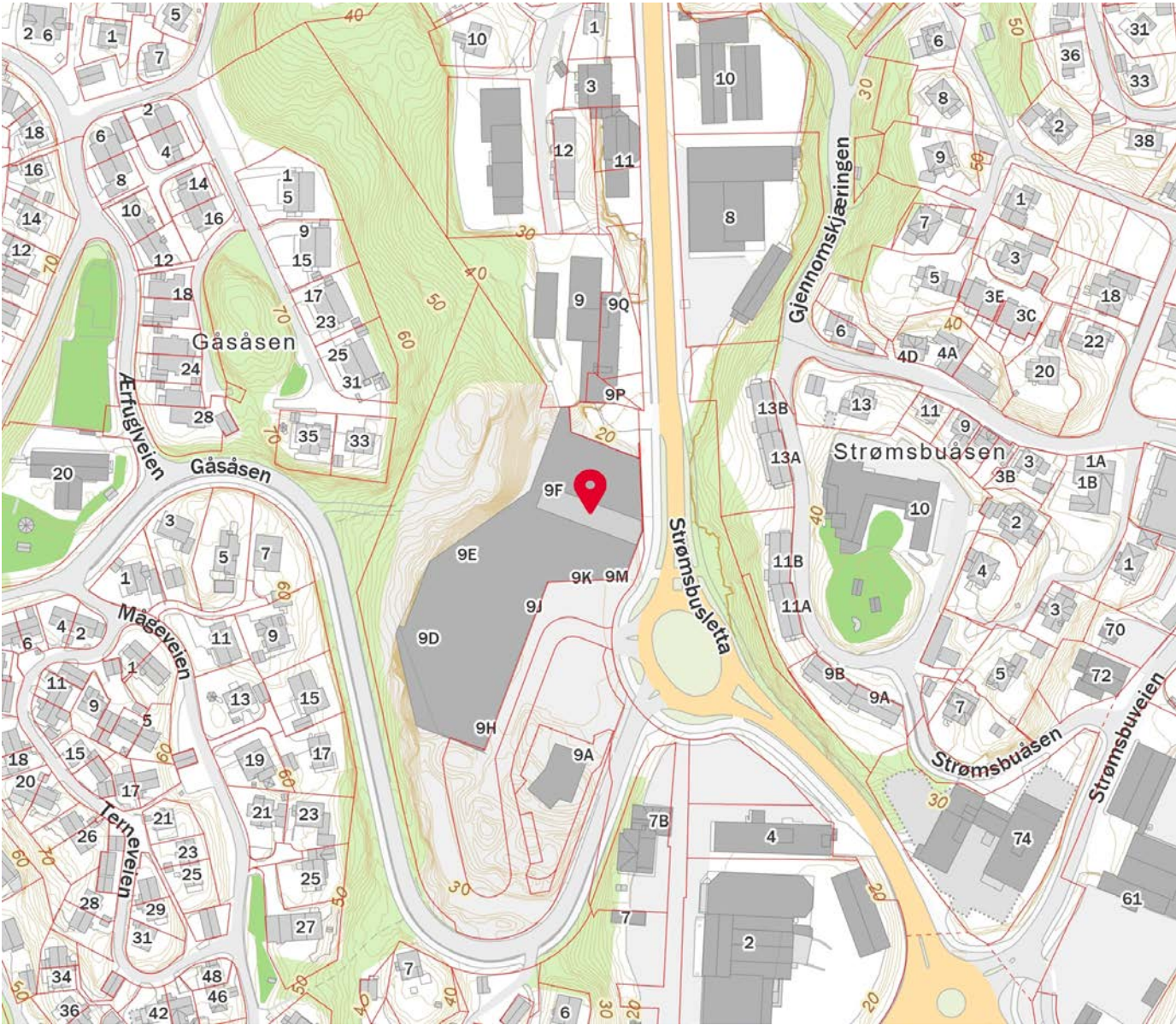
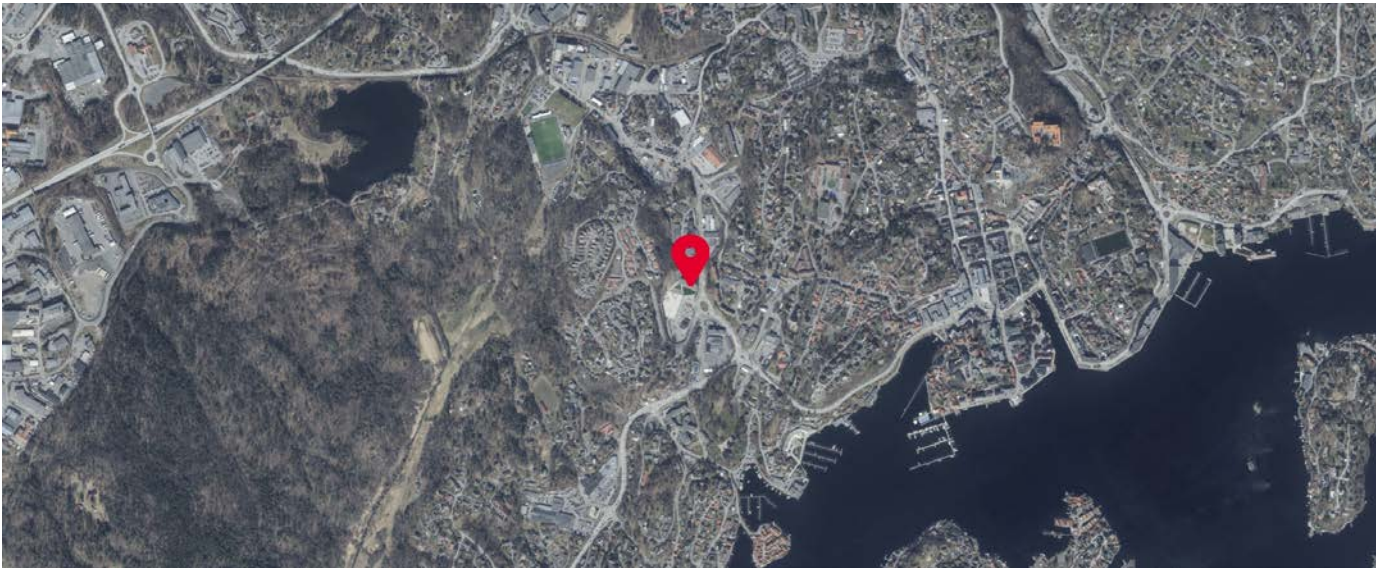


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no







Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

For eiendommen:

Adresse: Strømsbusletta 9F
4847 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Saksbehandler: Martine Strand

Oppdragsnummer: 1409240046

Telefon: 936 15 788
E-post: martine.strand@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 datert: 27.02.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon