



aktiv.





Eiendomsmegler

**Håkon Olsen**

**Mobil** 941 70 220

**E-post** hakon.olsen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Arendal**

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



Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig / Partner

**Martine Strand**

**Mobil** 936 15 788

**E-post** martine.strand@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Arendal**

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

## Lys og moderne 3-roms endeleilighet fra 2022 - Balkong og heis!

Velkommen til Strømsbusletta 9F - pen 3-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet. Her har du vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon, heis, solrik balkong og mulighet for parkering i felles garasjeanlegg. Her er det nærhet til "alt". I byggets 1.etasje er det spisesteder, dagligvarebutikk, apotek, og spennende butikker - kun en heistur unna. Gangavstand til Arendal sentrum og bussforbindelser like i nærheten. Det er ca. 3 år igjen på garantien fra utbygger.

Velkommen til visning!

### Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 2 890 000,-	<b>Soverom:</b>	2
<b>Omkostn.:</b>	Kr 73 490,-	<b>Antall rom:</b>	3
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 2 963 490,-	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 502, bnr. 1325
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 3 321,-	<b>Snr.</b>	20
<b>Selger:</b>	Monica Volden Sivertsen	<b>Oppdragsnr.:</b>	1409240372
<b>Salgsobjekt:</b>	Eierseksjon		
<b>Eierform:</b>	Eierseksjon		
<b>Byggeår:</b>	2022		
<b>BRA-i/BRA Total</b>	65/70 kvm		
<b>Tomtstr.:</b>	14863.5 m <sup>2</sup>		

## Innhold

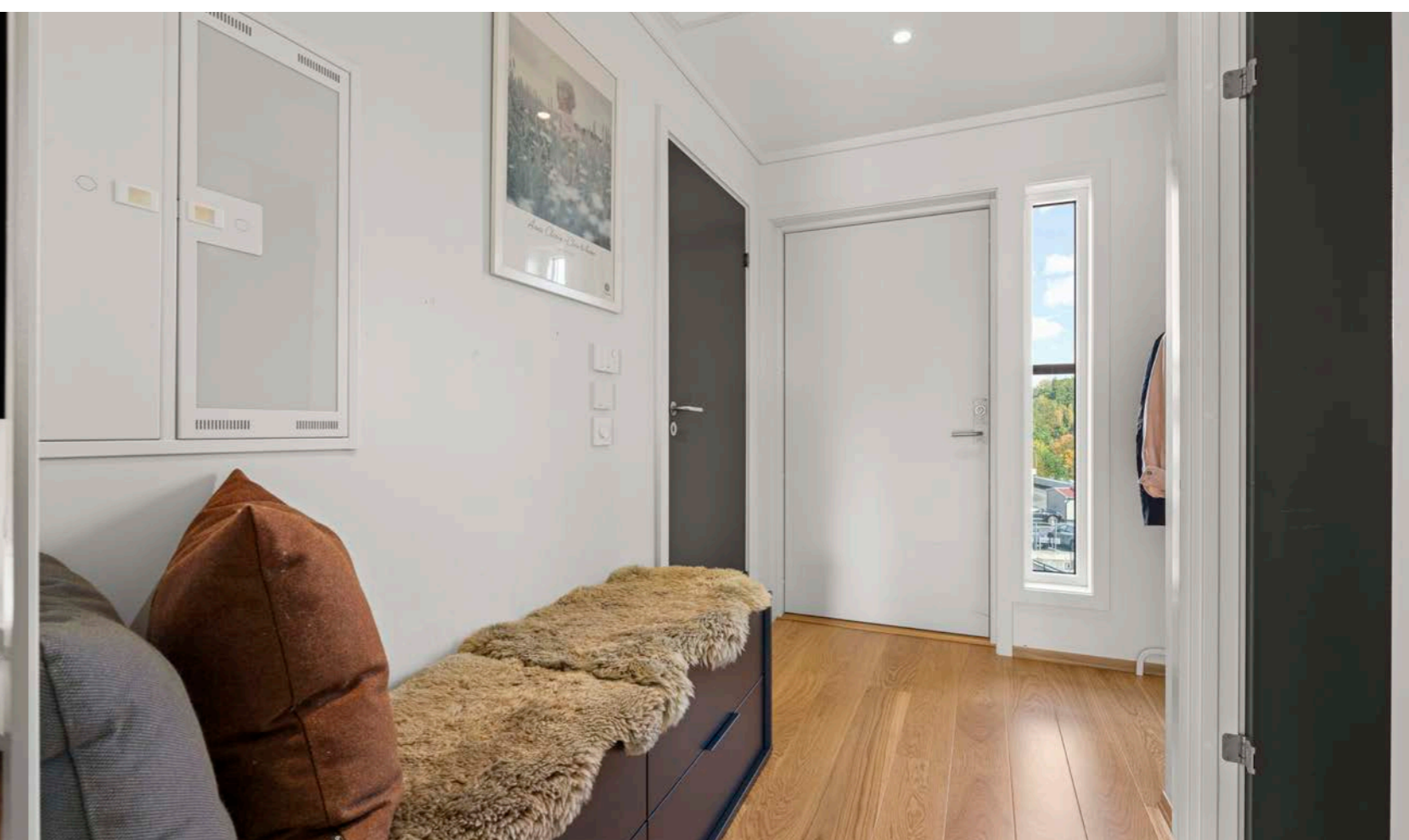
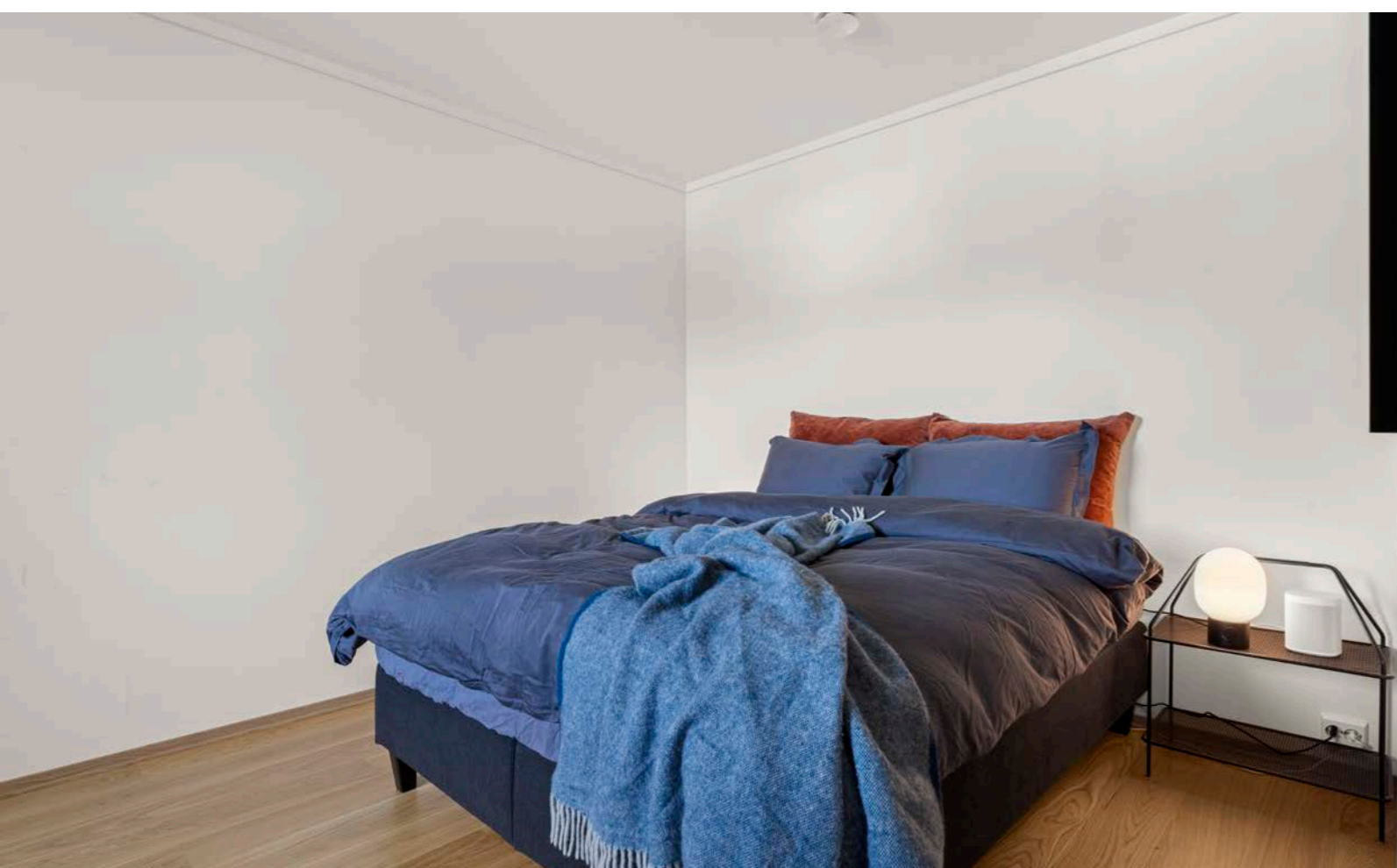
Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	18
Tilstandsrapport .....	30
Energiattest .....	52
Forbrukerinformasjon .....	104
Budskjema .....	105





Med sin gode takhøyde og store vindusflater får man godt med naturlig lys og en god atmosfære i rommet.



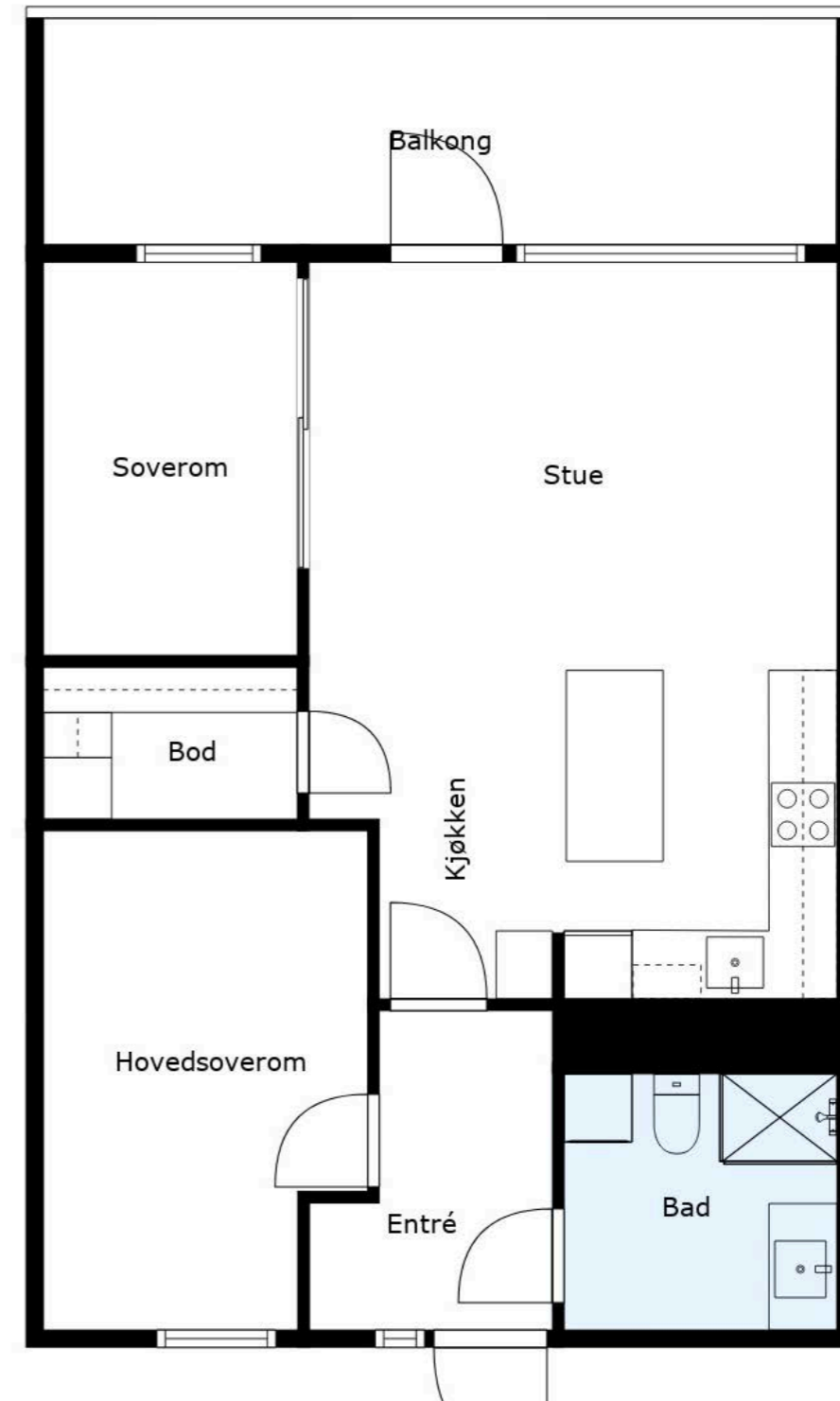


# Bad

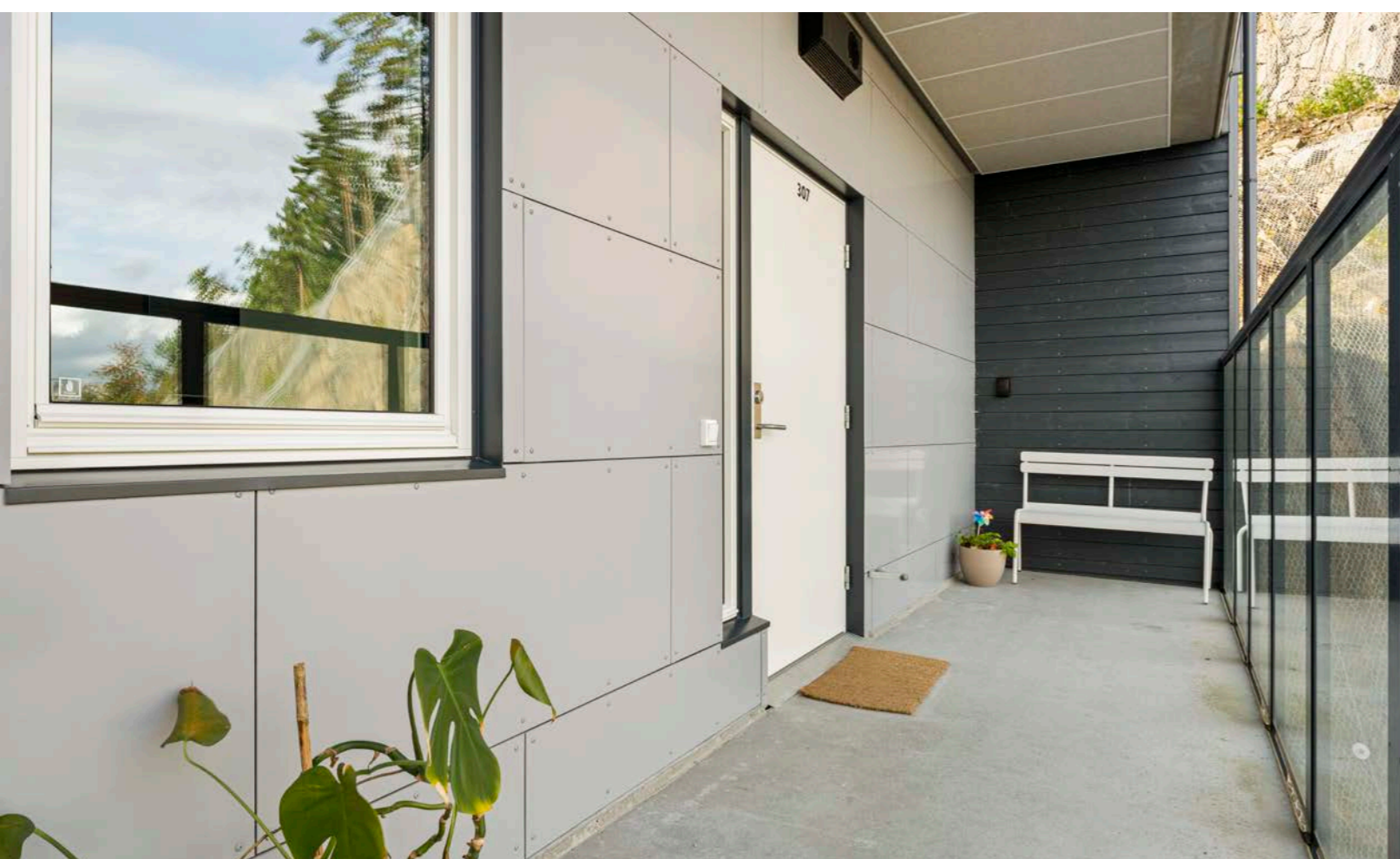


# Plantegning


1. etasje



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







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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 65 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 70 m<sup>2</sup>

TBA: 13 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod.3. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup> Gang, 2 soverom, bad, bod, stue, kjøkken.

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

13 m<sup>2</sup> Terrasse.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksareal = 65m<sup>2</sup>.

P- rom = 61m<sup>2</sup>.

S- rom = 4m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

14863.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

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

### Beliggenhet

Eiendommen har meget sentral og fin beliggenhet med gode solforhold. Fra eiendommen er det gangavstand til butikker, treningsstudio og Arendal sentrum med alt av servicetilbud.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse/næring i området.

### Barnehage/Skole/Fritid

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

### Skolekrets

Stinta skolekrets, 1-10. klasse.

St. Franciskus i sentrum. 1-10. klasse.

Arendal vgs. ligger også i sentrum.

### Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser like nedenfor bygget.

### Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 21.09.2024 av Erik Sørensen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Firmaet er konkurs pr. AUG 2024.

Arbeid utført av : Flow

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse : Arendal

Arbeid utført av: Flow

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, det skal bygges to nye blokker på eiendommen.

### Innhold

Leiligheten ligger i I byggets 3.etasje med både heis- og trappeadkomst. Praktisk planløsning med gang, bad, stue, kjøkken, 2 soverom. Romslig balkong på 13 kvm. I tillegg bod i samme etasje som parkeringen på ca. 5 kvm.

### Standard

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

Entré: Hyggelig inngangsparti og gang med god

plass til sko og yttertøy.

Kjøkken: Pent kjøkken fra Strai med moderne slette fronter og integrerte hvitevarer som medfølger i handelen, god skap og benk plass, åpen løsning mot stue.

Stue: Koselig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til solrik balkong.

Bad/vaskerom: Flislagt bad med dusjhjørne med innfellbare dusjvegger, mørk baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Boden: Bod ved parkeringsanlegget på 5 kvm.

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

Forhold som har fått TG2:  
Ingen.

Forhold som har fått TG3:  
Ingen.

### Innbo og løsøre

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

#### Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

#### TV/Internett/Bredbånd

TV/internett fra Altibox betales gjennom fellesutgiftene.

#### Parkering

Selger leier i dag parkeringsplass, det koster kr 800,- i mnd. Strømsbu Torg parkeringsavtale registreres på onepark.no. Det er automatisk skiltgjenkjenning. Det er også mulig å kjøpe parkeringsplass. Prisen er kr. 200 000,-.

#### Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

#### Polisenummer

SP0003368205

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

(bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

## Energi

### Oppvarming

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

#### Energikarakter

B

#### Energifarge

Grønn

#### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Se vedlagte energiattest.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 890 000

### Kommunale avgifter

Kr 15 738

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

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

Det er vannmåler i leiligheten. For eiendommer 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.

### Eiendomsskatt

Kr 5 814

### Eiendomsskatt år

2024

### Formuesverdi primær

Kr 628 067

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 386 655

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

### Eierbrøk

65/10869

### Felleskostnader inkluderer

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

**Felleskostnader pr. mnd**  
Kr 3321

## Sameiet

**Sameienavn**  
Sameiet Strømsbu Torg

**Organisasjonsnummer**  
929892011

**Om sameiet**  
Sameiet består av tilsammen 34 boenheter.

Kommende arbeid i sameiet:  
I henhold til årsmøte så jobber styret med et par saker:

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

Regnskap: Det er ikke krav til å utarbeide

årsregnskap for 2022, styret har besluttet å ikke gjøre det.  
2023 vil bli sameiets første offisielle årsregnskap, og dette vil inkludere tallene fra 2022.  
Husdyr:  
Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:  
Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.  
Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.

Sameiet vil fra starten være forsikret i If med polisenummer SP3368205

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

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

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

**Styregodkjennelse**

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

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

## Forretningsfører

**Forretningsfører**  
Sørlandet Boligbyggelag;

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**  
Gårdsnummer 502, bruksnummer 1325, seksjonsnummer 20 i Arendal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4203/502/1325/20:  
25.06.2004 - Dokumentnr: 5400 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:502 Bnr:1325  
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

17.08.2022 - Dokumentnr: 903326 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 20  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 65/10869

**Ferdigattest/brukstillatelse**

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

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
28.06.2024.

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

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

Det vil bli satt opp 2 nye leilighetskomplekser ved oppkjøringen til komplektset i dag. For mer informasjon se vedlagt reguleringsplan i prospektet.

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019- 2029.  
Formål: Hensynssone; detaljeringszone bebyggelsesplan.  
Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området.  
Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og

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

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

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

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

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

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Kommentar odelsrett**  
Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

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

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

for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

**Overtakelse**  
Overtakelse 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.

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 890 000 Prisantydning

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

72 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

73 490 Omkostninger totalt

83 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 963 490 Totalpris. inkl. omkostninger

2 973 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 976 690 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 73 490

### 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 dekningsalg for kjøpers regning.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Boligselgerforsikring

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

### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

### Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 800 Garantipremie/inneståelse
- 18 750 Markedspakke
- 4 750 Oppgjørsvederlag
- 3 489 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 10 900 Tilretteleggingsgebyr
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 750 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 93 709

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på kr. 15 000,- for utført arbeid.

### Oppdragsansvarlig

Håkon Olsen  
Eiendomsmeglerfullmektig  
hakon.olsen@aktiv.no  
Tlf: 941 70 220



# Tilstandsrapport - NS 3600

## Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr: 502 Bnr: 1325 Snr: 20



### Bygningssakkyndig

Erik Sørensen



### Erik Sørensen AS

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

Rapport kode: 166063

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 21.09.2024



## Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 20

Bygningsansvarlig: 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. Varmtvannsbereider
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. 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. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk 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 avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

### Avvik

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

### Kostnadsestimat for TG3

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



## Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 20

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



### 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
- manglende 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. TG IU 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

## Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 20

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



## 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

### Godkjenningmerker / logoer



## Premisser og forutsetninger

### Premisser

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

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

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

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

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

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

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

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

### Forutsetninger

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

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.



## Oppsummering av bygningens tilstand

### Leilighet

**TG 0**  
4 stk

#### Drenering

Drenering og fuktsikring

#### Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

#### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

**TG 1**  
26 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

#### Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

#### 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)

Varmtvannsbereeder

Vannbåren varme

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

#### Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

**TG 2**  
0 stk

**TG 3**  
0 stk

**TG IU**  
2 stk

#### Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

#### Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

## Strømsbusletta 9F

4847 Arendal  
Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 20

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



### 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: Monica Volden Sivertsen      Rekvirent dato: 16.09.2024

### Besiktigelse

Til stede: Monica Volden Sivertsen  
Takstmann Erik Sørensen      Besiktigelsesdato: 18.09.2024

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
4203	502	1325	20

Adresse: Strømsbusletta 9F, 4847 Arendal      Kommune: Arendal

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Monica Volden Sivertsen

## 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.		

## Tomteopplysninger

## Strømsbusletta 9F

4847 Arendal  
Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 20

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



### 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 sentral.

### Kommentarer til tomten

Eiendommen ligger i et regulert område.

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

Byggeår  
2022

## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023  
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.  
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.  
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.  
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.  
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Leilighet

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
U- etasjen		5		
1. etasje	65			13
Sum:	65	5		13
Sum BRA:	70			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U- etasjen		Bod.		
1. etasje	Gang, 2 soverom, bad, bod, stue, kjøkken.			Terrasse.

## Strømsbusletta 9F

4847 Arendal  
Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 20

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



### Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 65m2.  
P- rom = 61m2.  
S- rom = 4m2.

## Strømsbusletta 9F

4847 Arendal  
Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 20

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



## Bygningsbeskrivelse

### Leilighet

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

##### Vurdering / Avvik

###### Terrengforhold

Terreng er flatt rundet bygningen.

TG 1

###### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

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

#### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

###### Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

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 isolert betong.

TG 1

###### Kledning

Vegger er utvendig kledd med plater, virker ok.

## Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 20

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



### Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Vinduer og ytterdører

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

### Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

#### Vurdering / Avvik

TG 1

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

Terrasse side syd virker ok.

### Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG IU

##### Takkonstruksjon

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

### Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG IU

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

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

### Bad

NS 3600 - Pkt. 1

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Overflater - Gulv

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

TG 1

##### Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

##### Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

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

Må forvente membran montert på alt av våtsoner da rommet er et baderomskabinett.

## Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 20

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 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, klosett uten dreneringsspalte under, dusjhjørne og avløp til vaskemaskin.

TG 0

##### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. rommet er et baderomskabinett.

### Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

#### Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

##### Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

TG 1

##### Overflater - Himling

Himling er med malt betong.

TG 1

##### Avløp og vannrør

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

TG 1

##### Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

##### Innredning

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

## Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 20

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 21.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre. Her er i flere av rommene liten avtrapping på endeskjøter til parkett, er kun estetisk.

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

TG er ut i fra standard.

### Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

#### Vurdering / Avvik

##### Innvendige trapper

Trapper er av type repo i felles anlegg. Heis 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.

## Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 20

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 21.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

#### Vurdering / Avvik

TG 0

##### Skredfare

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

TG 0

##### Flomfare

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

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Vannrør (stoppekran)

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

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

##### Varmtvannsbereder

Varmtvann er i fra felles anlegg.

TG 1

##### Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv.

TG 1

##### Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.

### Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

#### Beskrivelse

Sikringssskap montert i gang på vegg vest.  
Hovedsikring 63 ampere, 9 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

#### Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2022	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		

## Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 20

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 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)?	2022	Lamper stue, kjøkken.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

### Observerte mangler

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

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG er ut i fra standard.

## Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 20

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



### Bilder



Sikringsskap.

### Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

#### Sjekkliste for det branntekniske anlegget

##### Boligen generelt

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

##### Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

## Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 20

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Erik Sørensen  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
Opprettet: 18.09.2024  
E-post: post@eriksorensen.no  
Utskrift: 21.09.2024  
Telefon: 90635160



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

## Signatur

Signatur	
Rykene - 21.09.2024 Sted - Dato	 ERIK SØRENSEN

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409240372	
Selger 1 navn	
Monica Volden Sivertsen	
Gateadresse	
Strømsbusletta 9F	
Poststed	Postnr
ARENDAL	4847
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	2474253

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MVS



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede 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).

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

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

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

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

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

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

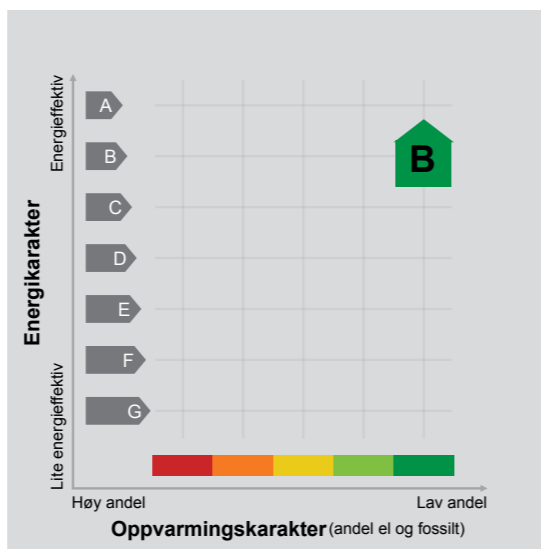
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Volden Sivertsen	72bacec854e6463e72d0e0 5163277ef782dfb61	05.03.2025 16:53:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240372

Document reference: 1409240372

- 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>

Adresse	Strømsbusletta 9F
Postnummer	4847
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	502
Bruksnummer	1325
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300906710
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2024-33146
Dato	02.10.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Redusér innnetemperaturen

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2022
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	70
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Fjernvarme
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

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

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 2: Reduser innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

## VEDTEKTER

for

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

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

### 1. Navn

#### 1-1 Navn og opprettelse

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

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består i dag 80 boligseksjoner og 1 seksjon næring samt næringsseksjoner parkering/boder på eiendommen gnr. 502, bnr. 1325 i Arendal kommune.

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

- Bod
- Parkering (hvis valgt)

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

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

#### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

#### 3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

### 4. Parkering

#### 4-1 Rettslig disposisjonsrett

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

#### 4-2 Vedlikehold

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

#### 4-3 Kostnader

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

#### 4-4 Ladepunkt for el-bil

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

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

#### 4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

### 5-2 Betaling av felleskostnader

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

### 5-3 Panterett for 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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### 5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

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

## 7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

### 7-2 Styremøter

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

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

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

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

### 7-3 Styrets oppgaver

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

### 7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

### 7-5 Inhabilitet

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

### 7-6 Styrets representasjonsadgang

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

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

## 8. Årsmøtet

### 8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### 8-2 Tidspunkt for årsmøtet



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

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

### **8-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

### **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

### **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

### **8-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken. Unntak er ved valg til styre som regnes etter en stemme pr. seksjon

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

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.
- e) Endring av punkt 5-1 eller punkt 7-1 (1) (vedr næringsseksjonens rett til å utpeke en representant til styret) krever i tillegg samtykke fra næringsseksjonen (seksjons nr 81)

### **8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### 8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

#### 8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

#### 8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

#### 9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

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

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

## Budsjettrapport SAMEIET STRd MSBU TORG detaljer

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

## PROTOKOLL FRA Styremøte September 2023

**Organisasjon:** SAMEIET STRØMSBU TORG

**Dato:** 12.09.2023 kl 17:00 - 19:00

**Sted:** Leilighet 301 Johanne Marie

### Til stede:

Ove Davidsen, Styreleder Møteleder

Ahmed Echkantena, Styremedlem

Are Skindlo, Styremedlem

Johanne Marie Tobiassen, Styremedlem

Omid Arezou, Styremedlem

### Sak nr 20230001 Jalusi i parkeringsanlegg

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

#### Kommentar:

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

#### Tatt til orientering

### Sak nr 20230002 Blomsterkasser

Det er sig i terasser/blomsterbed.

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

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

#### Kommentar:

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

Ove finner en olje som kan brukes på terasser.

#### Tatt til orientering

### Sak nr 20230003 Vanstrykk

Dårlig vanstrykk.

Hva skjer i denne saken?

Flow har vært på befaring og målt vanstrykk.

#### Kommentar:

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

#### Tatt til orientering

### Sak nr 20230004 Port ved inngang 1 etg.

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

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

Hva gjør vi?

#### Vedtatt:

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

#### Vedtatt, 5 mot 0 stemmer

### Sak nr 20230005 Skjerming av terrasse

Innhenter forslag og tilbud fra Interiørconsult på avskjerming mot naboterasse.

#### Kommentar:

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

#### Tatt til orientering

### Sak nr 20230006 Kodelås i trappehus

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

#### Vedtatt:

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

#### Vedtatt, 5 mot 0 stemmer

### Sak nr 20230007 Elbilladere

Hva er status på ladere. Hvordan skal det faktureres?

#### Kommentar:

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

#### Tatt til orientering

### Sak nr 20230008 Ettårskontroll

Gjennomgang av feil og mangler i fellesarealene til ettårskontrollen.

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

#### Kommentar:

Saker som må ses på på ettårskontrollen:

Sprekk i søyle

ugress på fellesarealer.

Mangler netting/sikring fjell over fellesareal/varemottak coop

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

Steinheller ved sandkasse(finnish)

Himling ved sandkasse

krakelering i betongganger

blomsterkasser seget

sprekk i terrasse leilighet 203 og 405

Stor sprekk i betong/svalgang 1 etg.

Himlingsplater i svalganger har vanngjennomtrenging

Hoveddør 1 etg har slått seg.

Dårlig finnish ved postkasser langs gulv

Dårlig finnish betongvegg ved heis u etg.

Dør til boder lukker ikke ordentlig.

Sprekk i hjørnet ved døråpner 1 og 2 etg.

Inngangsdører mangler dørstoppere

#### **Tatt til orientering**

*Følges opp senere*

#### **Sak nr 20230009 Regler for vanning og spyling på terrassen**

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

#### **Vedtak:**

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

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

**Vedtatt, 5 mot 0 stemmer**

#### **Signert for SAMEIET STRØMSBU TORG**

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

### Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-502/1325/0

Bruksnavn		Beregnet areal	14 863.5
Etablert dato	28.07.1998	Historisk oppgitt areal	7 748.9
Oppdatert dato	22.04.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- Tinglyst     
  Avklarte eiere     
  Har festegrunn  
 Bestående     
  Har grunnforurensning     
  Mangel matrikkelføring  
 Seksjonert     
  Har kulturminner     
  Har anmerket klage

### Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
RS - Reseksjonering	22.04.2024	22.04.2024	23/20727	
FE - Feilretting	08.12.2023	22.04.2024	23/20727	
RS - Reseksjonering	09.11.2023	09.11.2023	23/20727	
OP - Oppmålingsforretning	12.07.2022	10.08.2022	22/8528	
SE - Seksjonering	07.07.2022	10.08.2022	22/8528	
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	29.03.2022	29.03.2022	20/10261	
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	11.02.2022	11.02.2022	20/10261	
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	11.02.2022	11.02.2022	20/10261	
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	11.02.2022	11.02.2022	20/10261	
OP - Oppmålingsforretning	05.10.2021	06.10.2021	21/307	
OP - Oppmålingsforretning	19.03.2021	26.03.2021	21/307	
SF - Sammenslåing	09.11.2020	09.11.2020	20/14946	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	28.07.1998		P71/81	

### Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		14 863.5	

### Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Strømsbusletta	9H		4847 ARENDAL

Strømsbusletta	9F	4847 ARENDAL
Strømsbusletta	9J	4847 ARENDAL
Strømsbusletta	9K	4847 ARENDAL
Strømsbusletta	9L	4847 ARENDAL
Strømsbusletta	9M	4847 ARENDAL
Strømsbusletta	9E	4847 ARENDAL
Strømsbusletta	9D	4847 ARENDAL



# ARENDALE KOMMUNE

## Byggesak (S)

ALMA EIK AS  
Østre Strandgate 12A  
4610 KRISTIANSAND S

v/ Haavard Tveito

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

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

Tiltakssted: Gåsåsen 4

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

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

#### VEDTAK:

**Kommunen innvilger endring av foreliggende tillatelse, og gir midlertidig brukstillatelse for boligblokk, alt som omsøkt.**

**Dog må taket på boligblokka utføres som «grønt tak» før ferdiggattest kan gis.**

#### Gebyr:

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

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

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

#### Bakgrunn for saken:

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

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

#### Endringen gjelder:

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

#### Erklært ansvarsrett:

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

#### Kommunens vurdering:

##### Ansvarlig søker:

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

##### Endring av tillatelse:

Da kommunen i vedtak 18.06.2021 endret rammetillatelsen av 19.09.2019 (som var gitt av kommuneplanutvalget), ga vi en påminnelse om at ferdig opparbeidelse av delfelt L5.1. er en forutsetning for at boligene i aktuell boligblokk kan tas i bruk. Dette følger av rekkefølgekrav fastsatt i reguleringsplanen (punkt 6.2.2 bokstav a). Endringssøknaden i 2021 omfattet ikke opparbeidelse av delfelt L5.1.

Først nå, etter påminnelse herfra, blir opparbeidelsen av L5.1. omsøkt. Også delfelt L5.2 søkes nå inkludert i tillatelsen, selv om planens rekkefølgekrav først utløser krav her når neste boligblokk skal tas i bruk. Det er riktignok slik at begge nevnte delfelt ikke lar seg fullstendig ferdigstille. Sydligste deler av arealene må stå igjen i påvente av at boligblokken i delfelt B5.2 er bygget. Her vil bli etablert et nødvendig byggejerde som sikrer byggeplassen.

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

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

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

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

#### **Midlertidig brukstillatelse:**

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

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

#### **Gjennomføringsplan, tiltaksklasser, erklært ansvar mv.:**

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

Med hilsen

Jostein Aasbø  
Senioringeniør

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.*

**Kopi til:** STRØMSBUSLETTA 9 AS

## **Viktige opplysninger i forbindelse med klage**

#### **Hvem kan du klage til?**

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

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

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

Dersom du klager for sent, kan klagen avvises.

#### **Innholdet i klagen**

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

#### **Utsatt iverksetting av vedtak**

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

#### **Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**

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

#### **Kostnader ved klagesaken**

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

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

#### **Klage til Sivilombudsmannen**

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

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

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

[postmottak@arendal.kommune.no](mailto:postmottak@arendal.kommune.no)

Klagen kan også sendes via klageskjema på: [www.arendal.kommune.no/klage](http://www.arendal.kommune.no/klage)



## PROTOKOLL FRA Styremøte September 2023

**Organisasjon:** SAMEIET STRØMSBU TORG

**Dato:** 12.09.2023 kl 17:00 - 19:00

**Sted:** Leilighet 301 Johanne Marie

### Til stede:

Ove Davidsen, Styreleder Møteleder

Ahmed Echkantena, Styremedlem

Are Skindlo, Styremedlem

Johanne Marie Tobiassen, Styremedlem

Omid Arezou, Styremedlem

### Sak nr 20230001 Jalusi i parkeringsanlegg

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

#### Kommentar:

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

#### Tatt til orientering

### Sak nr 20230002 Blomsterkasser

Det er sig i terasser/blomsterbed.

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

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

#### Kommentar:

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

Ove finner en olje som kan brukes på terasser.

#### Tatt til orientering

### Sak nr 20230003 Vanstrykk

Dårlig vanstrykk.

Hva skjer i denne saken?

Flow har vært på befaring og målt vanstrykk.

#### Kommentar:

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

#### Tatt til orientering

### Sak nr 20230004 Port ved inngang 1 etg.

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

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

Hva gjør vi?

#### Vedtatt:

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

#### Vedtatt, 5 mot 0 stemmer

### Sak nr 20230005 Skjerming av terrasse

Innhenter forslag og tilbud fra Interiørconsult på avskjerming mot naboterasse.

#### Kommentar:

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

#### Tatt til orientering

### Sak nr 20230006 Kodelås i trappehus

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

#### Vedtatt:

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

#### Vedtatt, 5 mot 0 stemmer

### Sak nr 20230007 Elbilladere

Hva er status på ladere. Hvordan skal det faktureres?

#### Kommentar:

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

#### Tatt til orientering

### Sak nr 20230008 Ettårskontroll

Gjennomgang av feil og mangler i fellesarealene til ettårskontrollen.

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

#### Kommentar:

Saker som må ses på på ettårskontrollen:

Sprekk i søyle

ugress på fellesarealer.

Mangler netting/sikring fjell over fellesareal/varemottak coop

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

Steinheller ved sandkasse(finnish)

Himling ved sandkasse

krakelering i betongganger

blomsterkasser seget

sprekk i terrasse leilighet 203 og 405

Stor sprekk i betong/svalgang 1 etg.

Himlingsplater i svalganger har vanngjennomtrenging

Hoveddør 1 etg har slått seg.

Dårlig finnish ved postkasser langs gulv

Dårlig finnish betongvegg ved heis u etg.

Dør til boder lukker ikke ordentlig.

Sprekk i hjørnet ved døråpner 1 og 2 etg.

Inngangsdører mangler dørstoppere

#### **Tatt til orientering**

*Følges opp senere*

#### **Sak nr 20230009 Regler for vanning og spyling på terrassen**

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

#### **Vedtak:**

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

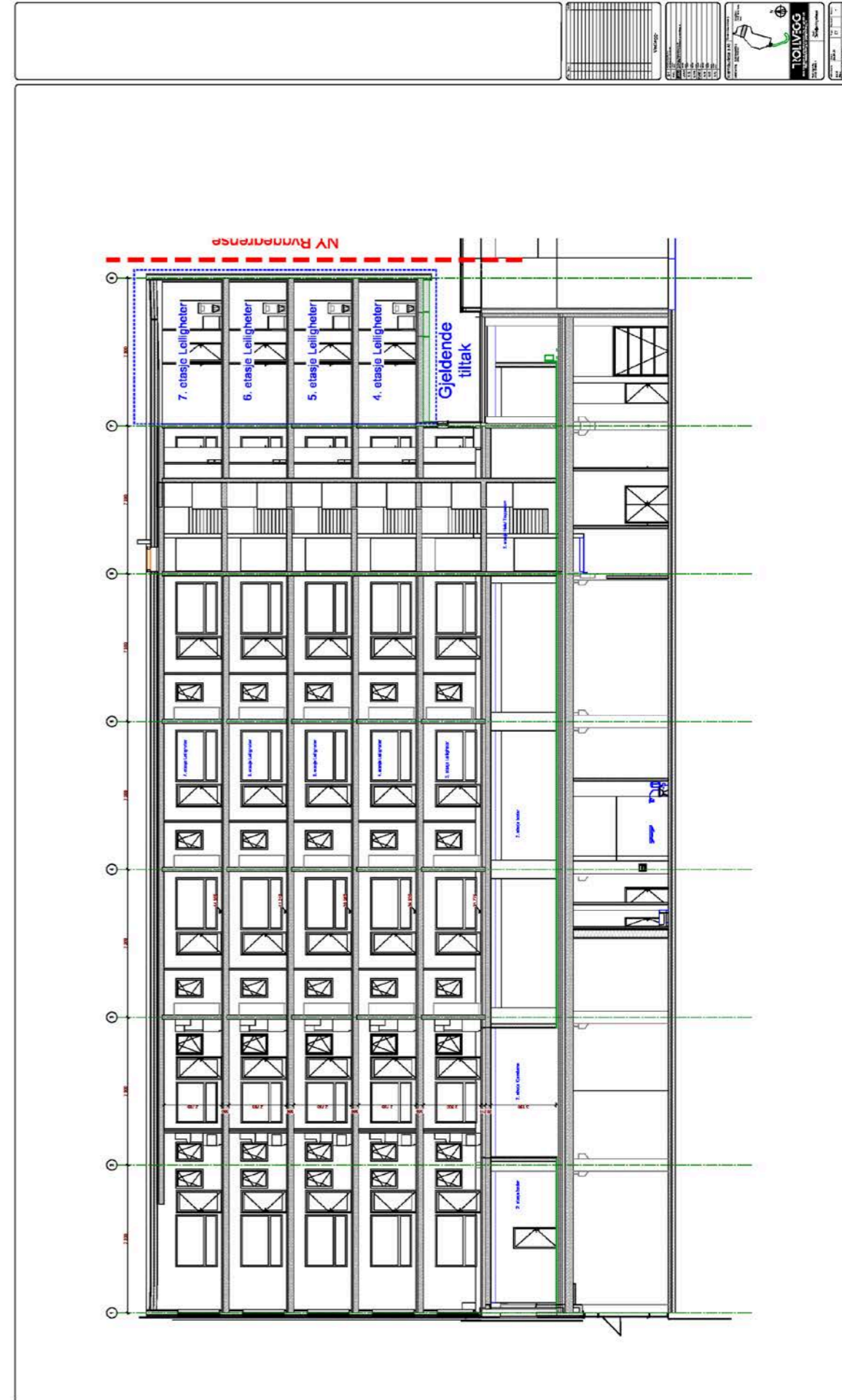
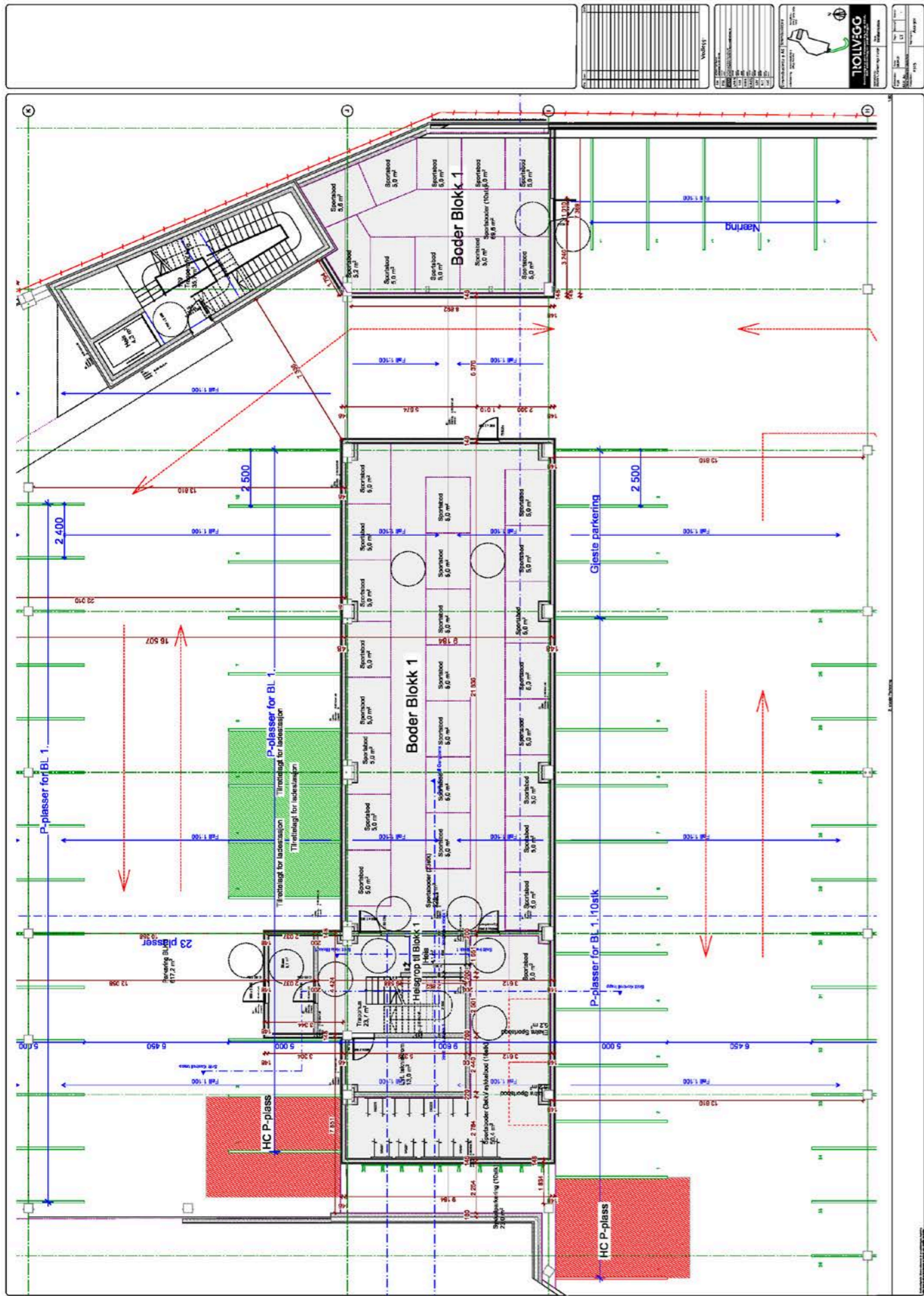
All spyling av terrasser må skje når det regner og naboer bør varsles (alle leiligheter under)

**Vedtatt, 5 mot 0 stemmer**

#### **Signert for SAMEIET STRØMSBU TORG**

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







## ARENDA KOMMUNE

### Bestemmelser for detaljregulering av Strømsbusletta delområde 5

Arkivsak:

Arkivkode:

Vedtatt i Arendal bystyre:

Plankartets dato: 05.06.2020

#### 1 GENERELT

- 1.1** Plankart med bestemmelser er en detaljregulering iht. Plan- og bygningsloven av 2008.
- 1.2** Disse bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000.
- 1.3** Området reguleres til følgende formål:

##### Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (B)
- Forretning/kontor/tjenesteyting (FKA)
- Renovasjon (R)
- Lekeplass (L)
- Uteopphold (U)
- Gårdsplass (Gp)

##### Samferdselsanlegg & teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (Sk)
- Varesone (Vare)
- Torg (Torg)
- Fortau (Sf)
- Gangareal (Sg)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplasser (Sp)

#### 2 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med områdeplanen for Strømsbusletta (plan id 1914r8) å legge til rette for en attraktiv og levende sentrumsnær bydel med handel, næring og fortetting av boliger. Formålet med denne detaljreguleringen er å tilrettelegge for bygging av næring på grunnplanet, parkering og sekundærarealer for boligene på plan 2, mens det på taket av plan to (plan tre og oppover) tilrettelegges for 4 leilighetsbygg boliger med tilhørende uteoppholdsareal.

#### 3 FELLESBESTEMMELSER

##### 3.1 Regulert utnyttelse, høyder og byggegrenser

- 3.1.1 Regulert utnyttelse er angitt på plankartet.
- 3.1.2 Maks gesimshøyde er angitt på plankart, og gjelder også som maks mønehøyde.
- 3.1.3 Høyder som på plankartet ikke er angitt som minimum eller maksimumshøyder tillates avvik på inntil +/- 0,5 m.
- 3.1.4 For områder regulert over grunnen (vertikalnivå 3) tillates levegger, støyskjerming, overbygg uteplass / sykkeloppstilling og annen mindre bebyggelse på inntil 50 m<sup>2</sup> for felles bruk, oppført utenfor byggegrensen med høyde inntil k+35,5 m.

##### 3.2 Uteopphold generelt

- 3.2.1 Uteoppholdsareal er de deler av tomte som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering og som er egnet og brukbart til uteopphold. Terrasser, anlegg på tak og balkonger kan medregnes som uteoppholdsareal.
- 3.2.2 Det må ikke plantes inn giftige eller allergifremkallende vekster.

##### 3.3 Bilparkering

- 3.3.1 Det tillates etablering av maks. 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet og maks 2 biloppstillingsplasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA kontor, forretning, bevertning og tjenesteyting (inkl. parkering i felt f\_Sp5.1).
- 3.3.2 For boligene skal all bilparkering anlegges i fellesanlegg, mens for næringsbebyggelsen kan inntil 50% av bilparkeringsplassene anlegges på bakkeplan.
- 3.3.3 Minimum 10% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for ladestasjoner for ladbare biler og minimum 5% av parkeringsplassene skal anlegges som HC- parkering.

##### 3.4 Sykkelparkering

- 3.4.1 Det skal være minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Disse skal fordeles i p-anlegget og sykkelstativ og kommer i tillegg til plass i «sportsbod».
- 3.4.2 Det skal etableres 1 sykkelparkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> for næringsformål generelt der:
- Min. 50 % av plassene skal plasseres i nærheten av inngangsparti, dersom de skal være utendørs på bakkeplan.
  - Det skal tilstrebes overbygg på sykkelparkeringsplasser, fortrinnsvis min. 30% av plassene.
  - Sykkelparkering for ansatte i næringsbebyggelse skal i stor grad være innendørs.
  - Sykkelparkering for kunder og besøkende skal legges utendørs nær inngangsparti.

**4 BEBYGGELSE OG ANLEGG****4.1 Bolig B5.1 – B5.4**

Det tillattes oppført 4 leilighetsbygg med til sammen inntil 95 boenheter. Hver av boenhetene skal tilrettelegges med et privat skjermet uteareal på minimum 8 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen skal ha grønne tak. Overflateparkering tillates ikke. Renovasjon for boligene skal etableres som nedgravde containere i tilknytning til felles torg på bakkeplan (f\_Torg).

**4.2 Forretning FKA5.1**

Området tillates benyttet til forretning, bevertning, kontor og tjenesteyting, samt boligrelaterte funksjoner som parkering og boder for boligene i felt B5.1 – B5.4. Nødvendig sikringsgjerde over angitt gesimshøyde tillates. Ved lagvis utbygging gjelder kravet om minimum gesimshøyde ikke for fasade inn mot fjellskjæring ifbm. bygging av boligfeltene B5.1 – B5.4 (vertikalnivå 3 – over grunnen). Fasade ut mot torg (f\_Torg) og parkering (f\_Sp5.1) tillates midlertidig etablert som parapet opp til påkrev minimums gesimshøyde. Konstruksjonen i næringsdelen skal dimensjoneres og tilrettelegges for videre påbygging med leilighetsbygg på taket i tråd med detaljregulering av vertikalnivå 3 (over grunnen). Snumulighet må etableres i tilknytning til byggeområdet FKA5.1 og vareadkomst f\_Vare. Renovasjon for næringsdelen skal integreres i bebyggelsen i tilknytning til vareadkomst f\_Vare. Taket skal utføres som grønt tak og/eller tilrettelegges for uteopphold. Det tillates ikke parkering på taket. Fasadene ut mot fv 42 skal være varierte med mye vindusflater slik at bygningen fremstår åpen og inviterende. Dette er særlig viktig i 1. etg. I forbindelse med anleggsarbeidet skal det redegjøres for og iverksettes avbøtende tiltak som gir tilfredsstillende trafiksikkerhet og trafikkavvikling, samt avbøtende tiltak for å begrense støy og støv i anleggsperioden.

**4.3 Gårdsplass Gp5.1- Gp5.2 og uteoppholdsareal U5.1**

Områdene er fellesareal for boligene i B5.1-B5.4 og skal fremstå med et grønt preg og være tilrettelagt for uteopphold.

**4.4 Lekeplass L5.1 – Lek5.4**

Feltene L5.1 og L5.3 skal opparbeides med både småbarns- og nærlekeplass. Feltene L5.2 og L5.4 skal inneholde småbarnslekeplass. Småbarnslekeplassene skal inneholde minimum 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet (som huske, vippe, klatre og sandaktivitet). Minst ett av utstyrene til lek og aktivitet skal være funksjonsåpent. Nærlekeplassene skal inneholde minimum 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet (som balanse, klatring, ball, i tillegg til fri lek). Lekeplassene skal inneholde soner med beplantning / vegetasjon og skal ha sitteplass for voksne og barn.

**4.5 Renovasjon f\_R**

Felt f\_R er avsatt til fellesanlegg med nedgravde containere for boligene B5.1-B5.4. Plasseringen på f\_Torg kan justeres og tilpasses endelig utforming av torget.

**5 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR****5.2 Torg (f\_Torg)**

Torget er felles for virksomhetene i FKA5.2 og boligene i B5.1-B5.4. Det skal møbleres med sittemøbler, avfallsbeholdere, vegetasjon, og skal fremstå som et urbant byrom med god belysning. Torget skal legges til rette for at det kan fungere som en møteplass for hele området. På torgarealet vest for renovasjonsområde f\_R skal det avsettes plass for oppstilling av renovasjonsbil og utrykningskjøretøy (stigebil).

**5.3 Kjøreveg (f\_Sk5.1)**

Kjøreveg f\_Sk5.1 er felles for virksomhetene i FKA5.2 og boligene i B5.1-B5.4. Kjørevegen skal opparbeides i samsvar med plankart med sideareal, fortau og nødvendige støttemurer eller gjerder. Adkomst til parkeringsanlegg på plan 2 skal skje via f\_Sk5.1.

**5.4 Parkeringsplass (f\_Sp5.1)**

Parkeringsplass f\_Sp5.1 er felles for virksomhetene i FKA5.2. Parkeringsplassen skal fremstå grønn med trær og beplantning og ev. grønn belegning.

**5.5 Frisiktzone (H140)**

Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

**5.6 Gangareal (f\_Sg5.1 – f\_Sg5.3)**

- 5.6.1 f\_Sg5.1 skal etableres med gangadkomst til terreng i nord. Leilighetsblokk i B5.2 og B5.3 tillates kraget/bygd over gangareal f\_Sg5.1.
- 5.6.2 f\_Sg5.2 skal etableres med gangadkomst til terreng i sør (f\_Sg5.3) med påkobling til fortau (o\_Sf) langs veien til Gåsåsen.
- 5.6.3 Gangareal f\_Sg5.1 – f\_Sg5.3 er

**6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER****6.1 Igangsettingstillatelse**

6.1.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse skal:

- nødvendig overvannshåndtering innen byggeområdene være gjennomført/sikret.
- nødvendig fjellsikring av skjæringer være utført i tråd med anbefalte løsninger / tiltak fra geolog.
- påkrev fallsikring av høye skjøringer være utført.

6.1.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny boligbebyggelse skal det dokumenteres at innendørs støynivå i oppholds- og soverom innfrir grenseverdiene og at boligene har tilstrekkelig med leke- og uteoppholdsareal skjermet for støy.

**6.2 Brukstillatelse**

6.2.1 Før det kan gis brukstillatelse til bebyggelse i FKA5.1 skal:

- Tilgrensende grøntområde f\_Gn i områdeplanen være ferdig opparbeidet.
- Skjæringer som ikke skjules bak bygningsmasse være beplantet med klatreplanter.

6.2.2 Før det kan gis brukstillatelse til første bolig innen B5.1 skal:

- lekeplass L5.1 og gårdsplass Gp5.1 være ferdig opparbeidet.
- gangforbindelse til terreng i nord være etablert.

6.2.3 Før det kan gis brukstillatelse til første bolig innen B5.2 skal lekeplass L5.2 være ferdig opparbeidet.

6.2.4 Før det kan gis brukstillatelse til første bolig innen B5.3 skal lekeplass L5.3 og gårdsplass Gp5.2 være ferdig opparbeidet.

6.2.5 Før det kan gis brukstillatelse til første bolig innen B5.4 skal:

- lekeplass L5.4 og uteoppholdsareal U5.1 være ferdig opparbeidet.
- gangforbindelse (f\_Sg5.2 og f\_Sg5.3) til terreng i sør, samt fortau (o\_Sf) videre langs Gåsåsen til rundkjøringen være etablert.

**6.3 Ferdigattest**

Før det kan gis ferdigattest til bebyggelse i FKA5.1 skal taket over næringsbebyggelsen være opparbeidet som grønt tak eller uteoppholdsareal.

**Budsjettrapport SAMEIET STRØMSBUSLETTA TORG detaljer**

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



# Nabolagsprofil

Strømsbusletta 9F - Nabolaget Strømsbu/Hansnes - vurdert av 37 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Arendal stasjon Linje R50	2 min	1.6 km
Kristiansand Kjevik	51 min	
Strømsbusletta Linje 110, 111	0 km	

## Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 553 elever, 32 klasser	12 min	0.9 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 197 elever, 13 klasser	21 min	1.4 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 146 elever, 9 klasser	25 min	1.7 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 150 elever, 15 klasser	4 min	2.9 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	21 min	1.4 km
Arendal vgs - Mølleheia	3 min	

## Ladepunkt for el-bil

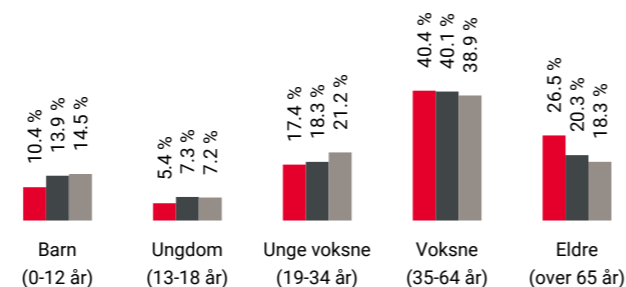
Barnevern og Forebyggende - Arenda...	14 min
Stintahallen - Arendal kommune	12 min

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene  
Bra 75/100

Naboskapet  
Høflige 64/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Strømsbuåsen barnehage (0-5 år) 71 barn	8 min	0.6 km
Villa Matilda Strømsbu (1-5 år) 50 barn	8 min	0.6 km
Furukollen idrettsbarnehage (0-5 år) 62 barn	15 min	1.1 km

## Dagligvare

Coop Mega Arendal Post i butikk, søndagsåpent	1 min	0.1 km
Coop Extra Dampen Post i butikk, PostNord	5 min	0.3 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Støynivået  
Lite støynivå 88/100

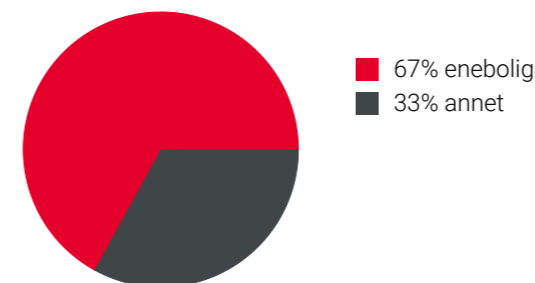
Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 83/100

Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 82/100

## Sport

Gåsåsen nærmiljøanlegg balløk... Ballspill	7 min	0.5 km
Norac stadion - Bjønnes kunstgress Fotball	11 min	0.8 km
Arendal Sport og Fitnesssenter	7 min	
Aktiv Trening Arendal	11 min	

## Boligmasse



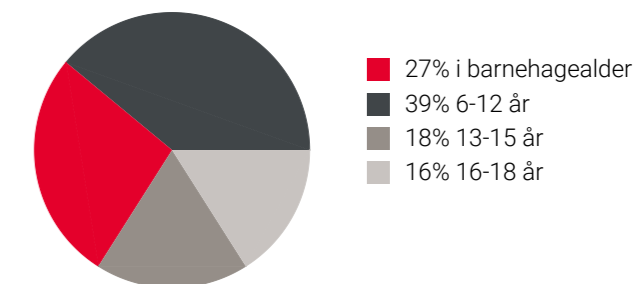
«Det er stille, sentrumsnært, kort vei til: bryggeplass, butikker, treningssenter, barnehager, skoler, bra kollektivtrafikk tilbud og et bra sted for folk i alle aldre.»

Sitat fra en lokalkjent

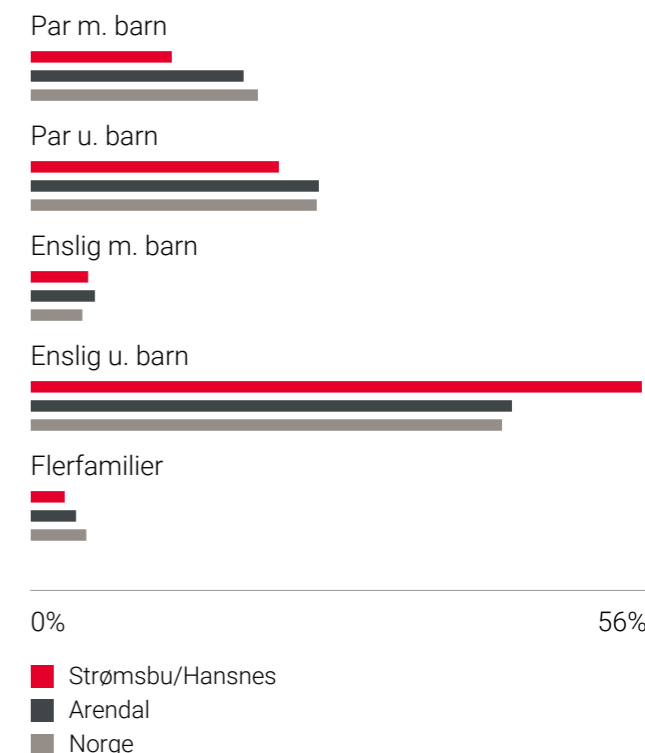
## Varer/Tjenester

Maxis Senter	14 min
Apotek 1 Strømsbusletta	1 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

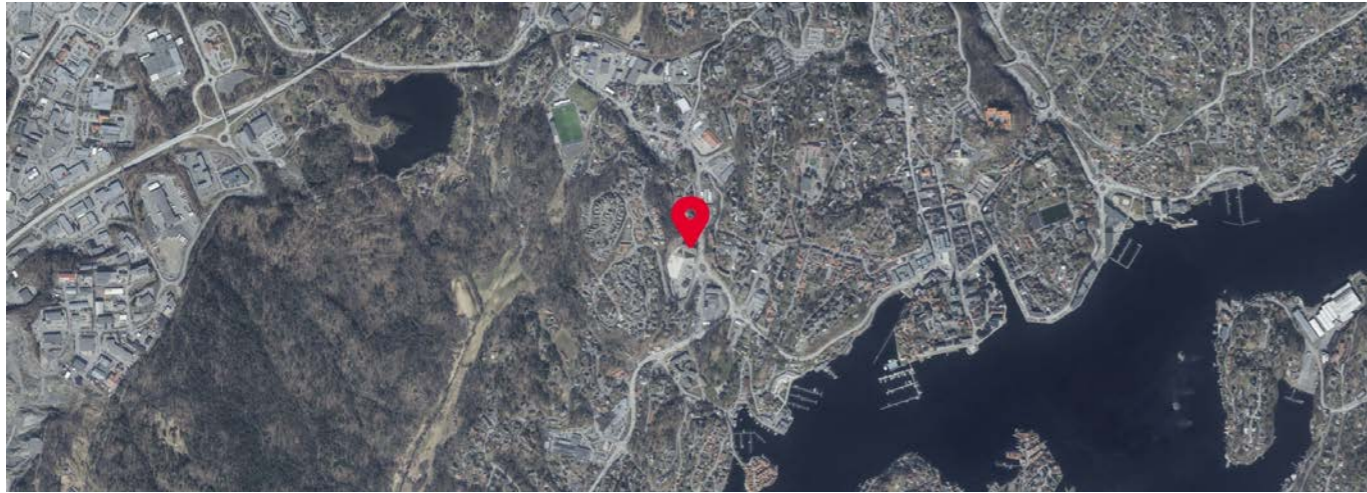


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



## 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.

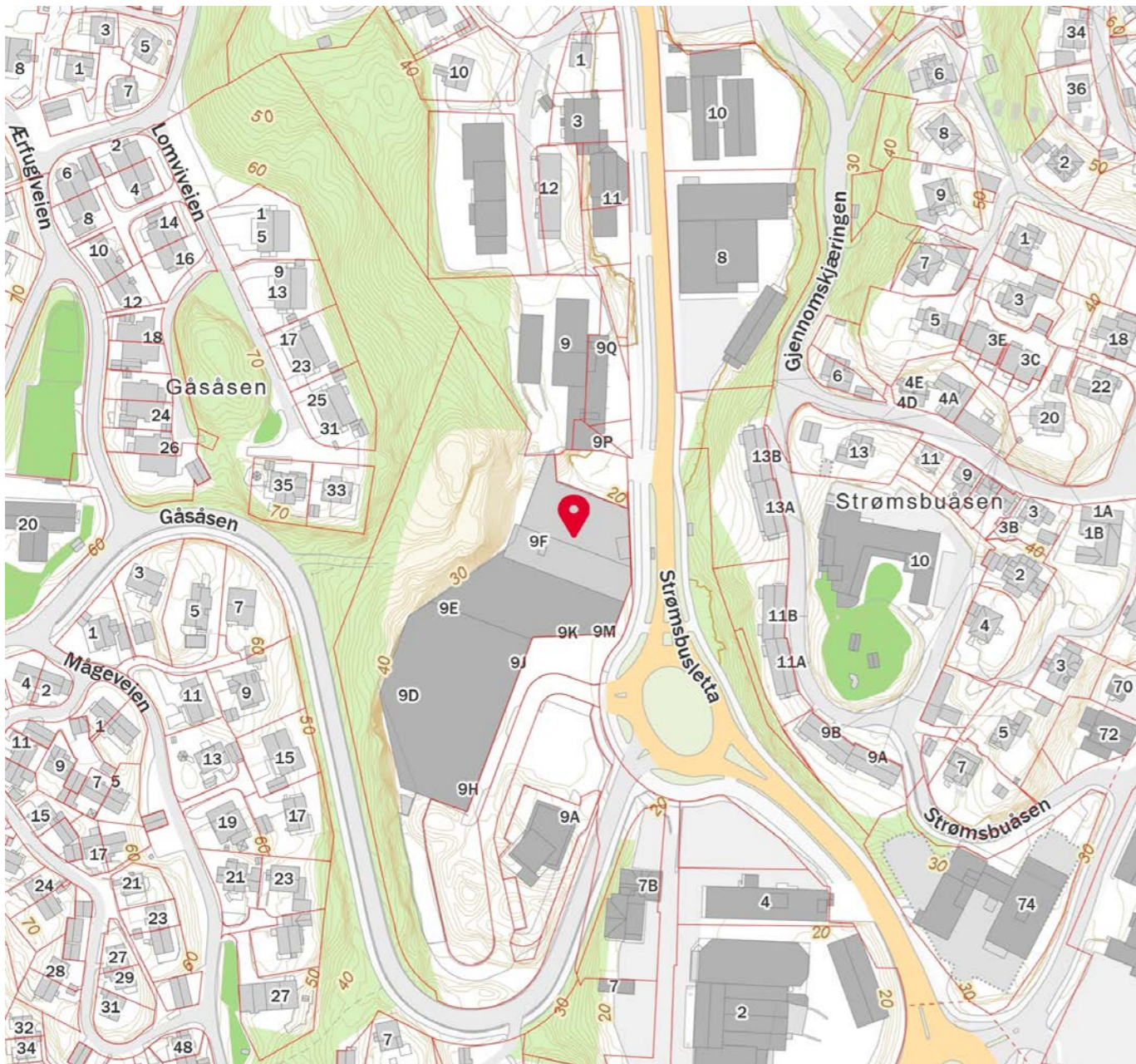
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopaiser/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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring PLUS

- 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.

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

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS 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”*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# 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.



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 eiendomsmegler. 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- 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.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Strømsbusletta 9F  
4847 ARENDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Arendal  
**Saksbehandler:** Håkon Olsen

**Telefon:** 941 70 220  
**E-post:** hakon.olsen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave 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: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre