

aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

Gina Jørgensen

Mobil 472 01 275

E-post gina.jorgensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 644 047,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 645 397,-
Felleskostn.: Kr 9 120,-
Selger: Anne Gyberg
Thorbjørn Gyberg

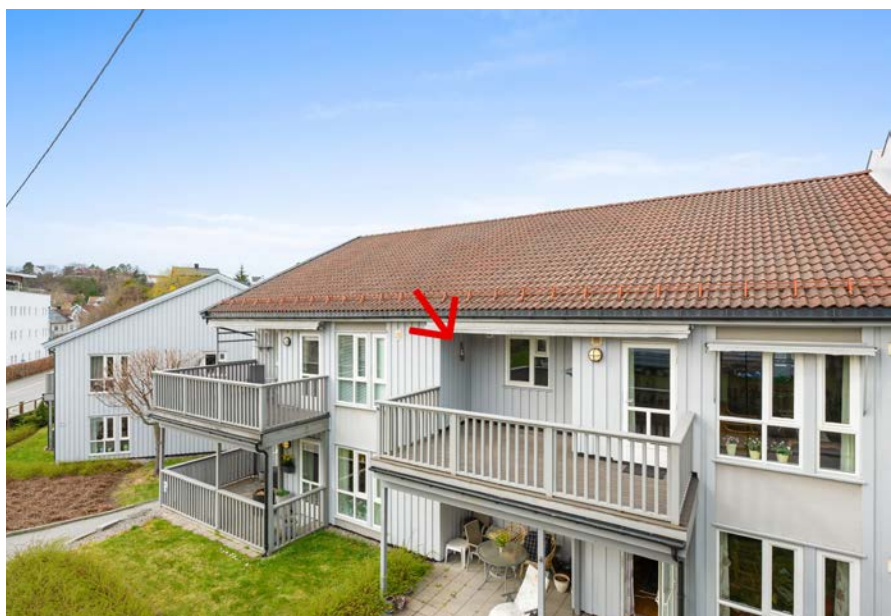
Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 78/97 kvm
Tomtstr.: 5071.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 502, bnr. 606
Andelsnr.: 23
Oppdragsnr.: 1409250044

Lys og velholdt andelsleilighet i 2. etasje med terrasse på begge sider, garasje og bod

Et lettstelt boalternativ med lite vedlikeholdsbehov som passer for alle aldersgrupper! Utvendig vedlikehold samt snørydding og hagestell blir ordnet gjennom borettslaget. Her har man kort gangavstand til Arendal sentrum med alt av fasiliteter, nær butikk, skole og barnehager. Fellesgjeld kan innfris etter avtale med forretningsfører.

Velholdt, lys og hyggelig 3-roms leilighet beliggende i 2. etasje med terrasse på begge sider. Leiligheten har en praktisk planløsning og gjennomgående god standard. Inneholder: Flislagt entre med skyvedørgarderobe, lys og fin stue med utgang til solrik terrasse, pent kjøkken med hvitevarer som medfølger, 2 soverom hvorav ett har inngang til bod/garderoberom. Flislagt bad/vaskerom.

Tilhørende garasje samt god plass til gjesteparkering.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	27
Egenerklæring	46
Nabolagsprofil	49
Andre vedlegg	52
Budskjema	109

Strømsbuveien 64 C

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 97 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod i fellesanlegg

BRA-e: 14 m² Garasje plass

2. etasje

BRA-i: 78 m² Gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken, bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5071.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt på 5071,6 kvm.

Gode solforhold med terrasse på begge sider av leiligheten! Dette gjør at man kan nyte både morgen og ettermiddagssolen. Solrik terrasse med utgang fra stue samt ved inngangspartiet. I tillegg er det velstelt og pent opparbeidet fellesarealer med beplantning, murer og belegningsstein. Hyggelige sittegrupper hvor man kan treffes og slå av en prat med naboen.

Leiligheten har tilhørende garasje og lett tilgjengelig gjesteparkering like utenfor døren. Et lettstelt boalternativ med lite vedlikeholdsbehov som passer for alle aldersgrupper. Utvendig vedlikehold samt snørydding og hagestell blir ordnet gjennom borettslaget.

Asfaltert adkomst til garasje og låsbar bod i fellesområde.

Beliggenhet

Gartneritunet Borettslag har en meget sentrumsnær og sentral beliggenhet med kort gangavstand til Arendal sentrum, hvor man har alt av fasiliteter. Samtidig ligger man tilbaketrukket og rolig i et veletablert og hyggelig boligområde med godt miljø. Dagligvarebutikk med post kun 2 minutters gange unna. Her er det også busstopp. Gangavstand til Stinta barne- og ungdomsskole samt flere barnehager like ved.

Adkomst

Følg Vesterveien fra Arendal sentrum og ta til høyre i rundkjøringen ved Dampen. Følg veien rett frem og Gartneritunet ligger da på venstre hånd.

Bebyggelsen

Andelsleiligheter bebygd i 2 etasjer. Denne leiligheten ligger i 2. etasje.

Barnehage/Skole/Fritid

Kort gangavstand til Stinta barne- og ungdomsskole. Flere barnehager i nærområder.

Skolekrets

Stinta

Offentlig kommunikasjon

Busstopp i kort avstand fra leiligheten. Gangavstand til Arendal sentrum.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Se vedlagte tilstandsrapport med beskrivelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgere er arvinger av eiendommen etter sin avdøde mor. De har derfor ingen kjennskap til eiendommen utover hva som fremkommer i vedlagte tilstandsrapport, som er vedlegg til salgsoppgave.

Innhold

2. etasje: Flislagt entre med varmekabler i gulv og skyvedørgarderobe, lys og fin stue med utgang til solrik terrasse, velholdt kjøkken med hvitevarer som medfølger: Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. 2 soverom hvorav ett har inngang til bod/garderobesrom. Flislagt bad/vaskerom med servant i innredning, dusj og toalett. Garasje samt låsbar bod i fellesanlegg.

Standard

Et lettstelt boalternativ med lite vedlikeholdsbehov som passer for alle aldersgrupper. Utvendig vedlikehold samt snørydding og hagestell blir ordnet gjennom borettslaget. Her har man gangavstand til alt, både sentrum, butikker, skole og barnehager! Garasje med automatisk portåpner samt asfaltert gjesteparkering like ved leiligheten.

God planløsning med alt på en flate og med uteplass og terrasse på begge sider! En velholdt og lettstelt leilighet med liten grad av synlig slitasje. Leiligheten selges som et bo. Arvingene har ingen kjennskap til tilstand utover hva som fremkommer av vedlagte tilstandsrapport. Tilstandsrapporten avdekker følgende forhold med TG2:

Bad:

Gulvet er med fliser, 2 sluker montert. Ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet er å regne for flatt.

Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve brukstiden er nå passert.

Radon:

Radonmåling er ikke utført.

Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Fellesarealer:

Ingen tilstandsrapport fremlagt for fellesarealer.

Anbefalt tiltak: For å lukke avviket iht. NS-3600 må det fremskaffes tilstandsrapport for fellesarealer.

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

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber.

Parkering

Garasje med automatisk portåpner.

Solforhold

Gode solforhold med terrasse på begge sider av bygget.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

SP000020000991

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i gulv på entre og bad.

Enkelte monterte panelovner.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i månedlige fellesutgifter.

Det er installert vannmåler, og man betaler i henhold til eget forbruk.

Formuesverdi primær

Kr 687 294

Formuesverdi sekundær

Kr 2 749 175

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 687 294

Som sekundærbolig: kr 2 749 175

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

Felleskostnader inkluderer

Renter på fellesgjeld: Kr. 2.744,-

Avdrag på lån: Kr. 2.309,-

Fellesutgifter: Kr. 4.067,-

Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, renovasjon, gebyr til forretningsfører, TV, internett, forsikring av bygget, vakmestertjenester og andre driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 120

Andel Fellesgjeld

Kr 644 047

Fellesgjeld pr. dato

27.03.2025

Kommentar fellesgjeld

Fellesgjelden kan innfris ettersom dette er et IN lån. Tidspunkt for innfrielse må avklares med forretningsfører.

Andel fellesformue

Kr 28 841

Andel fellesformue dato

27.03.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

GARTNERITUNET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

988793833

Andelsnummer

23

Lånebetingelser fellesgjeld

Dett er et individuelt nedbetalingslån, noe som gjør at man kan innbetale fellesgjelden. Dette kan innfris i gitte perioder, og må avtales nærmere med Arendal Boligbyggelag.

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 74001, Nordea Bank Norge ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.03.2025: 5.02% pa.

Antall terminer til innfrielse: 93

Saldo per 27.03.2025: 15 229 835

Andel av saldo: 644 048

Første termin: 30.09.2017 Første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 31.03.2048)

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Da andelen tilhører et frittstående borettslag, er det kun de øvrige andelseierne i borettslaget som har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Vedtekter/husordensregler

Se vedlagte vedtekter og husordensregler som vedlegg til salgsoppgave

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets samtykke, ref. borettslagets vedtekter

Forretningsfører

Forretningsfører

Arendal Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 502, bruksnummer 606 i Arendal kommune. Andelsnr. 23 i
GARTNERITUNET BORETTSLAG med orgnr. 988793833

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger, datert 08.02.2007.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.02.2007.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Reguleringsplan: Gartneritomta 2014r20

Formål: Boligbebyggelse

Se vedlagte arealplanstatus.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller
person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av
de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet
dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få
mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på
eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Det er mulighet for rask overtagelse. Leiligheten er fraflyttet.

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 000 000 (Prisantydning)

644 047 (Andel av fellesgjeld)

2 644 047 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 645 397 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 653 297 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 656 097 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

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.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt 2 % salgsprovisjon. Minimumsprovisjon er Kr. 45.000,-. I tillegg kommer kr. 44.789,- til dekning av tilrettelegging, garantipremie, oppgjørsgebyr, grunnpakke markedsføring, digital markedsføring samt grunnboksutskrift. Dersom eiendommen ikke blir solgt, så skal selger betale kr. 15.000,- pluss utlegg

Oppdragsansvarlig

Gina Jørgensen
Eiendomsmegler/Partner
gina.jorgensen@aktiv.no
Tlf: 472 01 275

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

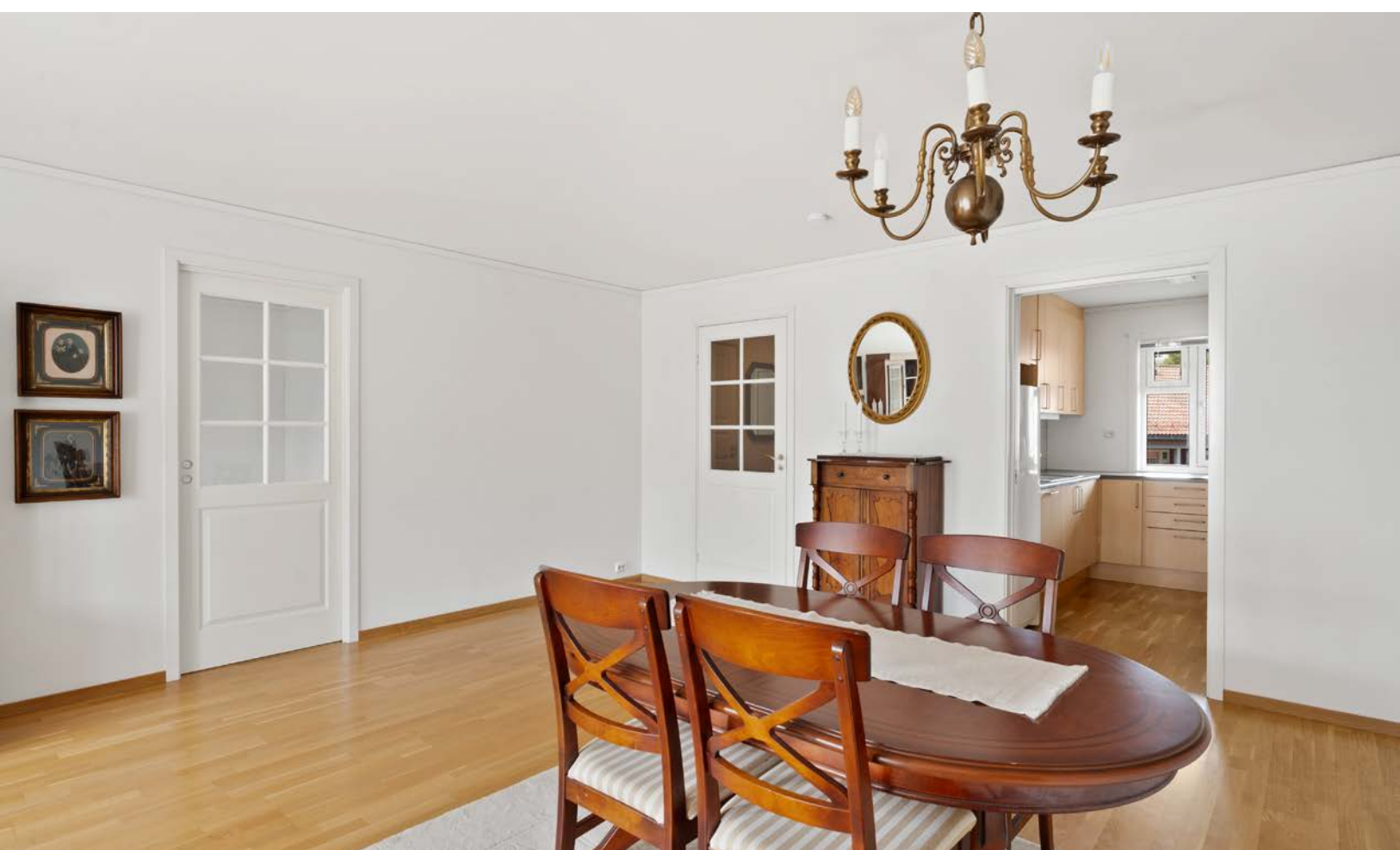
Salgsoppgavedato

20.04.2025







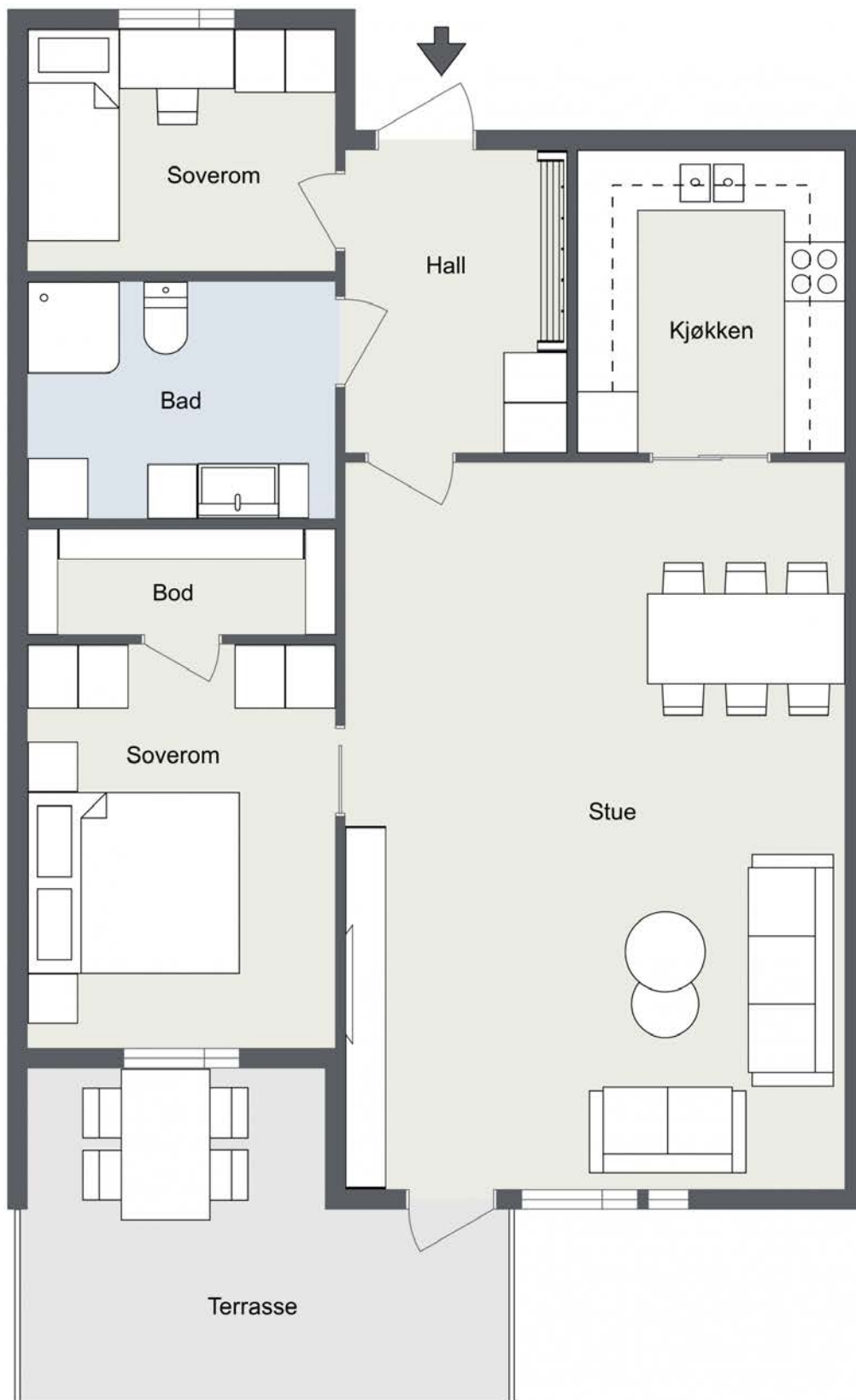








Strømsbuveien 64 C











Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Strømsbuveien 64C H0204

4836 Arendal

Gnr: 502 Bnr: 606



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 541377

Opprettet: 01.04.2025

Utskrift: 05.04.2025



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra 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 konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0**Ingen avvik**

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

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2**Vesentlige avvik**

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

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

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU**Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

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



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

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.

Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.

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

Utvendig befarig 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.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

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.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
4 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Bad

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
26 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur



Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

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

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
4 stk

Bad

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Radon

Radon

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) - Fellesareal.

Strømsbuveien 64C H0204

4836 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 606

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 01.04.2025

Utskrift: 05.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet med en sentral beliggenhet.

Utvendig har bygningen vanlig elde mht. alder og her går vedlikehold på sameiet.

Innvendig må en være obs på kommentarer til membran på badet.

Garasje er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Thorbjørn Gyberg
Anne Gyberg

Rekvirert dato: 26.03.2025

Besiktigelse

Til stede: Takstmann Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 31.03.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Strømsbuveien 64C H0204, 4836 Arendal

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr Bnr
502 606

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Anne Gyberg
Thorbjørn Gyberg



Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Ingen dokumenter fremlagt.		

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	5 071,6
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Kommentar til tomteopplysninger

Eiendommen ligger i et regulert område.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår
2006



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Kjeller		5	
2. etasje	78		12
Sum:	78	5	12
Sum BRA:	83		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	BRA-e: Bodrom.
2. etasje	BRA-i: Gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken, bod. TBA: Terrasse.

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
U- etasjen	14
Sum BRA:	14

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	BRA-e: Garasjeplass.

Kommentar til arealopplysninger

Leilighet:

Bruksareal = 78m².

P- rom = 74m².

S- rom = 4m².



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundet bygningen.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

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

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Grunnmur

Grunnmur består av betong.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring

Utvendig drenering får ingen innvirkning for selve leiligheten som ligger i 2. etasje.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 1

Kledning

Kledning er av type stående, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

**Vinduer og ytterdører**

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 1****Vinduer og ytterdører**

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, har vanlig elde mht. alder.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik**TG IU****Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

Terrasse side syd virker ok. Ingen tilgang til bjelkelag.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 1****Takkonstruksjon**

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Isolasjon lagt ut. Er som forventet ut i fra alder.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 1****Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

Tekking er med betongtakstein, undertak er med plater. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 1****Renner og nedløp**

Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1**Beslag**

Beslag over tak virker ok på utforming.



Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, 2 sluker montert. Ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet er å regne for flatt.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve brukstiden er nå passert.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

Ventil montert i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utført i fra soverom nord-vest.

Samlet vurdering:

Her må en nå være obs på alder til membran, anbefales videre å ikke dusje rett på fliser. Eventuelt montere kabinett.

**Bilder**

Hulltaking.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Gulvet er med laminatparkett.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med plater som er malt. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med malt gips.

TG 1**Avløp og vannrør**

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

TG 1**Avtrekk**

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1**Innredning**

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

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik**TG 1****Etasjeskiller**

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Litt svikt i gulv til enkelte rom og noe gulvknirk i stuen. Her er i flere av rommene liten avtrapping på endeskjøter til parkett, er kun estetisk.

Strømsbuveien 64C H0204

4836 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 606

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 01.04.2025

Utskrift: 05.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Oppvarming er strøm.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjonsoppbygging

Kun kald øverloft som har lufting i fra gesimser. Er som forventet ut i fra alder.

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.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Radonmåling er ikke utført.

Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

**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.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Fellesareal.

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Tilstandsrapport/fellesareal.

Vurdering / Avvik**TG 2**

Ingen tilstandsrapport fremlagt for fellesarealer.

Anbefalt tiltak:

For å lukke avviket iht. NS-3600 må det fremskaffes tilstandsrapport for fellesarealer.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 1****Vannrør (stoppekran)**

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i innvendig bod, er ikke funksjonstestet. Fordeler skap montert i innvendig bod.

TG 1**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Avløpsrør er i plast.

TG 1**Varmtvannsbereder**

VVS bereder à 200 liter montert i innvendig bod.

TG 1**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Ventiler i vegger til flere av rommene.



Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Grunnmur:

Mur er med belegg. Gulvet er med asfalt.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning. Vegger vest trenger utbedringer pga. løsnet i fra mur.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler.

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av plater.

Garasje trenger nå utbedringer på vegg vest pga. vegg er forskjøvet ut over grunnmur.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i innvendig bod på vegg syd ende vest.
Hovedsikring 32 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?	2006	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

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

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.



Bilder



Sikringskap.

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Strømsbuveien 64C H0204

4836 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 606

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 01.04.2025

Utskrift: 05.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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

Signatur

Signatur	
Rykene - 05.04.2025 Sted - Dato	 ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250044	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thorbjørn Gyberg	Anne Gyberg
Gateadresse	
Strømsbuveien 64C	
Poststed	Postnr
ARENDAL	4836
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Marion gyberg
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1409250044

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250044

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thorbjørn Gyberg	c0cd49ee1323957191969ba c553ae46f60cc5636	28.03.2025 03:01:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Gyberg	fe24a395cb301da739b8b32 a5ca566dd3444f753	27.03.2025 12:04:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409250044

- 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>

Nabolagsprofil

Strømsbuveien 64C - Nabolaget Stinta/Skibberheia - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Strømsbukrysset	4 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.3 km	
Arendal stasjon	16 min
Linje F5, R50	
1.3 km	
Kristiansand Kjevik	52 min

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.)	5 min
544 elever, 31 klasser	
0.4 km	
St. Franciskus skole (1-10 kl.)	9 min
185 elever, 15 klasser	
0.7 km	
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)	19 min
144 elever, 9 klasser	
1.6 km	
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.)	5 min
173 elever, 13 klasser	
2.2 km	
Arendal videregående skole	10 min
880 elever, 30 klasser	
0.8 km	
Arendal vgs - Mølleheia	14 min

Ladepunkt for el-bil

Stintahallen - Arendal kommune	5 min
Tyholmen P-Hus	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

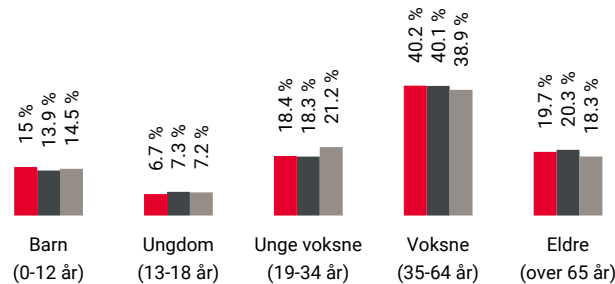
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stinta/Skibberheia	1 385	777
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Villa Matilda Strømsbu (1-5 år)	2 min
50 barn	
0.1 km	
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år)	4 min
71 barn	
0.4 km	
St Franciskus barnehage (0-5 år)	9 min
27 barn	
0.7 km	

Dagligvare

Coop Extra Dampen	3 min
Post i butikk, PostNord	
0.2 km	
Coop Mega Arendal	6 min
Post i butikk, søndagsåpent	
0.5 km	



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 81/100



Trafikk

Lite trafikk 78/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 76/100

Sport

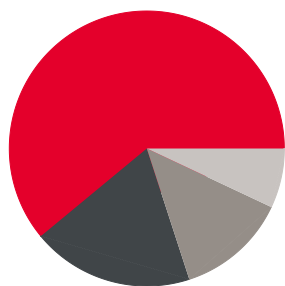
⚽ Centralgata - Myra hoppbakke og ball... 3 min 🚶
Ballspill 0.3 km

⚽ Stinta B-skole 4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km

🚴 Medvind Trening 5 min 🚶

🚴 Arendal Sport og Fitnessenter 8 min 🚶

Boligmasse



61% enebolig
19% rekkehus
13% blokk
7% annet

«Veldig sentralt og likevel rolig område i forhold til trafikk og støy. Veldig hyggelige naboer der!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



ALTI Arena

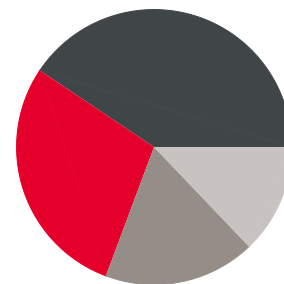
8 min 🚶



Apotek 1 Strømsbusletta

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
41% 6-12 år
18% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



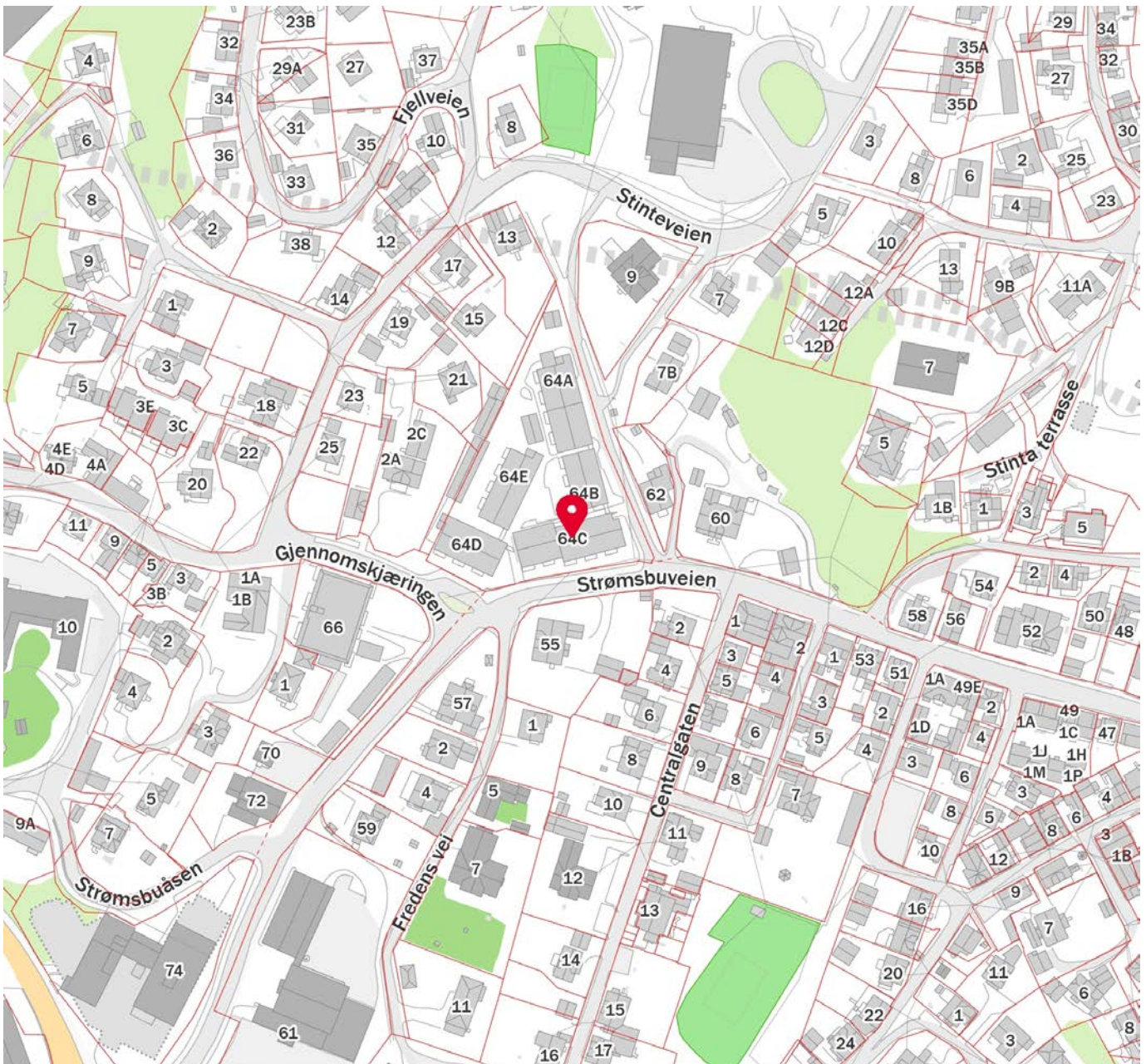
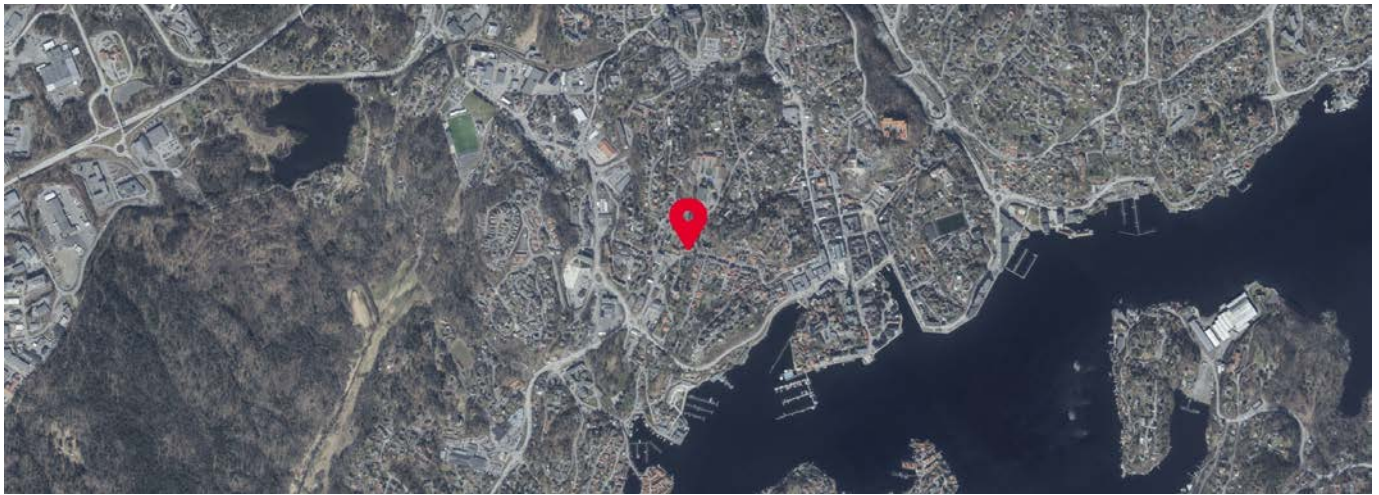
0%

53%

Stinta/Skibberheia
Arendal
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Rådhuset

Konsmo Fabrikker AS
Myreneveien 35

4847 ARENDAL

Dato: 08.02.2007

Vår ref:

L.nr: 6199/07

Arkivsaksnr: 07/169

Arkivkode: BS 502/606

Saksbeh: Tor Follinglo

Saksbeh.tlf: 37013739

Deres ref:

FERDIGATTEST

Gjelder:

Nybygg. Rekkehus, kjedehus, annet småhus.

Byggested:

Strømsbuveien, 4836 Arendal

Gnr/Bnr.:

502/606

Tiltakshaver:

Gartneritunet AS

Ansvarlig søker:

Konsmo Fabrikker AS

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 30.1.07 og gjelder hele arbeidet. Rammetillatelse er gitt 20.1.05 og igangsettingstillatelse for hele arbeidet er gitt 19.10.05. Midlertidig brukstillatelse for bygning C, D og E er gitt 30.10.06. Midlertidig brukstillatelse for utvendige tekniske anlegg er gitt 5.1.07.

De kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det utførte arbeidet.

Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat for midlertidig brukstillatelse.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl. § 93).

Med hilsen

Tor Follinglo
saksbehandler

Kopi til: Gartneritunet AS, TK Senteret Longum Park c/o Eipro AS, 4849 ARENDAL

Postadresse: Serviceboks 650, 4809 Arendal
Besøksadresse: Peder Thomassons gate. 1
Org.nr.: 940493021

Telefon: 37013743

Telefax: 37013013

Bankgiro: 2800.05.15991



ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	502	Bnr.:	606	Fnr.:		Seksj. nr.:	23
Adresse:	Strømsbuveien 64C					Dato:	27.03.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

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

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2014r20	Gartneritomta <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	27.11.2003

Formål:

Boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

☒ NEI ☐ JA

Merknader:

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

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.

<https://www.arendal.kommune.no/>

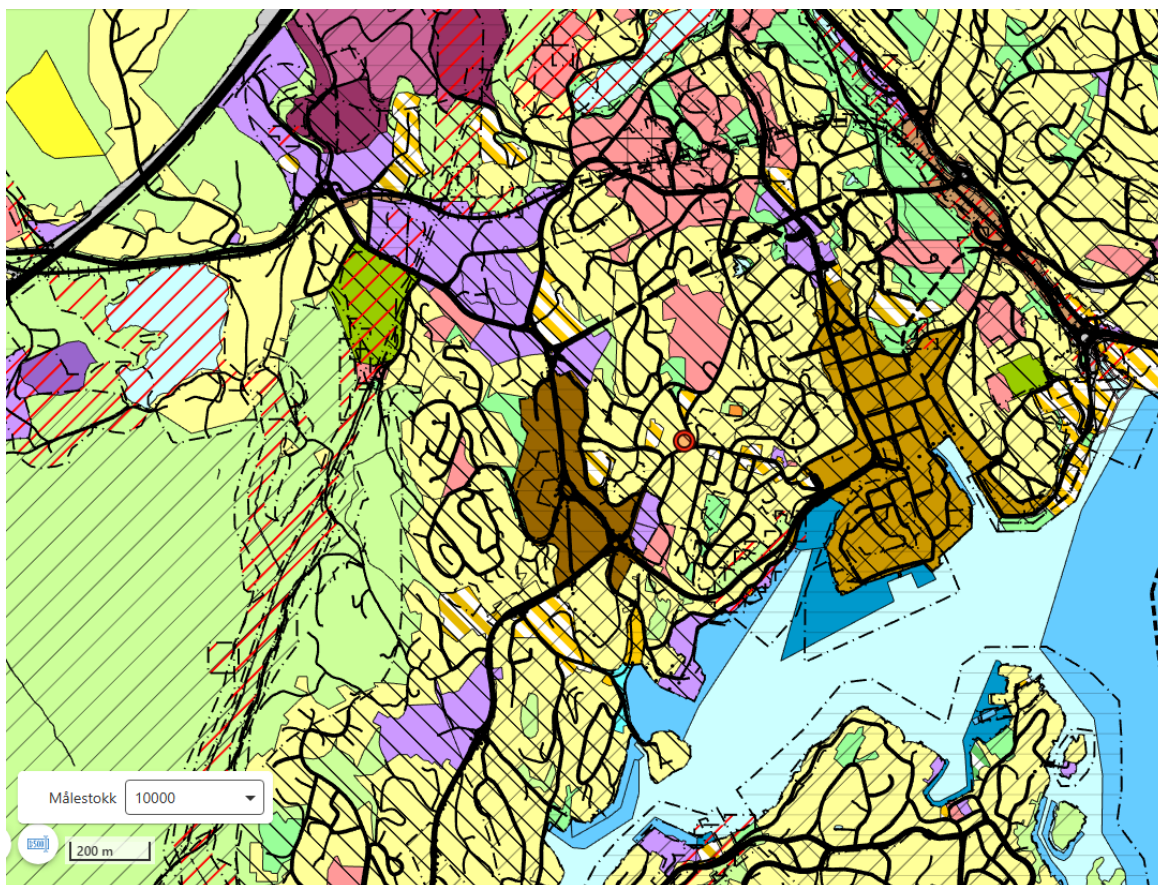


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA <i>Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)</i>	
--	--

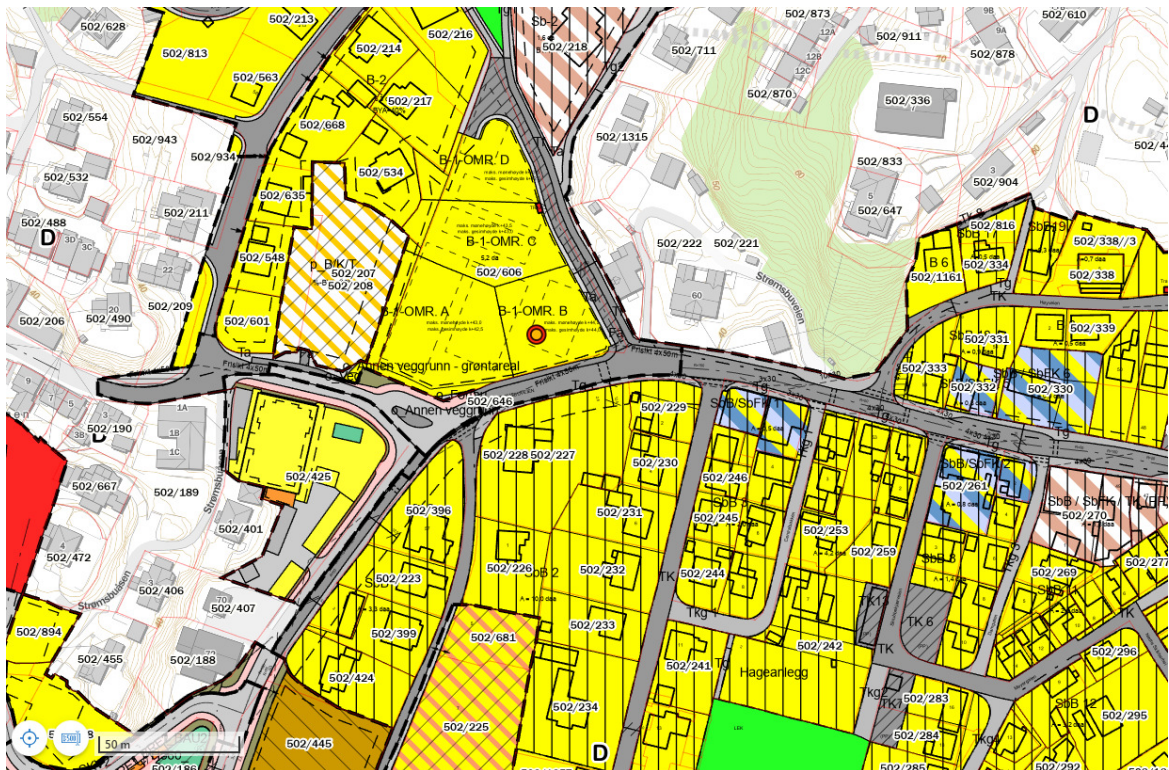


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



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.:	606	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Strømsbuveien 64C, 4836 Arendal, Andel 23					Dato:	02.04.2025 GK
Beregnet areal:	5071,6m ²						
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.						
Tatt i bruk:	2006						
X Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg				
X Ja		Nei	Ferdigmelding VA				

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

Alt av kommunale avgifter, betales av Gartneritunet Borettslag.

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.

Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.

Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

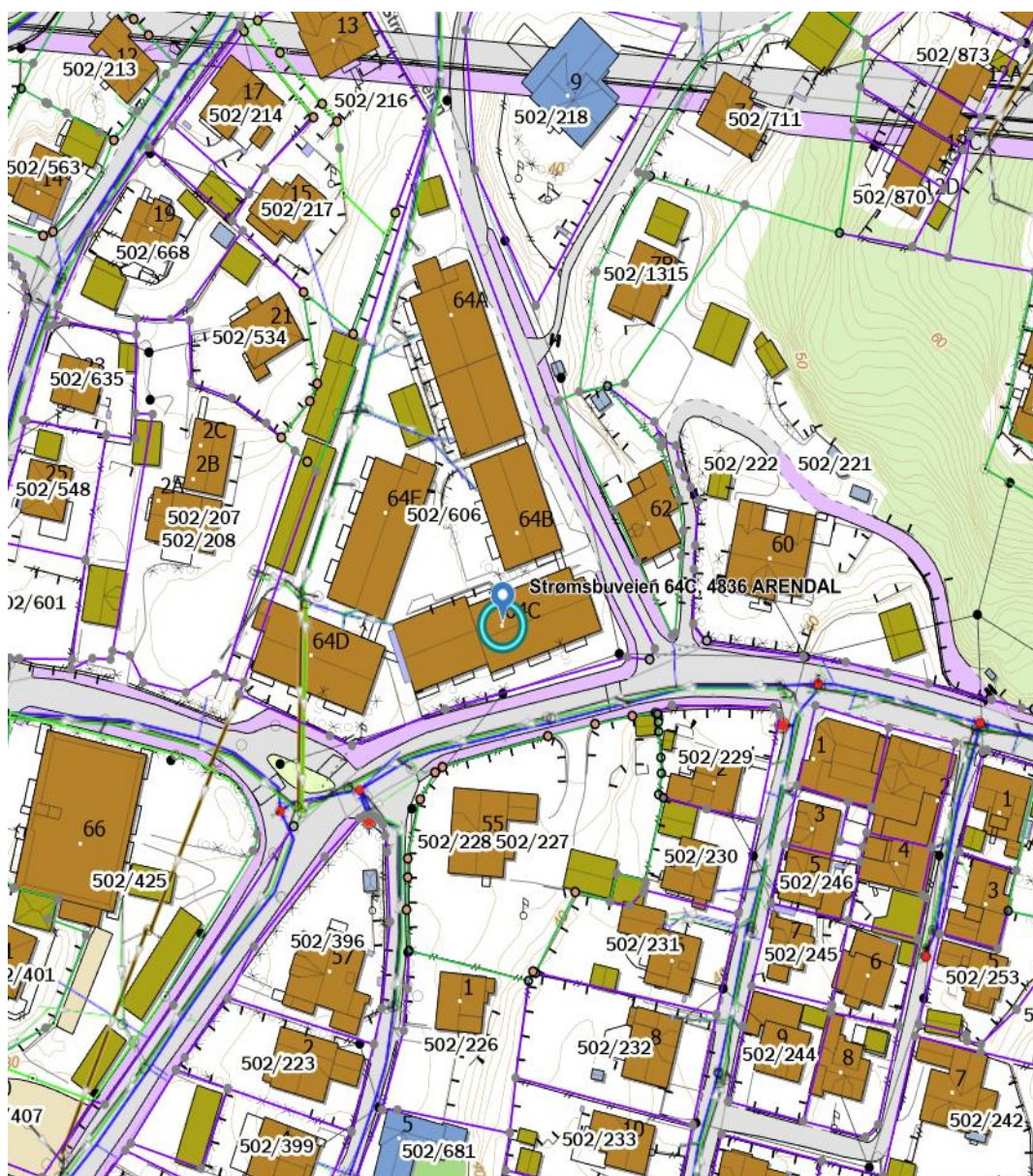
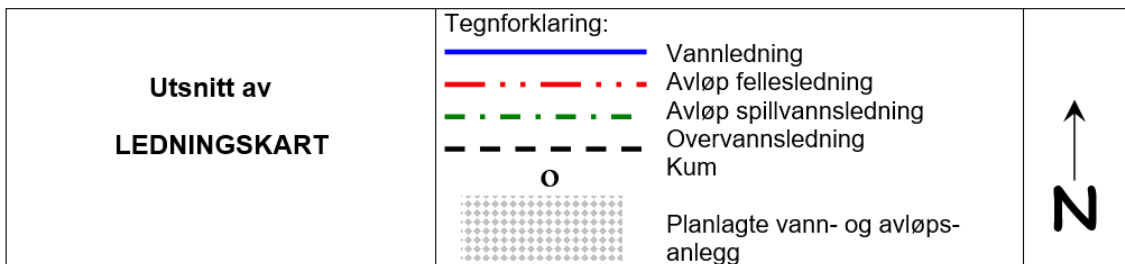
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

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

Utsnitt av SITUASJONSKART	Tegnforklaring: — Sikre eiendomsgrenser - - - Usikre eiendomsgrenser	
---	---	---



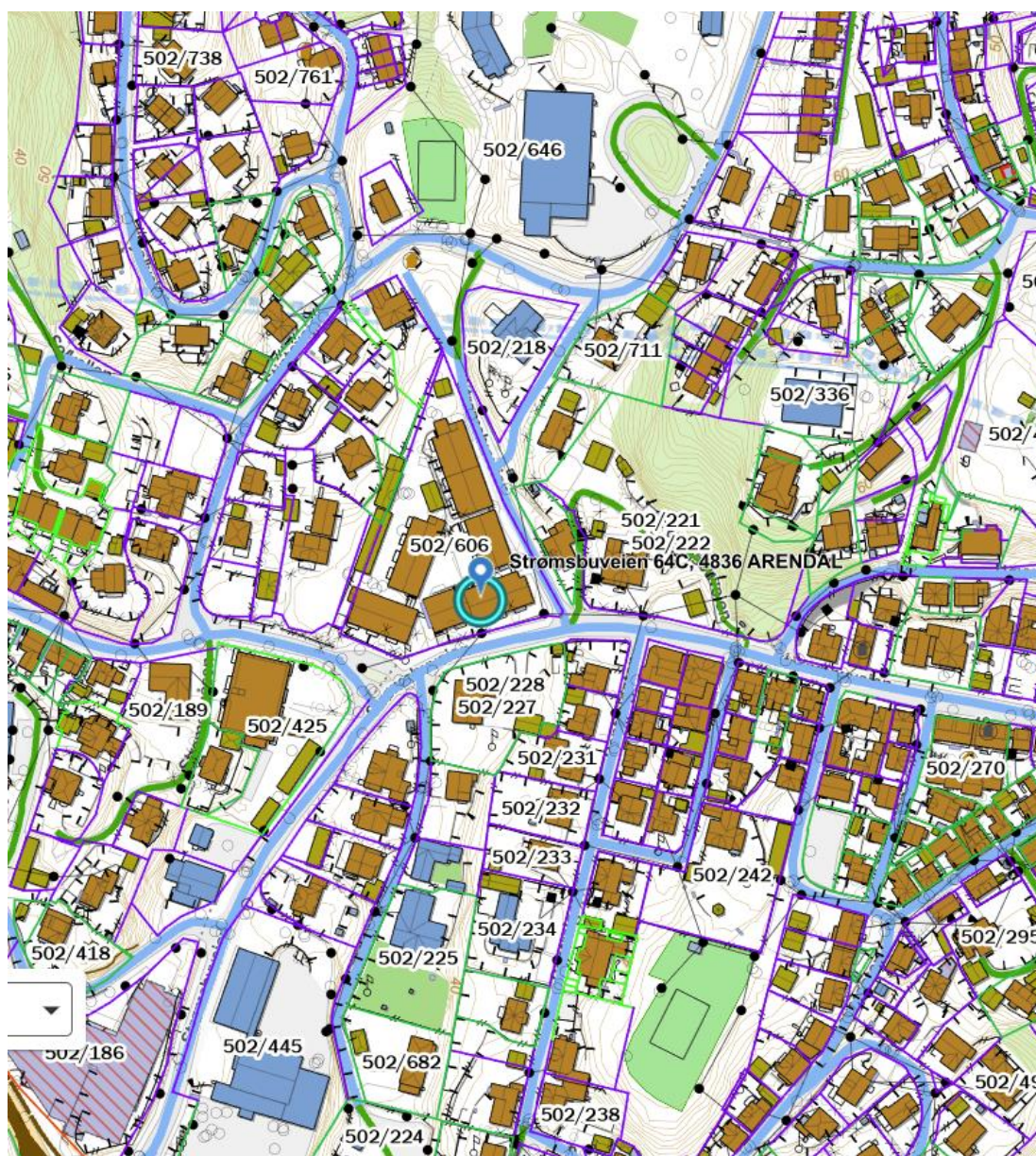
Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig

Side 4 av 5

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



Kartet er ikke målestokkholdig

Ordensregler for Gartneritunet borettslag

(godkjent av generalforsamlingen 09.03.2022)

Generelle retningslinjer

Gartneritunet borettslag er et fellesskap, som alle beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Derfor er det nødvendig at vi tar hensyn til hverandre. Det gode naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og på den måten hjelper hverandre til å trives i bomiljøet vårt.

Felles uteområde

§1

Alle leilighetene har garasje der eget kjøretøy skal parkeres.

Parkering av kjøretøy utover dette (fra besøkende m.v.) må bare finne sted på plasser som er avsatt til dette formål. Eksempelvis må parkering ikke forekomme foran trapp, garasjeporter, søppelbod eller kjellerinngang.

Styret har gjort avtale med entreprenør om brøyting av våre innkjørselsveier og fellesområde foran garasjene på vinterstid. Avtalen innebærer også snørydding av gangstier, trapper og svalganger, og strøing av glatte partier.

Det er også gjort avtale med firma om vedlikehold og stell av beplantning og hageanlegg på sommeren. Fellesområdet inkluderer også gressplen foran leilighetene i 1. etasje i A, B, C og D-bygget. Dette innebærer at eventuelle endringer av plen og beplantning må tas opp med styret.

Borettslaget gjennomfører to felles dugnader i året, en på våren og en på høsten.

§2

Alt husholdningsavfall skal legges i anviste søppelkasser i søppelboden. De regler som Agder Renovasjon til en hver tid fastsetter for bruken av søppelkassene må nøye følges. Andelseierne må påse at det ikke blir liggende avfall utenfor kassene.

Alt avfall som ikke er husholdningsavfall (møbler og annet utstyr) må hver enkelt selv frakte til renovasjonsanlegget i Heftingedalen, jf. egne tømmebilletter som følger den årlige renovasjonskalenderen alle får utdelt hvert år.

Styret vil sørge for at det hver vår i forbindelse med felles dugnad vil bli utplassert en kontainer, der den enkelte beboer også kan kvitte seg med større avfall som ikke naturlig går i husholdningsavfallet.

Alle beboerne har et felles ansvar for å påse at det er ryddig i søppelboden.

§3

Det er ikke adgang til å sette opp redskapsboder, sykkelkur eller veksthus. Det samme gjelder oppslag i vinduer eller på yttervegger, skilter, montrer og automater, eller annet som er til sjanse for naboer (f.eks solreflekterende oppheng på veranda)

Oppsetting av TV-antenne e.l. er ikke tillatt siden borettslaget har felles abonnement på TV og internett.

For øvrig skal alle fasadeendringer avklares med styret før de eventuelt kan iverksettes. Dette gjelder oppsetting av utvendig solskjerming som eksempelvis markiser, levegger, innramming av veranda osv.

§ 4

Banking og lufting av tøy, tepper, sengeklær mv. bør foregå hverdager i tiden kl. 07.00 - kl. 21.00. På søn- og helligdager bør tøy ikke henge ute til tørk. Lufting og tørking bør ikke finne sted etter kl. 17.00 på dager før helligdager. Vinduer bør ikke brukes til tørking, lufting eller banking av tøy eller sengeklær.

Innomhus

§ 5

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero. I dette tidsrommet må lydnivået fra høyttalere eller musikkinstrumenter dempes. Det må heller ikke forekomme sjenerende støy fra badrom, vaskemaskin eller annen apparatur som kan virke forstyrrende på omgivelsene. Skal det holdes fest/selskap hvor det kan bli støy i leiligheten utover kl. 23.00, skal beboerne i de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Høyttalere må dempes slik at de ikke sjenerer naboene.

§ 6

I klosettene skal det kun kastes toalettpapir, og ikke sanitærbind eller annet som kan føre til tette avløpsrør. Feil eller skader på vann- eller avløpssystemet må repareres snarest. Vann-innsig og fuktskader i leiligheten må meldes snarest til vaktmester og leder for styret i borettslaget. I en akutt situasjon kan henvendelse gjøres direkte til rørleggerfirma med døgnvakt.

Lær deg hvor hovedkranen i leiligheten befinner seg, og hvordan denne brukes.

§ 7

Dyrehold i borettslagets leiligheter er ikke tillatt uten styrets samtykke.

En beboer kan passe families/venners dyr i inntil 3 uker. Dersom det dreier seg om en lengreperiode eller flere påfølgende perioder, skal man ha samtykke fra styret. Beboere som allerede hadde anskaffet seg dyr før regelen trådte i kraft, fikk beholde disse. Dersom beboer som har hatt dyr ønsker å anskaffe et nytt, må han/hun på forhånd søke styret om ny tillatelse til dette. Styret kan dispensere fra forbudet dersom gode grunner taler for dyreholdet, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre andelseiere.

Det er styret som avgjør hva som er gode grunner for å holde dyr. Eksempelvis vil en blind eller svaksynt andelseier normalt få tillatelse til å holde førerhund, på samme måten vil ansatt i politiet som har tjenestehund kunne regne med det samme.

Støy, manglende disiplin og tilgrising av fellesområdet vil kunne føre til at tillatelse inndras.

Vedlikehold av bygninger og øvrig eiendom

§ 8

Borettslaget har eiendomsforsikring via Arendal boligbyggelag som dekker bygningsmessige skader. Den enkelte beboer må selv sørge for innboforsikring.

Andelseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier har ansvaret for innvendig vedlikehold av sin bolig. Dette innebærer vedlikehold av innvendige dører, innvendig belysning, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar og utstyr slik som kjøkkenventilator, ventiler, vannklosett, varmtvannsbereder, våtromssluk og dusjinnredning.

Det er fire ventiler i hver leilighet (to i stuen og en i hvert soverom). Påse at disse står på åpen posisjon. Filteret i ventilene må tas ut og rengjøres en gang årlig (kan vaskes i mildt såpevann). Obs. Ventilen på badet, som også må rengjøres jevnlig. Tørre sluk i våtrom, inkludert bod med varmtvannsbereder, må etterfylles jevnlig med vann for å unngå ubehagelig lukt i leiligheten.

Videre må andelseier sørge for vedlikehold og nødvendig reparasjon av innvendig tak-, vegg- og golvbelegg. Dette gjelder også alminnelig vedlikehold av terrassegulv.

Andelseier sørger for nødvendig snørydding av veranda/terrasse. Fjerning av snø må foretas på en slik måte at det ikke sjenerer underliggende nabo. Styret kan være behjelpelig med å skaffe folk til å ta dette arbeidet. Andelseier vil i så fall bli belastet disse utgiftene.

Oppdager andelseier skade på bygningene som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å melde dette til styrets leder.

Alle boligene har fått tildelt gassovn og gassbeholder. Dette kan brukes til alternativ oppvarming ved lengrestrøbrudd. Den enkelte beboer er ansvarlig for at gassbeholder oppbevares/lagres forsvarlig i garasjen, og at den byttes ut ved utgått holdbarhet.

Ved tap av nøkler til leilighet, kan nye rekvireres gjennom Arendal boligbyggelag (ABBL), og må påkostes av den enkelte. Hvis nøkler havner på avveie, kan det også bestilles ny lås gjennom ABBL.

ABBL sine vaktmestere er behjelpelig med ulike vedlikeholds- og vaktmesteroppdrag i leiligheten (faktureres den enkelte beboer etter ABBL's takster).

Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og fellesareal med veier og plasser på eiendommen i forsvarlig stand. Dette innebærer også:

- vedlikehold av garasjer og garasjeporter
- alt av utvendig belysning
- nødvendig malearbeid
- felles hageanlegg, inkl. gressplen foran leilighetene
- snørydding av tilførselsveier, parkeringsplasser og gangstier, samt svalganger og trapper

Beboere som oppdager at eget eller felles utelys må skifte pære, kan gi beskjed til boligbyggelagets vaktmestere, som sørger for å skifte disse ved første anledning.

- Helge Thomassen e-post: ht@arendal.bbl.no eller mobil 95 20 45 88
- Sigbjørn Kristiansen e-post: sk@arendal.bbl.no eller mobil 91 37 44 91

Brannsikringstiltak

§9

Styret sender hvert år ut en påminnelse til alle beboere om å sjekke brannvarslings- og slukkeutstyr som finnes i hver leilighet. Styret sendes ut nytt batteri til røykvarsler som skal skiftes ut, og ny røykvarsler ved utgått dato. Hver leilighet skal være utstyrt med pulverapparat, som skal stå lett tilgjengelig. Borettslaget sørger for å fylle disse ved utgått dato.

Det er viktig at hver enkelt av oss er oppmerksom på små detaljer som kan bety mye for å unngå å komme i en krisesituasjon med røykutvikling og/eller brann.

Styret vil derfor minne om betydningen av:

- å ha lett tilgang til veranda/terrasse dersom hovedutgangsdøren ikke kan brukes ved brann eller røykutvikling, og at nøkkel til verandadør derfor alltid bør stå i låsen på innsiden for rask evakuering
- å ta ut kontakt til vannkoker, kaffetrakter eller lignende når apparatet ikke er bruk, eventuelt anskaffe en tidsbryter til slike apparater
- å være påpasselig med røyking utendørs ved å være nøye med hvor man kaster aske og stumper røyken; - et glass med vann er effektivt
- at gassbeholder til gassovnene står lagret i garasje (eller på veranda), - og ikke i kjellerboden

Viktig å vite ved en eventuell brann:

- Dersom bygg må evakueres er oppmøteplass for alle beboere ved postkassene på C-bygget
- Det finnes stige i kjelleren under E-bygget som ved behov kan brukes til evakuering fra terrasse
- Styre skal til enhver tid ha oversikt over beboere som ikke kan komme seg ut av leiligheten ved egen hjelp – gi derfor beskjed til styreleder allerede i dag dersom du må ha hjelp

Andre gode råd:

- komfyrvakt, hvis du ikke allerede har dette
- brannteppe og/eller pulverspray er lettere å håndtere for de som har problemer med et seks kilos pulverapparat

- ekstra røykvarsler på soverommet
- ha nummeret til brannvesenet tilgjengelig, og ring 113 ved røykutvikling/brann
- tenk brannsikring og vær godt forberedt!

Regler ved eierskifte

§10

Ved eierskifte er det viktig å være oppmerksom på at følgende utstyr skal følge leiligheten og overleveres til neste eier.

- Hovednøkkel (minimum 2 stk)
- Nøkler til verandadør (min. 3 stk)
- Dekoder til TV med tilhørende kabler/ledninger og fjernkontroll
- Ruter til trådløst internett med tilhørende kabler/ledninger
- To stk fjernkontroll til garasjeport, samt nøkkel til nødutløser der dette er montert
- Postkasse
- Gassovn og gassbeholder
- Brannslukningsapparat (pulver) og røykvarsler

Diverse bestemmelser

§11

Det er ikke tillatt å bruke fellesrom til lagerrom. Leietakerne skal påse at lyset blir slukket og dørene holdes låst når ingen oppholder seg i fellesrommene.

Bare gassgrill eller elektrisk grill er tillatt brukt på veranda/terrasse. Kullgrill er ikke tillatt. Den enkelte beboer er ansvarlig for at grilling skjer på forsvarlig måte.

NB! Leietakeren er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av vedkommende husstand, fremleietakere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig. jfr. husleielovens §§ 20 21 og 22.

Det vises forøvrig til vedtekter for borettslaget sist endret på ekstraordinær generalforsamling 28.06.2006.

Vedtekter

For Gartneritunet Borettslag org nr 988 793 833

tilknyttet

Arendal Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 01.08.2005
sist endret på ekstraordinær generalforsamling den 28.06.2006.
(Vedtektene er basert på NBBL's mønsterdokument av 19.01.2004.
Lokale endringer er skrevet med fete typer.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Garneritunet Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i **Arendal Kommune** og har forretningskontor i **Arendal Kommune**.

(2) Borettslaget er tilknyttet **Arendal Boligbyggelag** som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på **kroner 100**.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet vil det bli foretatt loddtrekning.

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og **2-4** andre styremedlemmer med **1-3** varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi procura.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslutes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Budsjett

	Regnskap 31.10.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	1 500 620	1 800 744	1 800 744	1 854 766
Innbetalte rentekostnader	393 010	478 472	497 000	752 400
Innbetalte IN avdrag	547 200	691 138	685 000	655 200
Andre driftsinntekter	304 747	408 113	0	0
Sum inntekter	2 745 577	3 378 467	2 982 744	3 262 366
Driftskostnader				
Ljnnskostnader	90 439	95 362	98 126	98 126
Revisjonshonorar	9 688	11 000	11 600	12 300
i rskontigent boligbyggelag	14 440	11 400	11 400	14 440
Forretningsfjrrerhonorar bbl	112 070	131 844	134 481	130 313
Kommunale avgifter	519 753	545 021	578 700	632 000
Kabel-tv	275 281	256 661	260 000	293 000
Forsikring	113 665	123 795	133 800	157 300
Vaktmestertjenester abbl	1 181	9 250	10 000	10 000
Vedlikehold	292 804	290 797	345 000	327 500
Elektrisk energi	19 184	35 136	40 000	30 000
Andre driftskostnader	253 167	133 822	192 637	170 000
Sum driftskostnader	1 701 671	1 644 087	1 815 744	1 874 979
Driftsresultat	1 043 906	1 734 380	1 167 000	1 387 387
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	178	46 815	15 000	40 000
Renter og avdrag p³ l³ n	381 450	478 472	1 182 000	1 407 600
Resultat av finansinntekt- og kostnad	-381 271	-431 657	-1 167 000	-1 367 600
i rsresultat	662 635	1 302 723	0	19 787
Overfjrt til/fra opptjent egenkapital	0	1 302 723	0	0
Sum disponert	0	1 302 723	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Erling Engen
Styreleder

Bjrn Songe
Styremedlem

Mona Hauglid
Styremedlem

Laila Haugen
Styremedlem

Andreja Movh
Styremedlem

ARENDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

GARTNERITOMTA, STRØMSBUVEIEN

Egengodkjent av Arendal bystyre: 27.11.2003, sak: 0147/03, planident 2014r20
Plankartets dato: 21.05.2003, sist endret: 20.11.2013

Mindre endring av bestemmelser/kart, administrativt vedtak: 13.03.2012
Kort beskrivelse: Formål på gnr. 502, bnr. 207, 208 endres fra Offentlig bebyggelse til kombinert formål, bolig, kontor og tjenesteyting, og spesialområde sb1 endres til hensynssone 570- bevaring kulturmiljø.

Mindre endring av kart, administrativt vedtak: 22.11.2013, sak 2013/8102
Kort beskrivelse: Endring av arealbruksformål fra bolig til trafikkareal for å sikre tryggere skolevei.

0.0 SIKTEMÅL

Siktemålet med reguleringsplanen og tilhørende reguleringsbestemmelser er:

- Å legge forholdene til rette for utbygging av konsentrert boligbebyggelse på dagens gartneritomt.

1.0 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål etter Plan- og bygningsloven:

1.1 Byggeområder

- Område for boliger med tilhørende anlegg - B
- Område for offentlige bygninger - TRAFO
- Område for bebyggelse og anlegg - B/K/T

1.3 Offentlige trafikkområder

- Kjørevei - TK
- Gangvei - Tg
- Fortau - Tf
- Annet trafikkformål - Ta

1.4 Friområder

- Friområde – F
- Lekeareal – LEK

1.6 Spesialområder / hensynssoner

- Bevaring - hensynssone 570 (offentlig bebyggelse)
- Bevaring - sb-2 (bolig/allmennyttig formål)
- Frisiktsone - sf

1.7 Fellesområder (privat)

- Felles avkjørsel - Fa

2.0 BYGGEOMRÅDE

2.1 Byggeområde B1 – boliger

- Området omfatter dagens gartneritomt.
- Utnyttelsesgraden er satt til BYA = 40%.
- Maks mønehøyde 9,5 m med utgangspunkt i gulv 1.etg.
Dette gir maks mønehøyde for de enkelte områder:
Område A: cote 43,0
Område B: cote 44,5
Område C: cote 43,5
Område D: cote 43,0
Eventuelle heissjakter, trappehus eller liknende kan heves over disse cotehøyder.
- 1 parkeringsplass pr. leilighet.
- Grønne ”lunger” og lekeareal etableres i området.
- Eventuelle forurensninger i grunnen fjernes før utbygging.

2.2 Byggeområde B2 - boliger

- Området omfatter eksisterende boligområde.
- Utnyttelsesgraden er satt til BYA = 40%.
- De enkelte boligens avkjørsel til Stinteveien opprettholdes.

2.3 Område for offentlige bygninger - TRAFO

- Eksisterende trafo.

3.0 TRAFIKKOMRÅDER

- Offentlige veier som Strømsbuveien og Gjennomskjæringen opprettholdes som nå.
- Adkomstvei til B1 og bolig 502/216 med snuhammer er regulert til offentlig kjørevei. Hoveddelen har bredde 4 m med skuldre på 1,5 m.
- Fortau langs adkomstvei til området B1 er regulert til offentlig trafikk-område, bredde 2,5 m.
- Gangvei fra fortauet opp til Stinteveien er regulert til offentlig trafikkområde, bredde 2,5 m – Tg1.
- Syd for området Sb-2 er gangforbindelsen mellom fortauet og Stinteveien delt i en nedre del som er regulert til sti og en øvre del til

offentlig gangvei – Tg2 – kjørbart til eiendommene 502/218 og 502/1315.

- Syd/vest for Lek er veien regulert til gangvei Tg3 – kjørbart til eiendom 502/216.

4.0 FRIOMRÅDER

- Lek er regulert til offentlig lekeareal – tilgjengelig for alle i området.

5.0 SPESIALOMRÅDER/ HENSYNSSONE

5.1 Bevaring sb2 og Hensynssone H570, bevaring kulturmiljø, § 12-6

Områder regulert for bevaring av antikvarisk verneverdi bebyggelse. Områdene er vist med vertikal skravur på reguleringskartet. Formålet er å bevare den kulturhistoriske og antikvariske verdifulle bebyggelsen og områdets særegne miljø.

5.1.01 Krav til søknadsmateriale, m. m. :

For bebyggelse som omfattes av planen, skal det også søkes om tillatelse til tiltak for alle utskiftninger av panel, listverk, vinduer og dører, takbelegg, andre mindre fasadeendringer, tilbygg, m.m. som vanligvis er unntatt fra søknads- og meldingskrav i plan- og bygningsloven og dens forskrifter (Forskrift om saksbehandling og kontroll).

Det skal i tillegg til plan- og bygningsloven og dens forskrifters generelle krav til tegnings- og beskrivelsesmateriale klart gå fram hvilke eksteriørmessige konstruksjoner, detaljer og materialer som er viktige for bevaring av bygningens stil og byggeskikk. For de bygningsdeler som det søkes tillatelse til å skifte ut, eller føre inn som nye elementer, skal det leveres tegninger som viser detaljutforming og materialvalg.

Fasadetegninger skal fortrinnsvis leveres i målestokk 1:50 og suppleres med nødvendige detaljtegninger. Meldingene/søknadene skal være fagmessig utførte, med tilstrekkelig detaljerte, klare og entydige tegninger så kommunen kan gjøre sine vedtak på en betryggende måte.

Kommunen kan forlange at det, ved melding eller søknad om fasadeendring, utbedring, tilbygging og påbygging av eksisterende bygning, også skal vedlegges oppmålingstegninger av dagens situasjon, med like høy standard som for byggetegningene.

5.1.02 Riving og vedlikehold:

Eksisterende verneverdige bygninger innafor områdene tillates ikke revet og de skal alltid holdes i forsvarlig vedlikeholdsmessig stand.

Bare ved brann som utløser hovedombygging eller liknende ødeleggelse, kan verneverdige bygninger eller deler av dem tillates revet dersom det etter kommunens skjønn ansees urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.

Før rivingstillatelse gis, skal det foreligge en faglig kvalifisert vurdering av behov og mulighet for antikvarisk oppmåling av bygningen og gjenbruk av bevaringsverdige konstruksjonsdetaljer og dekorative elementer. I tillatelsen til tiltak (riving eller gjenoppbygging) kan det stilles krav i denne forbindelse.

5.1.03 Gjenoppbygging etter brann og annen omfattende skade:

Bygg som gjennomføres grunnet brann eller annen skade som utløser

hovedombygging må gjenoppbygges med eksteriørmessig arkitektur som har god tilpassing til det omkringliggende miljø og annen bygningsmasse i umiddelbar nærhet.

5.1.04 Tilbygg, påbygg, ombygging:

Tilbygging, påbygging og ombygging, herunder også heving, senking eller endring av takflate, kan bare tillates når dette etter kommunens skjønn har god tilpasning til bygningens arkitektur og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Valgte former og materialer skal være kopier av, og/eller underordne seg, det eksisterende. Forøvrig gjelder det som passer av bestemmelsene under.

5.1.05 Utbedring og reparasjon av verneverdig bebyggelse:

Ved reparasjon og annen istandsetting må så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Utskifting av originale bygningsdeler som paneler, listverk, vinduer, vindusglass, takstein, grunnmurstein og liknende er bare tillatt dersom bygningsdelene er i så dårlig teknisk stand at istandsetting av det eksisterende vil bli svært mye vanskeligere og dyrere enn å skifte det ut med nytt.

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, skal bygningenes stilmessige karakter m.h.t. former, materialer, målestokk, proporsjoner, detaljer og annet, opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal være tilsvarende eller tilpasses de originale. Det samme er også ønskelig for utvendige farger.

Det skal ikke benyttes dekorative profiler eller andre dekorasjoner der dette ikke har vært brukt tidligere. Det som benyttes skal samsvare med bygningenes stilpreg.

5.1.05.01. Tak, takbelegg, piper, takrenner:

Som hovedregel skal alle nybygde tak være symmetriske saltak med en takvinkel på mellom 30 og 45 grader. Andre takvinkler tillates bare for tilbygg til bygninger med andre opprinnelige takvinkler. Tak skal tekkes med takstein. Taktegl anbefales. Hvor det kan dokumenteres historisk at svart, glassert, enkeltkrum vingetegl, eller andre taktekkingsmaterialer tidligere er brukt på en bygning, kan dette også benyttes videre. Bygninger som er bygd etter år 1900 og opprinnelig har hatt sementtakstein, kan fortsatt beholde denne type belegg,

fortrinnsvis i originalfargen, eller en farge som harmonerer med stedstypiske farger.

På mindre uthus, skur og liknende, kan pulttak med takpappbelegg eller bølgeblikk og takvinkler ned til 23 grader godkjennes i spesielle tilfeller.

Tak skal avsluttes ved gavlene med vindskier og over disse: vannbord av tre, standard mønepanner eller omvendte tegl. Spesialstein eller metallbeslag skal ikke brukes.

Der arker, takkvister og lignende kan tillates, skal de ikke dominere takflatene, men utformes på en måte som er tidstypisk for bygningens stilpreg. Har kvisten lengde på over 1/4 av fasaden, skal fasadeveggen og dens kledning føres opp til kvistens tak uten sprang, innrykk eller etasjeskillebord. Takflatene skal ha samme tekningsmateriale som hovedtaket. For mindre arker/kvister kan slette metallplater benyttes.

Skorsteinspiper skal bevares i sin opprinnelige form med utkraging og fortanning. Ved utbedring av piper skal de tilbakeføres til opprinnelig utseende, eller utseende som svarer til det som var vanlig i nærområdet på det tidspunktet bygningens hovedstilpreg kan dateres til. Synlige murstein skal ha rødbrun farge, eventuell pussing utføres med vannskurt kalkmørtel. Piper med heldekkende metallplater skal unngås. Ved utseendeendrende utbedring eller nybygg av skorsteinspipe eller ildsted, skal det søkes om tillatelse.

Takrenner og nedløpsrør skal som hovedregel ha sylinderform og være av metall. Takrenner og nedløpsrør bør males i samme farge som bakenforliggende bygningsdeler (vegg, hjørnebord og liknende).

5.1.05.02. Yttervegger:

Dersom utvendig panel og listverk unntaksvis må utskiftes, skal disse høvles på alle synlige flater og ha dimensjoner og eventuell profilering som lokalt stilhistorisk stemmer med eksisterende eller tilbakeført eksteriørutforming forøvrig. Dersom det ikke er uttrykkelig dokumentert tradisjon for annet, skal panelet være av samme type i alle etasjer og gavler og kledningen skal være uten etasjeskillebord.

Fjerning av maling ved hjelp av sandblåsing eller andre midler som ødelegger treverkets overflate, tillates ikke. Alt treverk skal med siste strøk males med dekkende maling, ikke beises eller liknende.

Teglbygninger som opprinnelig har vært uten puss, skal ikke pusses eller males. Er puss brukt, kan teglbygninger males. Dersom ikke bruk av annet materiale kan dokumenteres historisk, skal det alltid brukes kalkmørtel til puss.

Synlige grunnmurer av naturstein skal beholde sitt opprinnelige utseende. Nye, tilbygde grunnmurer med synlig høyde på over 30 cm bør bygges/forblendes med stedegen naturstein.

5.1.05.03. Vinduer, dører og porter:

Dersom ikke annet kan dokumenteres som historisk korrekt, skal alle vinduer som skiftes ut, utføres av tre med utadslående rammer med sidehengsling og fast midtpost. Unntak kan gjøres for enkelte typer vinduer som tradisjonelt har topphengsling av enkelte rammer i karmen, for eksempel enkelte Sveitser- og Jugend-stilsvinduer.

Vinduene skal være enkle, koples eller ha innvendige varerammer. Alle typer vinduer skal utføres i synlig tre med kittfals i ytterglasset. Synlige metall- eller plastlister i kittfals og andre synlige lister og beslag utenom hengslene, tillates ikke. Utvendig skal vinduene ha dekkende maling.

Vinduene skal alltid ha bare ett lag glass i ytre ramme. Glass med forsegling ("isolerglass") tillates ikke i ytre ramme. Der denne har glass inndelt med sprosser, skal disse ikke være løse, men gjennomgående.

Vindusformat og rammeinndeling skal være i samsvar med den stilperiode bygningens nåværende eller tilbakeførte eksteriør hører hjemme i. Dører, vinduer og porter som er opprinnelige eller fra før år 1900 skal bevares sammen med sin tilhørende og samtidige omramming. I hovedregelen skal nye vinduer, dører og porter være kopier av dokumenterte originale. Alt glass i vinduer og dører skal være klart, uten farge og reflekterende belegg. Glass i farger og mønstre som er en del av de originale arkitektoniske virkemidler (for eksempel i sveitserhus og liknende), kan tillates.

Nye inngangsdører og andre ytterdører skal utføres som enfløys eller tofløys tredører med ekte fyllinger, eller som panelkledde labankdører, alle i samsvar med den stilperiode bygningen hører hjemme i. Dørene skal ha dekkende malerbehandling. Utskifting til slette, glatte dører, eller dører kledt med belistning som illuderer fyllinger, er ikke tillatt. For eventuelle vinduer i dørene, gjelder bestemmelsene som for vinduer forøvrig.

5.1.05.04. Verandaer, balkonger, altaner og terrasser:

Verandaer, balkonger, altaner og terrasser som festes til bygningen, er i hovedregelen ikke tillatt på bygninger fra før ca.1850-1870 (stilepoker før sveitserstil). Dersom det er stilmessig belegg for dem, skal de utformes og fargesettes i samsvar med den stilhistoriske epoke bygningene hører til. Dessuten skal de utføres så enkle og lite ruvende som mulig, men med god form, gode proporsjoner, materialdimensjoner og god handverksmessig kvalitet.

5.1.05.05. Veggfaste utvendige trapper og rekkverk:

Trapper og trinn ved inngangsdører og butikkdører skal være solide og massive. De skal utføres med loddrette opptrinn og være i naturstein eller det materialet som stilepoken tilsier.

I hovedregelen skal rekkverk og handlister skal utføres i smijern eller det materialet som stilepoken tilsier, i en enkel og tradisjonell utforming. Alle metalldele skal gis en dekkende malerbehandling med svart farge.

Rekkverk skal utformes som åpne rekkverk i tradisjonell utforming, fortrinnsvis i smijern eller det materialet som stilepoken tilsier.

5.1.05.06. Farger på bygninger og bygningsdeler:

Farger på bygninger, bygningsdeler, vinduer, dører og porter, bør velges i overensstemmelse med den stilperiode bygningen hører hjemme i og sammensettes på en harmonisk måte. Er det fargespor på bygning og bygningsdeler som viser tidligere fargeholdning, bør disse som regel legges til grunn for ny fargesetting. Det skal ved fargesetting tilstrebes at gaterom og plasser inngår i en estetisk helhet.

5.1.06 Annen bebyggelse i bevaringsområder

Tilbygg og påbygg til bebyggelse som ikke er definert som bevaringsverdig bebyggelse i bevaringsområder, skal i størrelse, proporsjoner og utseende ikke komme i visuell konflikt med den bevaringsverdige bebyggelsen.

5.1.07 Uteområder

Utomhusarealene skal ivareta de estetiske og kulturhistoriske verdiene i omgivelsene rundt den bevaringsverdige bebyggelsen. Den enkelte grunn- og huseier skal se til at ubebygde deler av tomta ved endringer gis en utforming og beplantning med utgangspunkt i disse verdiene.

Historisk og estetisk verdifulle murer, terrengformasjoner, terrengeanlegg, gateløp m.m. skal i størst mulig grad bevares.

5.1.08 Vegetasjon

Trær og annen vegetasjon av varig verdi for strøket skal ikke fjernes.

5.1.09 Murer

Eksisterende murer skal i størst mulig grad bevares og nye i størst mulig grad oppføres i solid og tradisjonell utførelse, fortrinnsvis i tørmurt stein, eventuelt med fuging.

5.1.10 Frittliggende trapper og rekkverk

Eksisterende gamle trapper og rekkverk som ligger i terreng, skal bevares og opprustes i størst mulig grad.

Nye trapper og trinn i forbindelse med utomhusanlegg, skal være massive og solid fundamentert og fortrinnsvis være utført av stein, eller materialer som rådende stilepoke(r) i området tilsier.

Nye rekkverk skal i hovedregelen utformes som åpne rekkverk i enkel og tradisjonell utforming, fortrinnsvis i smijern eller det materialet som stilepoken tilsier.

5.1.11 Gjerder og gjerdeporter

Eksisterende, gamle gjerder, steingjerder og gjerdeporter skal bevares og opprustes i størst mulig grad.

Nye hagegjerder og porter skal utformes og fargesettes på tradisjonelt vis og i tråd med områdets arkitektur. Alt treverk skal ha dekkende malerbehandling.

5.1.12 Utvendig belysning av bygninger, gater og uterom

Lamper til utvendig belysning av bygninger og utearealer, skal tilpasses bygningene og miljøet rundt estetisk. Lamper med enkel, god, moderne form, kan gi like gode løsninger som stilkopier av gasslykter eller liknende, da elektrisk lys er en moderne belysningsmetode som bør få ha sitt eget formspråk. Plassering og utforming av lamper ved bygninger, langs gater og i uterom generelt, skal samordnes for å sikre helhetlig belysningskvalitet i de enkelte uterom.

Arendal 21.01.2004

Geir Skjæveland
enhetsleder

Gartneritunet Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

Tidspunkt: Tirsdag 25.03.2025 kl. 17:00
Sted: Strømsbu bedehus

Hilsen styret i
Gartneritunet Borettslag.



FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Gartneritunet
Borettslag tirsdag 25.03.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV LEIL. NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder foreslås Erling Engen.

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Som sekretær foreslås Per Erik Hansen fra Arendal Boligbyggelag.

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding 2024

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

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

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr: 25.000
Styremedlemmer honoreres med kr: 600 pr møte i møtgodtgjørelse.

5. Valg til styret

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

Styreleder, Erling Engen
Styremedlem, Laila Haugen
Styremedlem, Bjørn Songe
Styremedlem, Mona Hauglid
Styremedlem, Andreja Movh
Varamedlem, Inger Johanne Isaksen
Varamedlem, Alf Einar Lyngmyr

Varamedlemmene er på valg.

Laila Haugen ønsker å fratre sitt verv som styremedlem og i stedet gå inn som varamedlem. Det må derfor velges ett nytt styremedlem i tillegg.

5.1 Valg av styremedlemmer for to år

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år velges: Bjørn Emanuelsen

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år velges: Laila Songe
Som varamedlem for ett år velges: Une Monstad Amlie

5.3 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Årsmelding for Gartneritunet Borettslag for året 2024

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Erling Engen, Strømsbuveien 64 C
Styremedlem, Laila Haugen, Strømsbuveien 64 A
Styremedlem, Bjørn Songe, Strømsbuveien 64 A
Styremedlem, Mona Hauglid, Strømsbuveien 64 B
Styremedlem, Andreja Movh, Strømsbuveien 64 C
Varamedlem, Inger Johanne Isaksen, Strømsbuveien 64 D
Varamedlem, Alf Einar Lyngmyr, Strømsbuveien 64 A

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Revisjon: PWC

Årsregnskapet:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 1 302 723 i 2023 til kr 845 002 i 2024
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 1 133 748 som fremgår av note 1 til årsregnskapet

Styrets arbeid i perioden:

Styret har avholdt ti møter i løpet av 2024.

Felles dugnad ble gjennomført 7. mai med kaffe og kaker på tunet etter solid innsats.
Brannøvelse og høstdugnad ble holdt 9. oktober, etterfulgt av pizza på tunet.

Styret har jobbet fortløpende med følgende saker:

Fortsatt planlegging og oppfølging av større vedlikehold på bygningsmasse og fellesområder.

Vi har gått inn i en avtale med ABBL om Vedlikeholdsplan for borettslaget. Pris for oppretting av avtale og system kom på kr 67 310, og årlig oppfølging kr 10 075,-. Bjørn Songe har det overordnede ansvaret for vedlikeholdsplanen og oppfølgingen.

HMS

Vi har gått i avtale med Arendal Boligbyggelags portal for HMS-avtalen, og styret gjør seg kjent med innholdet. Borettslaget betaler en årlig avgift på ca kr 10 000,-. Andreja Movh er vår koordinator på systemet.

Borettslaget er også pliktig til å gjennomføre elektrisk kontroll på fellesområdet. Dette vil gjøres våren 2025, og koster kr 8000,-. Det er ikke plikt om kontroll av det elektriske i hver enkelt enhet, men styret anbefaler på det sterkeste å likevel benytte seg av tilbudet som er forhandlet frem til kr 1500,- pr enhet (dekkes av hver enkelt). Ekstern bedrift vil ta kontakt for å avtale eventuelt tidspunkt for gjennomgang.

En tilsvarende kontroll må gjennomføres på vann og avløp, men det foreligger pr i dag ikke noe tilbud fra leverandører på dette. Informasjon vil formidles så snart det foreligger.

Økonomi

Styret jobber jevnlig med oppfølging av borettslagets økonomi, og sammen med ABBL legger en plan for det økonomiske knyttet til større oppgraderinger for borettslaget, inkl. tilrettelegging for elbiler.

Styret har dette året grepet fatt i noen helt nødvendige byggtekniske utbedringer.

- Trappen mellom 64C og D - E var først ute. Det viste seg bl.a. at den ene trappevingen var angrepet av råte og måtte derfor skiftes ut. En entreprenør utførte arbeidet til en kostnad på nærmere kr 100.000.-

- Enn videre har vi hatt ettersyn til stolpene som bærer verandaene til leilighetene – og også her ble det funnet råte på noen av disse slik at de også måtte skiftes.

Dessverre ble det også funnet råte på kledningen i kortsiden av C-bygget. Vi vil ved utarbeidelsen av vedlikeholdsplanen ta standpunkt til hva som her må gjøres og på hvilken måte.

- Til våren skal tak og takrenner til alle byggene kontrolleres og eventuelt rengjøres.

- En av våre beboere har fått tillatelse til å montere en utvendig trappeheis i trappen mellom C og D-E bygget. Det påregnes at monteringen vil skje i en av vårmånedene. Alle omkostninger til heis, montering og vedlikehold er Bofellesskapet uvedkommende. Vi har gitt tillatelse til bruk av vårt strømmett slik at denne driftskostnaden vil bli dekket for vår regning.

- Styret har sammen med en representant fra Arendal boligbyggelag igangsatt utarbeidelse av en rullerende vedlikeholdsplan for bygningsmassen vi har ansvaret for. Denne vil i utgangspunktet vise oss dagens tilstand av byggene og skal inneholde en rullerende oversikt over hva som må gjøres og når.

- Enkelte av garasjene har slitte og/eller ødelagte deler som etterhvert må skiftes. Styret jobber med å få en oversikt over hvem/hvor mange det gjelder, og vil innhente tilbud fra eksterne leverandører.

- Vi er pliktig til å tilrettelegge for elbil-lading knyttet til borettslaget. Styret undersøker hvilke muligheter og krav vi må forholde oss til, og er i dialog med Elbilforeningen for en evaluering for beste løsning.

Hilsen styret i Gartneritunet Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		1 800 744	1 800 744	1 800 744
Innbetalt avdrag IN ordning		1 075 773	1 099 251	685 000
Innbetalte rentekostnader		542 353	478 472	497 000
Sum inntekter		3 418 870	3 378 467	2 982 744
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	90 439	95 362	98 126
Revisjonshonorar	3	11 625	11 000	11 600
Årskontigent boligbyggelag		14 440	11 400	11 400
Forretningsførerhonorar bbl		134 484	131 844	134 481
Kommunale avgifter		668 273	545 021	578 700
TV og Internett		275 281	256 661	260 000
Forsikring		135 950	123 795	133 800
Vaktmestertjenester abbl		1 181	9 250	10 000
Vedlikehold	4	351 844	290 797	345 000
Elektrisk energi		29 591	35 136	40 000
Andre driftskostnader	5	375 096	133 822	192 637
Sum driftskostnader		2 088 205	1 644 087	1 815 744
Driftsresultat		1 330 665	1 734 380	1 167 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		56 691	46 815	15 000
Rentekostnad		542 353	478 472	497 000
Avdrag		0	0	685 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		485 662	431 657	1 167 000
Årsresultat		845 002	1 302 723	0
Overført opptjent egenkapital		845 002	1 302 723	0
Sum disponert		845 002	1 302 723	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	61 422 122	61 422 122
Garasjer	6	1 957 600	1 957 600
Sum anleggsmidler		63 379 722	63 379 722
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		38 671	35 175
Andre fordringer		230 981	205 489
Innestående på driftskonto		1 055 138	1 319 170
Sum omløpsmidler		1 324 790	1 559 834
SUM EIENDELER		64 704 512	64 939 556

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	3 800	3 800
Opptjent egenkapital	8	10 485 355	9 640 353
Sum egenkapital		10 489 155	9 644 153
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	15 229 835	15 899 279
Nedbetalt IN beboere	9	9 243 980	9 650 309
Borettsinnskudd	10	29 550 500	29 550 500
Sum langsiktig gjeld		54 024 315	55 100 089
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		178 230	175 092
Skyldig off. avgifter		0	2 028
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		6 462	6 821
Annen kortsiktig gjeld		6 350	11 374
Sum kortsiktig gjeld		191 041	195 315
Sum gjeld		54 215 357	55 295 403
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 704 512	64 939 556
Pantestillelser	11	54 024 315	55 100 089

Gartneritunet Borettslag

Arendal, 21.02.25

Erling Engen
Styreleder

Bjørn Songe
Styremedlem

Mona Hauglid
Styremedlem

Laila Haugen
Styremedlem

Andreja Movh
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

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

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

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	1 364 520	1 162 016
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	845 002	1 302 723
Avdrag langsiktig gjeld	-669 444	-691 137
Innfrielse langsiktig gjeld	0	-694 202
Endring i langsiktige poster	-406 329	285 119
B. Periodens endringer disponible midler	-230 771	202 504
C. Disponible midler	1 133 748	1 364 520
Omløpsmidler	1 324 790	1 559 834
- Kortsiktig gjeld	191 041	195 315
Disponible midler	1 133 748	1 364 520

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5120 Ekstrahjelp	39 600	41 800
5150 Opptjente feriepenger	5 663	5 977
5300 Styrehonorar	34 000	35 800
5400 Arbeidsgiveravgift	10 378	10 942
5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger	798	843
Sum	90 439	95 362

Borettslaget har ingen faste ansatte.

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

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	11 625	11 000
Sum	11 625	11 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Forsikringsskader	10 000	0
6601 Vedlikehold Bygg	214 164	145 446
6602 Vedlikehold Elektro	20 011	27 152
6603 Vedlikehold Rør	2 251	0
6604 Vedlikehold Utvendig	89 365	111 074
6606 Vedlikehold Garasjer	8 553	0
6611 Per. vedlikehold Bygg	0	7 125
6650 Lovpålagt HMS	7 500	0
Sum	351 844	290 797

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6390 Anticimex, Container	8 229	6 816
6619 Andre driftskostnader	9 906	1 366
6620 Snørydding	274 195	104 326
6750 Diverse fremmede tjenester	0	14 288
7480 Vedlikeholdsplan	67 310	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	11 352	1 780
7720 Generalforsamling	923	1 946
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 182	3 300
Sum	375 096	133 822

Note 6 - Tomt / bygninger

	Bygninger	Garasjer	Sum
Kostpris 01.01	61 422 122	1 957 600	63 379 722
Påkostninger	0	0	0
Bokført verdi 31.12	61 422 122	1 957 600	63 379 722

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

Note 7 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 38 andeler à kr . 100,-.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	9 640 353	8 337 630
Grunnkapital	3 800	3 800
Årets resultat	845 002	1 302 723
Sum egenkapital 31.12	10 489 155	9 644 153

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge
	ASA
Lånenummer:	74001
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2006
Rentesats:	5.02 %
Betingelser:	Renten er bundet til 3,92% + fast margin 1,10 (=5,02) Renteswap utgår 30.12.27
Beregnet innfridd:	30.03.2048
Opprinnelig lånebeløp:	32 300 000
Lånesaldo 01.01:	15 899 279
Avdrag i perioden:	669 444
Lånesaldo 31.12:	15 229 835
Andelssaldo 01.01:	9 650 309
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	406 329
Andelssaldo 31.12:	9 243 979
Sum pantegjeld for lån:	24 473 815

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 74001	22	644 048	14 169 056
	1	492 507	492 507
	1	303 081	303 081
	1	265 196	265 196

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

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 54 215 357 sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 63 379 722,-.

Resultat og balanse med noter for Gartneritunet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gartneritunet Borettslag

Styreleder	Erling Engen (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Laila Haugen (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Mona Hauglid (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Bjørn Songe (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Andreja Movh (sign.)	27.02.2025



Til generalforsamlingen i Gartneritunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gartneritunet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

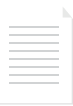
Arendal, 21. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-02-25 17:28



This document package contains:

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



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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gartneritunet Borettslag tirsdag 02.04.2024 kl. 17:00 - Strømsbu bedehus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Mona Hauglid.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Ellen Grestad.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Anders W. Evensen.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

20 andelseiere møtte og 2 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

Det ble kommentert at renteinntektene var høye i 2023 i forhold til 2022. Dette er sjekket med regnskapsfører og har sammenheng med alle renteøkningene som har vært i 2023. Det ble også kommentert at det var 1000,- feil i utregningen på *Note 1 Periodens endringer i disponible midler*. Har sjekket dette med regnskapsfører og han mener utregningen er korrekt.

Vedtak:

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

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styreleder honoreres med kr: 25000

Styremedlemmer honoreres med kr: 600 pr møte i møtegodtgjørelse.

5. Vedtektsendring styresammensetning

Under punkt 8. Styret og dets vedtak foreslår styret å gjøre en endring fra

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 styremedlemmer med like mange varamedlemmer.

Endre denne til:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 styremedlemmer med **1-3** varamedlemmer.

Vedtak:

Endringen vedtas.

6. Valg til styret

6.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:

Som styreleder for to år velges: Erling Engen

6.2 Valg av to styremedlemmer for to år

Vedtak:

Som styremedlem for to år velges: Mona Hauglid
Som styremedlem for to år velges: Andreja Movh
Som styremedlem for to år velges: Bjørn Songe
Som styremedlem for to år velges: Laila Haugen

6.3 Valg av to varamedlemmer for ett år

Vedtak:

Som varamedlem for ett år velges: Alf Einar Lyngmyr
Som varamedlem for ett år velges: Inger Johanne Isaksen

6.4 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Vedtak:

Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling velges: Styreleder Erling Engen

7. Varmepumpe

Enkelte eiere har gitt uttrykk for ønske om å montere varmepumper i sine enheter. Det mange hensyn å ta i forbindelse med slike installasjoner. Blant annet utseende, støy, kondensvann, og vedlikeholdsansvar.

Saken ble diskutert på generalforsamlingen, synspunkter for og imot ble luftet, før generalforsamlingen gikk til avstemming.

Vedtak:

Det ble vedtatt mot 3 stemmer at det **ikke** skulle åpnes opp for å montere varmepumper i GartneritUNET Borettslag.

Protokoll for Gartneritunet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mona Hauglid (sign.)	05.04.2024
Sekretær	Ellen Grestad (sign.)	24.04.2024
Protokollvitne	Anders W. Evensen (sign.)	05.04.2024



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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 SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Strømsbuveien 64C
4836 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gina Jørgensen

Telefon: 472 01 275
E-post: gina.jorgensen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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: _____

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

aktiv.
Tar deg videre