

aktiv.



Strømsbuveien 66, 4836 ARENDAL

**Strømsbu/Arendal -  
Selveierleilighet med balkong, heis  
og parkering - Sentrumsnært og  
solrikt**



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

## Leif Christian de Presno

**Mobil** 472 01 274

**E-post** leif.christian.depresno@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 58 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 348 490,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 445,-  
**Selger:** Ole Bjørn Lindland  
Eivind Torgersen  
Lars Henrik Wold

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2015  
**BRA-i/BRA Total** 52/60 kvm  
**Tomtstr.:** 2486.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 502, bnr. 425  
**Snr.** 21  
**Oppdragsnr.:** 1409240353

# Strømsbu/Arendal - Selveierleilighet med balkong, heis og parkering - Sentrumsnært og solrikt

Lys og fin leilighet med alt på en flate i 3. etasje. Heis fra inngangsparti. Vestvendt balkong med ettermiddags- og kveldssol samt utsyn mot områdene rundt. Pent opparbeidede fellesområder og tilhørende carport. Sameiet har gjesterom med bad i underetasjen samt fellesrom og trimrom til benyttelse av beboerne.

På Strømsbuveien bor man i etablerte omgivelser med nærhet til butikker på Dampen og Strømsbusletta samt Arendal sentrum kun en kort spasertur unna. Her er også gangavstand til Stinta skole, Myrene og Sørlandet sykehus.

Leiligheten ligger i 3. etasje med heis direkte fra inngangsparti.

Innhold: Vindfang/gang, bod, bad/wc/vaskerom, stue med kjøkkenløsning og spisestue samt utgang balkong. Romslig soverom.

2 sportsboder i kjeller.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	27
Egenerklæring .....	43
Nabolagsprofil .....	90
Budskjema .....	99

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 52 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 60 m<sup>2</sup>

TBA: 5 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> 2 boder.

3. etasje

BRA-i: 52 m<sup>2</sup> Gang, bod, bad, soverom, stue/kjøkken.

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

5 m<sup>2</sup> Balkong

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2486.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidede fellesområder med grøntareale og liten lekeplass med benker. Asfalterte gangveier samt parkeringsområde med carporter og parkeringsplasser. Leiligheten har balkong mot vest med ettermiddags- og kveldssol.

### Beliggenhet

Lys og fin leilighet med alt på en flate i 3. etasje. Heis fra inngangsparti. Vestvendt balkong med ettermiddags- og kveldssol og noe utsyn til bebyggelsen rundt. Pent opparbeidede fellesområder og tilhørende parkering.

På Strømsbuveien bor man i etablerte omgivelser med nærhet til butikker på Dampen og Strømsbusletta samt Arendal sentrum kun en kort spasertur unna. Her er også

gangavstand til Stinta skole, Myrene og Sørlandet sykehus.

### **Adkomst**

Fra Arendal er det gangvei opp Strømsbuveien ved 1880-trappen/P-hus Vest, alternativt opp trapp ved den tidligere turnhallen til Strømsbuveien. Med bil til eiendommen følg Vesterveien/RV420 til rundkjøring ved "Dampen" ta til høyre inn Strømsbuveien følg veien 2-300 m. Eiendommen ligger på venstre side av veien.

### **Bebyggelsen**

Leilighetsbygg totalrenovert i 2015 bestående av 26 selveierleiligheter. Bygget er i 4 etasjer med heis. Pent opparbeidede fellesområder som inneholder bl.a. gjesteleilighet, treningsrom (gymsal), selskapslokale med kjøkken samt boder.

Bygningen ble opprinnelig oppført i 1976 som Arendal fagskole i husstell (Husmorskolen). I 2014 ble hele bygningen strippet ned til reisverket, ombygd og bruksendret til leiligheter, og den øverste etasjen ble tilbygd.

Bygning er oppført av betong. Utvendig kledd med plater og stående trekledning. Isolerglassvinduer i PVC.

### **Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Leilighetsbygg totalrenovert i 2015 bestående av 26 selveierleiligheter. Bygget er i 4 etasjer med heis. Pent opparbeidede fellesområder som inneholder bl.a. gjesteleilighet, treningsrom (gymsal), selskapslokale med kjøkken samt boder. Oppført i betong, opprinnelig oppført i 1976. Bygget ble ombygget og totalrenovert fra skolebygning til leiligheter i 2014/2015. Heis til alle plan samt fellesområder som beskrevet ovenfor.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 3. etasje med heis direkte fra inngangsparti.

Innhold: Vindfang/gang, bod/teknisk rom, bad/wc/vaskerom, stue med kjøkkenløsning og spisestue samt utgang balkong. Stort soverom.

2 sportsboder i kjeller.



I tillegg har sameiet til felles benyttelse i underetasjen: Gjesterom med tilhørende bad, stort selskapslokale med kjøkken samt gymsal med godt utvalg av treningsapparater.

### **Standard**

Pen og velholdt, lys og tiltalende leilighet med normalt god standard og praktisk planløsning.

Beboelsesrom har gjennomgående parkettgulv, pusset og malte tak og veggflater.

Kjøkkeninnredningen er i hvit, glatt utførelse med integrerte hvitevarer og fliser over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer inkluderer komfyr med induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er god spiseplass i stue- og kjøkkenløsningen som også har utgang balkong mot vest.

Badet har god størrelse og er fliselagt til tak med dusjhjørne, vegghengt toalett, servantinnredning, lintøyskap og opplegg for vaskemaskin.

Balkongen er dels overbygget og har glassrekkverk.

Leiligheten har 2 praktiske kjellerboder i tillegg til innvendig bod.

Det er downlights i tak i inngangsparti og på bad. Leiligheten har også vannbåren varme i gulv.

Bygget er oppført i TEK 10 (byggeforskrift) og har romslige fellesarealer samt fellesrom med bl.a. gjesterom, treningsrom, boder og søppelrom i kjeller.

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

Forhold som har fått TG2: Ingen forhold.

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **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**

Leiligheten er tilknyttet tv/internett med fiber fra Telenor (T-We). Dette er inkludert i felleskostnader.

#### **Parkering**

Leiligheten har tilhørende fast parkeringsplass tilrettelagt for el-bil lading. Forøvrig er det gjesteparkering.

#### **Forsikringsselskap**

If

#### **Polisenummer**

SP0002032756

#### **Radonmåling**

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Diverse**

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

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig (dødsbo). Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår

av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten har energiøkonomisk oppvarming med vannbåren varme i gulv (stue, gang og på bad) fra felles energisentral.

### Energikarakter

B

### Energifarge

Grønn

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 290 000

### Kommunale avgifter

Kr 5 105

### Kommunale avgifter år

2024

### Eiendomsskatt

Kr 3 288

### Eiendomsskatt år

2024

### Formuesverdi primær

Kr 549 768

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 089 119

### Formuesverdi sekundær år

2022



**Info vannavgift**

Sameiet betaler vann i.h.t. forbruk (vannmåler). Dette belastes gjennom felleskostnader.

**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.

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

1/26

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader drift (renovasjon, forsikring, drift av fellesareal m.v.), tv/internett, oppvarming (vannbåren varme akonto), og forbruksvann (akonto). Inkludert felleskostnader drift, tv/internett, fjernvarme (vannbåren varme) og forbruksvann som betales akonto. Driftskostnader inkluderer forretningsfører, regnskap, revisjon, forsikringspremie, kommunale avgifter (renovasjon) samt avsetning til vedlikehold og drift av fellesarealer.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 445

**Kommentar fellesgjeld**

Sameiet har ingen fellesgjeld.

**Andel fellesformue**

Kr 25 820

**Andel fellesformue dato**

20.08.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Strømsbuveien 66

**Organisasjonsnummer**

815803132

**Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

**Styregodkjenning**

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsopgaven.

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler så lenge dette ikke er til sjenanse for andre beboere.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Arendal Boligbyggerlag

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 502, bruksnummer 425, seksjonsnummer 21 i Arendal kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4203/502/425/18:

25.06.1921 - Dokumentnr: 900302 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:4203 Gnr:502 Bnr:425

Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.1976 - Dokumentnr: 4195 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om overdragelse av kontrakten.

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:4203 Gnr:502 Bnr:425

Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.1976 - Dokumentnr: 4195 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om overdragelse

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4203 Gnr:502 Bnr:425

Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.2015 - Dokumentnr: 354234 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Avtale om disposisjonsrett til nettstasjon i bygning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:4203 Gnr:502 Bnr:425

Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2015 - Dokumentnr: 580306 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 21

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/26

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 25.06.2015

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

25.06.2015.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Regulert boligområde. Plan for Strømsbuveien 66, vedtatt i kraft 12.12.2013. Formål:

Boligbebyggelse. Hensynssone; detaljreguleringssone bebyggelsesplan i.h.t.

gjeldende kommuneplan. Avvikssone støy. Plan under arbeid for Strømsbusletta 8 - 10.

#### **Adgang til utleie**

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med

korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Ledig for overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **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.

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

2 290 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

57 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

58 490 (Omkostninger totalt)  
68 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
71 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 348 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 358 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 361 690 (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 58 490

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **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 deknings salg for kjøpers regning. 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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.  
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.



### **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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Meglerprovisjon: 1,9%

Tilrettelegging: kr. 7.900,-

Grunnpakke: kr. 18.750,-

Opplysning forr. fører: 3.750,-

Garantipremie: kr. 1.500,-

Oppgjør: kr. 4.750,-

Søk eiendomsregister m.v. kr. 3.489,-

### **Oppdragsansvarlig**

Leif Christian de Presno

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

leif.christian.depresno@aktiv.no

Tlf: 472 01 274

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2

4836 Arendal

Tlf: 469 09 000

**Salgsoppgavedato**

09.10.2024



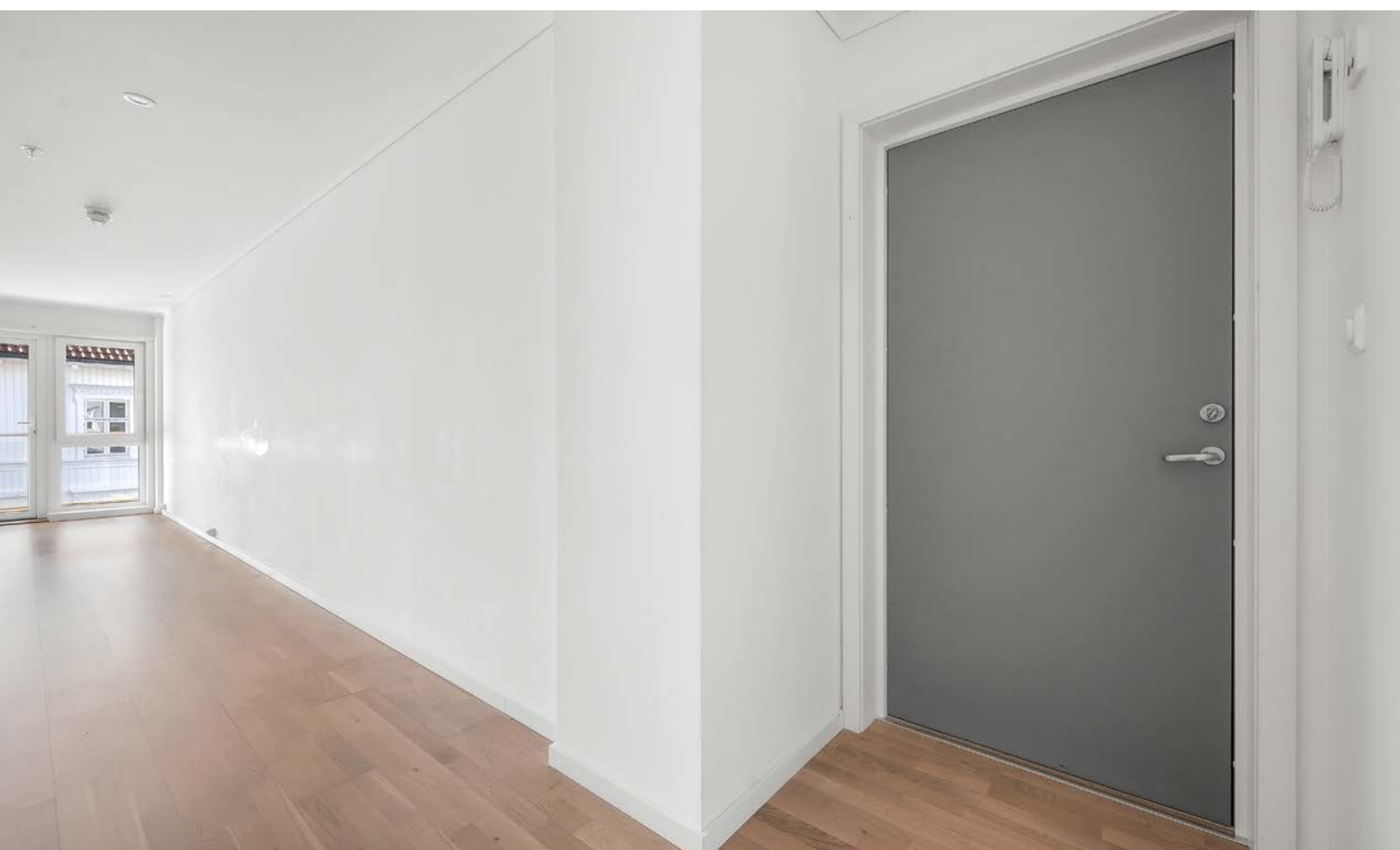






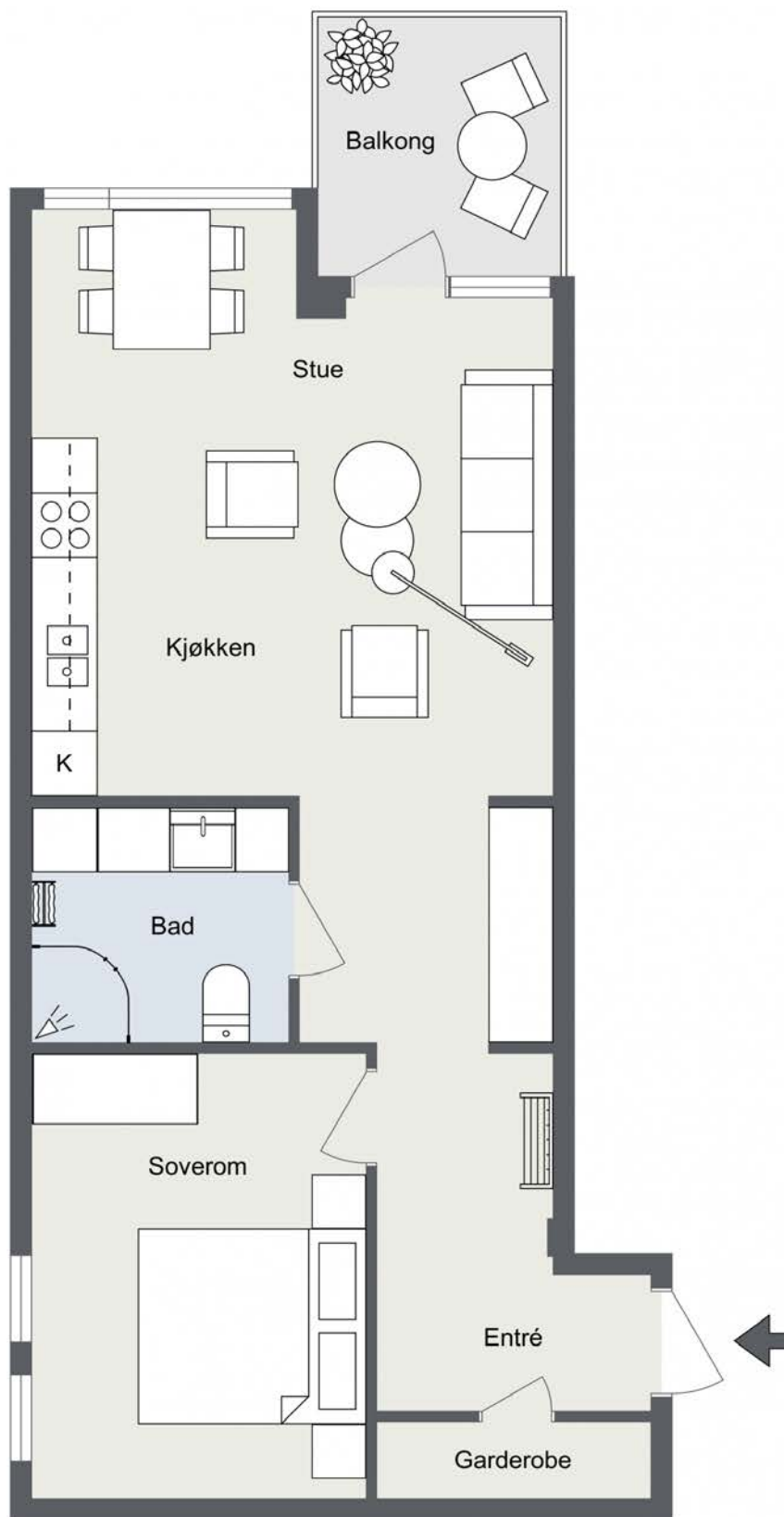
















# Vedlegg



# Tilstandsrapport - NS 3600

## Strømsbuveien 66

4836 Arendal

Gnr: 502 Bnr: 425 Snr: 21



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Rapport kode:** 428398

**Opprettet:** 01.09.2024

**Utskrift:** 05.09.2024



### **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, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av 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 utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

### 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 avhenger 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
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

### Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

### Ikke undersøkt

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

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





## Bygningsssakkyndig - Erik Sørensen

### Bygningsansvarlig

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

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

**NITO**

### Godkjenningsmerker / logoer



## Premisser og forutsetninger

### Premisser

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

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

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

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

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

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

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

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

### Forutsetninger

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

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.



## Oppsummering av bygningens tilstand

### Leilighet

**TG 0**  
4 stk

#### Drenering

Drenering og fuksikring

#### Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

#### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

**TG 1**  
25 stk

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

#### Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

#### Terrasser og plattinger på terreng

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

#### Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

#### Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning



**Etasjeskiller og gulv på grunn**

Etasjeskiller

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Vannbåren varme

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

**Elektrisk anlegg**

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 2  
0 stk

TG 3  
0 stk

TG IU  
1 stk

**Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon

**Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand**

Leilighet beliggende på en sentral tomt.

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

Innvendig er det liten grad av bruksslitasje.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

**Rekvirent**

Rekvirent: Ole Bjørn Lindland

Rekvirent dato: 20.08.2024

## Strømsbuveien 66

4836 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 425 Snr.: 21

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 01.09.2024

Utskrift: 05.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Besiktigelse

**Til stede:** Takstmann Erik Sørensen  
Ole Bjørn Lindland

**Besiktigelsesdato:** 30.08.2024

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
4203	502	425	21

**Adresse:** Strømsbuveien 66, 4836 Arendal

**Kommune:** Arendal

### Eieropplysninger

**Hjemmelshaver(e):** Eivind Torgersen  
Ole Bjørn Lindland  
Lars Henrik Wold

## Dokumentkontroll

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

### Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	19.08.2024	

## Tomteopplysninger

### Tomten

**Tomtens areal (m<sup>2</sup>):** 0  
**Type tomt:** Eiet  
**Areal innhentet fra:** Tomt er ikke oppmålt i følge Norges Eiendommer.

### Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

### Kommentarer til tomten

Eiendommen ligger i et regulert område.

## Strømsbuveien 66

4836 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 425 Snr.: 21

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 01.09.2024

Utskrift: 05.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

#### Byggeår

2015

## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Leilighet

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
Kjeller		8		
3. etasje	52			5
<b>Sum:</b>	<b>52</b>	<b>8</b>		<b>5</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>60</b>			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller		2 Boder.		
3. etasje	Gang, bod, bad, soverom, stue, kjøkken.			Terrasse.

### Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 52m<sup>2</sup>.

P- rom = 50m<sup>2</sup>.

S- rom = 2m<sup>2</sup>.



## Bygningsbeskrivelse

### Leilighet

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

##### Vurdering / Avvik

###### Terrengforhold

Terreng 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

###### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

###### 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 3. etasje.

#### Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

##### Vurdering / Avvik

TG 1

###### Konstruksjon

Konstruksjonen består av betong.

TG 1

###### Kledning

Vegger er utvendig kledd med plater og noe stående kledning, har vanlig elde mht. alder.

## Strømsbuveien 66

4836 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 425 Snr.: 21

Bygningsansvarlig:  
Erik Sørensen  
Opprettet: 01.09.2024  
Utskrift: 05.09.2024

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



### Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Vinduer og ytterdører

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

### Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

#### Vurdering / Avvik

TG 1

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

Terrasse side vest virker ok.

### Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG IU

#### Takkonstruksjon

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

### Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

#### Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

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

### Bad

NS 3600 - Pkt. 1

#### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulvet i fra dør til sluk er 25mm.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med plater.

TG 1

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Har nå snart oppnådd halve levetiden.

## Strømsbuveien 66

4836 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 425 Snr.: 21

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 01.09.2024

Utskrift: 05.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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, vegghengt klosett, dusjhjørne og avløp til vaskemaskin.

TG 0

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet og bunnen av vegger ved dusjen. Er vanlig pga. fuger trekker vann. Hvis membran er tett skal fukt kun stå mellom fliser og membran uten konsekvenser.

Hulltaking er bort valgt pga. rommet er et baderomskabinett.

## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

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, har liten effekt.

TG 1

#### Innredning

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



## Strømsbuveien 66

4836 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 425 Snr.: 21

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 01.09.2024

Utskrift: 05.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

#### Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i betong.

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Etasjeskiller

Høydeavvik i gang er 3mm.

Høydeavvik i kjøkken er 5mm.

TG er ut i fra standard.

### Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

#### Vurdering / Avvik

#### Innvendige trapper

Trapper er av type repo i felles areal. Heis også montert.

### Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

#### Beskrivelse

Oppvarming er strøm.

### Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

#### Vurdering / Avvik

#### Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

#### Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

#### Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

## Strømsbuveien 66

4836 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 425 Snr.: 21

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 01.09.2024

Utskrift: 05.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

#### Vurdering / Avvik

TG 0

##### Skredfare

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

TG 0

##### Flomfare

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

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bod og badet, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i bad og boden.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

##### Varmtvannsbereder

Varmtvann er i fra felles anlegg.

TG 1

##### Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv til stue, kjøkken og bad.

TG 1

##### Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.

### Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

#### Beskrivelse

Sikringskap montert i bod på vegg syd.  
Hovedsikring 32 ampere, 11 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 innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2014	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		

# Strømsbuveien 66

4836 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 425 Snr.: 21

Bygningsansvarlig:  
Erik Sørensen  
Opprettet: 01.09.2024  
Utskrift: 05.09.2024

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



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, brantilløp 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?		
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

## Vurdering / Avvik

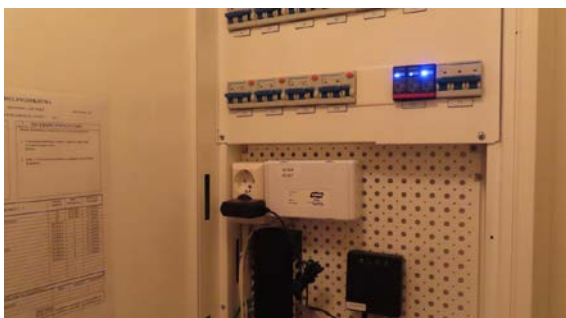
**TG 1**

### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG er ut i fra standard.



**Bilder**



Sikringskap.

**Branntekniske forhold**

NS 3600 - Tillegg C

**Sjekkliste for det branntekniske anlegget**

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
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 røykvarsler (branndetektor) 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 66

4836 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 425 Snr.: 21

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 01.09.2024

Utskrift: 05.09.2024

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 ?		

## Signatur

Signatur	
<p>Rykene - 05.09.2024</p> <p>Sted - Dato</p>	 <p>ERIK SØRENSEN</p>



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Arendal	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1409240353	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Eivind Torgersen	Ole Bjørn Lindland
<b>Gateadresse</b>	
Strømsbuveien 66	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ARENDAL	4836
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn <input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn <input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1409240353

## 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 egenerklæringskjemaet 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eivind Torgersen	d07042219f6d269b606b2b 5e131b8b21ac496e46	19.08.2024 10:30:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Bjørn Lindland	bc77a28b1b4b724168c769a 1aed0feb916cfc065	19.08.2024 10:18:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240353

- 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>



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.:	425	Fnr.:		Snr.:	21
Adresse:	Strømsbuveien 66, 4836 Arendal					Dato:	21.08.2024 GK
Beregnet areal:	2486,8 m <sup>2</sup>						
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el. mer						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
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**

---

	<b>Ja</b>	<b>Nei</b>
Offentlig vann	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Privat avløpsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmåler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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.

	<b>Ja</b>	<b>Nei</b>
<b>Pålegg Vann/Avløp gitt</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

---

**Kommunale eiendomsgebyr**


---

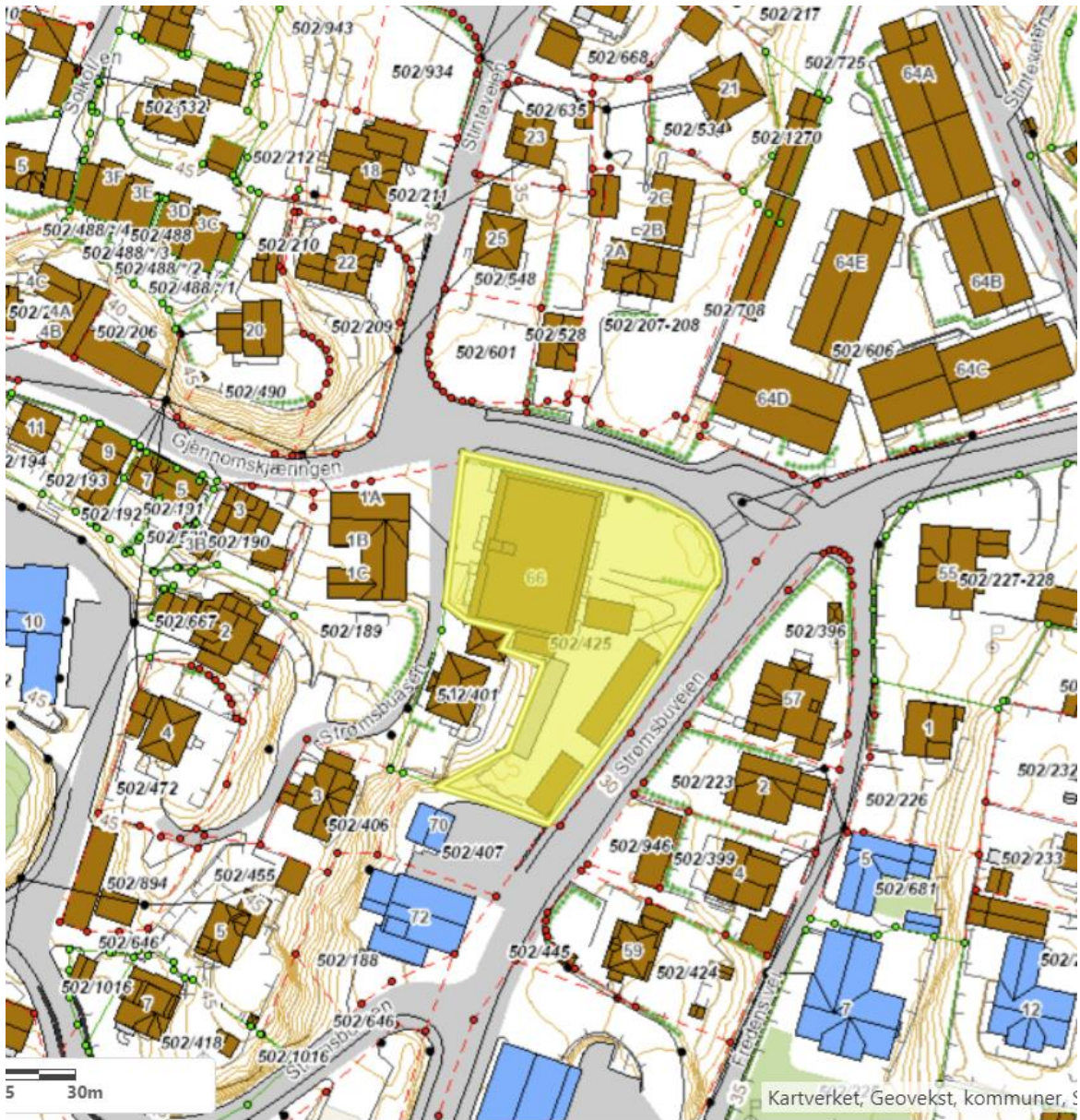
Kommunale eiendomsgebyr for 2024	kr. 8 393,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 3 288,-

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.

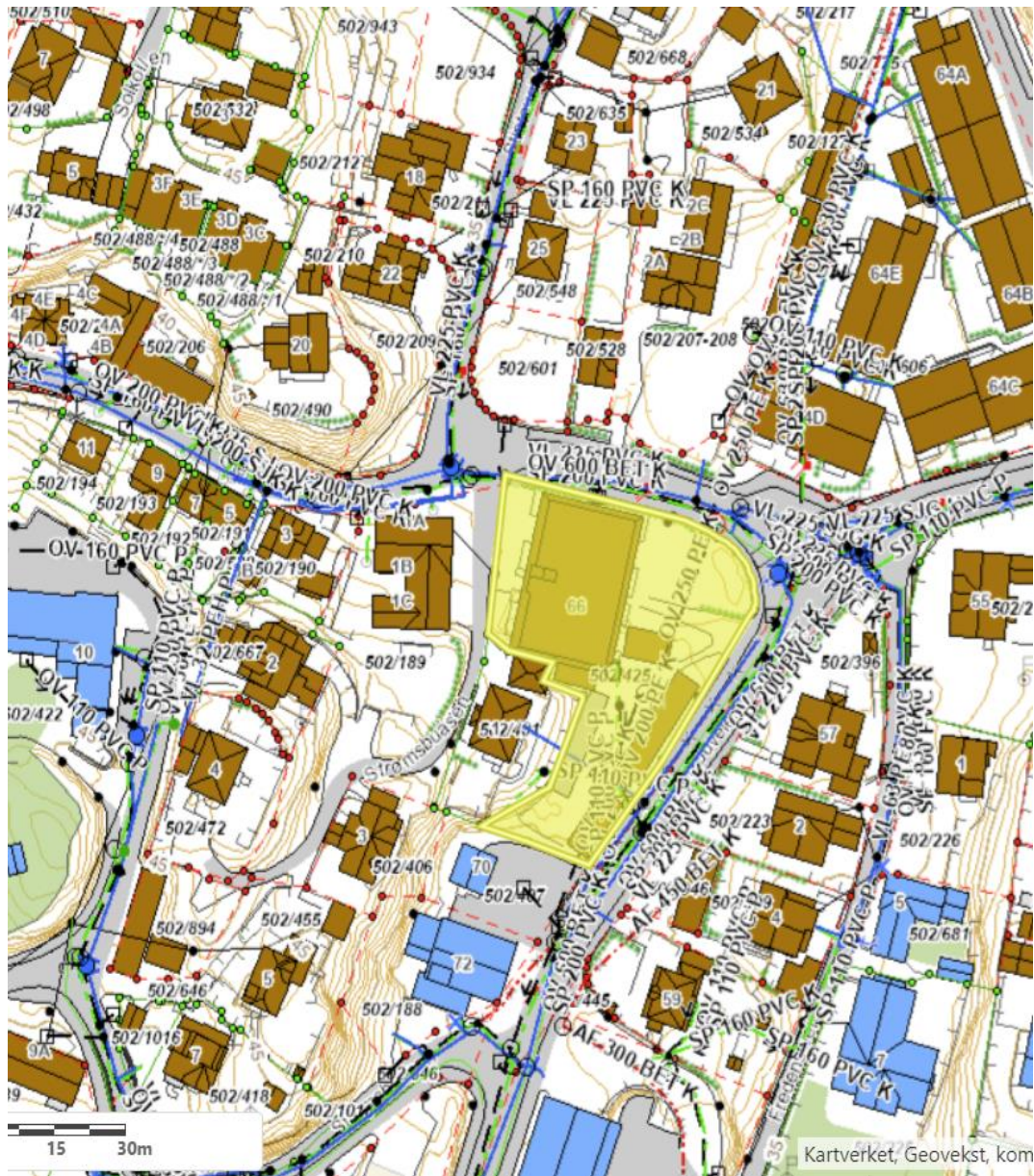
<p><b>Utsnitt av</b></p> <p><b>SITUASJONSKART</b></p>	<p>Tegnforklaring:</p> <p>— Sikre eiendomsgrenser</p> <p>- - - Usikre eiendomsgrenser</p>	
---	---	---



Kartet er ikke målestokkholdig




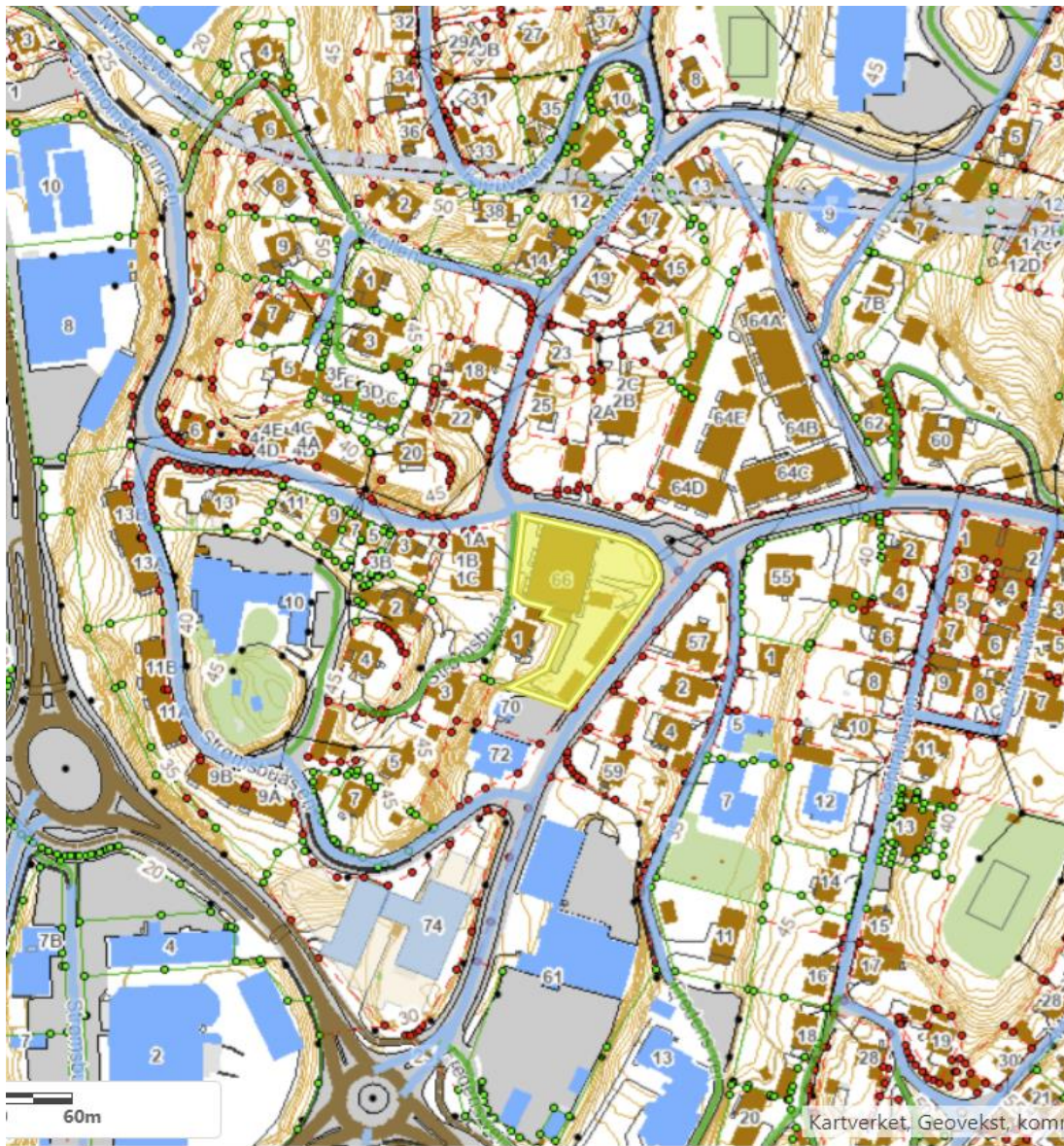
<b>Utsnitt av LEDNINGSKART</b>	Tegnforklaring:		
		Vannledning	
		Avløp fellesledning	
		Avløp spillvannsledning	
		Overvannsledning	
		Kum	
		Planlagte vann- og avløps- anlegg	



Kartet er ikke målestokkholdig



<p>Utsnitt av</p> <p><b>VEGSTATUS-KART</b></p>	<p>Tegnforklaring:</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; background-color: green; margin-right: 5px;"></span> Privat veg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dashed green; margin-right: 5px;"></span> Privat gang- og sykkelsti/gågate</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; background-color: blue; margin-right: 5px;"></span> Kommunal veg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dashed blue; margin-right: 5px;"></span> Kommunal gang- og sykkelsti/gågate</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; background-color: brown; margin-right: 5px;"></span> Riks/fylkesveg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dashed brown; margin-right: 5px;"></span> Fylkets gang- og sykkelsti/gågate</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; background-color: yellow; margin-right: 5px;"></span> Skogsbilveg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; background-color: red; margin-right: 5px;"></span> E-18</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dashed red; margin-right: 5px;"></span> Statlig gang- og sykkelsti/gågate</li> </ul>	



Kartet er ikke målestokkholdig



## ARENDALE KOMMUNE AREALPLANSTATUS

Gnr.:	502	Bnr.:	425	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Strømsbuveien 66					Dato:	20.08.2024 lgu

### **Kommuneplan:**

**Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033**

#### **Formål:**

Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan

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

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

*Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

### **Reguleringsplan:**

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062013-12	Strømsbuveien 66 <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	12.12.2013

#### **Formål:**

Boligbebyggelse; blokkbebyggelse

Garasjeanlegg

Veg

*Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

#### **Planer under arbeid:**

NEI

JA

#### **Merknader:**

[Strømsbusletta 8 og 10 - Arendal kommune](#)

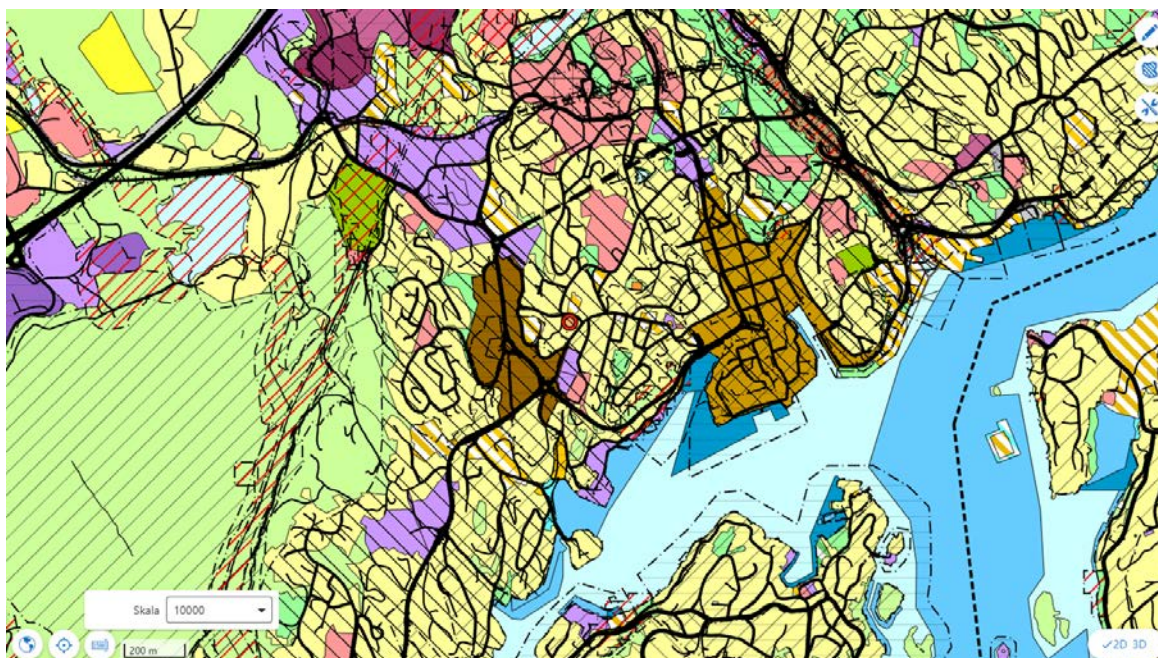
*Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.*

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

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



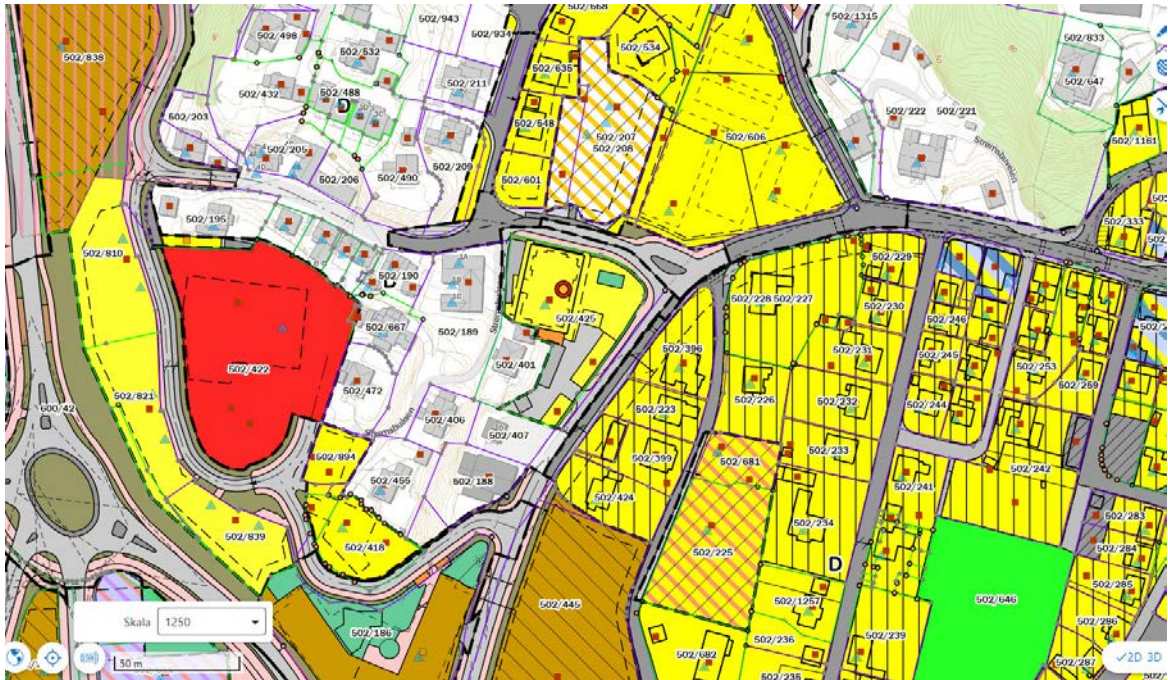
Utsnitt av  
**KOMMUNEPLANEN 2023-2033**



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

# Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA

*Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*



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

# ARENDALE KOMMUNE

## Planbestemmelser for detaljplan - Strømsbuveien 66

**Arkivsak:** 2013/2075  
**Arkivkode:** 09062013-12

Detaljplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 12.12.2013, PS 13/170  
Plankartets dato: 06.06.2013, sist revidert 01.08.2014

Mindre endring, administrativt vedtak 22.09.2012, sak 2014/6815  
Kort beskrivelse: Grøntarealet er endret fra o\_A1 til privat formål A1. Området B1 er utvidet og A1 er redusert tilsvarende, siste setning i pkt. 3.01 utgår. Trafo Ø2 plasseres like utenfor bygget, i samme plan, 4 m fra nabogrense.

### § 1

#### GENERELT

1.01 Planområdet er regulert til følgende formål:

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

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, B1
- Garasjeanlegg for boligområder – car-porter, f\_G1 – f\_G3
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon/post, f\_Ø1 og trafo, Ø2
- Lekeplass, f\_L1

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

- Kjøraveg, K1, o\_K2 og f\_K3
- Fortau, o\_F1 og o\_F2
- Annen veggrunn – grøntareal, A1, o\_A2 - o\_A3
- Parkeringsplasser, f\_P1 – f\_P3

1.02 Målet med reguleringsplanarbeidet har vært å tilrettelegge for at den gamle husmorskolen (Strømsbuveien 66) ønskes ombygget til et leilighetsbygg



(seniorleiligheter). Bygget planlegges påbygd med én inntrukket etasje. Totalt vil bygget inneholde 26 leiligheter med tilhørende parkering delvis i car-porter delvis som åpne parkeringsplasser.

## § 2

### FELLESBESTEMMELSER

- 2.01 Planen viser tillatt arealbruk.
- 2.02 Byggegrense sammenfaller med formålsgrense/omriss av bebyggelse som inngår i planen der ikke annet fremgår av plankartet. Indre byggegrense gjelder for planlagt påbygget etasje.
- 2.03 Det skal for hver boligenhet avsettes plass for 1,25 parkeringsplasser på egen eiendom.
- 2.04 Uteområdene skal parkmessig opparbeides.
- 2.05 Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for vannbåren varme og har tilknytningsplikt. Bygget skal tilrettelegges for vannbåren varme som oppvarmingssystem.

## § 3

### BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.01 B1 er regulert til område for boligbebyggelse - blokkbebyggelse. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 80 %.

Ny boligetasje skal være inntrukket fra fasadelivet på alle sidene av bygget. Det tillates et takutstikk på påbygget etasje begrenset til en linje 0,3 meter utenfor ytterste fasadeliv.

Maksimal tillatt mønekote/gesimskote settes til kt +47,5 moh. Det tillates mindre takoppbygg for kanalføringer og tekniske installasjoner inntil 1,0 m over tillatt bygningshøyde. Heistårn tillates med inntil 2,0 meter over tillatt bygningshøyde. Tekniske installasjoner skal ligge tilbaketrukket fra fasadelivet.

Mot nord tillates hjørnebalkonger i 2. og 3. etasje.

Rekkverk til balkong i 2 og 3 etasje, mot sør, skal utføres i ikke transparent (ugjennomsiktig) materiale. Rekkverk til terrasse i 4. etasje, mot sør, skal utføres tilbaketrukket, montert på innsiden av parapeten.

- 3.02 f\_G1 – f\_G3 er regulert til områder for garasjeanlegg for boligområder. Områdene er felles for hele planområdet.

Tillatt utnyttelse i %-BYA = 100 % for alle områdene. Innenfor områdene tillates oppført car-porter i én etasje. Maksimal tillatt møne-/gesimskote innenfor områdene er kt +34,0 meter over havet.

- 3.03 f\_Ø1 og Ø2 er regulert til områder for øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon/post/trafo. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 80 % for f\_Ø1 og %-BYA = 100 % for Ø2.

Innenfor området f\_Ø1 skal det etableres bygg/bod for avfallshåndtering. Postkassestativ skal også etableres innenfor området. Området er felles for planområdet. Maksimal tillatt møne-/gesimskote innenfor området er kt +34,0 meter over havet.

Innenfor området Ø2 skal det etableres transformatoriosk i byggets underetasje.

- 3.04 f\_L1 er regulert til område for felles lekeplass. Lekeplassen skal opparbeides til lekeareal for små barn. Området skal minimum utstyres med sandkasse, ett lekeapparat og en sittebenk. Lekeplassen skal sikres forsvarlig og om nødvendig gjerdet inn. Området er felles for planområdet.

#### **§ 4**

##### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- 4.01 K1, o\_K2 og f\_K3 er regulert til områder for kjøreveg. K1 er del av privat kjørevei med tilhørende veigrunn. o\_K2 er del av offentlig kjøreveg. f\_K3 er felles kjøreveg og manøvreringsareal for planområdet.
- 4.02 o\_F1 og o\_F2 er regulert til offentlige områder for fortau.
- 4.03 o\_A1 og o\_A3 er regulert til offentlige områder for annen veggrunn – grøntareal. Beplantning av busker og trær over 0,5 meters høyde tillates ikke.
- 4.04 f\_P1 - f\_P3 er regulert til felles områder for parkeringsplasser. f\_P1 skal benyttes til gjesteparkering for planområdet. f\_P2 – f\_P3 er felles beboerparkering for planområdet.

#### **§ 5**

##### **REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- 5.01 Kravet til parkeringsdekning, jf pkt 2.03, og krav til opparbeidelse av lekeplassen, jf pkt 3.04 skal være ivaretatt og ferdigstilt før leiligheter innenfor planområdet får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Arendal, 12.12.2013

Nora Moberg Lillegaard  
saksbehandler



Arendal Boligbyggelag  
Malmbyggen, Vestregate 2  
4836 Arendal

Telefon: 37 00 54 50  
E-post: post@arendal.bbl.no

Bankforbindelse: Nordea  
Org.nr.: NO 954 768 465 MVA  
Del av Norske Boligbyggelag



Til meglere / boligselgere

## INFORMASJON FRA ARENDAL BOLIGBYGGELAG SOM FORRETNINGSFØRER

Dette informasjonsskrivet tar for seg prosedyrene ved salg av boliger forvaltet av Arendal Boligbyggelag, herunder avklaring av forkjøpsrett, meldinger til forretningsfører, sikringsordning og gebyrer i denne forbindelse.

Forretningsfører har ikke fullstendig arkiv over alle borettslag/sameiers styreprotokoller og det kan derfor være vedtak som ikke er kjent for oss.

### **Avklaring av forkjøpsrett i borettslag**

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Dette gir andelseier boret til en bestemt bolig, borettslagsmodellen reguleres av borettslagslova.

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

Forkjøpsretten kan avklares på to måter:

**Forhåndsavklaring:** Boligen kunngjøres for medlemmene før den er solgt. Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen. Forhåndsavklaring kan være fordelaktig for å få kjøpere på banen i tidlig salgsfase eller ved salg av prisregulerte boliger.

**Etterhåndsavklaring:** Ved etterhåndsavklaring er boligen solgt før den kunngjøres for våre medlemmer. Når bud er akseptert er melding om forkjøpsrett, levert innenfor fristen, bindende.

**Bestilling av avklaring:** Gjøres rett fra meglersystemet gjennom API, megler vil da få oppdateringer i sitt meglersystem om annonsering og frister for å benytte seg av forkjøpsretten. Når Boligbyggelaget har avklart forkjøpsretten, vil melding gå tilbake til meglersystemet.



Arendal Boligbyggelag  
Malmbyggen, Vestregate 2  
4836 Arendal

Telefon: 37 00 54 50  
E-post: post@arendal.bbl.no

Bankforbindelse: Nordea  
Org.nr.: NO 954 768 465 MVA  
Del av Norske Boligbyggelag



## Annonsfrister

Siste frist for bestilling av forkjøpsrettsutlysning er mandag klokken 12.00. Boligen blir annonsert påfølgende dag på hjemmesiden til Arendal Boligbyggelag. Frist for å hevde forkjøpsrett er tirsdager uken etter innen klokken 13.00. Vi gjør oppmerksom på at annonserings- og avklaringsfrister kan forskyves ved helligdager. Etter fristens utløp avklarer boligbyggelaget, og info om boligen er tatt på forkjøpsrett eller ikke legger seg på oppdraget.

## Melding til forretningsfører

Når en andel har skiftet eier er Arendal Boligbyggelag avhengig av visse opplysninger for å kunne registrere eierskifte og avregne felleskostnadene korrekt.

Eierskiftet skal meldes digitalt fra meglersystemet gjennom API. Da får vi fullt fødsels- og personnummer, dato for overtagelse.

**Målere:** Er det manuelle målere uten automatisk avlesning (type strøm, tappevann, gass etc) som skal avregnes av Arendal Boligbyggelag må disse formidles på annet vis, eksempelvis e-post.

## Godkjenning av andelseier

Når det sendes digital melding om eierskifte gjennom API, vil det også gå melding til styret og godkjenning av ny eier. Når styret har godkjent ny eier i portalen vil godkjenningen legge seg direkte inn i meglersystemet. Det vil også gå et e-postvarsel til megler.

## Medlemskap

Medlemskap må tegnes i Arendal Boligbyggelag innen forkjøpsrettens frist utgår. Medlemskapet er først gyldig når innmeldingsavgiften på kr. 500,- er betalt. Eventuelt overføring av medlemskap med dokumentasjon av slektsforhold må være innlevert Arendal boligbyggelag innen meldefristen.

## Sikringsordning

De fleste borettslag er tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader gjennom Borettslagenes Sikringsordning AS. Denne ordningen har automatisk løpende fornyelse ett år av gangen. Om borettslaget er omfattet av sikringsordningen eller ikke, fremgår av boliginfor rapportens punkt **1 : Felleskostnader**.

Hvis forsikrings selskapet byttes ut er det er en måneds oppsigelse, med informasjon om hvem som blir ny tilbyder.



Arendal Boligbyggelag  
Malmbyggen, Vestregate 2  
4816 Arendal

Telefon: 37 00 54 50  
E-post: post@arendal.bbl.no

Bankforbindelse: Nordea  
Org.nr.: NO 954 768 465 MVA  
Del av Norske Boligbyggelag



## Oversikt over gebyrer

Forhåndsavklaring forkjøpsrett:	kr. 7.882,-
Benytte forkjøpsretten:	kr. 7.882,-
Eierskiftegebyr borettslag:	kr. 6.385,-
Eierskiftegebyr sameier:	kr. 6.385,-
Innmelding Arendal Boligbyggelag:	kr. 500,-

Ved benyttelse av forkjøpsrett betales gebyr av kjøper. Selger betaler gebyr for forhåndsavklaring dersom boligen ikke tas på forkjøpsrett.

Satsene gjelder fra 01.01.2024

Satsene er inkl. mva.

Innbetaling for gebyrer til konto: 6311.05.52000

Med hilsen

Arendal Boligbyggelag



NBBL-dok. Nr. 3.01

Revidert 20.11.2017

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**SAMEIET STRØMSBUVEIEN 66**  
(ORG. NR.: 815 803 132)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 24.06.2015, sist endret på årsmøtet 21.03.2019

**1.Navn**

**1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet Strømsbuveien 66. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst: 26.06.2015.

**1-2 Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av 26 boligseksjoner av eiendommen gnr. 502, bnr. 425 i Arendal kommune.

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

- **Boder**
- **Parkeringsplasser (i carport)**

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

**2. Rettslig disposisjonsrett**

**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

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

**3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**

**3-1 Rett til bruk**



- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.
- (4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- (5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

### **3-2 Ordensregler**

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er ikke tillatt. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Parkering**

### **4-1 Sameiets parkeringsplasser**

Sameiet/seksjonseierne disponerer 32 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 17 som seksjonert tilleggsareal (carporter)
- 9 som fellesareal
- 6 på egen grunneiendom (gjesteparkering bak bygget)

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett, PARKERINGSPLASSER SEKSJONERT SOM TILLEGGSDDEL (CARPORTENE)**

- (1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.
- (2) Parkeringsplasser som er seksjonert som tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler, og følger med ved salg av hoveddelen av seksjonen. Salg av parkeringsplassen alene er ikke mulig uten å gjennomføre en reseksjonering. En evt. reseksjonering bekostes av de involverte parter, og kan kreve samtykke fra de involverte seksjonseiere, styret eller årsmøtet, avhengig av hva reseksjoneringen går ut på.»

### **4-3 Rettslig disposisjonsrett, PARKERING PÅ FELLESAREAL – MIDLERTIDIG ENERETT**

Følgende seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesarealene:

S.nr. 3 (Leilighet 1-3), s.nr. 4 (leil.1-4), s.nr. 5 (leil.105), s.nr. 10 (leil.2-4), s.nr. 13 (leil.2-7), s.nr. 14 (leil.2-8), s.nr. 15 (leil.3-1), s.nr. 21 (leil.3-7), s.nr. 22 (leil.3-8)

Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret. Midlertidig utleie krever samtykke fra styret.

Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. Esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet, dvs. 01.01.2019.

**4-4 Vedlikehold**

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av carportene, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater, samt av vedlikehold og drift av parkeringsplassene på fellesarealene. Dette gjøres fortrinnsvis på dugnad.

**4-5 Kostnadsfordeling**

(1) Kostnader til innvendig og utvendig vedlikehold av carportene fordeles mellom seksjonseierne som disponerer seksjonert parkeringsplass, etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

(2) Kostnader til vedlikehold av parkeringsplasser på fellesareal, dekkes av sameiet. Kostnadene deles likt mellom seksjonseierne.

**4-6 Ladepunkt for el-bil o.l.**

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

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

**4-7 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

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

**5. Vedlikehold****5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:  
Inventar

- a) Utstyr, som vannklosett, badekar, og vasker
- b) Apparater, f.eks. brannslukkingsapparat
- c) Skap, benker, innvendige dører med karm
- d) Listverk, skillevegger, tapet
- e) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- f) vegg-, gulv, og himlingsplater
- g) rør, ledninger sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- h) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og balkongdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.
- (3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i værende konstruksjoner.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, f.eks skader som er forårsaket av uvær.
- (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven §34.

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

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. Punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. Eierseksjonsloven § 35.

#### **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **7. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fra 2-4 andre medlemmer med fra 2-4 varamedlemmer

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

### **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap.

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

## **9. Årsmøte**

### **9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte (8) og høyst tjue (20) dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre (3) dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal de ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning (ikke lenger krav)
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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



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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

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

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

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

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

### **9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

### **9-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

### **10 Forholdet til eierseksjonsloven**

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

# SAMEIET STRØMSBUVEIEN 66

---

## ORDENSREGLER

### § 1. Ro, orden:

Alle beboere plikter å sørge for ro og orden i egen boenhet og for at det ikke voldes støy, ulempe eller ubehag for andre beboere. Bråk i ganger og fellesrom må unngås. Ved selskap/arrangement/fest i egne leiligheter eller i fellesstue, skal det være stille etter kl 23.00 hverdager, og etter kl 24.00 i helgene.

### § 2. Musikk:

Radio, TV, musikkanlegg må ikke ha så sterkt volum at det sjenerer naboer. En må være særlig varsom utendørs. Også instrumentspill må gjennomføres uten at naboer sjeneres.

### § 3. Støyende virksomhet:

Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende maskiner må ikke forekomme på søndager og ikke etter kl 2100 på vanlige hverdager eller kl 1900 på lørdager.

### § 4. Renhold:

Banking av tepper, risting av klær, golvtepper og matter må ikke foretas fra altan eller vindu.

### § 5. Av fall:

Husholdningsavfall skal sorteres og behandles etter kommunale forskrifter. Det skal plasseres i riktige beholdere.

### § 6. Snøfjerning:

All snø fjernes fra altaner.

### § 7. Kjæledyr m.v.:

Det må ikke holdes kjæledyr til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu.

### § 8. Grilling:

Matlaging/grilling utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres.

### § 9. Tørking/lufting av tøy.

På søn-/helligdager eller offentlige høytidsdager må ikke tøy m.v. henges ute slik at det kan ses fra vei etc.

### § 10. Antenner.

Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

### § 11. Parkering

Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser.

Arendal, 21.03.2019

# Sameiet Strømsbuveien 66

## Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Torsdag 21.03.2024 kl. 17:00  
Sted: Fellesrommet

Hilsen styret i  
Sameiet Strømsbuveien 66.



## Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

.....

## FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg  
på årsmøte til Sameiet Strømsbuveien 66 torsdag 21.03.2024

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR. ....

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

## **1. Konstituering**

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

**1.3 Valg av protokollvitne**

**1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter**

**1.5 Godkjenning av innkalling**

**1.6 Godkjenning av saksliste**

## **2. Årsmelding 2023**

Se eget vedlegg.

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

## **3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning**

Se eget vedlegg.

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

## **4. Budsjett 2024**

Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Budsjettet tas til orientering.

## **5. Godtgjørelse til styret**

Styrehonoraret har vært på samme beløp siden 2019, kr 16.000,-. Arbeidet varierer, men enkelte år er mer krevende enn andre, og spesielt vinteren 2023/24 har vært arbeidsom. Styret foreslår derfor å høyne styrehonoraret med kr 4.000,- til totalt kr 20.000,- for arbeidsåret 2024.

**Forslag til vedtak:** Styret honoreres med kr 20.000,- som fordeles internt i styret.



## **6. Valg til styret**

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

Styreleder, Ellen Gunneng  
Styremedlem, Kristin Holm Johansen  
Styremedlem, Gunnar Arnt Espeland  
Styremedlem, Petter Sevik  
Varamedlem, Ernst Løken  
Varamedlem, Torstein Lauvland

Ellen Gunneng, Gunnar Arnt Espeland, Kristin Holm Johansen og varamedlemmene er på valg.

Valgkomitéen har bestått av Gunnhild Ann Lorgen og Anne Gro O´Hara. Deres innstilling er som følger:

### **6.1 Valg av styreleder for to år**

**Forslag til vedtak:** Som styreleder for to år foreslås: Ellen Gunneng

### **6.2 Valg av styremedlemmer for to år**

**Forslag til vedtak:** Som styremedlem for to år foreslås: Gunnar Arnt Espeland  
Som styremedlem for to år foreslås: Kristin Holm Johansen

### **6.3 Valg av varamedlemmer for ett år**

**Forslag til vedtak:** Som varamedlem for ett år foreslås: Ernst Løken  
Som varamedlem for ett år foreslås: Torstein Lauvland

### **6.4 Valg av valgkomité til neste års møte**

# Årsmelding for Sameiet Strømsbuveien 66 for året 2023

## Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av  
Styreleder, Ellen Gunneng, Strømsbuveien 66  
Styremedlem, Kristin Holm Johansen, Strømsbuveien 66  
Styremedlem, Gunnar Arnt Espeland, Strømsbuveien 66  
Styremedlem, Petter Sevik, Strømsbuveien 66  
Varamedlem, Ernst Løken, Strømsbuveien 66  
Varamedlem, Torstein Lauvland, Strømsbuveien 66

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag  
Revisjon: PWC

Årsregnskap:  
Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 107 298,- i 2022 til kr 106 297,- i 2023.  
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 669 576,- som fremgår av årsregnskapet.

Styret i Sameiet Strømsbuveien 66

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>				
Inntekter fellesutgifter		745 680	709 280	745 680
Inntekter a-konto		215 010	203 138	124 800
Innbetalt tv og internett		156 000	127 920	143 520
Andre innbetalinger	1	5 700	16 450	14 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 122 390</b>	<b>1 056 788</b>	<b>1 028 000</b>
<b>Drifts kostnader</b>				
Ljnnskostnader	2	18 256	18 256	18 256
Revisjonshonorar	3	8 250	7 625	10 000
i rskontigent boligbyggelag		7 800	7 800	7 800
Forretningsfjrrerhonorar bbl		56 850	53 382	56 850
Kommunale avgifter		131 935	110 597	135 000
Tv og internett utgifter		159 545	136 737	143 520
Forsikring		58 696	53 992	59 000
Vaktmestertjenester abbl		0	0	15 000
Vedlikehold	4	176 755	142 845	193 474
Elektrisk energi		298 453	321 815	245 000
Andre driftskostnader	5	117 345	102 591	146 250
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 033 886</b>	<b>955 640</b>	<b>1 030 150</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>88 504</b>	<b>101 148</b>	<b>-2 150</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter		17 793	6 150	15 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-17 793</b>	<b>-6 150</b>	<b>-15 000</b>
<b>i rresultat</b>		<b>106 297</b>	<b>107 298</b>	<b>12 850</b>
Overfjrt opptjent egenkapital		106 297	107 298	0
<b>Sum disponert</b>		<b>106 297</b>	<b>107 298</b>	<b>0</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 734	63 548
Andre fordringer		118 910	225 452
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		725 617	423 713
Sum omløpsmidler		847 261	712 713
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>847 261</b>	<b>712 713</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	6	669 576	563 279
Sum egenkapital		669 576	563 279
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		173 182	110 579
Annen kortsiktig gjeld		4 503	38 856
Sum kortsiktig gjeld		177 685	149 435
Sum gjeld		177 685	149 435
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		847 261	712 713

Sameiet Strømsbuveien 66

Arendal , 20.02.2024

Ellen Gunneng  
Styreleder

Petter Sevik  
Styremedlem

Gunnar Arnt Espeland  
Styremedlem

Kristin Holm Johansen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets regnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og regnskapet dette året er satt opp under denne forutsetningen. Det ligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nærmere ved kjøp av leilighet

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

## Note 1 - Andre innbetalinger

	2023	2022
3608 Annen innbetaling	300	300
3690 Andre leieinntekter	5 400	16 150
Sum	5 700	16 450

Konto 3690 - Leie av fellesrom

## Note 2 - Ljnnskostnader

	2023	2022
5300 Styrehonorar	16 000	16 000
5400 Arbeidsgiveravgift	2 256	2 256
Sum	18 256	18 256

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 Revisjon	8 250	7 625
Sum	8 250	7 625

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	23 924	0
6602 Vedlikehold Elektro	40 999	61 914
6603 Vedlikehold Rør	13 213	30 736
6604 Vedlikehold Utvendig	40 963	8 386
6605 Vedlikehold Heis	42 656	25 284
6634 Ventilasjon og ventilasjonsfilter	15 000	16 525
Sum	176 755	142 845

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er ikke foretatt noen avsetning i regnskapet for jevnlig maling eller for mindre forefallende arbeid. På konto 6612 er det fjrt montering av lysstyring i fellesareal iht tilbud.



### Note 5 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6360 Renhold, sanitj rartikler	50 275	45 375
6619 Andre driftskostnader	4 596	2 692
6620 Snrjydding	34 874	32 875
6621 Alarmkostnader	12 985	15 439
6720 Annen r <sup>3</sup> dgivning	9 625	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	529	1 900
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	4 462	4 310
Sum	117 345	102 591

### Note 6 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	563 279	455 981
i rets resultat	106 297	107 298
Sum egenkapital 31.12	669 576	563 279

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Strømsbuveien 66.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Strømsbuveien 66**

Styreleder	Ellen Gunneng (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Kristin Holm Johansen (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Petter Sevik (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Gunnar Arnt Espeland (sign.)	19.02.2024



Til årsmøtet i Sameiet Strømsbuveien 66

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Strømsbuveien 66 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 20. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Lars Ole Lindal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Revisjonsberetning

---

### Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Lindal, Lars Ole	BANKID	2024-02-26 13:58



**This document package contains:**

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



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

## Budsjett

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Inntekter felleskostnader	745 680	709 280	745 680	808 080
Andre driftsinntekter	376 710	347 508	282 320	280 760
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 122 390</b>	<b>1 056 788</b>	<b>1 028 000</b>	<b>1 088 840</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Ljnnskostnader	18 256	18 256	18 256	18 256
Revisjonshonorar	8 250	7 625	10 000	8 000
i rskontigent boligbyggelag	7 800	7 800	7 800	7 800
Forretningsfjrrerhonorar bbl	56 850	53 382	56 850	60 261
Kommunale avgifter	131 935	110 597	135 000	145 000
Kabel-tv	159 545	136 737	143 520	141 960
Forsikring	58 696	53 992	59 000	68 000
Vaktmestertjenester abbl	0	0	15 000	15 000
Vedlikehold	176 755	142 845	193 474	186 500
Elektrisk energi	298 453	321 815	245 000	240 000
Andre driftskostnader	117 345	102 591	146 250	175 563
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 033 886</b>	<b>955 640</b>	<b>1 030 150</b>	<b>1 066 340</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>88 504</b>	<b>101 148</b>	<b>-2 150</b>	<b>22 500</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter	17 793	6 150	15 000	17 500
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>	<b>17 793</b>	<b>6 150</b>	<b>15 000</b>	<b>17 500</b>
<b>i rsresultat</b>	<b>106 297</b>	<b>107 298</b>	<b>12 850</b>	<b>40 000</b>
Overfjrt til/fra opptjent egenkapital	106 297	107 298	0	0
<b>Sum disponert</b>	<b>106 297</b>	<b>107 298</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

\_\_\_\_\_  
Ellen Gunneng  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Petter Sevik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gunnar Arnt Espeland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kristin Holm Johansen  
Styremedlem



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Strømsbuveien 66 torsdag 21.03.2024 kl. 17:00 - Fellesrommet.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder velges Ellen Gunneng.

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær velges Linda Finsrud.

### 1.3 Valg av protokollvitne

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Anne Lise Gustafson.

### 1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

**Vedtak:**

11 seksjonseiere møtte og ingen fullmakter ble levert.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Innkallingen godkjennes.

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Sakslisten godkjennes.

## 2. Årsmelding 2023

**Vedtak:**

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

### **3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning**

**Vedtak:**

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

### **4. Budsjett 2024**

**Vedtak:**

Budsjett år 2024 tas til orientering.

### **5. Godtgjørelse til styret**

Styrehonoraret har vært på samme beløp siden 2019, kr 16.000,-. Arbeidet varierer, men enkelte år er mer krevende enn andre, og spesielt vinteren 2023/24 har vært arbeidsom. Styret foreslår derfor å høyne styrehonoraret med kr 4.000,- til totalt kr 20.000,- for arbeidsåret 2024.

**Vedtak:**

Styret honoreres med kr 20.000,- som fordeles internt i styret.

Det ble fremmet et nytt forslag om å øke styrehonoraret til kr. 30.000,- som fordeles internt i styret.

Dette forslaget ble vedtatt enstemmig.

Kr. 20 000,- blir utbetalt som gavekort, mens de resterende kr. 10 000,- utbetales som styrehonorar og skattes av på vanlig måte.

### **6. Valg til styret**

#### **6.1 Valg av styreleder for to år**

**Vedtak:**

Som styreleder for to år velges: Ellen Gunneng (Enstemmig valgt).

#### **6.2 Valg av styremedlemmer for to år**

**Vedtak:**

Som styremedlem for to år velges: Gunnar Arnt Espeland (Enstemmig valgt).  
Som styremedlem for to år velges: Kristin Holm Johansen (Enstemmig valgt).

#### **6.3 Valg av varamedlemmer for ett år**

**Vedtak:**

Som styremedlem for to år velges: Ernst Løken (Enstemmig valgt).  
Som styremedlem for to år velges: Torstein Lauvland (Enstemmig valgt).

#### **6.4 Valg av valgkomité til neste års møte**

**Vedtak:**

Til valgkomité velges: Gunnhild Ann Lorgen og Anne Gro O'Hara (Enstemmig valgt).

## Protokoll for Sameiet Strømsbuveien 66

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ellen Gunneng (sign.)	21.03.2024
Sekretær	Linda Finsrud (sign.)	22.03.2024
Protokollvitne	Anne Lise Gustafson (sign.)	21.03.2024

## Budsjett

	Regnskap 31.10.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Inntekter felleskostnader	621 400	709 280	745 680	808 080
Andre driftsinntekter	252 492	347 508	282 320	280 760
<b>Sum inntekter</b>	<b>873 892</b>	<b>1 056 788</b>	<b>1 028 000</b>	<b>1 088 840</b>
<b>Drifts kostnader</b>				
Ljnnnskostnader	18 256	18 256	18 256	18 256
Revisjonshonorar	6 875	7 625	10 000	8 000
; rskontigent boligbyggelag	7 800	7 800	7 800	7 800
Forretningsfjrerhonorar bbl	47 375	53 382	56 850	60 261
Kommunale avgifter	106 194	110 597	135 000	145 000
Kabel-tv	132 760	136 737	143 520	141 960
Forsikring	48 913	53 992	59 000	68 000
Vaktmestertjenester abbl	0	0	15 000	15 000
Vedlikehold	170 439	142 845	193 474	186 500
Elektrisk energi	184 730	321 815	245 000	240 000
Andre driftskostnader	69 017	102 591	146 250	175 563
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>792 360</b>	<b>955 640</b>	<b>1 030 150</b>	<b>1 066 340</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>81 532</b>	<b>101 148</b>	<b>-2 150</b>	<b>22 500</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter	0	6 150	15 000	17 500
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>	<b>0</b>	<b>6 150</b>	<b>15 000</b>	<b>17 500</b>
<b>; rsresultat</b>	<b>81 532</b>	<b>107 298</b>	<b>12 850</b>	<b>40 000</b>
Overfjrt til/fra opptjent egenkapital	0	107 298	0	0
<b>Sum disponert</b>	<b>0</b>	<b>107 298</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Ellen Gunneng  
Styreleder

Petter Sevik  
Styremedlem

Gunnar Arnt Espeland  
Styremedlem

Kristin Holm Johansen  
Styremedlem

# Nabolagsprofil

Strømsbuveien 66 - Nabolaget Stinta/Skibberheia - vurdert av 61 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Strømsbukrysset Totalt 10 ulike linjer	5 min 0.4 km
Arendal stasjon Linje R50	4 min 2.2 km
Kristiansand Kjevik	51 min

## Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 553 elever, 32 klasser	7 min 0.5 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 197 elever, 13 klasser	17 min 1.1 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 146 elever, 9 klasser	28 min 1.9 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 150 elever, 15 klasser	6 min 2.2 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	17 min 1.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	29 min

## Ladepunkt for el-bil

Stintahallen - Arendal kommune	7 min
Tyholmen P-Hus	10 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



## Kvalitet på skolene

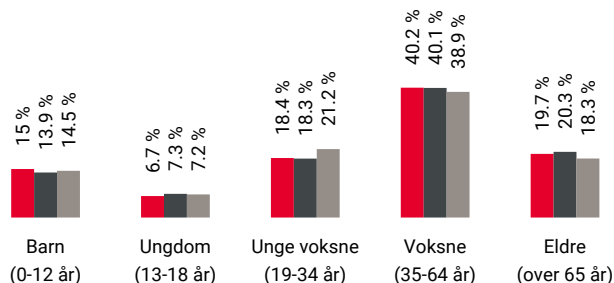
Bra 72/100



## 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) 50 barn	3 min 0.2 km
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år) 71 barn	5 min 0.4 km
Springkleiv barnehage (1-5 år) 25 barn	14 min 0.9 km

## Dagligvare

Kiwi Myrene	5 min
Coop Extra Dampen Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 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 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 82/100



### Trafikk

Lite trafikk 78/100



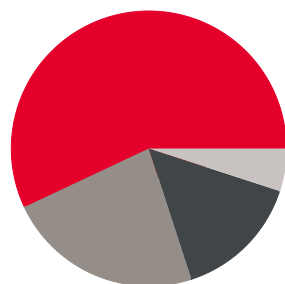
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 76/100

## Sport

	Strømsbuveien nærmiljøanlegg Ballspill	4 min	0.3 km
	Stinta B-skole Aktivitetshall, ballspill	5 min	0.4 km
	Arendal Sport og Fitnessenter	9 min	
	MOVA Arendal Sentrum	13 min	

## Boligmasse



- 57% enebolig
- 15% rekkehus
- 23% blokk
- 5% annet

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

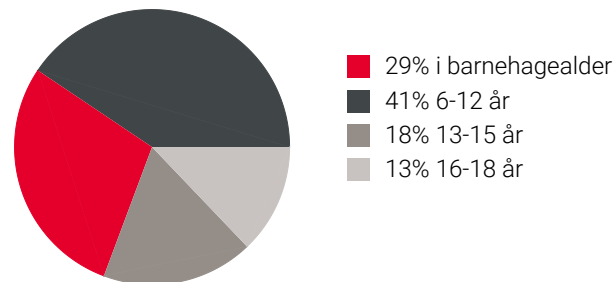
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	ALTI Arena	9 min
	Apotek 1 Strømsbusletta	8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 53%

- Stinta/Skibberheia
- Arendal
- Norge

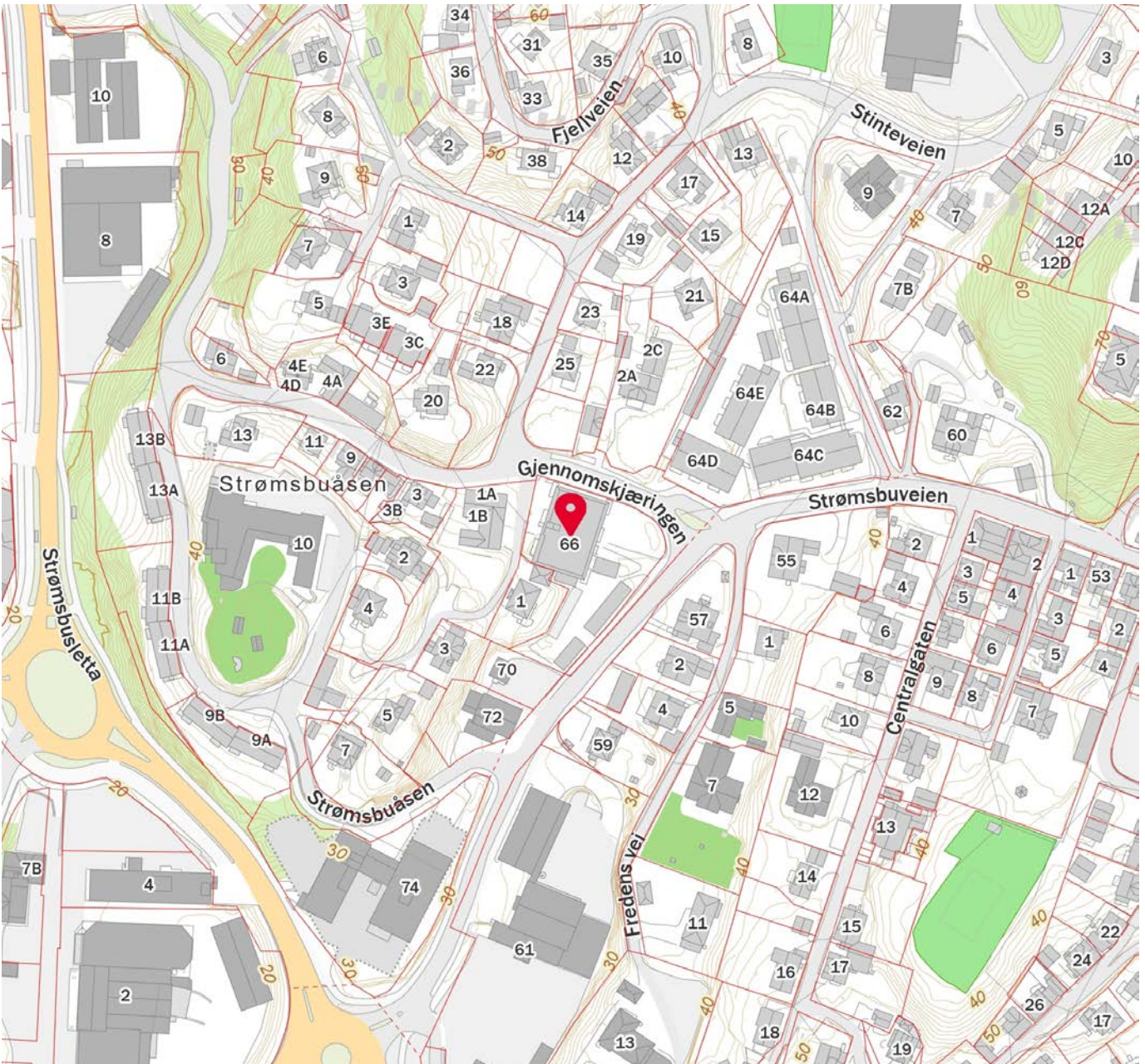
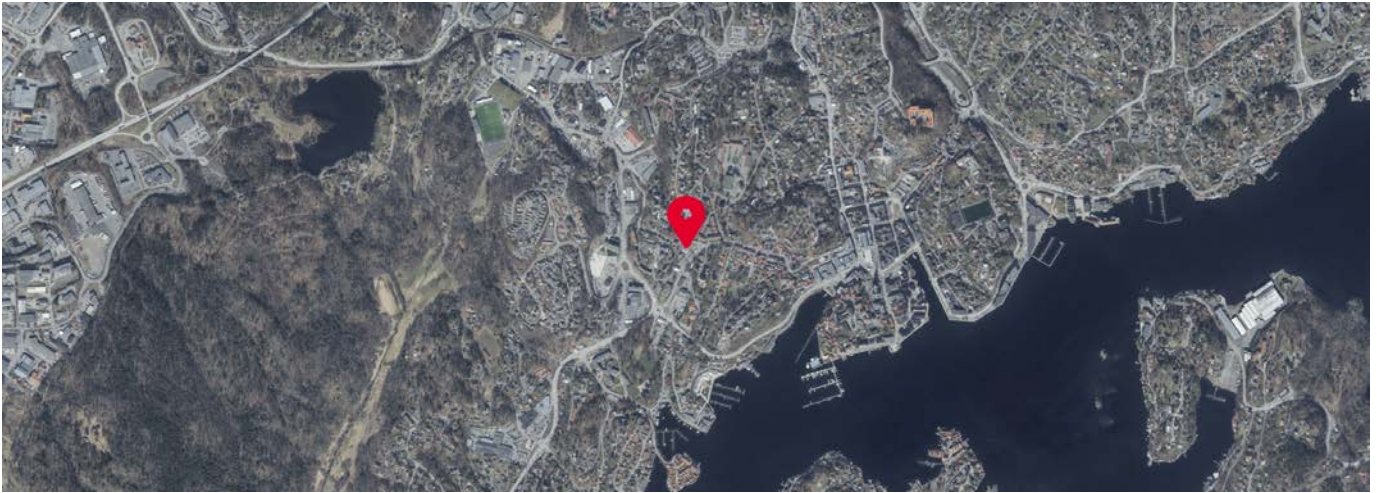
## Sivilstand

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



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 2024





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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
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 66  
4836 ARENDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Leif Christian de Presno**Oppdragsnummer:****Telefon:** 472 01 274  
**E-post:** leif.christian.depresno@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet 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