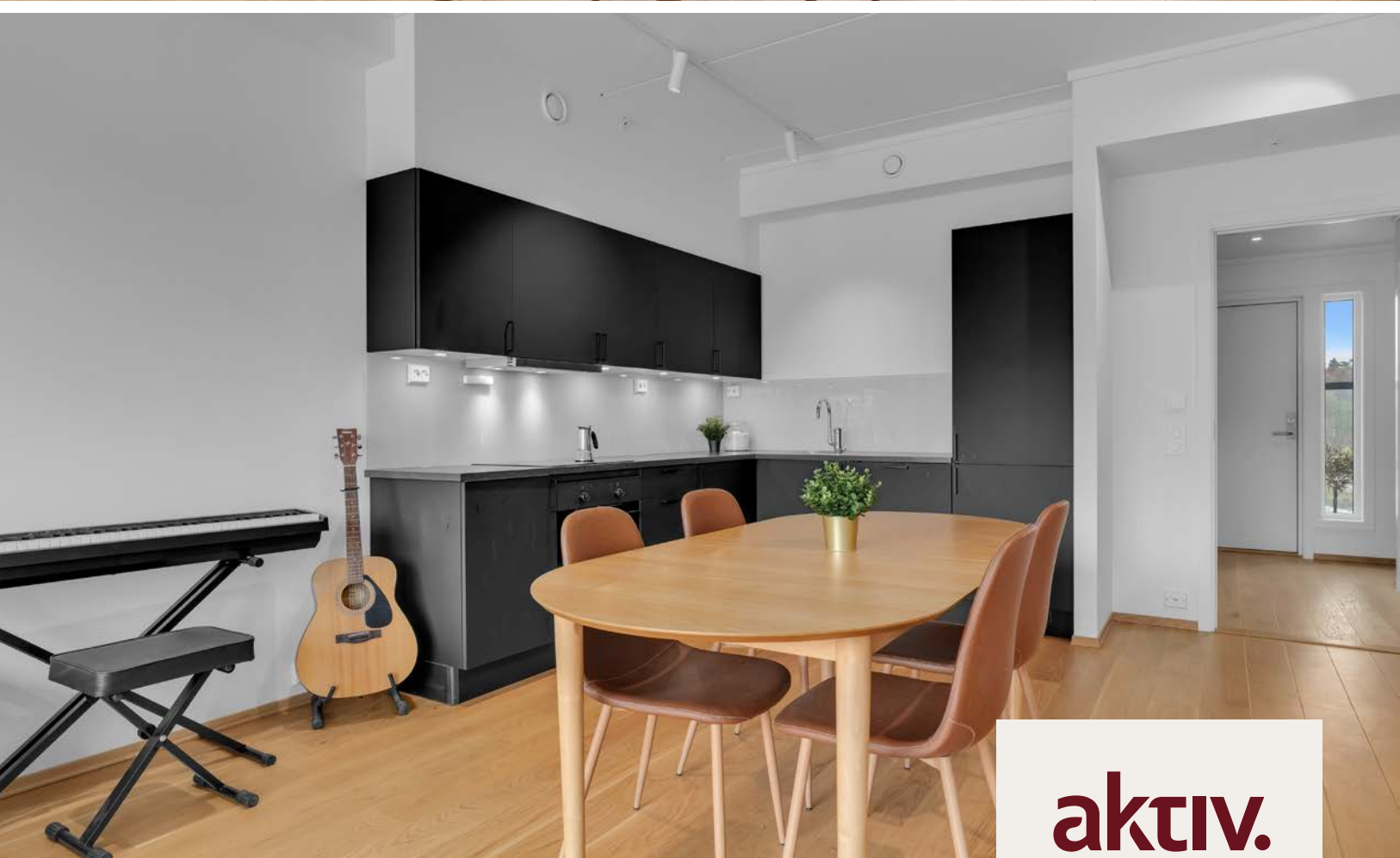




aktiv.



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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 600,-
Total ink omk.: Kr 3 373 600,-
Felleskostn.: Kr 3 321,-
Selger: Nattaya Meethom

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 65/70 kvm
Tomtstr.: 14863.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 502, bnr. 1325
Gnr. 502, bnr. 1325
Snr. 27
Oppdragsnr.: 1409250049

Fin leilighet fra 2022 med bla.vannbåren varme og parkeringsplass.

Lys og fin endeleilighet fra 2022 med god standard med bla. vannbåren varme. Boligen passer perfekt for førstegangskjøpere, par, enslige og pendlere som ser etter en sentrumsnær bolig i moderne omgivelser. Boligen har en sentral beliggenhet på Strømsbu- kort vei fra sentrum. I byggets 1.etasje er det dagligvarebutikk, apotek m.m. Svært lave strømutfgifter. Praktisk med endeleilighet med plass til sittegruppe, blomster ol.

Boligen inneholder: Entré, badetrom, to soverom, innvendig bod, stue/ spiseetue med gjennomgående lys fra flere vinduer og med utgang til solrik og romslig terrasse på 15 kvm. Leiligheten har ettermontert downlights, belysning i stue, og garderobeskap, samt lagt "gulv" på terrasse.

Leiligheten kvalifiserer til grønt boliglån med som regel bankens beste rentebetingelse.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	57
Energiattest	62
Nabolagsprofil	68
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 70 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod.

4. etasje

BRA-i: 65 m² Gang, 2 soverom, bad, bod, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

13 m² Terrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles tomt og uteplasser, samt felles rom til sykler, boder ol.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksareal: 65m².

P- rom: 62m².

S- rom: 3m².

Her følger også med en parkeringsplass.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

14863.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med kunstgress på hver side av bygningen. Det er satt opp flere sittegrupper, aktivitetsområde med treningsapparater og lekeplass. Fra

parkeringshuset går det trapp ned til Stømsbu torg.

Beliggenhet

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

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

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse/næring i området.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Skolekrets

Stinta skolekrets, 1-10. klasse.

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

Arendal vgs. ligger også i sentrum.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser like nedenfor bygget.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 24.04.2025 av Takstmann Erik Sørensen AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Firmaet gikk konkurs aug 2024. Arbeider som det vises til er ifm. oppføring av bygget.

Arbeid utført av Flow

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Installert downlights på soverom 1 og soverom 2, kjøkken og stuen.

Arbeid utført av Richard Andersen Elektro AS

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

Ja - Beskrivelse: Flow

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?

Ja - Beskrivelse: Det skal bygges to nye blokker på eiendommen.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje med både heis- og trappeadkomst. Praktisk planløsning med gang, bad, to soverom, innvendig bod, stue og kjøkken. Romslig balkong på 15 kvm. I tillegg bod i samme etasje som parkeringen på ca. 5 kvm.

Standard

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

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

Kjøkkenet: Leiligheten har et moderne kjøkken fra Strai med rikelig skap- og benkeplass. De sorte matte overflatene gir det en lukseriøs atmosfære. Det er

integreerte hvitevarer som gir en ekstra fin finish. Spisegruppen deler naturlig opp kjøkkenet og stuen.

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

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

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

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

Det er ettermontert belysning og downlights, samt gardrobeskap i denne leiligheten.

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 tilstandsrapport fremlagt for fellesarealer.

Anbefalt tiltak:

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

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, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, ventilator, kjøøl/fryseskap.

Moderniseringer og påkostninger

- Downlights
- Belysning i stue
- Garderobeskap på hovedsoverom
- Lagt "gulv" på terrasse
- Montert glassplate mellom skap og benkeplate.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber, tv/internett betales gjennom fellesutgiftene.

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass med mulighet for installering av el-bil lader.

Solforhold

Tidlig morgensol ved inngangsparti, da er det praktisk med endeleilighet med plass til sittegruppe. Sol fra ca. kl. 10-19 på veranda.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0003368205

Radonmåling

Det er ikke foretatt Radonmåling.

Diverse

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.

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i gang, stue og kjøkken. Varmekabler på bad. I tillegg balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Svært energieffektiv leilighet med lave strømkostnader.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Denne leiligheten kvalifiserer til grønt boliglån, som oftest bankenes beste rente.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Se vedlagte energiattest.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 290 000

Kommunale avgifter

Kr 16 123

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.

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

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

Eiendomsskatt

Kr 6 199

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 553 500

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 214 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Info vannavgift

I tillegg betales forbruk på vann/avløp til Sameiet Strømsbu Torg c/o Sørlandets boligbyggerlag,

Rådhusgata 14B, 4611 Kristiansand S. Det betales akonto som en del av fellesutgiftene.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 3 321

Andel fellesformue

Kr 9 374

Andel fellesformue dato

07.04.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Strømsbu Torg

Organisasjonsnummer

929892011

Om sameiet

Sameiet består av tilsammen 34 boenheter.

Sameiet vil fra starten være forsikret i If med polisenummer SP003368205

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 27 i Arendal

kommune. Gårdsnummer 502, bruksnummer 1325, seksjonsnummer 104 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:

4203/502/1325/27:

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: 27
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 65/10869

25.04.2025 - Dokumentnr: 456059 - Reseksjonering
Snr: 27
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 65/10874
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Deling av seksjon
Endring av sameiebrøk
Endring av tilleggsdel

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 28.06.2022. Brukstillatelsen gjelder forretnings- og boligbygg Strømsbusletta 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.

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](https://www.reguleringsplaner-under-arbeid/myrene-hogedal-solberg.21220.aspx)

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

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019- 2029.

Formål: Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan.

Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området.

Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er 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.

Styret ønsker orientering dersom leilighetene 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

Etter avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

83 600 (Omkostninger totalt)

94 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 373 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 384 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 387 300 (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 83 600

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 800 Garantipremie/inneståelse

18 750 Markedspakke

6 950 Oppgjørsvederlag

4 389 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

10 900 Tilretteleggingsgebyr
6 570 Eierskiftegebyr SØBO
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 956 Utlegg opplysninger forretningsfører SØBO

Totalt kr: 97 429

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

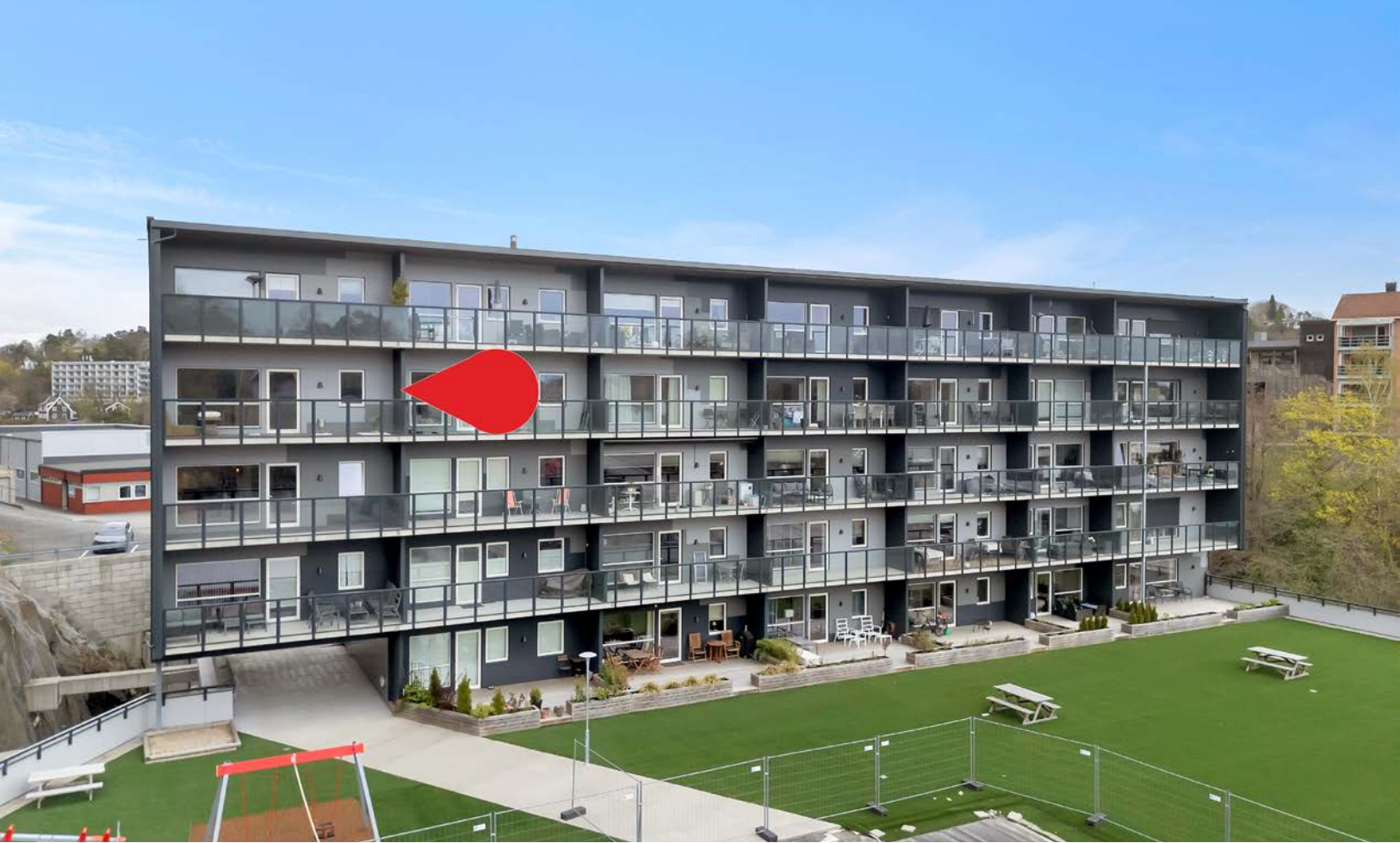
Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

02.05.2025



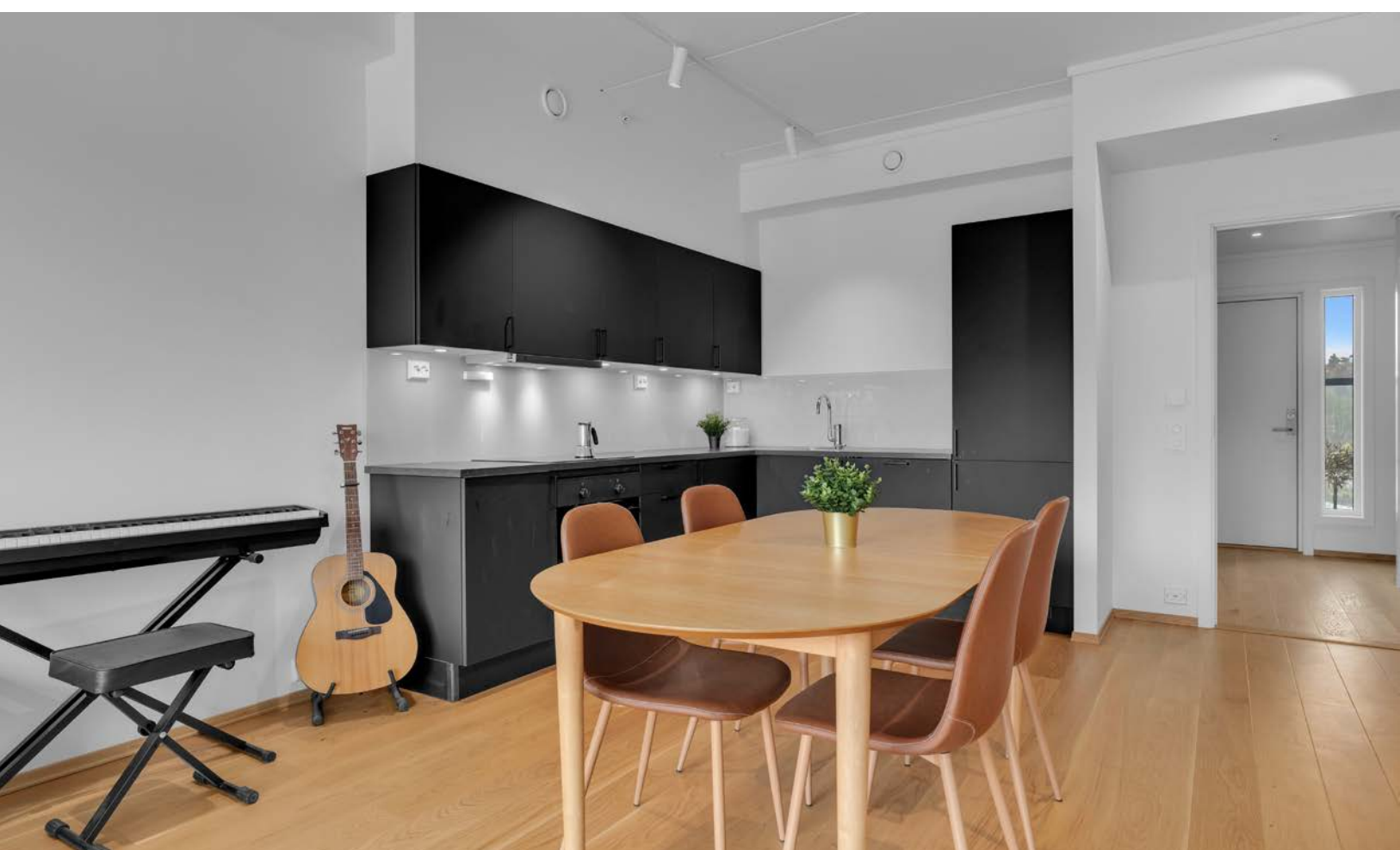


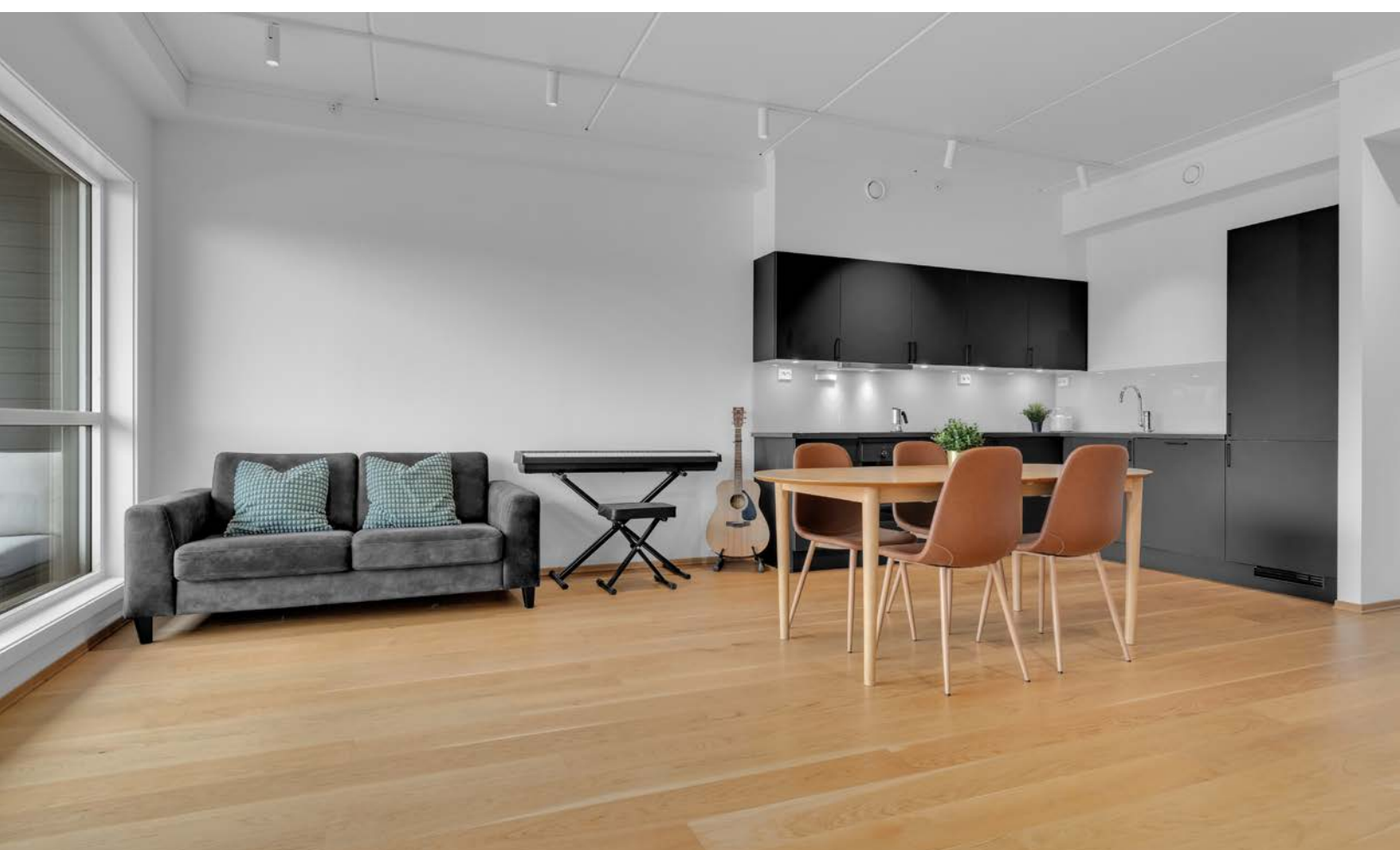


Romslig stue- og kjøkkenløsning med ekstra god takhøyde, store vindusflater og utgang til solrik balkong på 15 kvm. Leiligheten holder gjennomgående god standard med eikeparkett i lys utførelse.





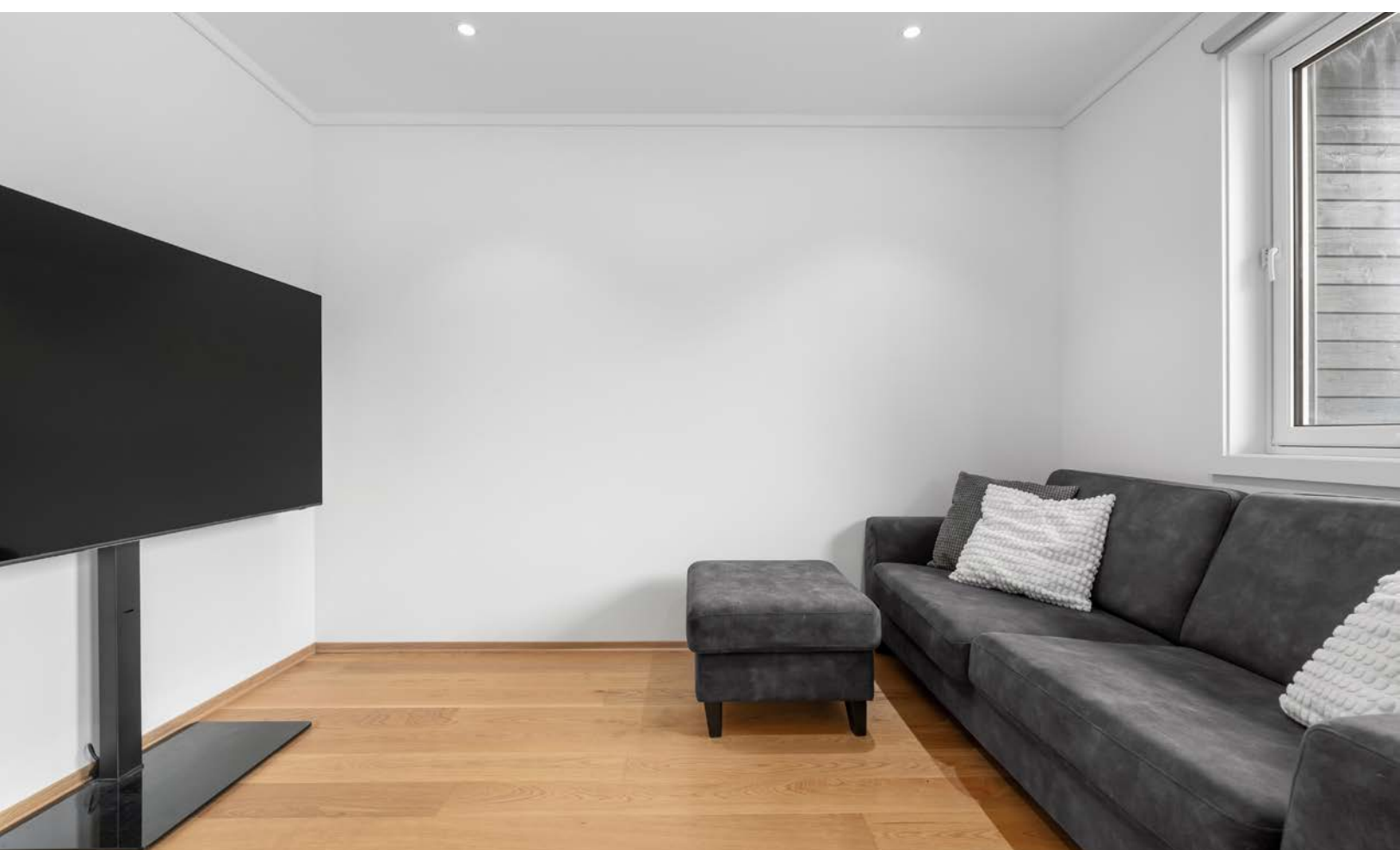


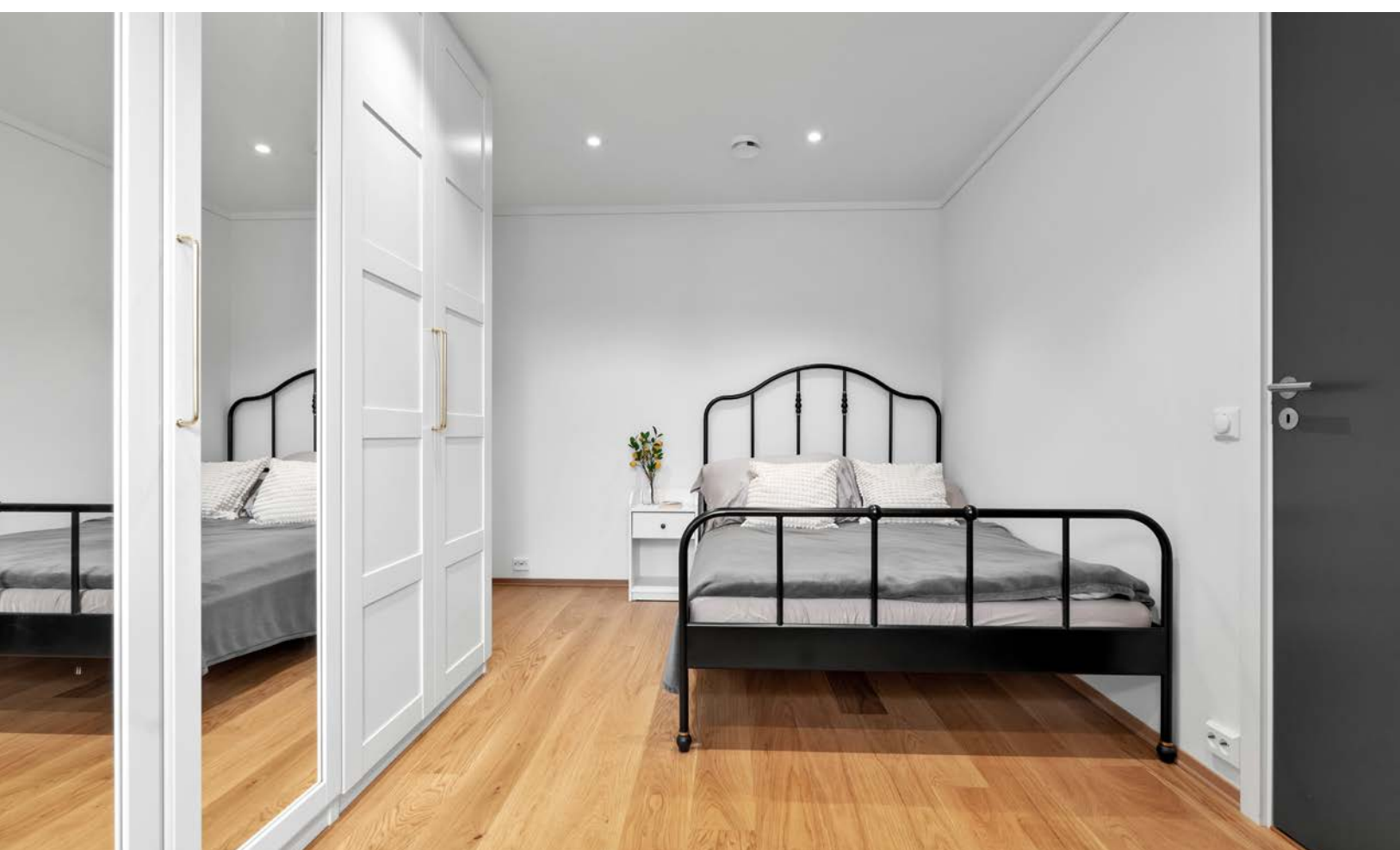








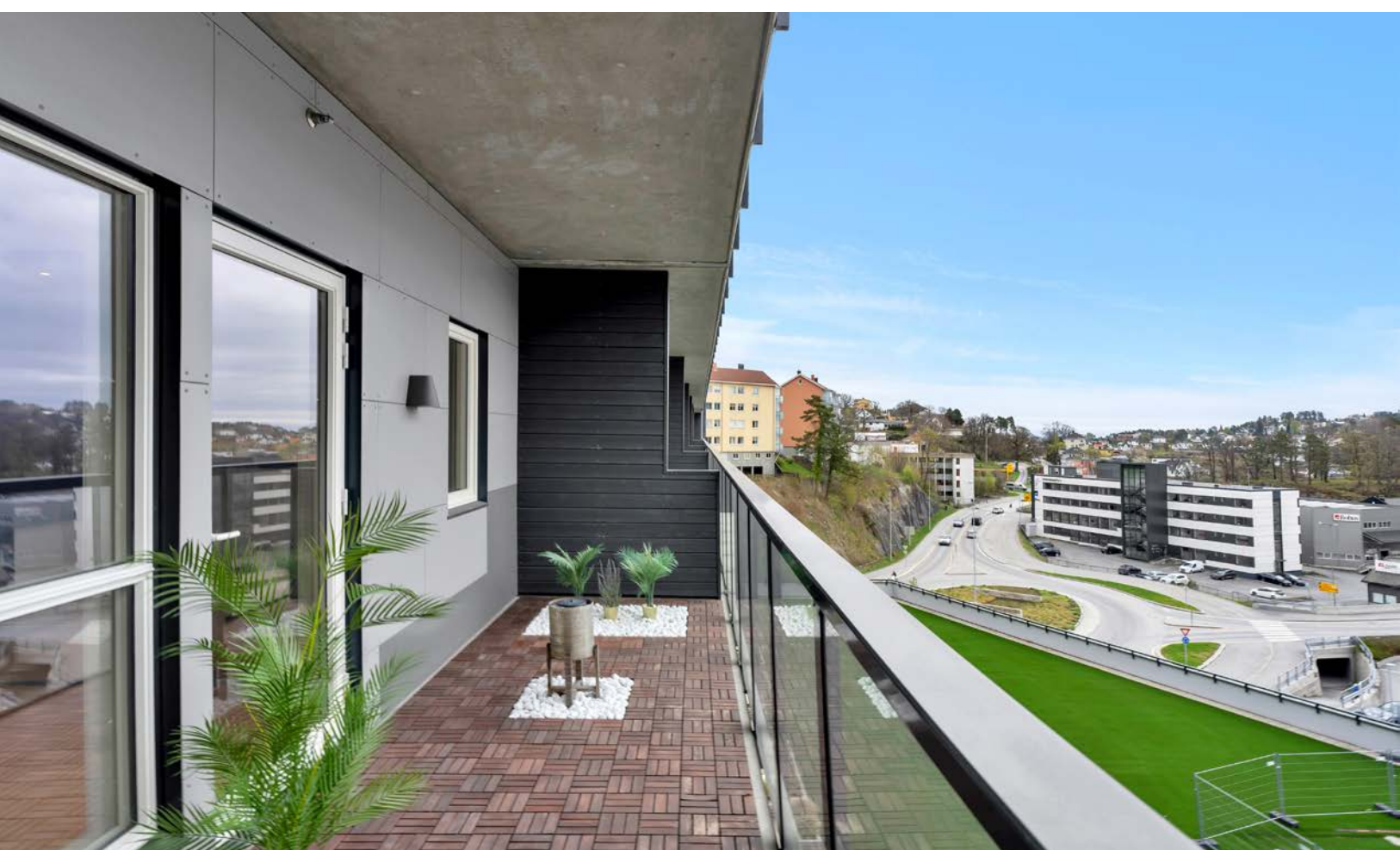


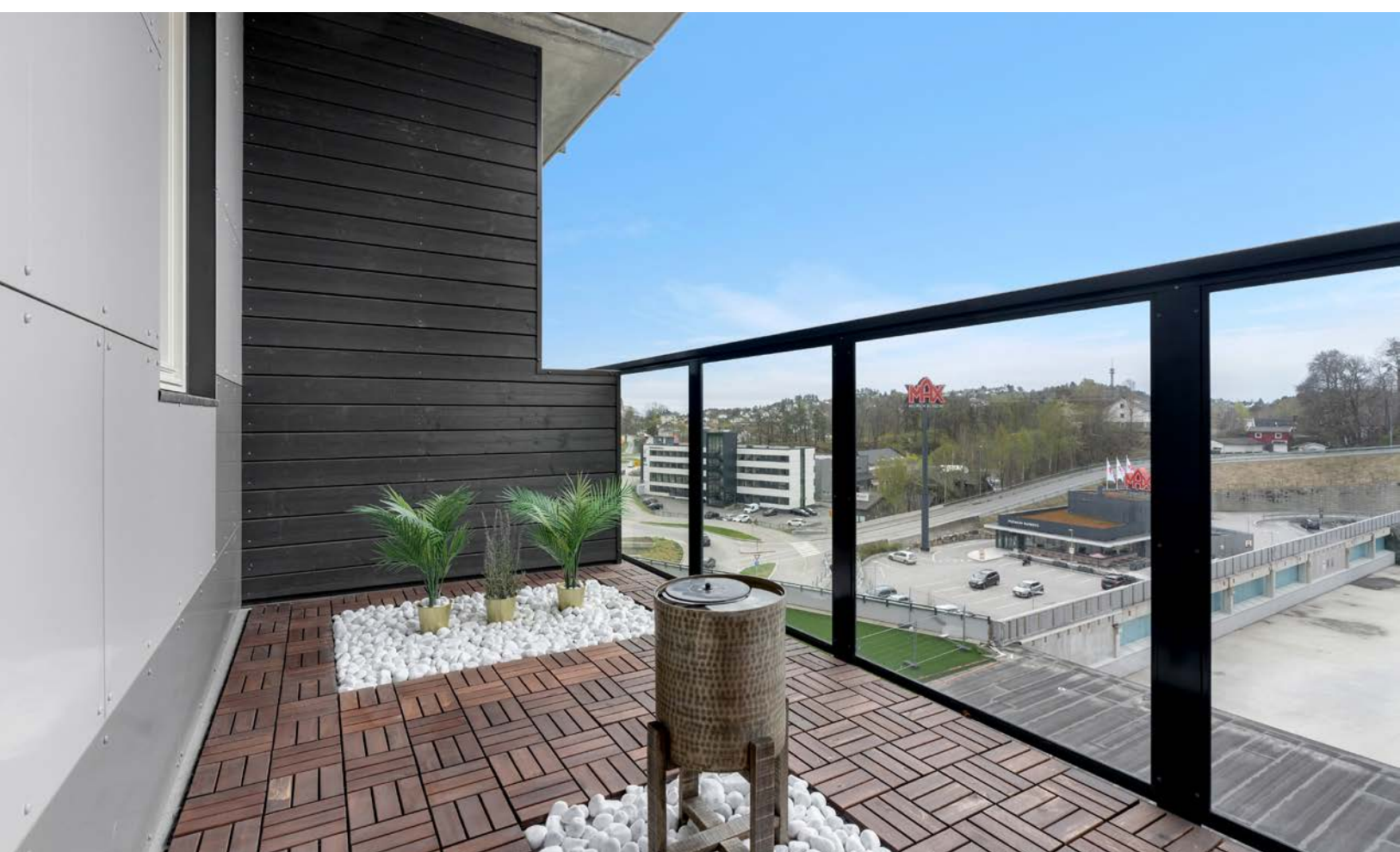


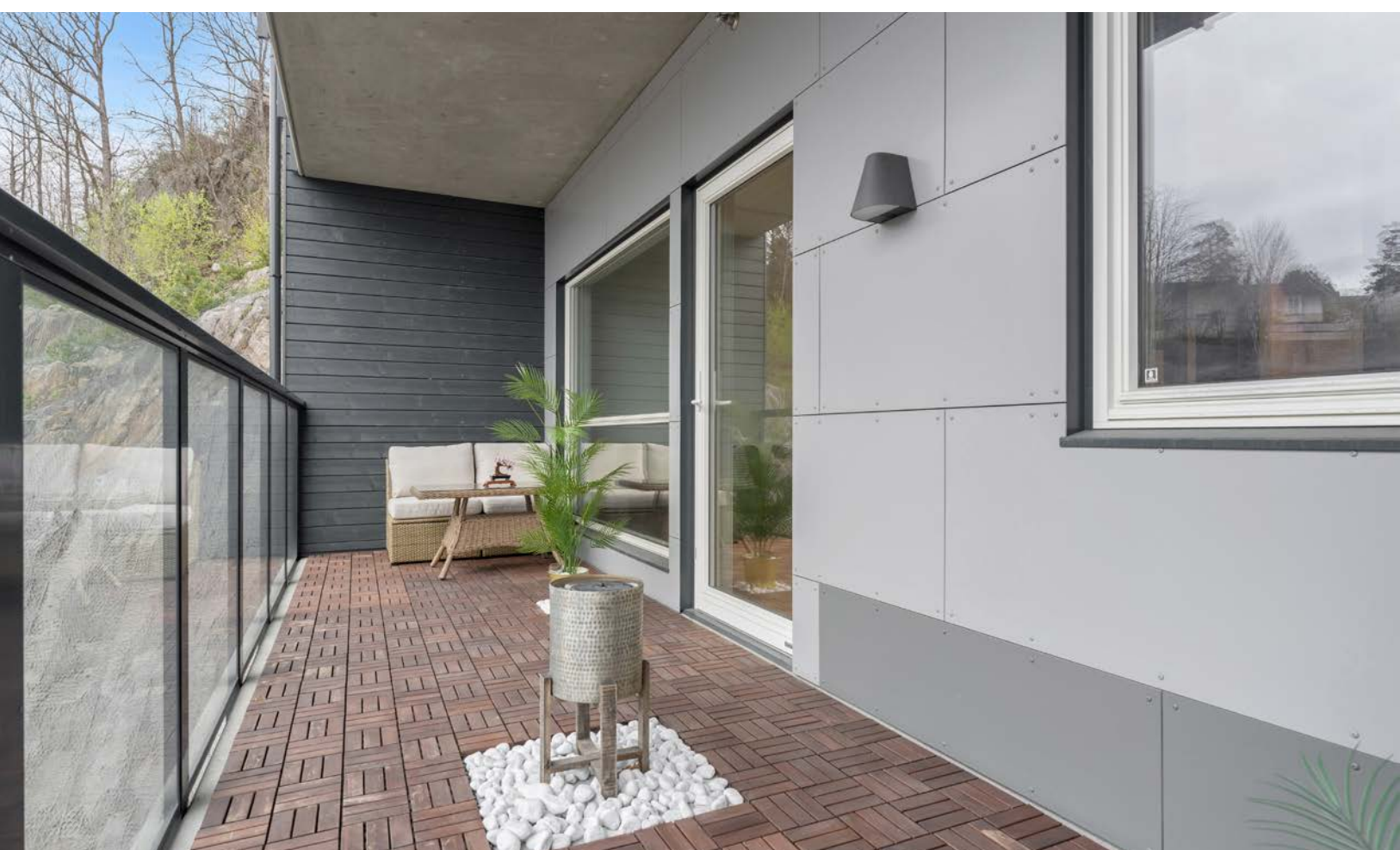


Innvendig bod, i tillegg er det romslig sportsbod i kjelleren, samt eget felles avlåst rom til sykler ol.

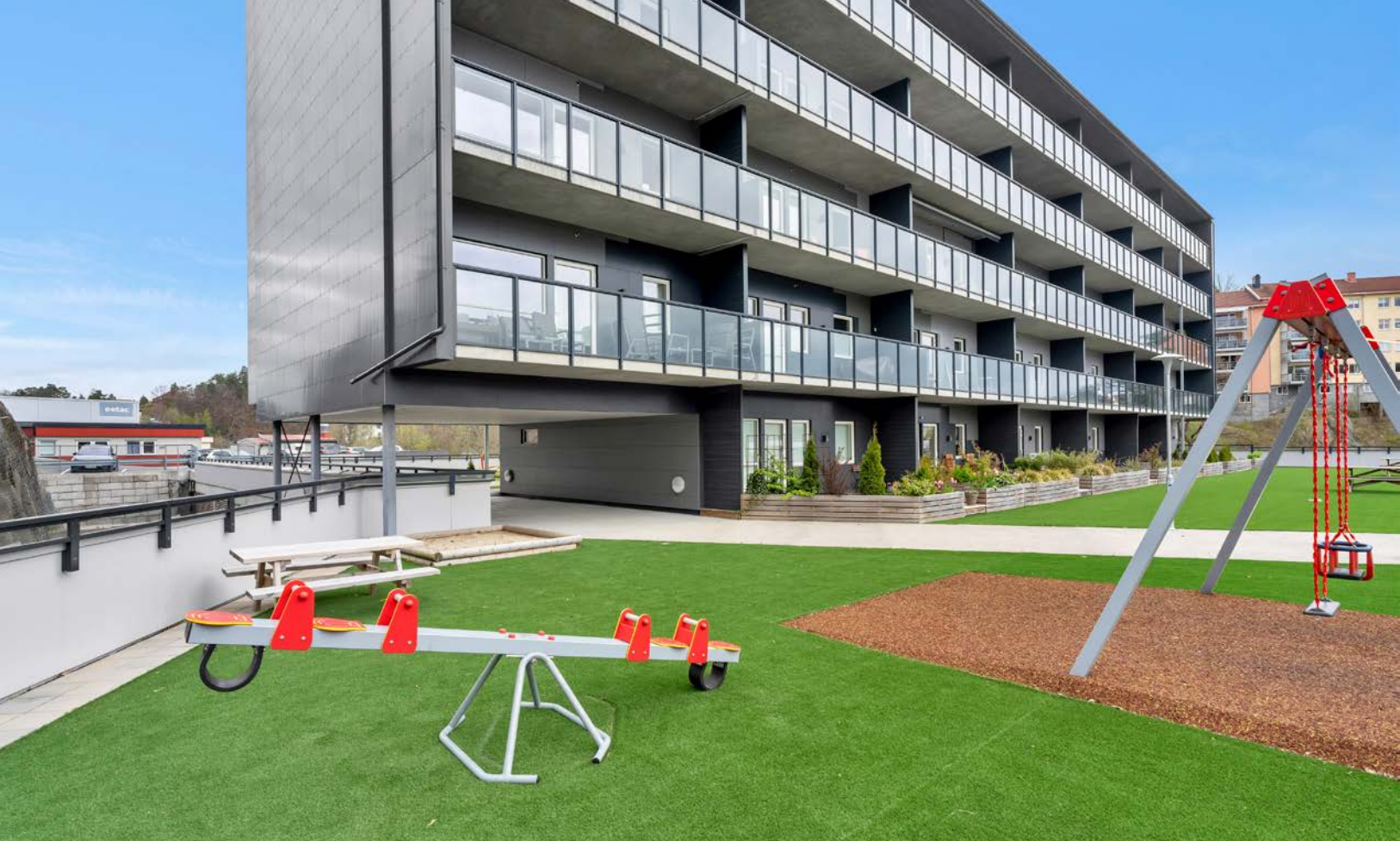


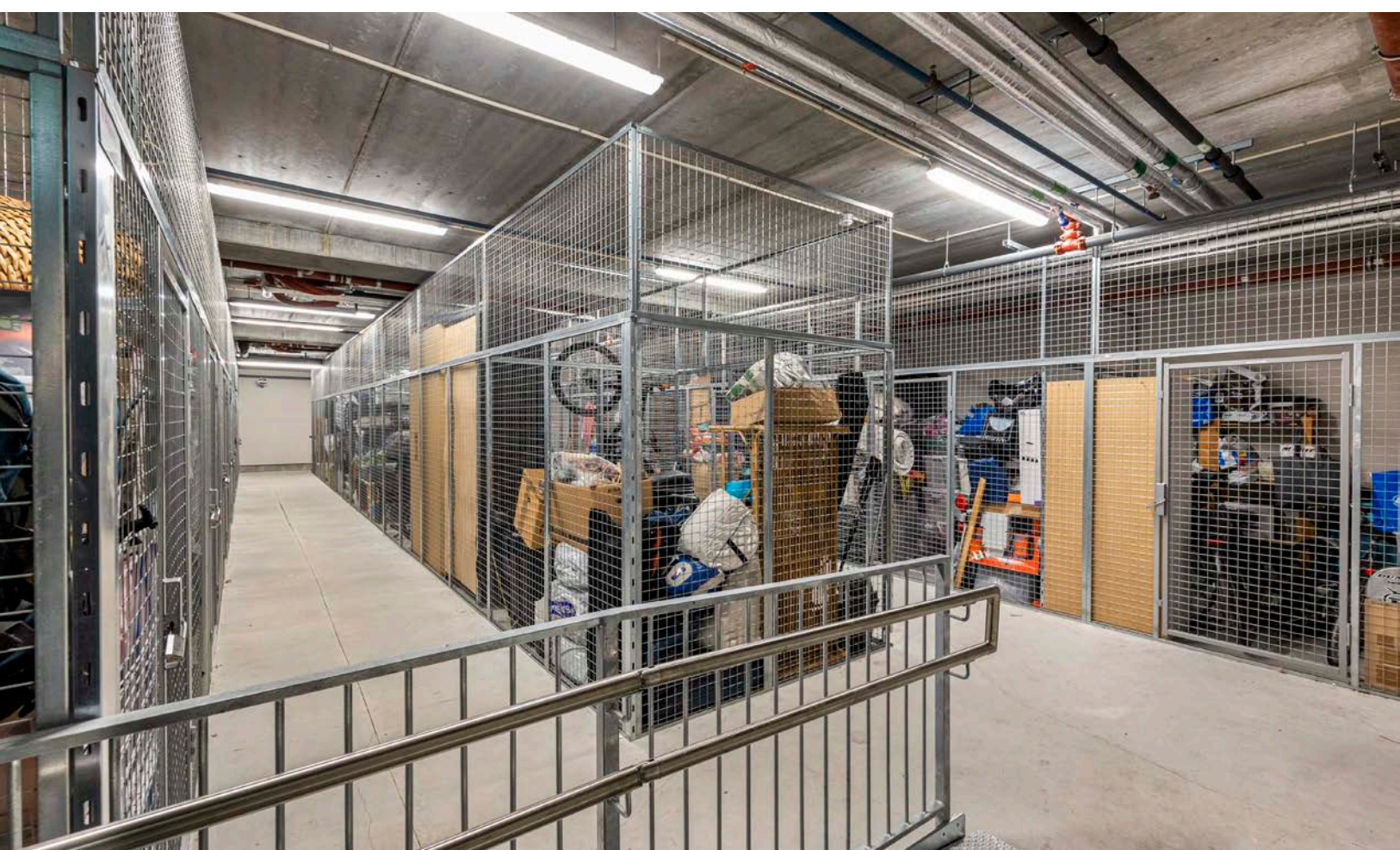
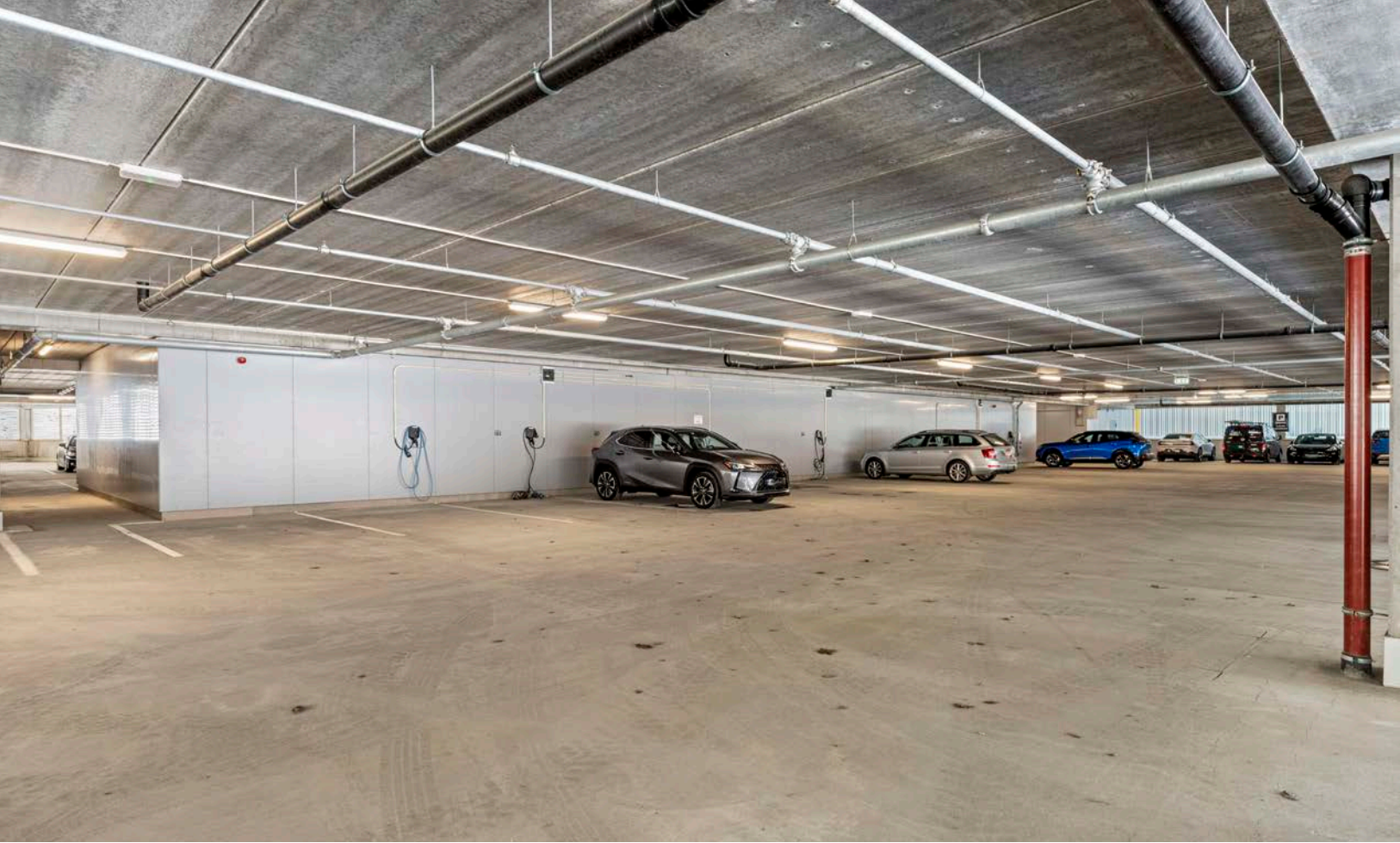












Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr: 502 Bnr: 1325 Snr: 27



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 669576

Opprettet: 24.04.2025

Utskrift: 28.04.2025



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, 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.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- 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.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

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



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

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

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendomme.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

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

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

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

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

Utvendig 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
25 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 27

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.04.2025

Utskrift: 28.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Vannbåren varme

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
1 stk

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

TG 3
0 stk

Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 27

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.04.2025

Utskrift: 28.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG IU
2 stk

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Kommentar til oppsummering 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: Nattaya Meethom

Rekvirert dato: 14.04.2025

Besiktigelse

Til stede: M. F.
Takstingeniør Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 23.04.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Strømsbusletta 9F, 4847 Arendal

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr	Bnr	Snr
502	1325	27

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Nattaya Meethom

Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 27

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.04.2025

Utskrift: 28.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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.	12.04.2025	

Tomteopplysninger

Tomtebeskrivelse

Tomt er sentral.

Kommentar til tomteopplysninger

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	BRA-e	TBA
U- etasje		5	
4. etasje	65		13
Sum:	65	5	13
Sum BRA:	70		

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasje	BRA-e: Bod.
4. etasje	BRA-i: Gang, 2 soverom, bad, bod, stue, kjøkken. TBA: Terrasse.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal: 65m².

P- rom: 62m².

S- rom: 3m².

Her følger også med en parkeringsplass.



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundet bygningen.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

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

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse i stein.

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 4. etasje.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjonen består av betong.

TG 1

Kledning

Vegger er utvendig kledd med plater, virker ok.

Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 27

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.04.2025

Utskrift: 28.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

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

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

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)

Taket er av type papp/duk, er ikke inspisert pga. manglende tilgang.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, har fall mot sluk.

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.: 27

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.04.2025

Utskrift: 28.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

Ventil montert i himlingen.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte, 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

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.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i betong.

Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 27

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.04.2025

Utskrift: 28.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

Innvendige trapper

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

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Oppvarming er strøm.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

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.

Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 27

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.04.2025

Utskrift: 28.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Tilstandsrapport/fellesareal.

Vurdering / Avvik

TG 2

Ingen tilstandsrapport fremlagt for fellesarealer.

Anbefalt tiltak:

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i badet, er ikke funksjonstestet.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

Varmtvann er i fra felles anlegg.

TG 1

Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv til gang, bad, stue.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonsanlegg montert.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

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

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2022	

Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 27

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.04.2025

Utskrift: 28.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, 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?		
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	

Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 27

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.04.2025

Utskrift: 28.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		

Strømsbusletta 9F

4847 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1325 Snr.: 27

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.04.2025

Utskrift: 28.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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 (brann-detektor) 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	
8	Finnes dokumentasjon på brann-sikkerhet for bygningen ?	Nei	

Signatur

Signatur

Rykene - 28.04.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250049	

Selger 1 navn
Nattaya Meethom

Gateadresse	
Strømsbusletta 9F	

Poststed	Postnr
ARENDAL	4847

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1409250049

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Firmaet gikk konkurs aug 2024

Arbeid utført av

Flow

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installert downlights på soverom 1 og soverom 2, kjøkken og stuen.

Arbeid utført av

Richard Andersen Elektro AS

Filer

[Samsvarserklæring - 17444389931182470209818.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Flow

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det skal bygges to nye blokker på eiendommen.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1409250049

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250049

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nattaya Meethom	0bc4f32f8ae5a81e387d174 8a3ae2deed3e91e17	12.04.2025 12:38:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

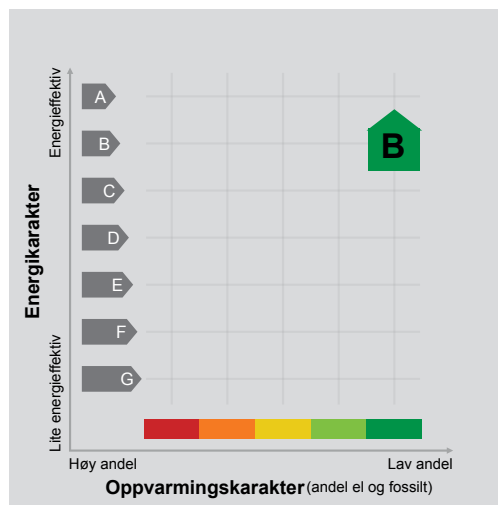
Document reference: 1409250049

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Strømsbusletta 9F
Postnummer	4847
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	502
Bruksnummer	1325
Seksjonsnummer	27
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300906710
Bruksenhetsnummer	H0602
Merkenummer	Energiattest-2025-102782
Dato	04.04.2025



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

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

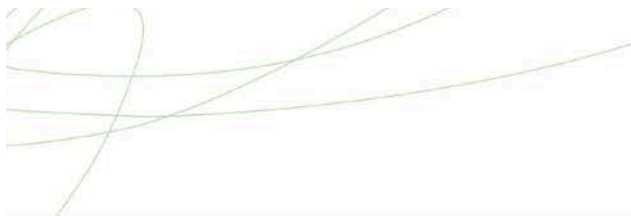
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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.

Energi merkingen 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 innetemperaturen

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)

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Slå el.apparater helt av**

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

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

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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 varmeanlegg**Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Strømsbusletta Linje 110, 111	1 min 0.1 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	22 min 1.8 km
Kristiansand Kjevik	52 min

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	12 min 1 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 185 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 144 elever, 9 klasser	17 min 1.4 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 173 elever, 13 klasser	6 min 2.7 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Arendal vgs - Mølleheia	20 min

Ladepunkt for el-bil

 Barnevern og Forebyggende - Arenda...11 min 	
 Stintahallen - Arendal kommune	12 min 



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

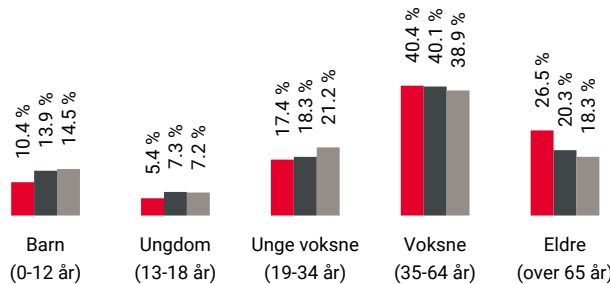
Bra 75/100



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

Villa Matilda Strømsbu (1-5 år) 50 barn	7 min 0.6 km
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år) 71 barn	7 min 0.6 km
Springkleiv barnehage (1-5 år) 25 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

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



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

⚽	Gåsåsen nærmiljøanlegg balløk...	9 min	🚶
	Ballspill	0.7 km	
⚽	Norac stadion - Bjønnes kunstgress	9 min	🚶
	Fotball	0.8 km	
🏊	Arendal Sport og Fitnesssenter	5 min	🚶
🏊	Aktiv Trening Arendal	9 min	🚶

Boligmasse



67% enebolig
33% annet

«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

11 min



Apotek 1 Strømsbusletta

1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
39% 6-12 år
18% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



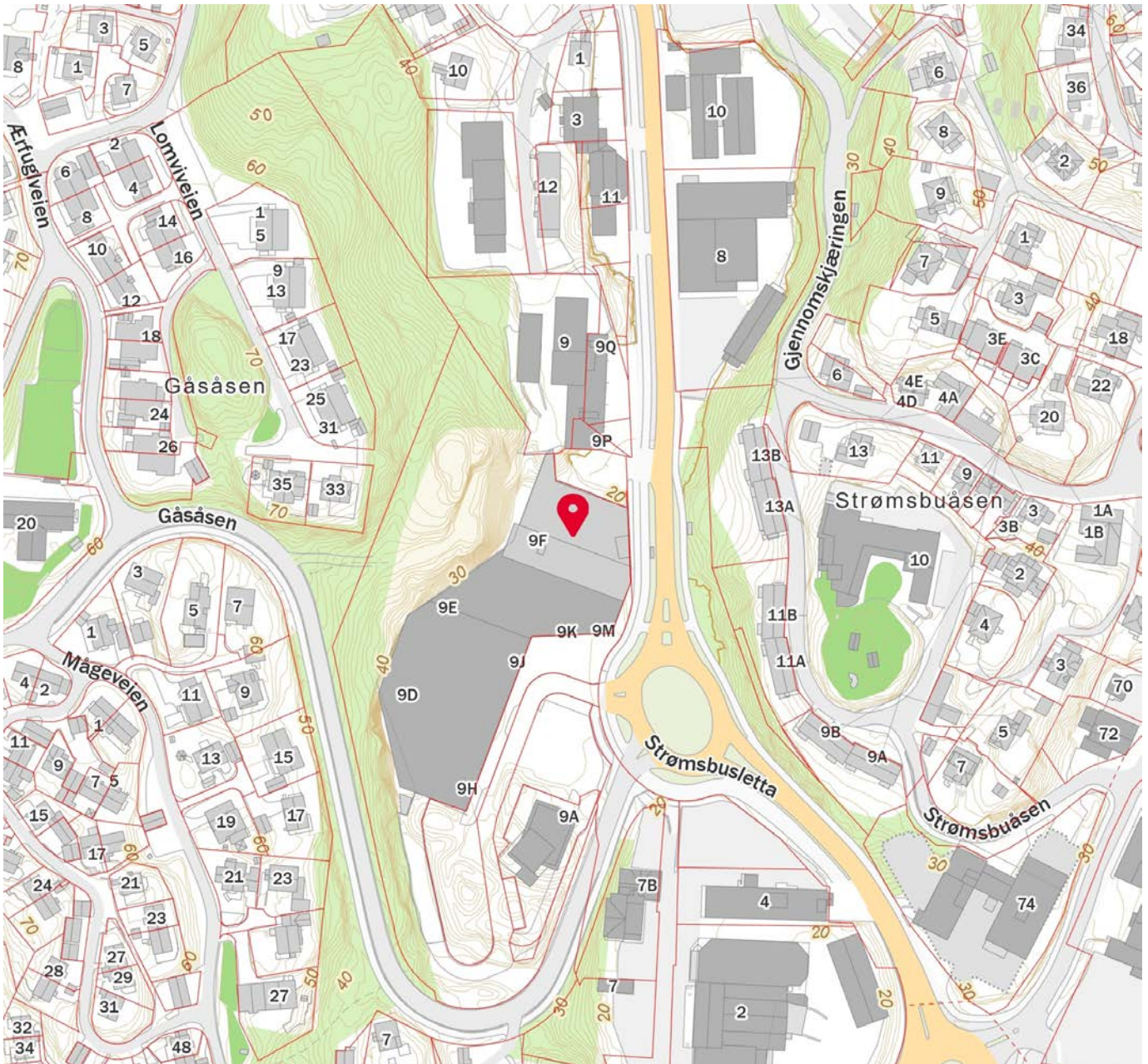
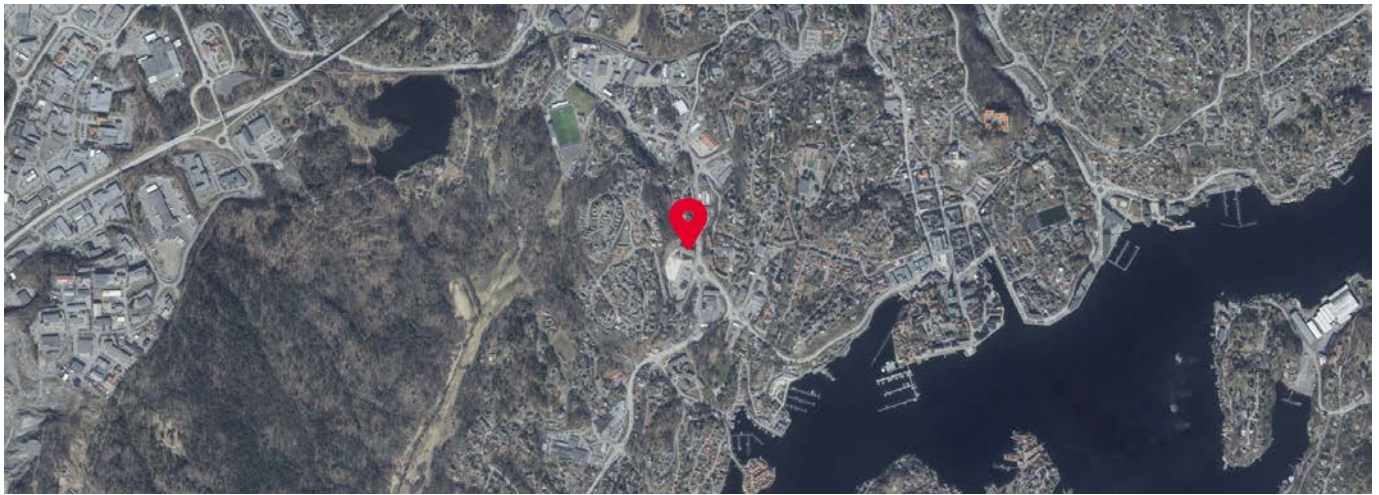
0%

56%

Strømsbu/Hansnes
Arendal
Norge

Sivilstand

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





ARENDALE KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	502	Bnr.:	1325	Fnr.:		Seksj. nr.:	27
Adresse:	Strømsbusletta 9F, 4847 Arendal					Dato:	04.04.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan

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

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

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062017-11	Strømsbusletta 9 <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	19.11.2020

Formål:

Forretning, kontor, tjenesteyting

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

NEI	☒ JA
-----	--

Merknader:

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

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

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

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

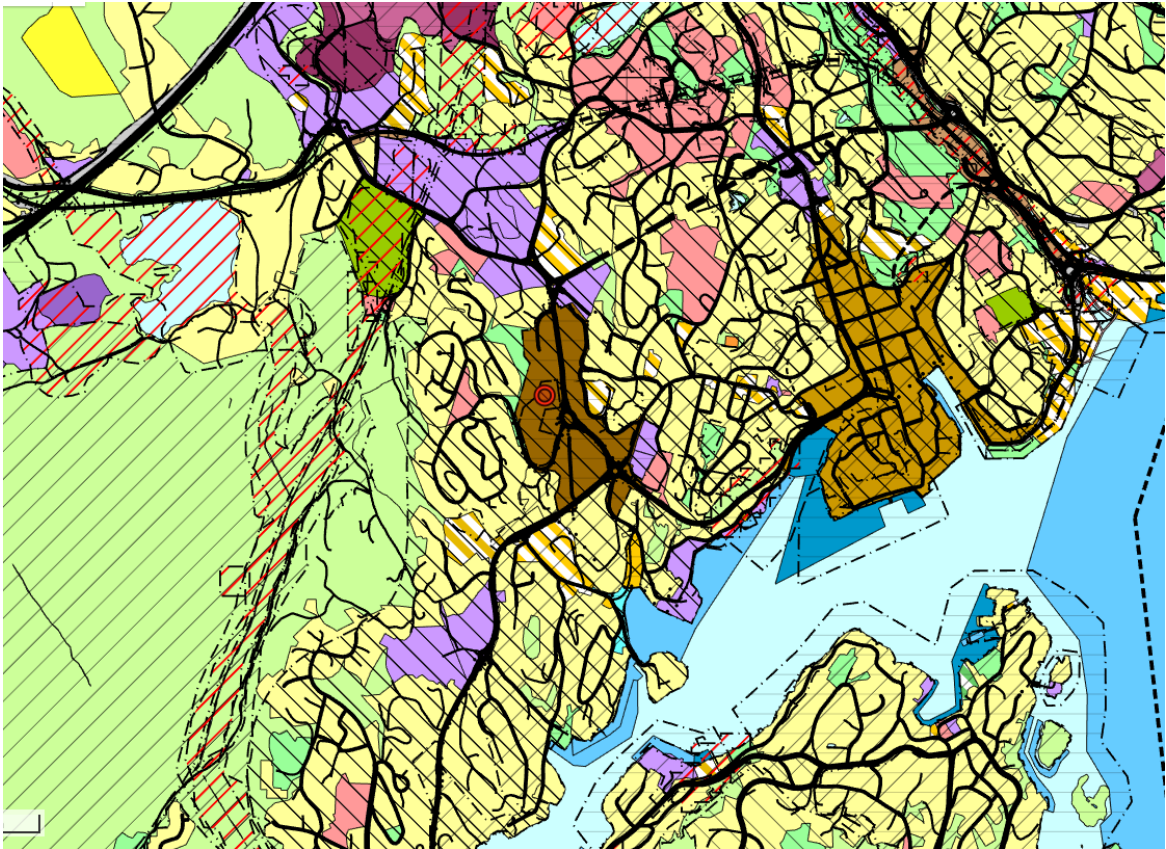


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor
planområdet

Side 3 av 3



ARENDAL KOMMUNE
Kommunalteknikk og Geodata

E. GAUSLÅ & SØNNER AS
Att: Gulbrandsen Per Ole
Stoa Industritoppen 28
4848 ARENDAL

Refnr.	Arkivkode	Saksnr.	Saksbehandler	Dato
FMOD0882	GiD 502/1325	202113337	Bjerg Slotta	Arendal, 15.07.21

Godkjenning av melding om utført vann- og avløpsarbeid for eiendommen 502/1325 - Strømsbusletta 9.

Det vises til melding om utført vann- og avløpsarbeid mottatt 08.07.21 for eiendommen 502/1325 - Strømsbusletta 9.

Anlegget er prosjektert av Aprova AS.

Tilkoblingsgebyr er sendt ut for næringsdelen av prosjektet. Det skal i tillegg betales tilkoblingsgebyr pr boenhet når leiligheter skal bygges.

Ferdigmelding er godkjent.

Med hilsen

Bjerg Slotta
Overingeniør

Brevet er godkjent elektronisk

Kopi til:

Strømsbusletta 9 As

Postboks 3

4841

Arendal

Kontaktinformasjon:
Postadresse
Besøksadresse:
Org.nr.:

www.arendal.kommune.no
Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
940493021

Telefon:
E-post:

+47 37 01 30 00
postmottak@arendal.kommune.no



ARENDALE KOMMUNE

Byggesak (S)

ALMA EIK AS
Østre Strandgate 12A
4610 KRISTIANSAND S

Kontaktperson

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

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

Tiltakssted: Gåsåsen 4

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

VEDTAK:

Kommunen avslår med dette søknad om ferdigattest.

Gebyr:

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

Søknad om ferdigattest er mottatt her 11.11.22.

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

Reguleringsplanens bestemmelser punkt 4.1 gjelder for B5.1 – B5.4. Det følger av bestemmelsens annet ledd første punktum at «[b]ebyggelsen skal ha grønne tak».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For Arendal kommune:

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

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

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: STRØMSBUSLETTA 9 AS

ARENDAL KOMMUNE

Bestemmelser for Strømsbusletta 9

Arkivsak: 18/12717
Arkivkode: 09062017-11

Vedtatt i Arendal bystyre: 19.11.2020, PS 20/207
Plankartets dato: 12.10.2020, sist endret 07.07.21

Mindre endring, administrativt vedtak: 9.8.2021, sak 21/12426
Kort beskrivelse: Utvidelse av byggegrensen for boligblokk i delfelt B5.1 slik at det kan krage ut over gangareal f_Sg5.1.

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 sekundærearealer 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 m² 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 m² 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 m² 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 tillates oppført 4 leilighetsbygg med til sammen inntil 95 boenheter. Hver av boenhetene skal tilrettelegges med et privat skjermet uteareal på minimum 8 m². Alle boenheter skal ha minimum 1 soverom mot stille side. Som støyskjermingstiltak skal:
- Det bygges 1,2 m tett skjerm langs kanten av taket som inneholder felles uteareal.
 - Det bygges 1,48 m høy tett skjerm i ytterkanten av svalgangen for boligene i felt B5.1 og B5.4.
 - Takutstikk og overbygg av svalgang være kledd med lydabsorberende materiale.

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 sikringsgjerd 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.

Gp5.1 skal opparbeides som aktivitetspark tilrettelagt for større barn, ungdom og voksne.

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 SAMFERDSELSANLEGG 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 Frisiktsone (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 B5.1, 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 felles for boligene i felt B5.1 – B5.4.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Igangsettingstillatelse

6.1.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse skal:

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

- a) Tilgrensende grøntområde f_Gn i områdeplanen være ferdig opparbeidet.
- b) Skjæringer som ikke skjules bak bygningsmasse være beplantet med klatreplanter.

6.2.2 Før det kan gis brukstillatelse til første bolig skal:

- a) lekeplass L5.1 og gårdsplass Gp5.1 være ferdig opparbeidet.
- b) 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:
- a) lekeplass L5.4 og uteoppholdsareal U5.1 være ferdig opparbeidet.
 - b) 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.

Arendal, 19.11.2020



Nora Moberg-Lillegaard
Saksbehandler



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 03.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	502	Bruksnr.	1325	Festenr.		Seksjonsnr.	27
Adresse	Strømsbusletta 9F, 4847 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Renovasjon	4 818,60 kr
Sum	4 818,60 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Nedgravd Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	722,80 kr
Restavfallsgebyr Nedgravd	1 stk	3 373,01 kr	1/1	0 %	3 373,01 kr	1 686,50 kr
				Sum	4 818,59 kr	2 409,30 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



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:
<i>Opphør av ansvarsrett før ansvarsområdet er ferdigstilt</i>	04.04.22	23.06.22
<i>Melding om endring av ansvarsrett</i>	22.06.22	23.06.22
<i>Søknad om midlertidig brukstillatelse</i>	23.06.22	23.06.22
Følggebrev, 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 boligblokk utføres som «grønt tak» før ferdigattest 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 Byggdetaljering AS
- Erklæring om ansvarsrett fra Ivre Sport og Anlegg AS

Endringen gjelder:

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

Erklært ansvarsrett:

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

Kommunens vurdering:

Ansvarlig søker:

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

Endring av tillatelse:

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

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

Utearealene er i stor grad dekket med kunstgress, med innslag av noen trær og busker satt i kasser med nødvendig jorddybder. Reguleringsplanen har bestemmelser om såkalte «grønne tak» som er et begrep som brukes om tak helt eller delvis dekket av vegetasjon. Kunstgress vil ikke innfri der det stilles krav om «grønne tak». I reguleringsbestemmelsen 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

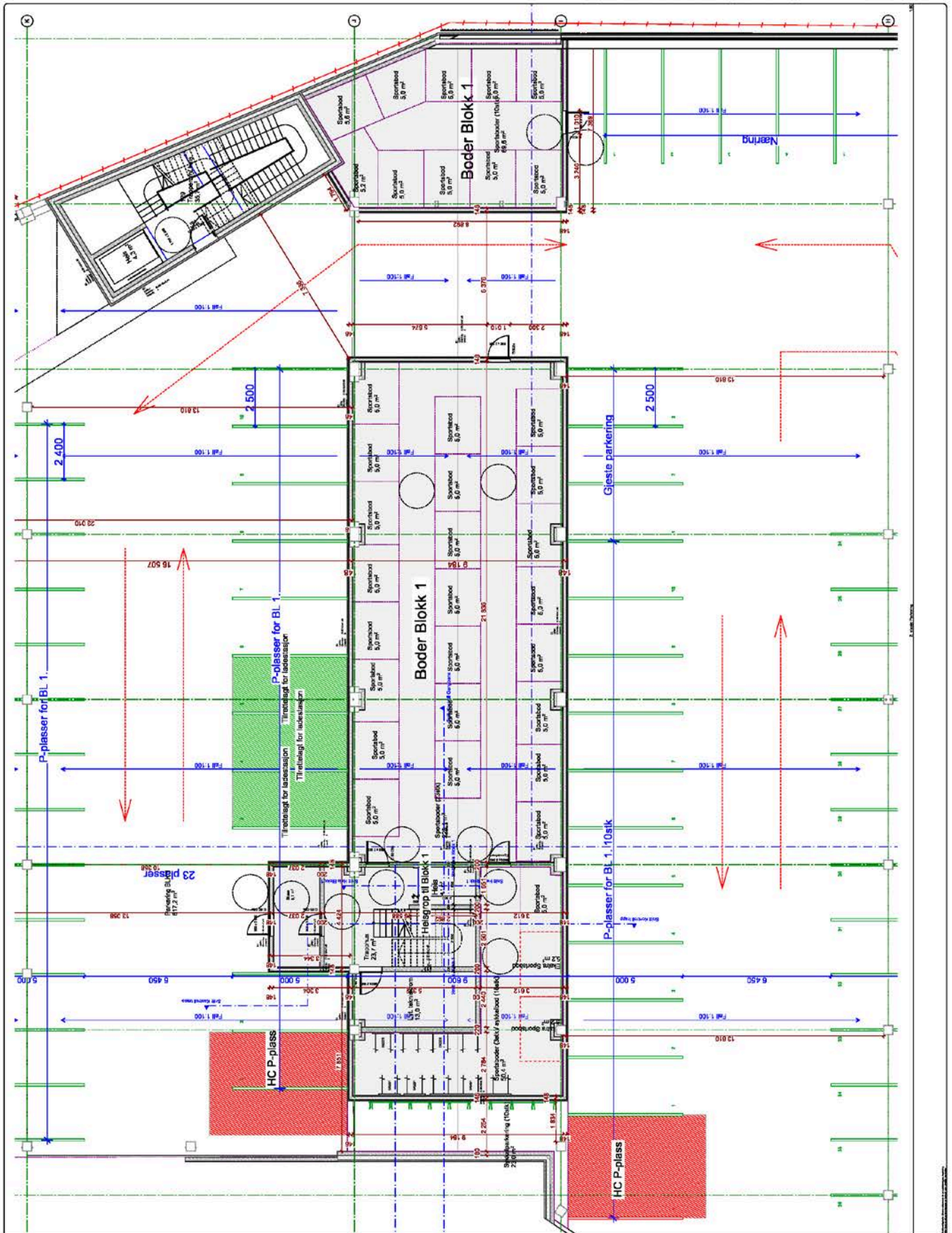
Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen).

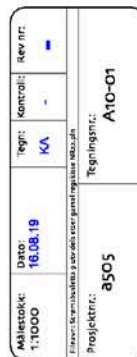
Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

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

postmottak@arendal.kommune.no

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







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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Strømsbusletta 9F
4847 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martine Strand

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre