Strømsbuveien 19

MEGLERHUSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Strømsbuveien 19

06

Nøkkelinformasjon/Megler

13

Plantegning

16

Eiendommen

23

Tekniske dokumenter

Velkommen til

Strømsbuveien 19

Attraktiv beliggenhet i Arendal sentrum med adgang til alt av byens fasiliteter rett på utsiden av døren. Leiligheten ligger tilbaketrukket fra bylivet samtidig har en byen bare en heistur ned. Her er det heisadkomst direkte ned til Alti kjøpesenter. Senteret byr på butikker, frisør, apotek, vinmonopol, kafeer, m.m. Adkomst til leiligheten fra Strømsbuveien via svalgang.

Leiligheten ligger i 6.etasje og har en koselig, nyoppusset balkong.
Leiligheten inneholder entré, bad, bod, stue, kjøkken og to soverom. Både kjøkken, bad og overflater er oppusset i nyere tid. Fasade er oppusset i regi av sameiet. Her er det bare å flytte rett inn i en lekker leilighet rett ved bykjernen.

Velkommen til visning!

Strømsbuveien 19

Prisantydning	3 190 000
Fellesgjeld	309 101
Omkostninger	87 470
Totalpris	3 586 571
Fellesutgifter	5 849 pr. mnd.
Bruksareal	90,0 m²
BRA-I	90,0 m²
BRA-E	0,0 m²
BRA-B	0,0 m²
TBA	13,0
Soverom	2
Etasje	6
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	1 287 m²
Byggeår	1990



Kontakt vår megler



Adrian Hamre Evensen

Eiendomsmegler

+47 970 06 665

adrian@arendalpartners.no

&MEGLERHUSET PARTNERS
Vestregate 3 4801 Arendal





















Plantegning

Innhold

Boligen inneholder:
6. etasje: Gang, 2 soverom, bad, romslig bod,
stue/kjøkken i åpen løsning. Utgang til balkong.

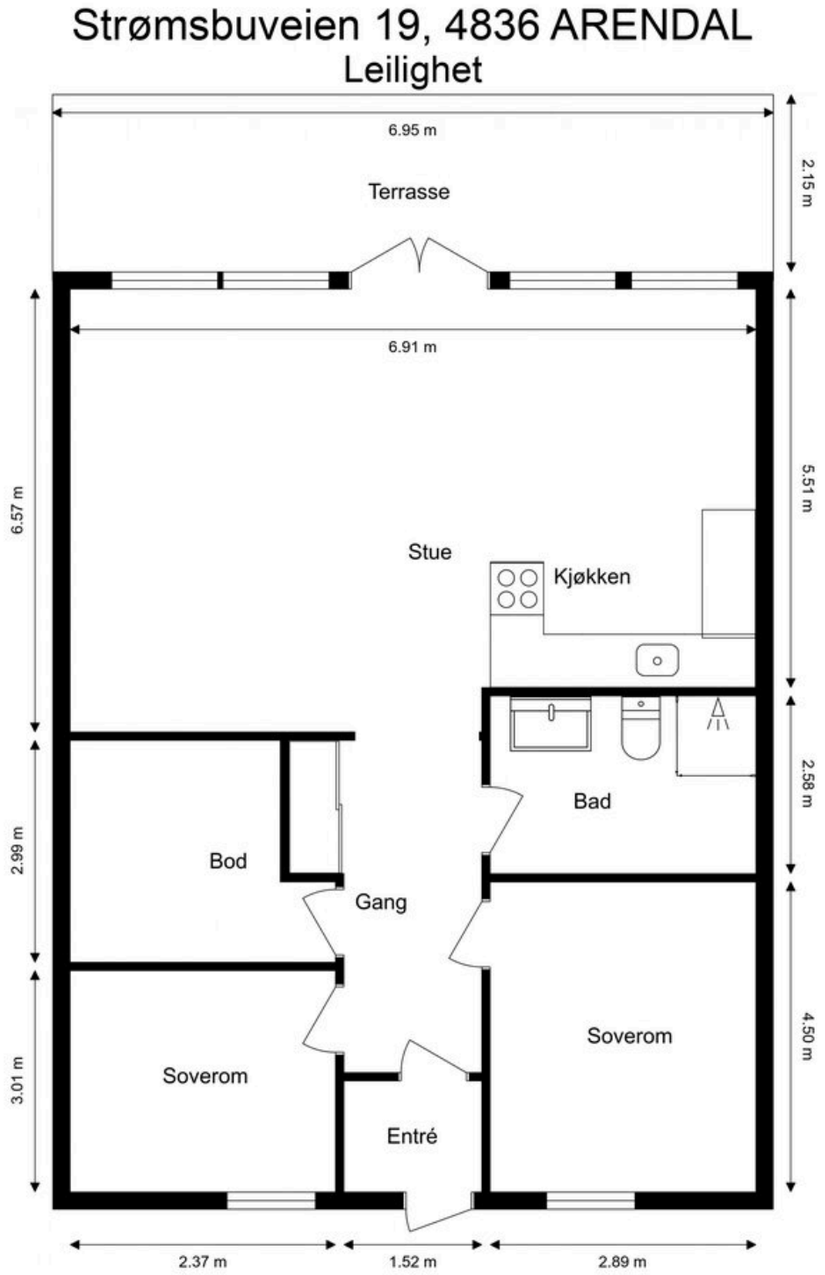
BRA 90,0 m²

BRA-I 90,0 m²

BRA-E 0,0 m²

BRA-B 0,0 m²

TBA 13,0 m²



Ordernr. 15080404

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 90,0 m²

- BRA-i: 90,0 m²
- BRA-e: 0,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 13,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard
Stue - Lekker stue med god romfølelse. De store vindusflatene gir godt med naturlig lys. Overflatene er malt i et tidløst fargevalg og nytt gulv er nylig lagt. Rommet er perfekt for å muliggjøre store og sosiale soner med plass til mange gjester. Du har en naturlig plass til både sofagruppe, TV med tilhørende møblement og ulike oppbevaringsløsninger.

Balkong - Fra stuen er det utgang til balkong på 15 kvm. Balkongen er belagt med terrassebord. Fra balkongen er det utsikt over nærområdet og mot byen.

Kjøkken - Kjøkkenets utforming er svært praktisk og funksjonelt til sitt bruk. Lekker kjøkkeninnredning fra 2017. Kjøkkenet har en meget funksjonell utforming som sørger for rikelig med skapplass og effektive arbeidsflater. De integrerte hvitevarene medfølger handelen.

Bad - Tidløst, baderom fra 2017 med behagelig gulvvarme. Inneholder servant med underskap, vegghengt speil med overlys og stikkontakt, dusjtoalett og opplegg for vaskemaskin.

Oppussing
Bad renovert i 2017 med ny membran, varmekabler, fliser og baderomsplater.
Nytt kjøkken i 2017.
Overflater oppusset med nye gulver.

Adkomst
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
Gateparkering etter kommunens gjeldende bestemmelser.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort før overtakelse og vil fremstå som på visning.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:
Våtrom:
2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja. nytt bad og varmekabler (2017), utført faglært av Aanonsen VVS AS og Flosta Elektro AS, dokumentasjon foreligger.

Tak, yttervegg og fasade: Ja.
Beskriv feilen og omfanget: Det var litt fukt i taket på det lille soverommet, og veggen mot terrassen har hatt en vannlekkasje. Fasaden er helt ny, og alt av tetting og membranarbeid er utført av Byggpartner.
4. I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja. 2025 av faglært.
4.1.4. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Ny vegg, vindu og dør ved inngangen. Tetting og membranarbeid er utført av Byggpartner. Vegg og vindu mot terrassen er også nye og er utført av en venn med fagbrev.

Elektrisitet:
10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja 2017 av faglært(Flosta Elektro).
10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Vaemekabel og underlag for denne. Tavlearbeid med jordfeilautomater. Legging av rør og trekking. Byttet brytere.

Ventilasjon og oppvarming:
16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja. i 2020 av faglært (Ren Ventilasjon).
16.1.4. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte ny avtrekksvifte

Andre opplysninger:
32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Ja. Nytt kjøkken fra 2017 Utført av Kenneth Olsen Holding AS, Aanonsen VVA AS og Flosta Elektro AS

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i

salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Følgende bygningsdeler har fått TG2 i tilstandsrapporten:
Våtrom - Bad:

- Overflater himling: Det er antydning til fuktmerker i himlingen. Høy fuktbelastning som følge av utilstrekkelig ventilasjon vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling dersom det ikke gjøres tiltak. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller utskiftning. Denne opplysningen må ses i sammenheng med punkt om ventilasjon.
- Ventilasjon: Avtrekksvifte er tilkoblet en felles avtrekkskanal eller sjakt som deles med flere boenheter. Tilkobling av mekaniske vifter i slike kanaler er normalt ikke tillatt. Konsekvensen er at forholdet kan gi risiko for luktspredning og redusert funksjon når flere enheter bruker systemet samtidig. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avklare hvilke regler som gjelder for boligen, og om tiltak må vurderes.

Tekniske anlegg:

- Fordelerskap og fordelerstammer: Begrenset tilkomst til fordelerskap (plassert bak innredningen på bad). Konsekvens er at det ikke er mulig å verifisere om utførelsen er korrekt, eller vurdere tilstanden. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand.

Andre rom:

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 i tilstandsrapporten:
Våtrom - Bad:

- Overflater vegger: Baderomsplatene viser tegn til høy slitasje, enkelte utettheter og synlige skader. Konsekvens er at siden veggplatene utgjør deler av våtrommets vanntette sjikt, kan bakenforliggende fuktskader ikke utelukkes. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for komplett utskiftning.

Byggemåte
Felles trappeoppgang med heis. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater og stående trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget) og saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med asfaltpapp og betongtakstein.

Tomt
Denne tomten er eiet.
1287,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med varnekabel på bad og panelovn.
Energikarakter: E - Rød

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 190 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

87 470,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

3 597 871,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 5 849,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Fellesutgifter: 2 575,-. Inkluderer: Årskontigent ABBL, renovasjon, forsikring av bygget, avsetning vedlikehold, strøm i fellesareal og forretningsførerhonorar.
Renter og avdrag fellesgjeld: 2 610,-
Tv og internett: 664,-

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter
Kr. 9 803,- for 2026. Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og eiendomsskatt. Det er montert vannmåler i leiligheten.

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er kr. 309 101,- pr. 12.03.2026.

Selskapets totale gjeld er kr.
4 018 324,- pr. 12.03.2026.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 31 905,- pr. 31.12.2025.

Lånevilkår fellesgjeld
Lånenummer: 60308120301, Nordea Bank AB (publ), filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.03.2026: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 72
Saldo per 12.03.2026: 4 018 324
Andel av saldo: 309 102
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2043)

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Eiendomsskatt
Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 644 135,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 576 540,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Sameiet
Sameiet Strømsbuveien Terrasseleiligheter, Orgnr: 915 620 787
Forretningsfører: BOSØR

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett. Ny eier må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr. 8376069.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er forbudt å holde dyr i sameiet.
Selv om det er forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen vil søknaden bli innvilget.

Regulering
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor . For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer
Det foreligger planer under arbeid: Kanal i Arendal. Formål: Forslagsstiller er Stiftelsen Kanal2023, som har som formål å få realisert en kanal fra Kittelsbukt til Pollen, i samarbeid med Arendal kommune. Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan som skal sikre areal til kanal og nødvendige sideareal. Bredden på tilgrensende areal vil variere etter behovet for arealavklaring. Ut over byggetiltak som er nødvendig for selve kanalen, vil planen vurdere plassering av utforming av brokryssinger, gatebruk o.l. langs kanalen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Tinglyste servitutter som følger leiligheten:
1989/6559-2/36 Erklæring/avtale.
1949/589-1/36 Skjønn
1992/1072-2/36 14.02.1992 URÅDIGHET
1988/8282-2/36 05.09.1988 SEKSJONERING

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Boplikt
Det er ikke boplikt i dette området.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen: Hvitevarer på kjøkkenet, skoskap i gangen og liten utemøbelsalong (bord og to stoler).

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. 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.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners, Arendal sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Yanfeng Fu.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Strømsbuveien 19.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 501, bnr. 183, snr. 10 i Arendal.
Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 40260126.

Megler og meglers vederlag
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 45 000 inkl. mva

Markedspakke: 12 900,00
Oppgjørshonorar : 6 100,00
Annonsering: 16 500,00
Tilrettelegging: 8 900,00

Meglers vederlag er avtalt til ,

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Adrian Hamre Evensen / +47 97 00 66 65 / adrian@arendalpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter

Strømsbuveien 19

Nabolaget Arendal sentrum - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Godt voksne**
- **Studenter**

Offentlig transport

Arendal bussterminal Totalt 20 ulike linjer	3 min 0.3 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	11 min 0.9 km
Kristiansand Kjevik	52 min

Skoler

St. Franciskus skole (1-10 kl.) 187 elever, 15 klasser	6 min 0.6 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	9 min 0.7 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 8 klasser	24 min 1.9 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	5 min 2.1 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Arendal vgs - Mølleheia	10 min

Ladepunkt for el-bil

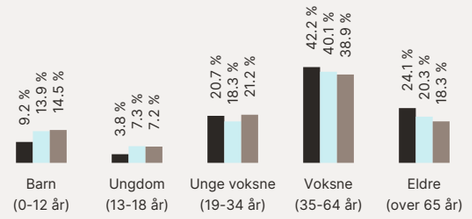
Tyholmen	5 min
Torvet P-hus, Arendal	5 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Arendal sentrum	1 211	936
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Villa Matilda Strømsbu (0-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km
St Franciskus barnehage (1-5 år) 22 barn	7 min 0.6 km
Tyholmen barnehage (1-5 år) 38 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Spar Arendal Sentrum	4 min
Kiwi Arendal Sentrum	5 min

FINN 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 2026

Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil
3. Buss

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

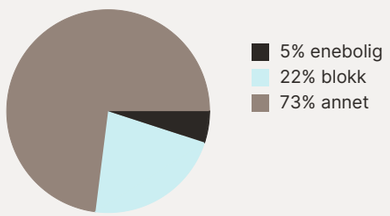
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 75/100

Sport

Centralgata - Myra hoppbakke og... Ballspill	4 min 0.3 km
Skibberheiløkka Ballspill	4 min 0.3 km
Medvind Trening	3 min
MOVA Arendal Sentrum	6 min

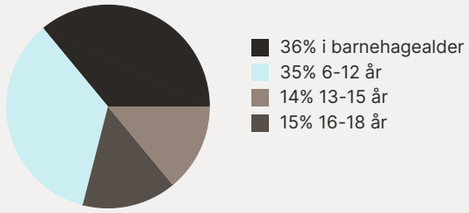
Boligmasse



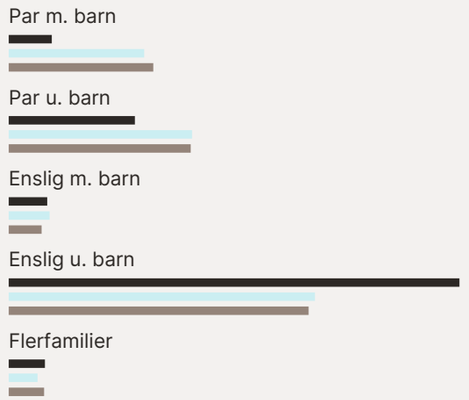
Varer/Tjenester

ALTI Arena	4 min
Apotek 1 Svanen Arendal	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



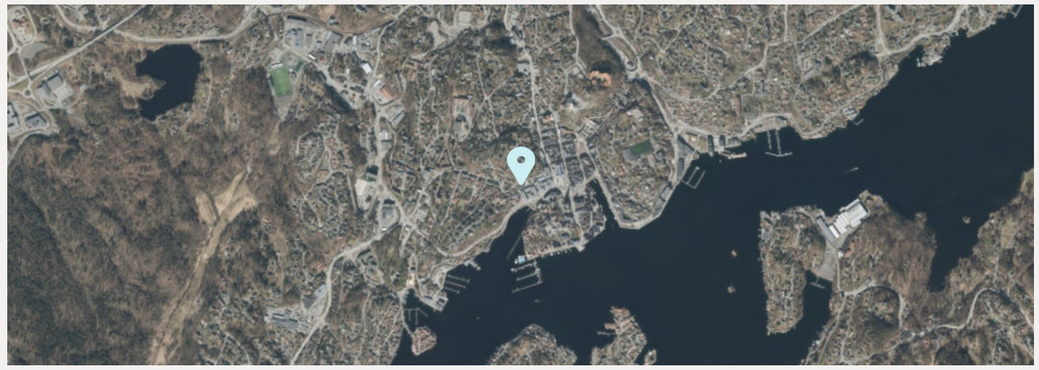
Familiesammensetning

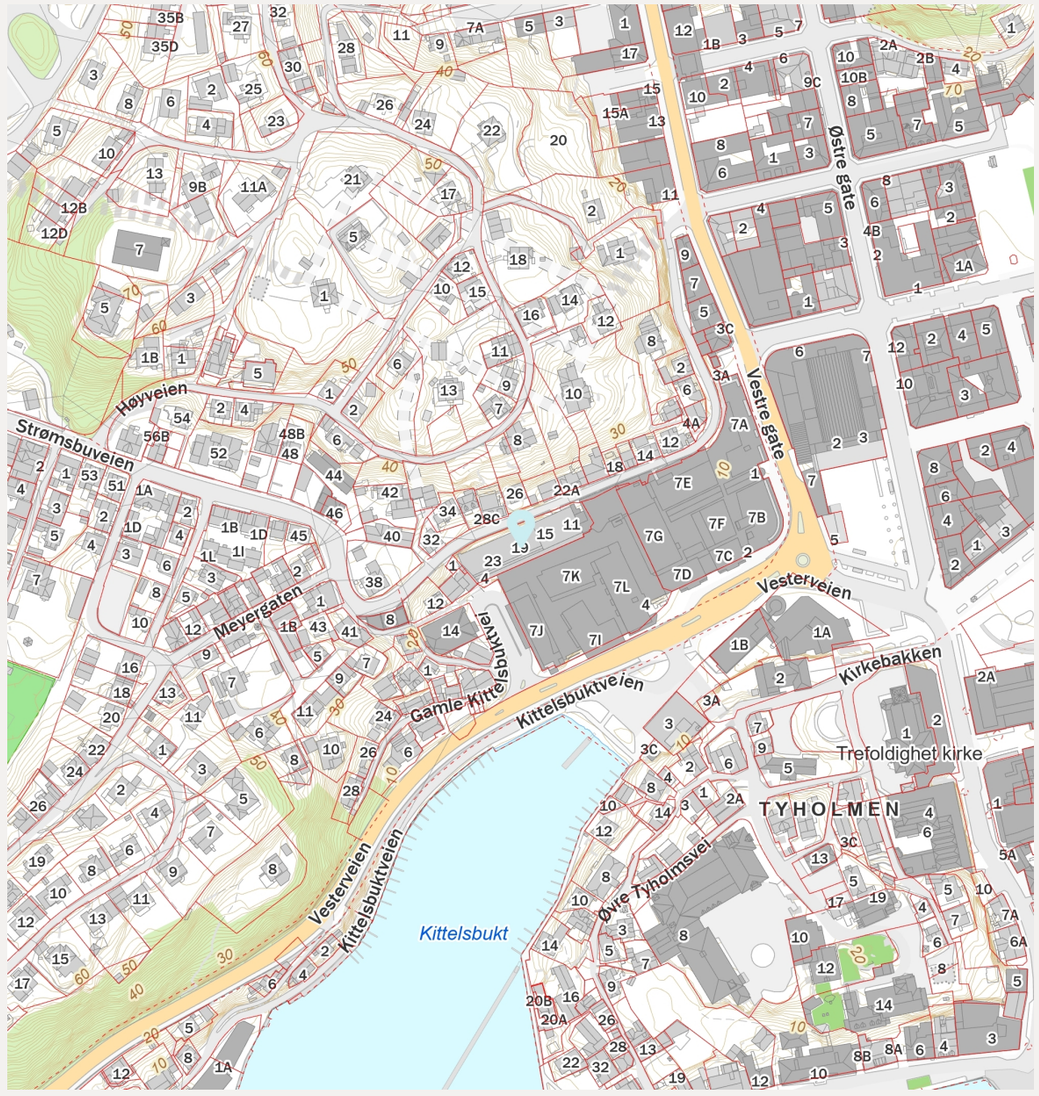


Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

FINN 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 2026





FINN 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 2026

Strømsbuveien 19

Nabolaget Arendal sentrum - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Godt voksne**
- **Studenter**

Offentlig transport

Arendal bussterminal Totalt 20 ulike linjer	3 min 0.3 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	11 min 0.9 km
Kristiansand Kjevik	52 min

Skoler

St. Franciskus skole (1-10 kl.) 187 elever, 15 klasser	6 min 0.6 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	9 min 0.7 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 8 klasser	24 min 1.9 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	5 min 2.1 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Arendal vgs - Mølleheia	10 min

Ladepunkt for el-bil

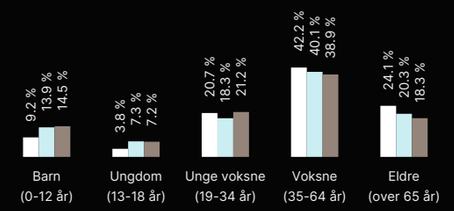
Tyholmen	5 min
Torvet P-hus, Arendal	5 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Arendal sentrum	1 211	936
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

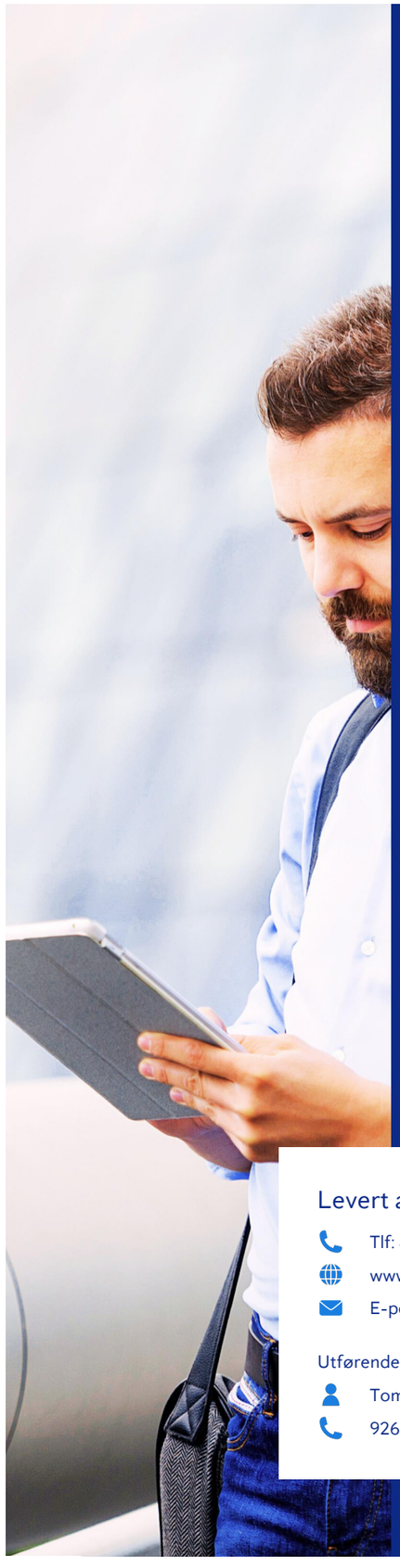
Barnehager

Villa Matilda Strømsbu (0-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km
St Franciskus barnehage (1-5 år) 22 barn	7 min 0.6 km
Tyholmen barnehage (1-5 år) 38 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Spar Arendal Sentrum	4 min
Kiwi Arendal Sentrum	5 min

FINN 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 2026



Anticimex®

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Strømsbuveien 19
4836 ARENDAL
Gnr./Bnr.: 501/183
Arendal kommune

Rapportdato: 18.03.2026
Befaringsdato: 16.03.2026
Referansenummer: 15080404

Areal

Leilighet
Bruksareal: 90 m² (BRA-i: 90 m²)

Totalt bruksareal: 90 m² (BRA-i: 90 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Tom Henning Moen
92626988

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	16.03.2026
Referansenummer	15080404
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0126
Hjemmelshaver/selger	Shuang Cui
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Henning Moen
Tilstede på befaringen	Yangfeng Fu
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	18.03.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Strømsbuveien 19
Postnummer/sted	4836 ARENDAL
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	501/183
Seksjonsnr.	10
Tomt	Eiet tomt: 1290 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1989		

Tomtebeskrivelse
Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, trapper og flislagte flater. Adkomst til boligen skjer via felles svalgang mot fjell.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1989. Grunnmur av betong. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er belagt med asfaltpapp. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Terrassedør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og gulvvarme/varmekabler på bad.

Boligen inneholder
Entre, gang, to soverom, bod, bad og stue/kjøkken.
Adkomst til terrasse fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater himling	9	
		Ventilasjon	9	
		Overflater vegger	9	Kr 50 000 - 100 000
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
Andre rom		Ventilasjon	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper
I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer
Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde
Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling
Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet
Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger
I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
6.etasje	90			90	15
	Entre, gang, to soverom, bod, bad og stue/kjøkken.				Terrasse
SUM	90			90	15
	Total bruksareal: 90 m²				

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	**Kommentar**
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 13.03.2026.
Godkjent plantegning	Fremlagt plantegning fra byggeår datert 29.04.1988.
Godkjent fasadetegning	Fremlagt fasadetegning fra byggeår datert 29.04.1988.
Godkjent snittegning	Fremlagt snittegning fra byggeår datert 29.04.1988.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest, datert 29.04.1992.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan datert 01.11.1993.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

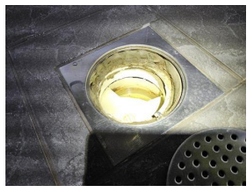
Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår med enkelte oppgraderinger utført i 2017 (i følge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Baderomsplater på vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speilskap med overlys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

TG 2	Overflater himling	Det er antydning til fuktmerker i himlingen. Høy fuktbelastning som følge av utilstrekkelig ventilasjon vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling dersom det ikke gjøres tiltak. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller utskiftning. Denne opplysningen må ses i sammenheng med punkt om ventilasjon.
	Ventilasjon	Avtrekksvifte er tilkoblet en felles avtrekkskanal eller sjakt som deles med flere boenheter. Tilkobling av mekaniske vifter i slike kanaler er normalt ikke tillatt. Konsekvensen er at forholdet kan gi risiko for luktspredning og redusert funksjon når flere enheter bruker systemet samtidig. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avklare hvilke regler som gjelder for boligen, og om tiltak må vurderes.
TG 3	Overflater vegger	Baderomsplatene viser tegn til høy slitasje, enkelte utettheter og synlige skader. Konsekvens er at siden veggplatene utgjør deler av våtrommets vanntette sjikt, kan bakenforliggende fuktskader ikke utelukkes. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for komplett utskiftning. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser. Fritthengende ventilator. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Vanninntaksrør i kobber. Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Varmtvannsbereder på 107L (fra) plassert under kjøkkenbenk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder

TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer	Begrenset tilkomst til fordelerskap (plassert bak innredningen på bad). Konsekvens er at det ikke er mulig å verifisere om utførelsen er korrekt, eller vurdere tilstanden. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluke eller tilsvarende stakemuligheter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelig stakemuligheter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett og fliser. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører

TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

6.etasje

TG 1	6.etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 11 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Deler av fasaden har utfyllende felter med fasadeplater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter og sikkerhetslås. Overbygg over entrédør. Terrassedør med karm/ramme av tre (fra 2024). Vinduer med karmer/ramme av tre (i stue fra 2024, på soverom fra 2023).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 15 m2. Rekkverk av mur/ tegl konstruksjon. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter). Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):
Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:
Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:
El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:
Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:
Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:
Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?
Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?
Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:
Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?
Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?
Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:
Sikringsskap plassert i gang.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:
Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:
Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:
Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:
Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:
Nei.

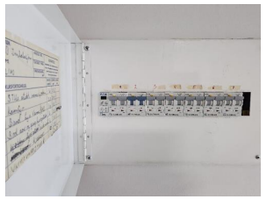
Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:
Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Leiligheten ligger i byggets 6.etasje og det vurderes at leilighet blir lite påvirke av overvann. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92626988

Gjensidige

Egenerklæring

Strømsbuveien 19, 4836 ARENDAL

13 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Strømsbuveien 19	Strømsbuveien 19	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☐ Fullmaktshaver fyller ut alene ☒ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2017

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra slutten av 2017 til nå.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Cui, Shuang

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**
2017

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt bad og varmekabel

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Aanonsen vvs as, Flosta Elektro AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
Det var litt fukt i taket på det lille soverommet, og veggen mot terrassen har hatt en vannlekkasje. Fasaden er helt ny, og alt av tetting og membranarbeid er utført av Byggpartner.

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny vegg, vindu og dør ved inngangen. Tetting og membranarbeid er utført av Byggpartner. Vegg og vindu mot terrassen er også nye og er utført av en venn med fagbrev.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Byggpartner

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Vaemekabel og underlag for denne. Tavlearbeid med jordfeilautomater. Legging av rør og trekking. Byttet brytere.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Flosta Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2020

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

ny avtrekksvifte

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ren Ventilasjon AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
nytt kjøkken fra 2017
Utført av Kenneth Olsen Holding AS, Aanonsen VVA AS og Flosta Elektro AS

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

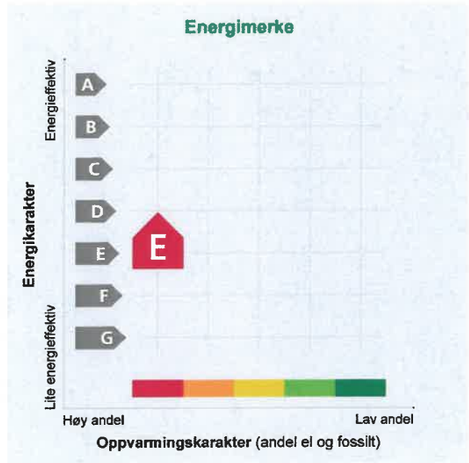
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 40061651

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Strømsbuveien 19
Postnr	4836
Sted	ARENDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	501
Bnr.	183
Seksjonsnr.	10
Festenr.	
Bygn. nr.	8715696
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-814408
Dato	13.09.2017



Eier	[redacted]
Innmeldt av	[redacted]

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Sameiet Strømsbuveien Terrasseleiligheter

Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Onsdag 05.03.2025 kl. 16:30
Sted: Møterom Alti Arena 4. etasje

Hilsen styret i
Sameiet Strømsbuveien Terrasseleiligheter.



Arendal Boligbyggelag

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

.....

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg
på årsmøte til Sameiet Strømsbuveien Terrasseleiligheter onsdag 05.03.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR. .....

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding 2024

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2024

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Det fremlagte årsregnskapet med noter godkjennes. Årets underskudd dekkes av annen egenkapital.

4. Budsjett 2025

Styret foreslår at Vedlikeholdskostnadene økes. Det blir vanskeligere å avvikle dugnad pga at folk blir eldre og at det er mange utleieseksjoner. Vi tenker da på leie av container, og mulig leie inn et firma til å ta ryddejobben.

Se eget vedlegg for budsjettet.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Fra møtet i 2024: Godtgjørelse til avtroppende styre utbetales i form av gavekort på kr 5.000,- pr medlem.

Fra møtet i 2024: Ekstern styreleder skal for kommende periode (2024/25) godtgjøres med 24.000 kroner som utbetales i to omganger, i oktober 2024, og i etterkant av årsmøte 2025.

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr:

Styremedlemmer honoreres med kr:

6. Valg til styret

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

Styreleder, Svein Ødegaard

Styremedlem, Roger Holmen

Styremedlem, Vidar Homme

Varamedlem, Elin Synnøve Pedersen

Varamedlem, Sissel Schou

Ett styremedlem og varamedlemmene er på valg.

6.1 Valg av styremedlem for to år

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås:

6.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås:
Som varamedlem for ett år foreslås:

6.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås:

7. BOM PÅ P-PLASSEN

Styret foreslår at det investeres i ny bom på p-plassen. Dette er en kostnad på 50-100.000. Det har vært mye ulovlig parkering ette at den gamle bommen kollapset. Det er mye ulovlig bruk av hjemmesykepleien og kveldsparkering.

Forslag til vedtak: Detinvesteres i ny bom på p-plassen.

8. VEDTEKTER

Styret har diskutert saken med endring av vedtekter. Det pågår nå et arbeid med å oppgradere terrassene, men ikke med identisk arbeid. Vi mener at dersom vedtektene skulle endres , så ville det bli med mange fotnoter. Årsmøtet må ta denne saken opp til diskusjon.

Forslag til vedtak: Styret jobber videre med dette.

9. Inndekking av utgifter til terrasseprosjektet

I forbindelsen med terrasseprosjektet har det påløpt en del utgifter, blant annet til teknisk avdeling ved Arendal Boligbyggelag.

Det dreier seg om ca kr 50.000,- Utgiftene må fordeles og betales.

Det må besluttes om dette skal fordeles på seksjonseierne utenom nr 11, eller om det skal betales av Sameiet og legges inn som økning i felleskostnader.

Forslag til vedtak: Alternativ 1: Utgiftene fordeles på seksjonseierne (utenom nr 11) og det kreves inn en engangsinnbetaling av hver enkelt.

Alternativ 2: Utgiften betales av sameiet, og det legges inn en økning i felleskostnadene.

Årsmelding for Sameiet Strømsbuveien Terrasseleiligheter for året 2024

Informasjon om året 2024

Styret har i perioden bestått av

Styreleder, Svein Ødegaard, Kystveien 22
Styremedlem, Roger Holmen, Strømsbuveien 33
Styremedlem, Vidar Homme, Strømsbuveien 15
Varamedlem, Elin Synnøve Pedersen, STRØMSBUVEIEN 21
Varamedlem, Sissel Schou, Strømsbuveien 35

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Årsregnskapet

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr - 1 395 971 i 2023 til kr -3 356 854 i 2024

Boligselskapet har frie disponible midler med kr 306 471 som fremgår av årsregnskapet

Styret i Sameiet Strømsbuveien Terrasseleiligheter

Styrets arbeid i perioden:

Det har vært avholdt 8 styremøter, ett infomøte vedr. arbeid på terrasser og dugnad i Sameiet.

2024 har vært et hektisk år for Sameiet. Det har vært utført fasadefornyelse m.m. Det har også vært store vanninntrenginsskader og fukt i mange av leilighetene. Dette er en forsikringssake og arbeidet er i full gang med tørking. Det er også igangsatt reperasjon av terrasser for å unngå fremtidige skade ved inntrenging av vann.

Styret håper at etter at alt dette arbeidet er utført at Sameiet vil gå over til vanlig drift.

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.02.2025

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		370 500	370 500	370 500
Innbetalt tv og internett		87 204	82 914	87 984
Andre innbetalinger	1	391 410	0	0
Sum inntekter		849 114	453 414	458 484
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	28 692	17 115	17 115
Årskontigent boligbyggelag		4 940	3 900	4 940
Forretningsførerhonorar bbl		47 028	44 790	47 026
Kommunale avgifter		45 739	37 598	40 000
T v og internett utgifter		87 132	83 173	87 984
Forsikring		41 726	38 194	42 000
Vedlikehold	3	3 536 245	1 569 040	50 000
Elektrisk energi		30 119	26 516	20 000
Andre driftskostnader	4	189 391	61 152	42 000
Sum driftskostnader		4 011 012	1 881 477	351 065
Driftsresultat		-3 161 898	-1 428 063	107 419
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		65 121	32 093	0
Rentekostnad		260 077	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		194 956	-32 093	0
Årsresultat		-3 356 854	-1 395 971	107 419
Overført opptjent egenkapital		-3 356 854	-1 395 971	0
Sum disponert		-3 356 854	-1 395 971	0

Budsjett

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	370 500	370 500	370 500	370 500
Andre driftsinntekter	478 614	82 914	87 984	438 816
Sum inntekter	849 114	453 414	458 484	809 316
Driftskostnader				
Lønnskostnader	28 692	17 115	17 115	27 384
Årskontigent boligbyggelag	4 940	3 900	4 940	4 940
Forretningsførerhonorar bbl	47 028	44 790	47 026	49 850
Kommunale avgifter	45 739	37 598	40 000	47 000
Kabel-tv	87 132	83 173	87 984	91 416
Forsikring	41 726	38 194	42 000	45 600
Vedlikehold	3 536 245	1 569 040	50 000	50 000
Elektrisk energi	30 119	26 516	20 000	27 000
Andre driftskostnader	189 391	61 152	42 000	70 500
Sum driftskostnader	4 011 012	1 881 477	351 065	413 690
Driftsresultat	-3 161 898	-1 428 063	107 419	395 626
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	65 121	32 093	0	10 000
Renter og avdrag på lån	260 077	0	0	347 400
Resultat av finansinntekt- og kostnad	-194 956	32 093	0	-337 400
Årsresultat	-3 356 854	-1 395 971	107 419	58 226
Overført til/fra opptjent egenkapital	-3 356 854	-1 395 971	0	0
Sum disponert	-3 356 854	-1 395 971	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Svein Ødegaard
Styreleder

Roger Holmen
Styremedlem

Vidar Homme
Styremedlem

V E D T E K T E R

FOR

SAMEIET STRØMSBUVEIEN TERRASSELEILIGHETER

§ 1

Sameiet består av seksjoner av eiendommen gnr. 501, bnr. 183 i Arendal og betegnes **SAMEIET STRØMSBUVEIEN TERRASSELEILIGHETER**

§ 2

Formålet med sameiet er å
a) ivareta driften av sameiet
b) administrere fellesareal, bruk og vedlikehold av fellesanlegg og
c) ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.

Dersom det oppstår tvist om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet av årsmøtet med alminnelig flertall.

§ 3

Den enkelte seksjons andel i sameiet er angitt i oppdelingsbegjæring over eiendommen, og det fremgår av begjæringen hvilke arealer som eksklusivt tilligger den enkelte seksjon. Alle deler av eiendommen som i henhold til oppdelingsbegjæringen ikke eksklusivt tilligger en enkelt seksjon, er fellesarealer.

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

§ 4

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder også rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Erverver av seksjon og leietaker av seksjon eller bruksenhet av seksjon må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Utgifter ved sameiets drift som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, fordeles mellom sameierne i henhold til følgende ordning:

a. Eierne av boligseksjonene, og seksjon 20, skal alene ha ansvar for utførelse og alle kostnader ved drift, vedlikehold og utbedring av den del av sameiets fellesareal/areal og flater som ikke knytter seg til den enkelte seksjon som utgjør 6. og 7. etasje i Sameiets eiendom, både med hensyn til ytre overflater og konstruksjoner. Hver seksjonseier i 6 og 7 etasje har selv ansvaret for vedlikehold og utbedring av egen terrasse (membran, påstøypt betong, fliser og beslag). Videre ansvar for egen vegg mot terrasse (bindingsverk, utvendig og innvendig kledning og overflatebehandling) med vedlikehold og nødvendig utskifting av dør og vinduer. Ved utskifting av vinduer og dør, skal de ha samme form og størrelse som eksisterende dør

og vinduer. Ved utvendig maling av vegg, skal den males i den fargekode som sameiet til enhver tid bestemmer. Dersom terrassene ønskes glasset inn, skal dette godkjennes av styret etter fremlagte tegninger. Innbygging av terrassen skal utføres slik at det er tilnærmet like for alle terrassene. Dersom det er nødvendig med offentlig tillatelse er dette den enkelte seksjonseieres eget ansvar. Alt vedlikehold av disse konstruksjoner er også den enkelte seksjonseieres eget ansvar. Alle øvrig ytrekonstruksjoner og bærende konstruksjoner i sameiets 6 og 7 etasje er et felles ansvar for alle eierne av boligseksjonene.

b. Eierne av næringsseksjonene, unntatt seksjon 20, skal alene ha ansvar for utførelse og dekke alle kostnader ved drift, vedlikehold og utbedring av alt fellesareal/areal og flater som ikke knytter seg til den enkelte seksjon fra og med taket i 5. etasjen og nedover, både med hensyn til ytre overflater og konstruksjoner. Videre skal eierne av næringsseksjonene for all fremtid forestå og bekoste drift og vedlikehold, og utbedring av heisanlegg i Sameiet og nødutganger og alle kostnader med å holde disse i henhold til brannforskriftens krav. Det vil si lys, ledlys og ansvar for at nødutgangene til enhver tid er ryddige.

c. Utgiftsfordelingen som er vedtatt her kan kun endres ved enstemmighet. Det vil si med tilslutning fra eierne av samtlige boligseksjoner og næringsseksjoner.

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

I tillegg har sameiet panterett *i* hver seksjon med kr. 25.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første gangs overdragelsessum og senere 90 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten tinglyses som heftelse på seksjonen.

Sameiets styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsvikelse uten ugrunnet opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

§ 5

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet hvor samtlige sameiere er medlemmer.

Sameiets styre og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Sameiets revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

§ 6

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallelsen skal også følge styrets årsberetning og revidert regnskap.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at et forslag som nevnt i § 10, 2. og 3. ledd, skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallelsen.

§ 7

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.
§ 6, siste ledd, gjelder tilsvarende.

§ 8

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommendeårsmøte, med mindre det fremgår uttrykkelig av sammenhengen at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære årsmøte skal

a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og godkjenne sameiets årsregnskap
c) behandle andre saker nevnt *i* innkallelsen
d) foreta valg av styre som bestemt i § 12, samt av revisor.

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallelsen til møtet.

§ 9

Årsmøtet ledes av styrets leder. Dersom lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet.

Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 10

Alle beslutninger i årsmøtet treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak som nevnt over fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.
Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

§ 11

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om søksmål mot seg selv eller ens nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

Det samme gjelder et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

og pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

§ 12

Sameiet skal ha et styre til å forestå driften av sameiet og ivareta seksjonseiernes felles interesser. Herunder har styret på vegne av seksjonseierne rett til å påberope overfor brukerne/eierne av 4. etasje støy forårsaket av driften i denne etasje i den utstrekning denne støy er høyere enn hva som kan sies å være vanlig ved bruk av bowling- og biljardhaller samt kafevirksomhet.

Styret skal bestå av tre medlemmer og to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt og helst blant seksjonseierne. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlemmer foretas av årsmøtet for ett år av gangen, idet tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet hvor nytt styre er valgt.

§ 13

Det innkalles til styremøte av styrets leder når denne anser det nødvendig, eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom styrets leder har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 14

Styret forvalter sameiernes fellesanliggender overensstemmende med lov, sameiets vedtekter og vedtak truffet av årsmøtet.

Styret kan ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, opprette instruks for disse, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel for sameiet.

§ 15

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

§ 16

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Ordensregler for Strømsbuveien terrasseleiligheter.

Nye ordensregler er vedtatt på årsmøte 19.05.2020. De er utarbeidet med utgangspunkt i vedtatte ordensregler fra 17.10.1990.

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Huseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå
Hver huseier plikter å sørge for orden og ro i sin leilighet, og for at han/hun, hans husstand, fremleietakere og alle som han gir adgang til leiligheten, eller parkeringsplass ikke volder støy, ubehag eller ulempe for noen.

Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00-06:00.
Ved spesielle anledninger - fest, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping,saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00- 19:00
- Lørdager klokken 10:00 - 18:00
- Søndager klokken 12:00–18:00

På alle faste og bevegelige helligdager, er det forbudt med boring/snekring.

3. Renhold og orden
Hver huseier er ansvarlig for renhold og vedlikehold av sitt utvendige areal, inklusiv sin del av svalgang.
Felles dugnad utføres etter behov.
Orden og renhold av fellesarealer utføres etter oppsatt skjema.
Banking av tepper og risting av klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra terrassene.

4. Søppel
Avfall anbringes i avfallsdunk. Alt avfall skal være godt innpakket.
Avfallskontainer må ikke fylles så fulle at lokket spriker, og de skal være låst.
En viser forøvrig til regler forrenovasjon i Arendal kommune.

Spesialavfall (elektrisk avfall, metall, batterier, maling osv.)må leveres til forhandler eller på Heftingsdalen renovasjonsanlegg. Små mengder batterier, lyspærer kan legges i rød plastboks som hentes av renovatørene.
Store mengder avfall ved renovering eller innflytting/utflytting må beboer selv sørge for å få fjernet.

5. Låsing av dører
Dør til heis i 6. etasje skal alltid være låst. Dør til fellesbod skal alltid være låst.
Det er nødutgang/trapp ned til gatenivå innerst i svalgangene via inngang til leilighet 25 og 35. Dør fra gang til baktrapp og gateplan skal alltid være låst.

6. Terrasser
Terrassene er også definert som ***rømningsvei*** ved brann.
Terrasser skal derfor holdes ryddige og fri for snø slik at rømningsveien ikke sperres.
Man må IKKE spyle terrassene med høytrykkspyler, da dette kan forårsake vannskade hos naboen under.

Fra avtale med Alti Arendal AS: Passasjen under leilighetene må stenges mens snørydding av terrassen pågår, i øverste etasje må snøen kastes utover terrassen under. Alti Arendal AS fjerner snø som er ryddet ned fra terrassene vederlagsfritt.
Snørydding må samordnes og Alti Arendal AS må informeres.

Sameiet Strømsbuveien terrasseleiligheter

7.Parkeringsplass
Sameiet har en gjesteparkering. Den skal brukes til gjester og ikke mer enn 3 timer.
Parkeringsplassen har 11 plasser som tilhører leiligheter.
Lading av elbiler kan skje ved eiers plass med godkjent utstyr.

8. Fellesbod
I fellesboden brukes det tildelte areal pr. leilighet.

9. Dyrehold
Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet.

Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelsetil det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 28 i eierseksjonsloven.
Styret har et spesielt søknadsskjema for om dette.
Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret.
Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge eieren om å fjerne dyret.

10. Informasjon
Vi har informasjonstavle ved heisen som brukes til oppslag.
Viktig informasjon meddeles hver eier i postkasse eller på e-post.

11. Brudd på ordensreglene

Klager på brudd på husordensregleneskal rettes skriftlig til styret.

Brudd på ordensreglene erå anse som mislighold, ogkan føre til sanksjoner.

12. Endring av husordensreglene
Det er kun årsmøtet i sameiet som kan vedta husordensregler og eventuelle endringer av disse. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Strømsbuveien Terrasseleiligheter onsdag 05.03.2025 kl. 16:30 - Møterom Alti Arena 4. etasje .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Lise Bakke Upsahl, Arendal Boligbyggelag

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Lise Bakke Upsahl, Arendal Boligbyggelag

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Anki Holmen

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
9 seksjonseiere møtte og 2 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:
Det fremlagte årsregnskapet med noter godkjennes. Årets underskudd dekkes av annen egenkapital.

4. Budsjett 2025

Styret foreslår at Vedlikeholdskostnadene økes. Det blir vanskeligere å avvikle dugnad pga at folk blir eldre og at det er mange utleieseksjoner. Vi tenker da på leie av container, og mulig leie inn et firma til å ta ryddejobben.

Vedtak:
Det ble vedtatt en økning på kr 200,-

Budsjettet ble godkjent.

5. Godtgjørelse til styret

Fra møtet i 2024: Godtgjørelse til avtroppende styre utbetales i form av gavekort på kr 5.000,- pr medlem.

Fra møtet i 2024: Ekstern styreleder skal for kommende periode (2024/25) godtgjøres med 24.000 kroner som utbetales i to omganger, i oktober 2024, og i etterkant av årsmøte 2025.

Vedtak:
Honorar fra 2024 videreføres.
Styreleder honoreres med kr: 24.000,- som utbetales i 2 omganger: 1.9.2025 og 1.3.2026

Styremedlem Vidar honoreres med kr 5000,- (som gavekort)
Styremedlem Roger Holmen mottar kr 0,-

6. Valg til styret

6.1 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:
Som styremedlem for to år velges: Line Haugland
Som styremedlem for to år velges: Sissel Schou

6.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Som varamedlem for ett år velges: Inga Elisabeth Woie
Som varamedlem for ett år velges: Elin Synnøve Pedersen

6.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Vedtak:
Til valgkomité velges: Styret

7. BOM PÅ P-PLASSEN

Styret foreslår at det investeres i ny bom på p-plassen. Dette er en kostnad på 50-100.000. Det har vært mye ulovlig parkering ette at den gamle bommen kollapset. Det er mye ulovlig bruk av hjemmesykepleien og kveldsparkering.

Vedtak:
Styret jobber videre med saken.

8. VEDTEKTER

Styret har diskutert saken med endring av vedtekter. Det pågår nå et arbeid med å oppgradere terrassene, men ikke med identisk arbeid. Vi mener at dersom vedtektene skulle endres , så ville det bli med mange fotnoter. Årsmøtet må ta denne saken opp til diskusjon.

Vedtak:
Styret jobber videre med dette.

9. Inndekking av utgifter til terrasseprosjektet

I forbindelsen med terrasseprosjektet har det påløpt en del utgifter, blant annet til teknisk avdeling ved Arendal Boligbyggelag.

Det dreier seg om ca kr 50.000,- Utgiftene må fordeles og betales.

Det må besluttes om dette skal fordeles på seksjonseierne utenom nr 11, eller om det skal betales av Sameiet og legges inn som økning i felleskostnader.

Alternativ 1: Utgiftene fordeles på seksjonseierne (utenom nr 11) og det kreves inn en engangsinnbetaling av hver enkelt.

Alternativ 2: Utgiften betales av sameiet, og det legges inn en økning i felleskostnadene.

Alternativ 3 ble lansert på møtet: Styret prøver å få 50% refusjon fra Byggpartner.

Vedtak:
Alternativ 3 ble valgt: Styret prøver å få 50% refusjon fra Byggpartner.

TV / Internett:
Styret vil hente inn tilbud fra andre aktører. Årsmøtet var enig i dette.

Protokoll for Sameiet Strømsbuveien Terrasseleiligheter

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lise Bakke Upsahl (sign.)	12.03.2025
Sekretær	Lise Bakke Upsahl (sign.)	12.03.2025
Protokollvitne	Anki Holmen (sign.)	12.03.2025

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	501	Bnr.:	183	Fnr.:		Seksj. nr.:	16
Adresse:	Strømsbuveien 33, 4836 Arendal					Dato:	14.04.2025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Sentrumsformål Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16 *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2014r22/ 2014r22e1	Sandenområdet/ Sandenområdet, endring av kart *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	18.12.2003/ 10.02.2005

Formål:
Bolig/forretning/kontor *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

Planer under arbeid:		NEI	**x**	JA

Merknader:
Kanal i Arendal - Arendal kommune

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

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.
https://www.arendal.kommune.no/

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033	N

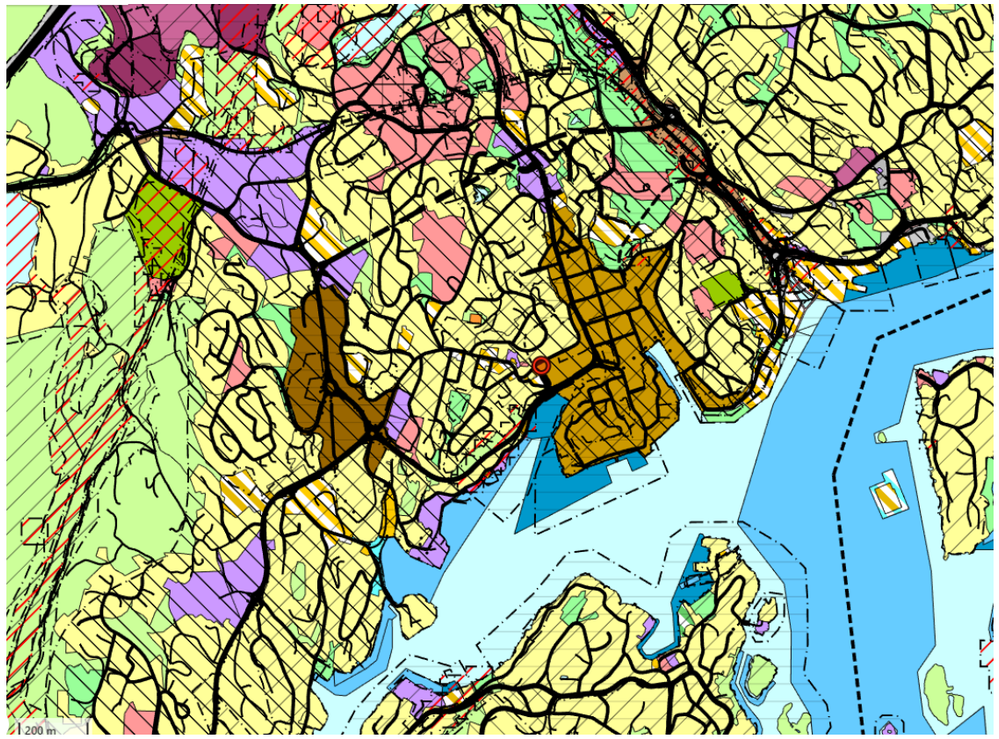


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

Utsnitt av **REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA** *Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*	N

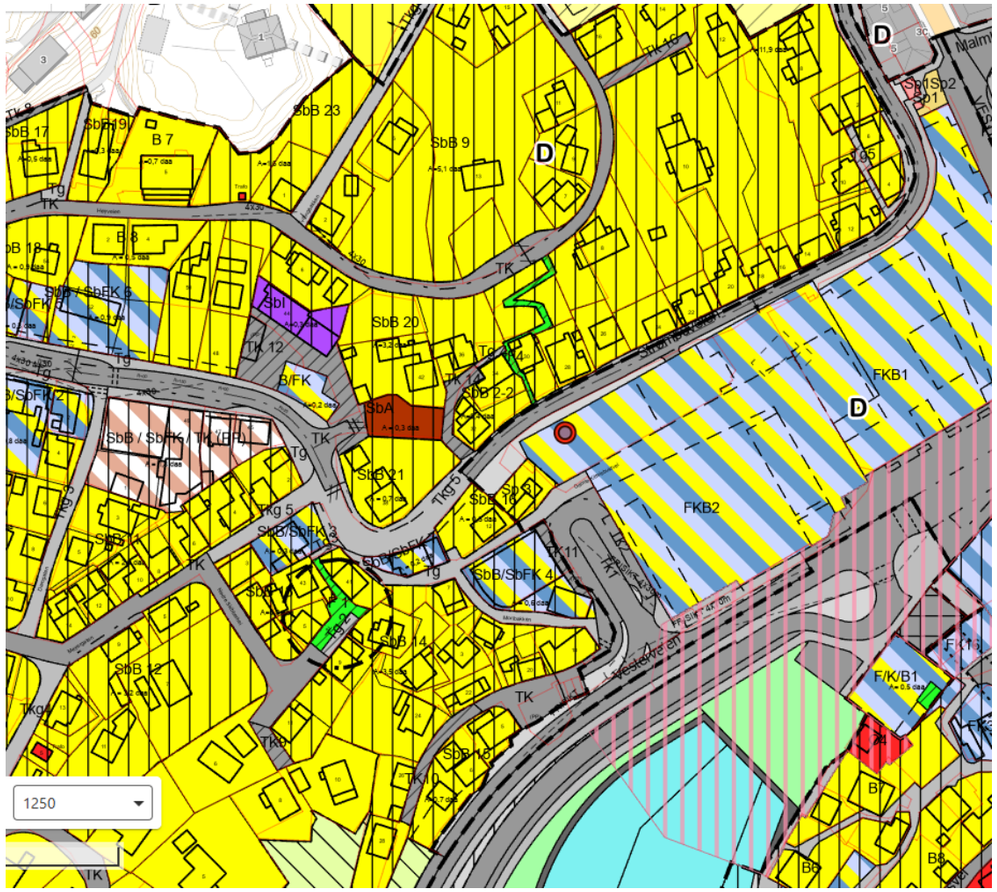
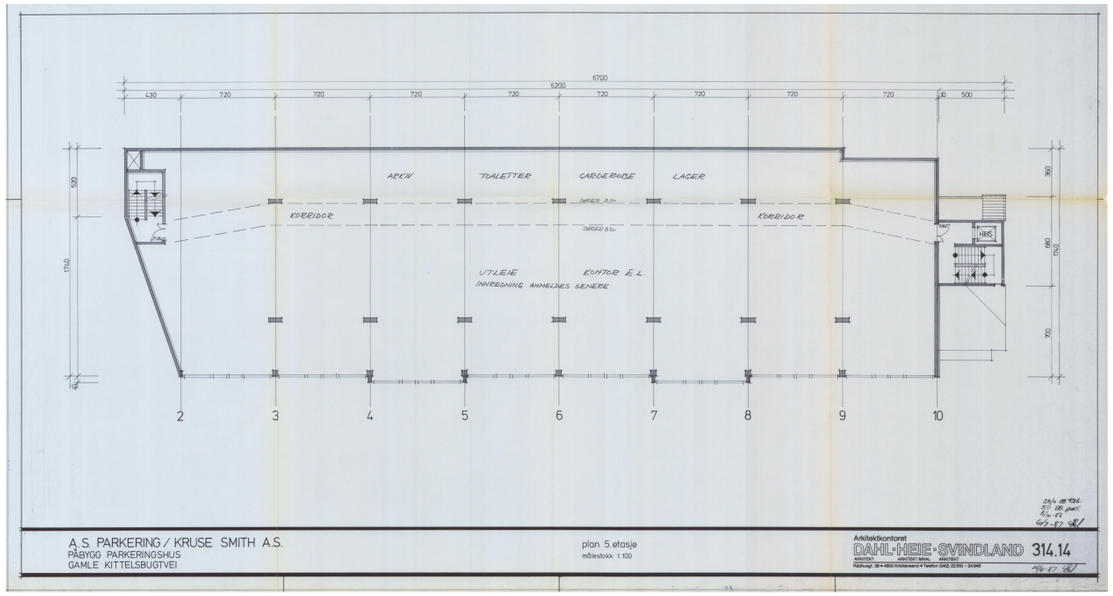
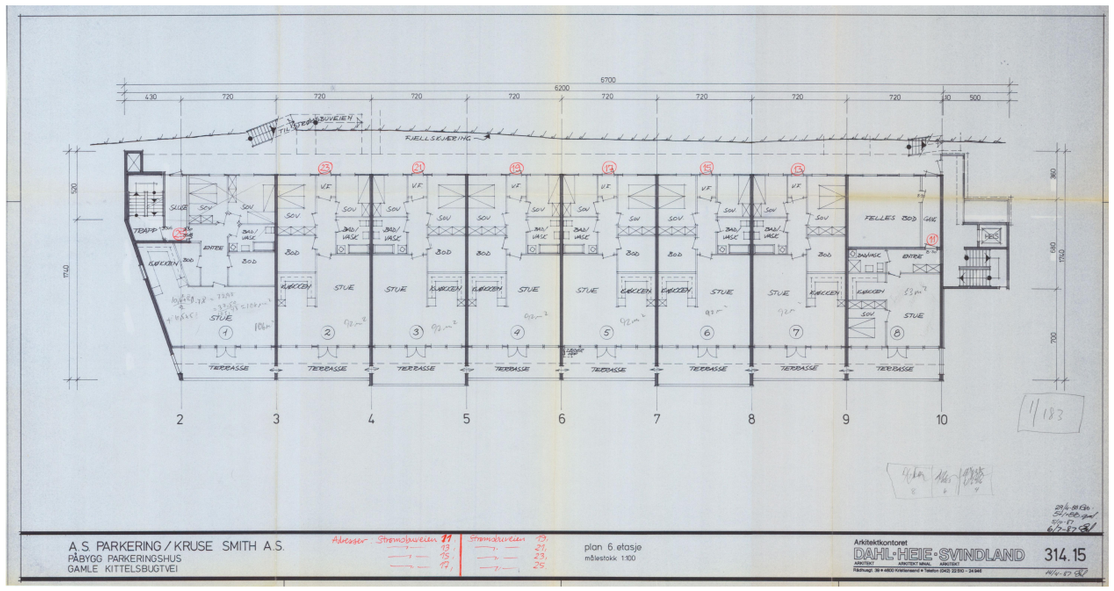
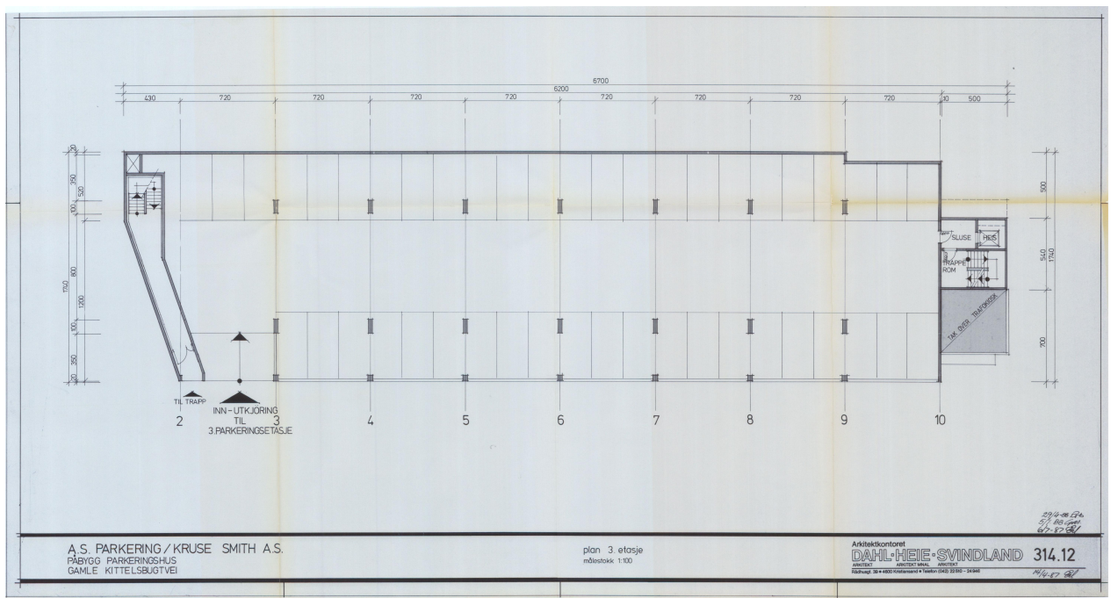


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*



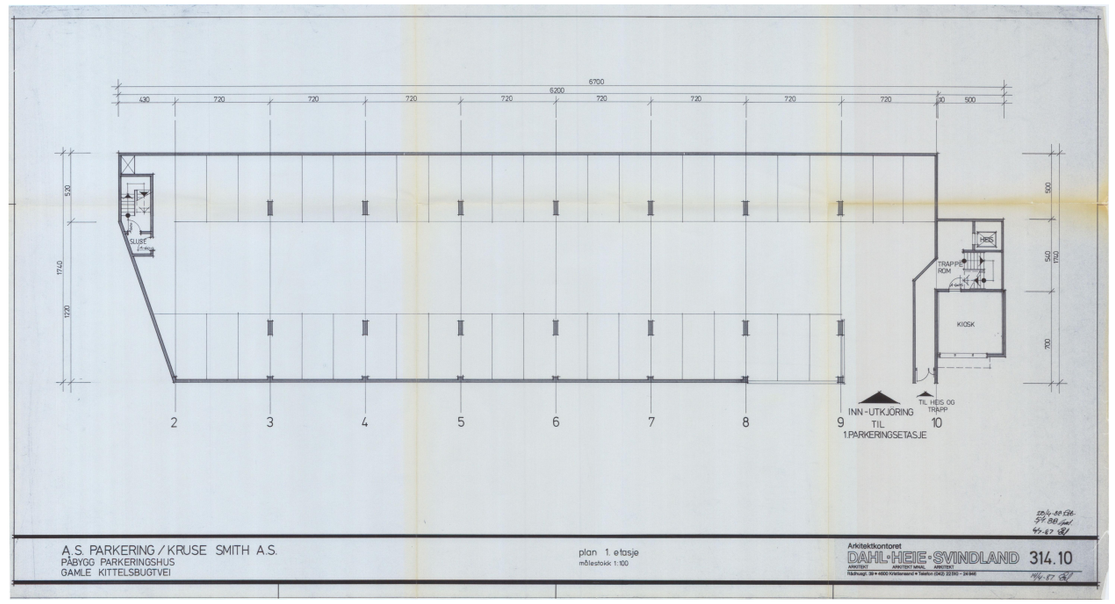




A.S. PARKERING / KRUSE SMITH A.S.
PÅBYGG PARKERINGSHUS
GAMLE KITTELSBUGTVEI

plan 3. etasje
målestokk 1:100

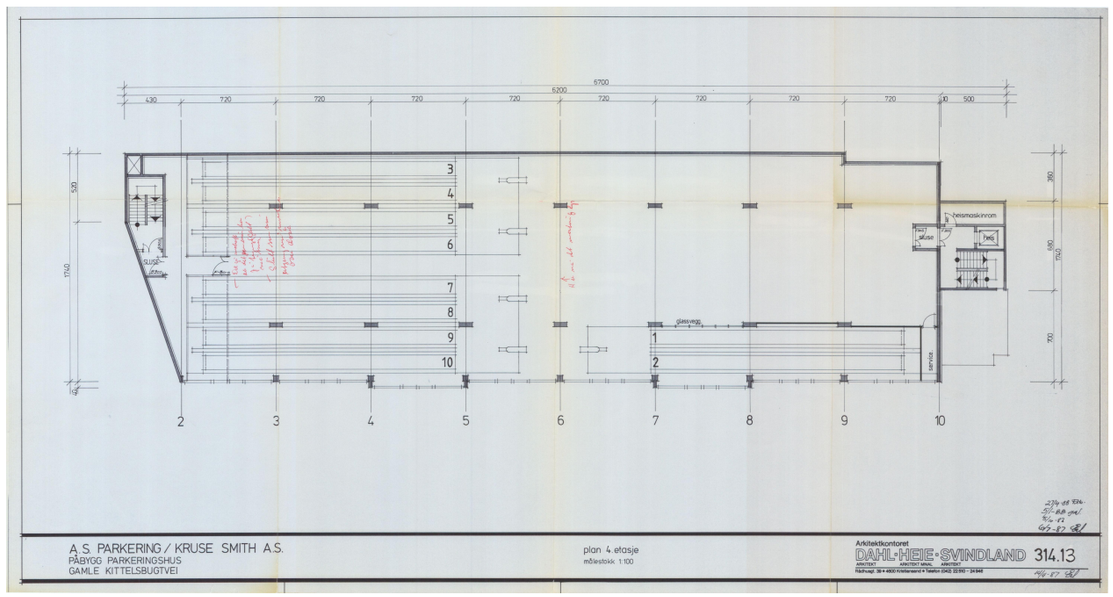
Arkitektkontoret
DAHL·HEIE·SVINDLAND 314.12



A.S. PARKERING / KRUSE SMITH A.S.
PÅBYGG PARKERINGSHUS
GAMLE KITTELSBUGTVEI

plan 1. etasje
målestokk 1:100

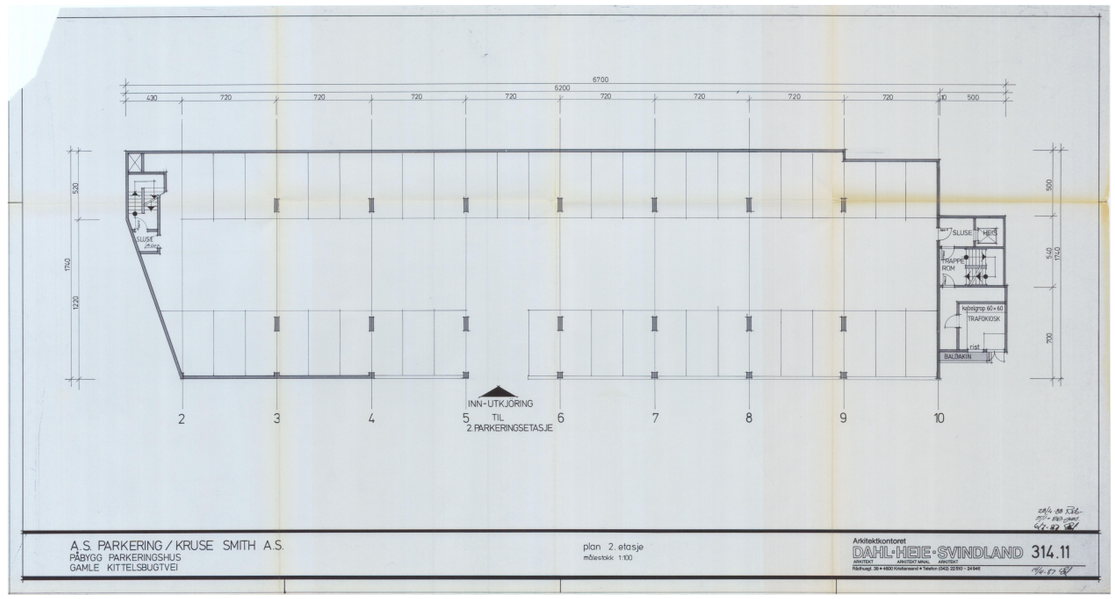
Arkitektkontoret
DAHL·HEIE·SVINDLAND 314.10



A.S. PARKERING / KRUSE SMITH A.S.
PÅBYGG PARKERINGSHUS
GAMLE KITTELSBUGTVEI

plan 4. etasje
målestokk 1:100

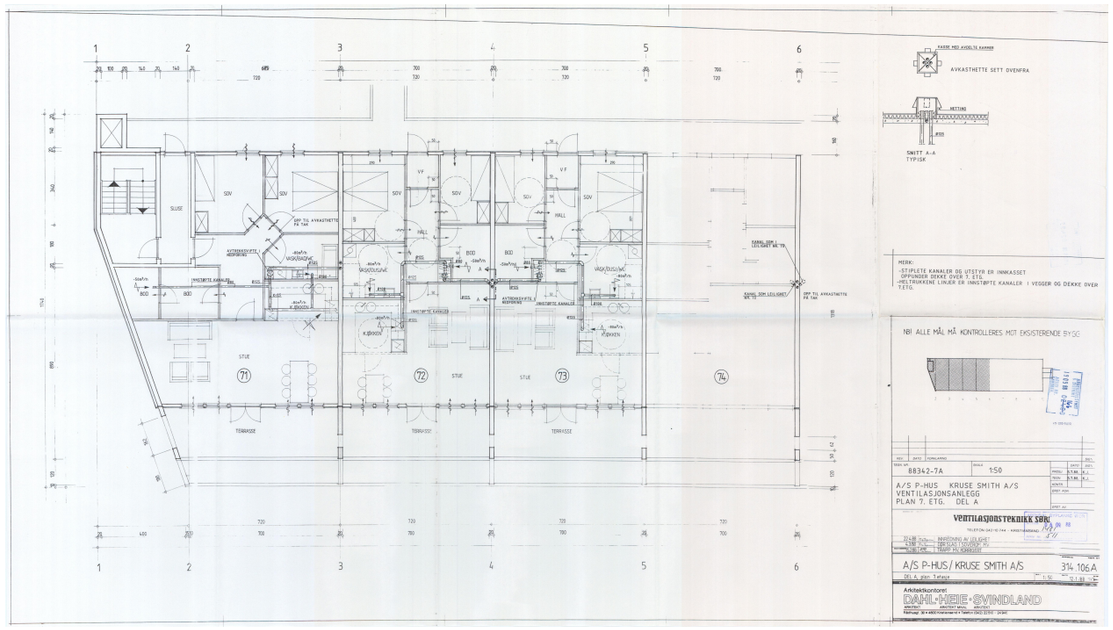
Arkitektkontoret
DAHL·HEIE·SVINDLAND 314.13

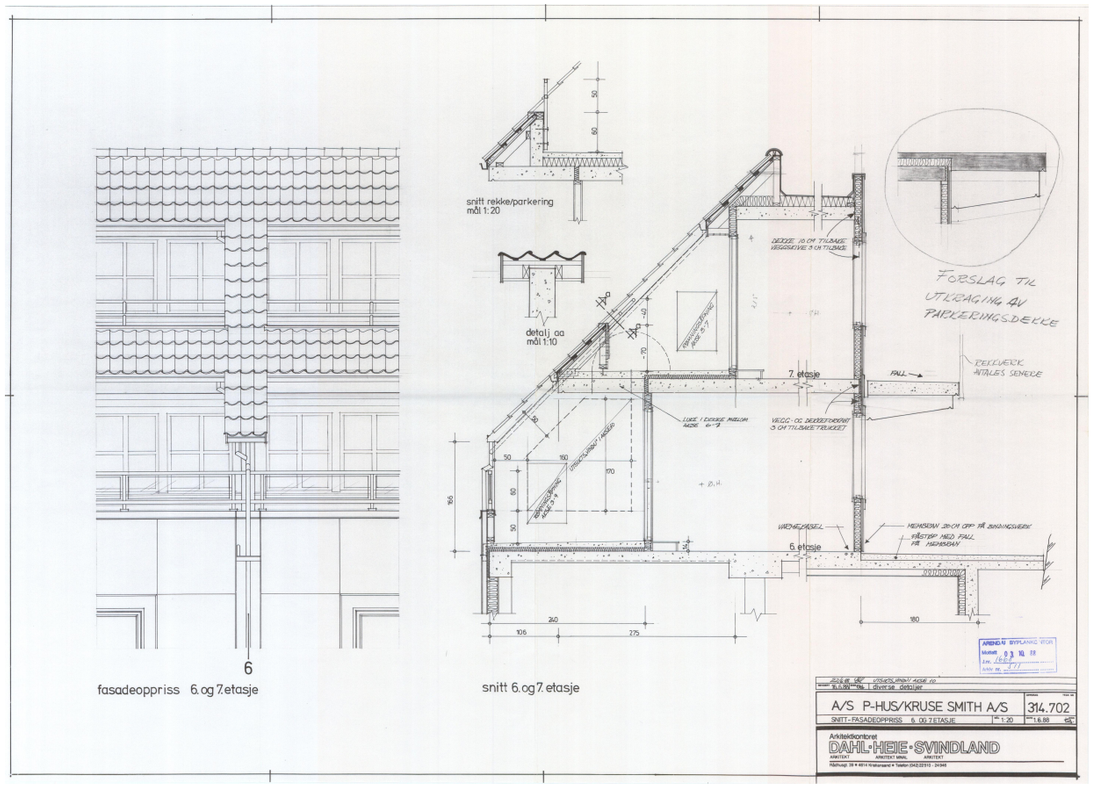


A.S. PARKERING / KRUSE SMITH A.S.
PÅBYGG PARKERINGSHUS
GAMLE KITTELSBUGTVEI

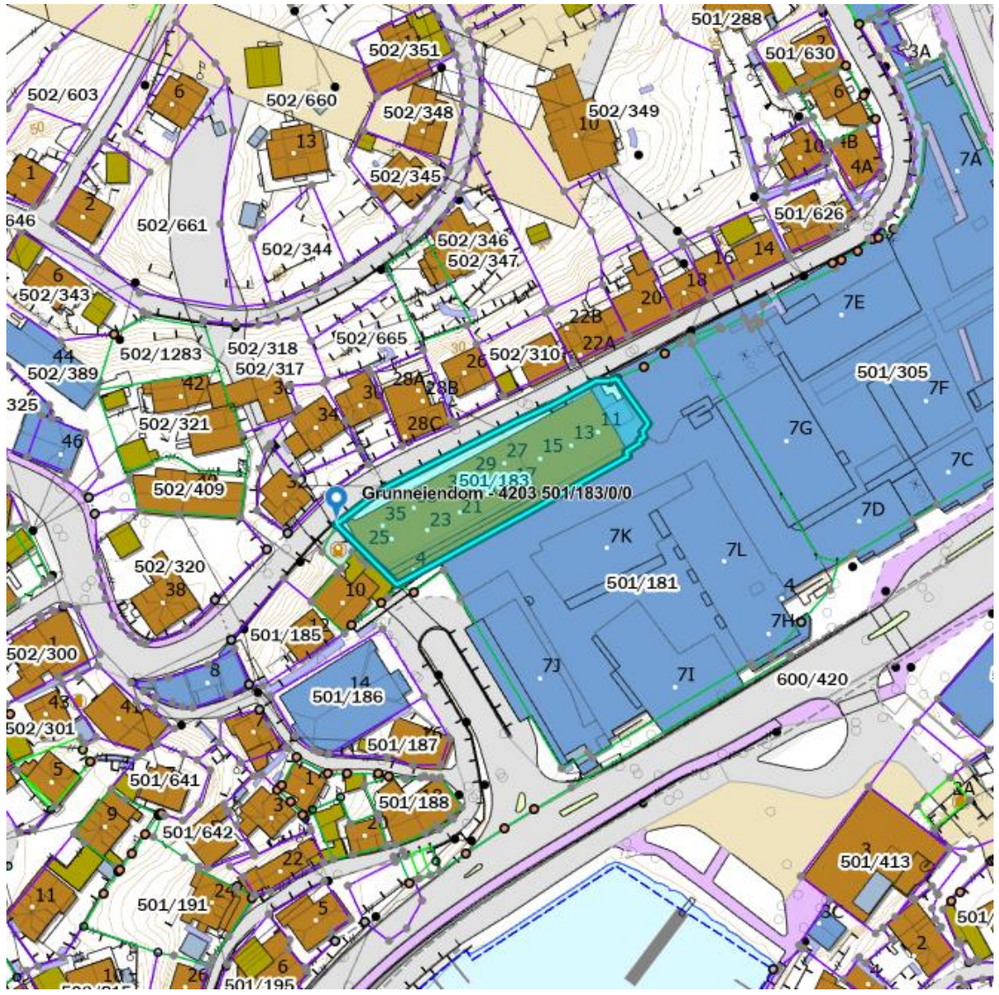
plan 2. etasje
målestokk 1:100

Arkitektkontoret
DAHL·HEIE·SVINDLAND 314.11





Utsnitt av **GRUNNKART**	Tegnforklaring Nøyaktig Middels nøyaktig Mindre nøyaktig Mindre - lite nøyaktig Unøyaktig	N



Kartet er ikke målestokkholdig

ARENDAL KOMMUNE
Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Otis AS
Postboks 6419, Etterstad
0605 OSLO

Dato: 12.05.2011
Vår ref: 2011/1736 - 7
Deres ref:
Arkivkode: 501/183
Saksbeh.: Maiken Imeland Moen
Tlf.:

Ferdigattest

Tiltakssted: **Vesterveien 4** **Gnr/Bnr:** **501/183**

Tiltaket: **Demontering av eksisterende heis og installasjon av ny heis**

Tiltakshaver: **Sanden AS**

Ansvarlig søker: **Otis**

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 11.05.2011.

Med anmodningen fulgte gjennomføringsplan hvor det fremgår at for utførelse, er avgitt nødvendige samsvarserklæringer. Videre fulgte det sluttrapport for avfall samt sertifikat om sluttkontroll.

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Med hilsen

Stian Dalen
Konsulent

Maiken Imeland Moen
Saksbehandler

Kopi til:
Sanden AS Vesterveien 4 4836 ARENDAL

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no Telefon: 37 01 30 00 Telefaks: 37 01 30 13
Postadresse: Postboks 780, Stoa, 4809 Arendal postmottak@arendal.kommune.no
Besøksadresse:
Organisasjon: Bankkontonr.: 2800.05.15991 Org.nr.: 940493021 IBAN: NO76 2800 05 15991 SWIFT: AASPNO22

Arendal kommune
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk
Byggesak

Arkitektkontoret Kjell Jensen AS
Postboks 340

4803 ARENDAL

Dato: 10.09.01

Vår ref:
L.nr: **033154/01**
Arkivsaksnr: **00/01634**

Arkivkode: BS 501/183
Saksbeh: Ragnar Myhren
Saksbeh.tlf: 37013734
Deres ref:

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt.

Gjelder: *Innredning av treningssenter*
Byggested: *Gamle Kittelsbuktvei 4 & 6*
Gnr/Bnr: *501/183*
Tiltakshaver: *Sanden AS v/ Johnny Sørbøe*
Ansvarlig søker *Arkitektkontoret Kjell Jensen AS*

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 30.08.01. Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

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

Med hilsen

Ragnar Myhren
overarkitekt

Kopi: Sanden AS v/ Johnny Sørbøe, Vesterveien 4, 4836 ARENDAL
Strømsbuvn. seksjonssameie v/adv. Jostein Dalane, Advokatfirma Hald & Dalane, 4801 ARENDAL
Idrettens Treningssenter AS, v/Thom Krakstad, pb. 1673 Stoa, 4857 ARENDAL

Postadresse: Postboks 10, 4801 Arendal *Telefon:* 37013743 *Telefax:* 37013839 *Bankgiro:* 2800.05.15991 *Postgiro:* 825 0168080
Besøksadresse: Nedre Tyholmsvei 13
Org.nr.: 940493021

(EB d° Stuen
Geir Jacobsen)

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)	
Gml. Kittelsbuktvei 4-6-8			1/635-635-183-184	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Påbygg,	Bowlinghall-Garasje-Kontor-Bolig	14.4.1987	21.5.1987	107/87
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
A/S Parkeringshus Kruse Smith A/S		Vesterveien 4		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ark. Dahl-Hele-Svindland,		Rådhusgt.39, Kr.sand		(042) 24946
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Kruse Smith				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: 4.etasje (Bowlinghall)

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Rampe ma° bygges inntil dør for handicap W.C.
- Alle brannskap ma° få selvlysende skilt
- Dør til rømningsvei ma° snus, den skal ha slagretning mot rømningsvei og ma° være minst 1,20m bred (lysåpning)
- Det må monteres lys over de 2 trim i bowlinghallen og trimene må få selvlysende markeringsstripe
- Det skal være markeringslys over dører til rømningsvei
- Forøvrig må eventuelle krav fra brannmesteren i "Nidarbretten" etterkommes.
- * Ventilasjonsanlegget skal godkjennes av arbeidstilsynet og ass. fra arbeidstilsynet)
- Eventuelle krav i forbindelse med hevnlige mekaniske deler i maskinrommet for bowlinghallene (skjerming av disse) ma° etterkommes.

* Sendt kopi av brev fra Helse-og sosialetaten datert datert 12.10.1988

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

ARENDAL KOMMUNE
Bygningskontrollen

Sted og dato	Stempel
Arendal 7.10.1988	Dagfinn Skaff (Underskrift)

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☒ Byggesaksp.

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 2128
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

ARENDAL KOMMUNE
Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Rambøll Norge AS
Henrik Ibsensgate 12
4878 GRIMSTAD
ATT: Jørn Samuelsen

Dato: 29.12.2011
Vår ref: 2011/11137 - 3
Deres ref:
Arkivkode: 501/183
Saksbeh.: Lene Lauritzen
Tlf.: 37013732

-TILLATELSE TIL TILTAK-

Tiltakssted: Gamle Kittelsbuktvei 4 Gnr/Bnr: 501/183
Tiltaket: Montering av ventilasjonsanlegg
Tiltakshaver: Sanden AS
Ansvarlig søker: Rambøll Norge AS

Søknadsdokumenter:	**Datert:**	**Mottatt:**
Søknad om tillatelse til tiltak (ett-trinns søknad)	15/12/2011	23/12/2011
Gjenpart og Kvittering for nabovarsling	15/12/2011	23/12/2011
Tegninger	20/12/2011	23/12/2011
Situasjonskart	15/12/2011	23/12/2011
Søknad om ansvarsrett/ lokal foretaksgodkj. fra:		
Rambøll Norge AS	15/12/2011	23/12/2011
GK Norge AS	20/12/2011	23/12/2011
Gjennomføringsplan	20/12/2011	23/12/2011

Ansvarlig søker:
Rambøll Norge AS er sentralt godkjent for å kunne ivareta søkerfunksjonen og godkjennes med dette som ansvarlig søker for tiltaket. Søknaden kan dermed realitetsbehandles.

VEDTAK:
Kommunen gir tillatelse som omsøkt.
GK Norge AS innvilges ansvarsrett i tråd med søknader.

Gebyr:
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 2650.-. Faktura ettersendes tiltakshaver. Gebyrberegningen fremgår nedenfor.

Nærmere om tiltaket:
Tiltaket det her er søkt om inneholder montering av ventilasjonsanlegg, ventilasjonsanlegget får en inntaksrist på 1m x 0,5m i sydfasaden. Utluft vil bli ført til parkeringskjelleren som ligger under lokalet. Med denne løsningen er hensynet til naboer vedrørende støy og lukt ivaretatt. Det er kun nabovarslet de naboene som er direkte berørte hva gjelder inntaksrist og utluft, varsling av de øvrige naboene anses å ikke være hensiktsmessig i denne saken.

Arealplanstatus:
Det aktuelle området er omfattet av den mindre reguleringsplanen ***Sandenområdet*** av 10/02/2005. Arealdelen angir arealbruken til byggeområde for forretninger/kontorer og boliger. Tiltaket er således i tråd med reguleringsplanen.

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no Telefon: 37 01 30 00 Telefaks: 37 01 30 13
Postadresse: Postboks 780, Stoa, 4809 Arendal postmottak@arendal.kommune.no
Besøksadresse:
Organisasjon: Bankkontonr.: 2800.05.15991 Org.nr.: 940493021 IBAN: NO76 2800 05 15991 SWIFT: AASPNO22

Ansvarsfordeling:

Foretak:	*Funksjon/tiltaksklasse:*	*Beskrevet ansvarsområde:*
GK Norge AS	*PRO 2/UTF 2*	*Ventilasjonsanlegg ihht forskrifter og brannkonsept*

Kommunens vurdering:

Ansvar, kontroll, tiltaklasser m.v.:
GK Norge AS innehar sentral foretaksgodkjenning som dekker aktuelle ansvarsområder. Foretakene er dermed kvalifisert for omsøkt ansvar.

Kommunen slutter seg til søkers forslag til tiltaksklasser.

For Arendal kommune

Stian Dalen
saksbehandler

Lene Lauritzen
saksbehandler

Kopi til:
Sanden AS Vesterveien 4 4836 ARENDAL
Vedlegg: Klageskjema

Type	Grunnlag	Sats	Gebyr
B 1-3, B 2-2, B 3 Søknad i ettrinn	0,700	3 500,00	2 450,00
B 4-1 Søknad om ansvarsrett	1,000	200,00	200,00
Sum gebyrer:			**2 650,00**

Arendal kommune
Postboks 780 Stoa, 4809 Arendal

Denne meldingen gir viktige opplysninger til den som ønsker å påklage den avgjørelsen som er truffet

Hvem kan De klage til?	Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før den sendes klageinstansen, som er Fylkesmannen.
Klagefrist	Klagefristen er **tre – 3 – uker** fra den dag De mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at de kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	De må presisere - Hvilket vedtak De klager over - Årsaken til klagen - Den eller de endringer som De ønsker - Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket	Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort (oppsettende virkning).
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensinger har De rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss. De vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.
Kostnader ved klagesaken	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.
Klage til Sivilombudsmannen	Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De 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. Dette gjelder likevel ikke saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringen saken inn for Sivilombudsmannen.

En eventuell klage sendes til: Arendal Kommune, Postboks 780 Stoa, 4809 Arendal

Ordre: **74993**

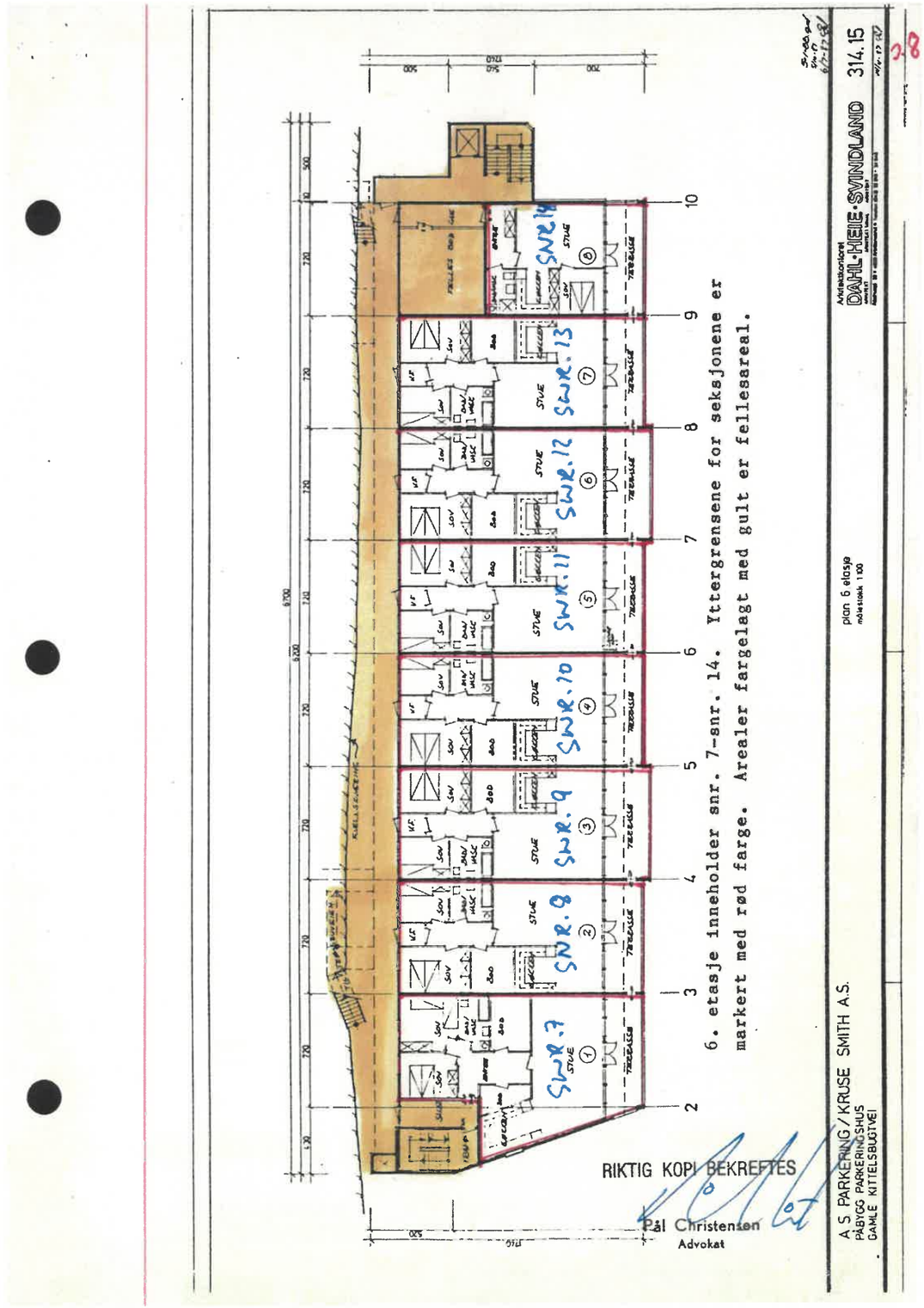
Eiendom: **4203-501/183/0/16**
Strømsbuveien 33
4836 Arendal

K42030006 Ferdigattest, evt. midlertidig brukstillatelse

ARENDAL_KOMMUNE, 23.04.2025 09:06:

Levert til kunde
Hei, det finnes ikke ferdigattest på leilighetene, men legger med de ferdigattestene/midlertidig brukstillatelsene som finnes og et vedtak.
Hilsen Hilde, innbyggertorget

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/8282/36
Uthentet 2025-03-11 10:44



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato ... / - kl: ..... ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

partners.no