Strømsbuveien 64 A

MEGLERHUSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Strømsbuveien 64 A

06

Nøkkelinformasjon/Megler

13

Plantegning

16

Eiendommen

25

Tekniske dokumenter

Velkommen til

Strømsbuveien 64 A

Sentralt beliggende 3-roms med fin endebeliggenhet, solrik veranda og garasje!

Gartneritunet Borettslag ligger sentralt og rolig til i et veletablert boligområde på Strømsbu, like vest for Arendal sentrum. Kort gangavstand til Arendal sentrum med alt av fasiliteter. Leiligheten har en fin endebeliggenhet og en god intern beliggenhet i borettslaget, vendt mot et hyggelig, rolig og pent opparbeidet fellesområde.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har en solrik, vestvendt veranda med gode solforhold. Boligen inneholder entré, bad/vaskerom, bod, to soverom, stue, kjøkken og et stort loft i tillegg til en romslig bod i kjeller/fellesareal. Verandaen er nylig renovert i regi av borettslaget. Ellers fremstår leiligheten godt vedlikeholdt med en god standard.

Parkering i delt dobbelgarasje i rekke. Det er i tillegg godt med gjesteparkeringsplasser.

Strømsbuveien 64 A

Prisantydning	2 200 000
Fellesgjeld	678 331
Omkostninger	1 090
Totalpris	2 878 331

Fellesutgifter	9 657 pr. mnd.
Bruksareal	101,0 m²
BRA-I	80,0 m²
BRA-E	21,0 m²
TBA	13,0 m²
Soverom	2
Eiendomstype	B/L-leilighet
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	5 071 m²
Byggeår	2006



Kontakt vår megler



Adrian Hamre Evensen

Eiendomsmegler MNEF

+47 970 06 665

adrian@arendalpartners.no

&MEGLERHUSET PARTNERS
Vestregate 3 4801 Arendal





















Plantegning

Innhold

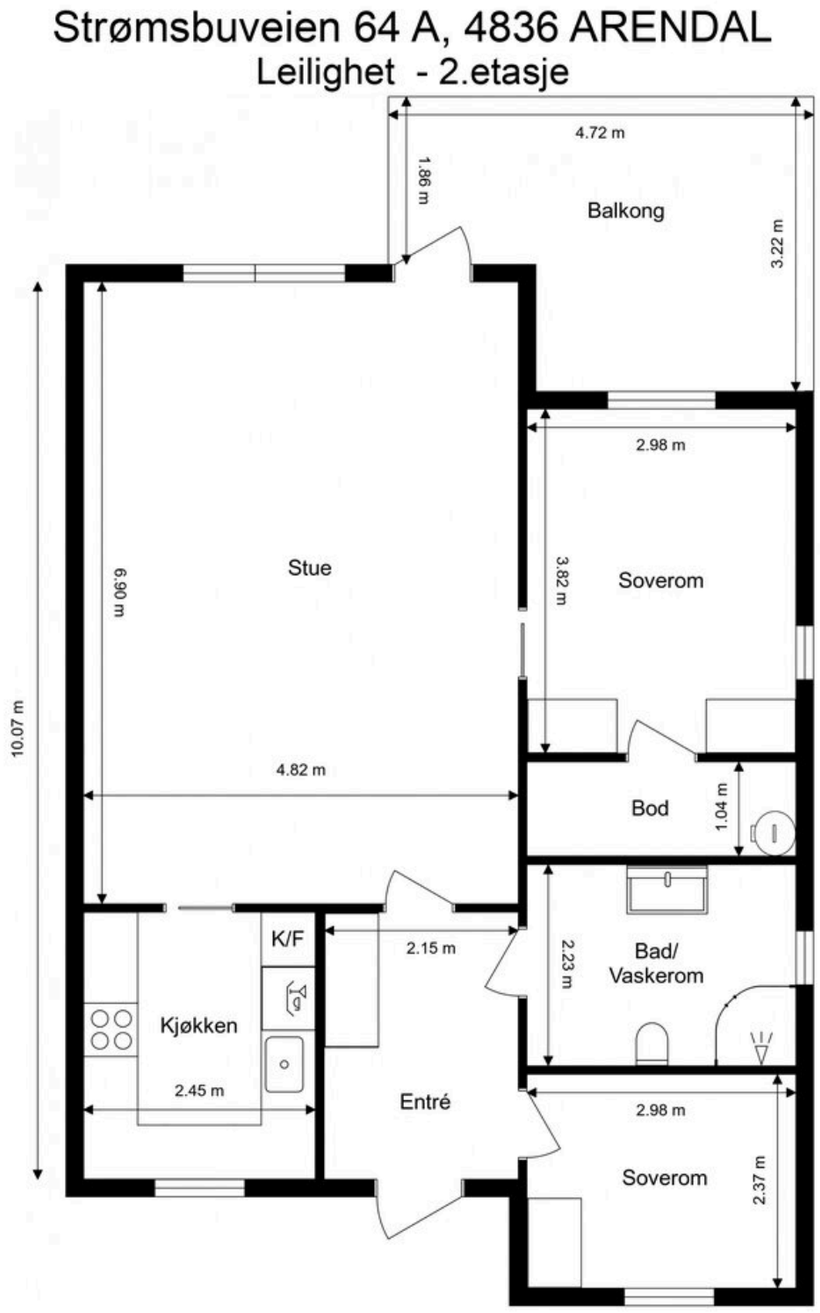
2.etg: Entré, bad/vaskerom, bod, to soverom, stue og kjøkken.
Bod i underetasjen til nabobygget medfølger.

BRA 101,0 m²

BRA-I 80,0 m²

BRA-E 21,0 m²

TBA 13,0 m²



Ordernr. 15085683

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: 101,0 m²

- BRA-i: 80,0 m²
- BRA-e: 21,0 m²
- BRA-b: 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
Leiligheten fremstår som en praktisk og innholdsrik bolig med en normal standard fra byggeåret 2006. Boligen har parkettgulv i oppholdsrom og soverom, malte vegg- og himlingsflater samt et funksjonelt kjøkken med hvitevarer. Bad/vaskerommet er flislagt og har gulvvarme, dusjhjørne, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.
Det er utført større oppgraderinger av balkongen i 2026,

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

Parkering
Parkering i garasje medfølger. Bra med gjesteparkering på borettslagets tomt.

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

Selgers egenerklæringsskjema
Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fagkyndig.
Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

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

- Fallforhold rundt sluk: Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg:

- Varmtvannsbereder: På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
- Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Mekanisk ventilasjonsanlegg og tilknyttet utstyr har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling) - 2.etasje:

- Skjevhetsmåling: På begge soverom, stue og kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 17mm. Stikkprøvene som

er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

Yttervegger inkl. fasader:

- Lufting av ytterkledning: Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Vinduer og ytterdører:

- Ytterdører og omramming: Det registreres tegn på svelling (oppfuktning) i dørbladet til balkongdør. Det er ikke registrert tegn på større skader, men konsekvens er usikker fremtidig funksjon, og forholdet peker på behov for tiltak. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning ved behov.

Andre byggverk - Frittstående garasje i rekke:

- Veggkonstruksjon og fasadematerialer: Fasadematerialer viser stedvise tegn til slitasje, begynnende nedbrytning og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
- Yttertak og takkonstruksjon: Det er ikke etablert tilstrekkelig beslag, takrenner og nedløp. Forholdet vurderes å kunne være en medvirkende årsak til den registrerte fuktpåvirkningen innvendig i takkonstruksjonen. Manglende eller mangelfull håndtering av takvann medfører økt fuktbelastning på tilstøtende bygningsdeler og kan over tid føre til fuktskader og skadeutvikling. Det anbefales å etablere tilfredsstillende beslag, takrenner og nedløp, samt sørge for at takvann ledes kontrollert bort fra bygningen. Eksisterende fuktpåvirkede områder bør samtidig følges opp.
- Innvendige forhold: Det er registrert fuktmerker i nedre del av takkonstruksjonen mot baksiden av garasjen. Det er ikke registrert skader av større omfang slik forholdet fremstår på befaringstidspunktet. Eksakt årsak til fuktpåvirkningen er ikke avklart, men manglende beslag på utsiden vurderes å kunne være en medvirkende årsak, se også punkt «Yttertak» for ytterligere kommentarer. Fuktpåvirkningen kan medføre risiko for videre skadeutvikling dersom forholdet ikke følges opp. Det anbefales å utbedre årsaken til fuktpåvirkningen og etablere tilfredsstillende tetting/beslag på utsiden. Området bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling.

Yttertak:

- Inspeksjonsmulighet: Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
- Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger): Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Det er ikke registrert tegn til utettheter på uinnredet kaldtloft. Foreslått tiltak er jevnlig ettersyn slik at utbedringer eller eventuelt utskifting kan iverksettes når det blir nødvendig.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:
Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 2006. Grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer, balkongdør og ytterdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Tomt
Denne tomten er eiet. 5071,00 kvm.

Felles eiertomt for borettslaget, pent opparbeidet med grøntareal. Koselig, felles tun med benker.

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest datert 08.02.2007. Ferdigattest gjelder hele bygget.

Adgang til utleie
Det vises til borettslagsloven § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget/ aksjelaget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagsloven §§ 5-4, 5-5 og 5-6. En andelseier som selv bor i boligen, kan leie ut deler av boligen. Eieren kan også leie ut hele boligen i opptil 30 døgn i året. Med godkjenning fra styret kan andelseieren leie ut for opptil 3 år dersom andelseieren selv eller nærstående har bodd i boligen minst ett av de to siste år.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med panelovner og varmekabler på bad.

Energikarakter: D - Gul

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 2 200 000,-
Andel fellesgjeld kr 678 331,-

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

545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 2 889 371,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 678 331,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 9 657,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
For denne boenheten er de månedlige felleskostnadene kr 9 657,-.
Av disse felleskostnadene utgjør pr. dags dato kr 2 531,- rentekostnader for andel fellesgjeld. Avdragene tilknyttet andel fellesgjeld utgjør kr 2 359,- av nevnte felleskostnad.
Alle oppgitte beløp er gitt av forretningsfører Bosør.

Resterende andel av felleskostnader, kr 4 767,-, dekker blant annet driftskostnader, revisjonshonorar, styrehonorar, forretningsførerhonorar, rådgivningstjenester, kontingent boligbyggerlag, vedlikehold/serviceavtaler, tv/internett, felles byggforsikring, kommunale avgifter, strøm og andre driftskostnader

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. 0,- for 2026.
Kommunale avgifter faktureres i sin helhet til borettslaget og er inkludert i felleskostnadene.

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er kr. 678 331,- pr. 02.09.2026.

Selskapets totale gjeld er kr.
25 776 604,- pr. 02.09.2026.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 59 986,- pr. 31.12.2025.

Lånevilkår fellesgjeld
Lånenummer: 74001, Nordea Bank Norge ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.09.2026: 5.02% pa.
Antall terminer til innfrielse: 85
Saldo per 02.09.2026: 13 624 088
Andel av saldo: 601 583
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 30.09.2047)

Lånenummer: 18131621, Nordea Bank AB (publ), filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.09.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 65
Saldo per 02.09.2026: 2 916 446
Andel av saldo: 76 749
Første termin/første avdrag: 31.12.2025 (siste termin 30.09.2042)

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.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld.
Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l. Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 743 216,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 972 865,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår 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 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Borettslaget
GARTNERITUNET BORETTSLAG, Orgnr: 988 793 833
Forretningsfører: BOSØR.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget. Forkjøpsretten avklares etter aksept av bud. Se evt. borettslagets vedtekter for ytterligere informasjon.
Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning. Kun fysiske personer kan eie andeler i borettslaget, med unntak av juridiske personer som nevnt i burettslagslova § 4-2.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenr. SP0002000991.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold i borettslagets leiligheter er ikke tillatt uten styrets samtykke. En beboer kan passe families/venners dyr i inntil 3 uker. Dersom det dreier seg om en lengreperiode eller flere påfølgende perioder, skal man ha samtykke fra styret. Beboere som allerede hadde anskaffet seg dyr før regelen trådde i kraft, fikk beholde disse. Dersom beboer som har hatt dyr ønsker å anskaffe et nytt, må han/hun på forhånd søke styret om ny tillatelse til dette. Styret kan dispensere fra forbudet dersom gode grunner taler for dyreholdet, og dyreholdetikke er til ulempe for andre andelseiere. Det er styret som avgjør hva som er gode grunner for å holde dyr. Eksempelvis vil en blind eller svaksynt andelseier normalt få tillatelse til å holde førerhund, på sammemåten vil ansatt i politiet som har tjenestehund kunne regne med det samme.

Regulering
Eiendommen er regulert til Annen veggrunn , Felles avkjørsel, Gate med fortau samt bolig m/ tilhørende anlegg Reguleringsplan for Gartneritomta, med PlanID 2014r20 , vedtatt 27.11.2003, er gjeldende. Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.
Ihht. kommuneplanen er området avsatt til boligformål. Den ligger i Hensynssone H290_12 - avvikssone for støy: Eiendommen ligger i en sone hvor det på visse vilkår kan tillates boligbebyggelse selv om området er utsatt for støy. Ved nye tiltak eller etablering av boliger må det blant annet dokumenteres tilfredsstillende støynivåer, stille side og egnede uteoppholdsarealer. Hensynssonen innebærer derfor ikke et byggeforbud, men kan stille strengere krav til utforming og støyskjerming.

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

Rettigheter og heftelser
Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:
Dnr. 657, tgl. 30.04.1948 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 156, tgl. 16.01.1953 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Arendal kommune

Dnr. 261, tgl. 18.01.1969 - Bestemmelse om bebyggelse
Drivhus

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 på eiendommen.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen:
Kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.
Gassovn og gassbeholder følger boligen (aldri vært i bruk, men ble kjøpt inn i regi av borettslaget i sin tid).

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.

Dødsbo
Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fagkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

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
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

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. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. 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. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om burettslag (burettslagslova)
Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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 Liv Bø og Kjell Bø.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Strømsbuveien 64 A.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 502, bnr. 606, andelsnr. 5 i GARTNERITUNET BORETTSLAG i Arendal.
Andelsnummmer: 5.

Vårt oppdragsnummer er 40260330.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,900 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Markedspakke: 12 900,00
Oppgjørshonorar : 6 100,00
Annonsering: 16 500,00
Tilrettelegging: 13 900,00

Vederlag er summert til kr. 99 400,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Eierskiftegebyr forretningsfører; pris varierer.
6 570,00

Innhenting av informasjon forretningsfører; pris varierer fra ulike forretningsførere for boligsameier, borettslag etc. 5 154,00

Tilstandsrapport 8 500,00

Utlegg er summert til kr. 20 224,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 119 624,-.

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 / Meglerhuset & Partners, Arendal.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter

Strømsbuveien 64A

Nabolaget Stinta/Skibberheia - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Strømsbukrysset Totalt 10 ulike linjer	5 min 0.4 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	15 min 1.2 km
Kristiansand Kjevik	52 min

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	4 min 0.3 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 187 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 8 klasser	20 min 1.7 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	5 min 2.1 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	14 min

Ladepunkt for el-bil

Stintahallen - Arendal kommune	4 min
Tyholmen	8 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

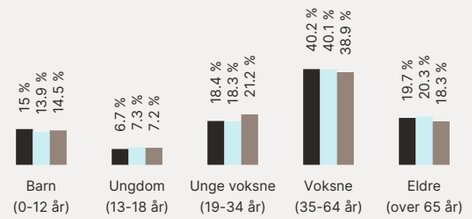
Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Villa Matilda Strømsbu (0-5 år) 57 barn	3 min 0.2 km
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km
St Franciskus barnehage (0-5 år) 20 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Dampen Post i butikk, PostNord	4 min 0.4 km
Spar Arendal Sentrum	7 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. Egen bil
2. Gående

Støynivået

Lite støynivå 81/100

Trafikk

Lite trafikk 78/100

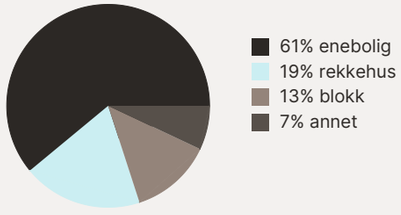
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 76/100

Sport

Stinta B-skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
Strømsbuveien nærmiljøanlegg Ballspill	4 min 0.3 km
Medvind Trening	5 min
Arendal Sport og Fitnessenter	9 min

Boligmasse



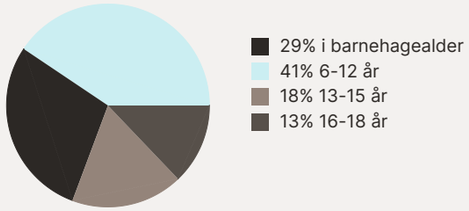
«Veldig sentralt og likevel rolig område i forhold til trafikk og støy. Veldig hyggelige naboer der!»

Sitat fra en lokalkjent

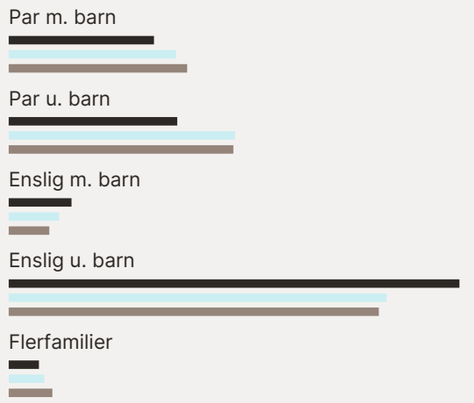
Varer/Tjenester

ALTI Arena	7 min
Apotek 1 Svanen Arendal	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



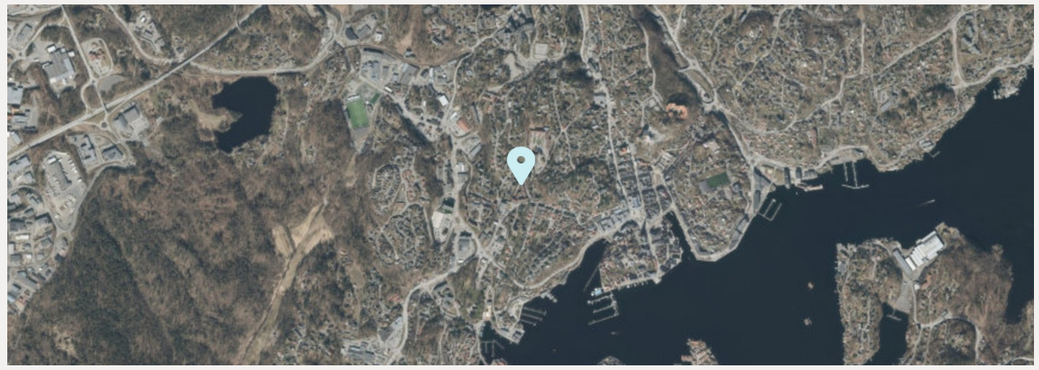
Familiesammensetning

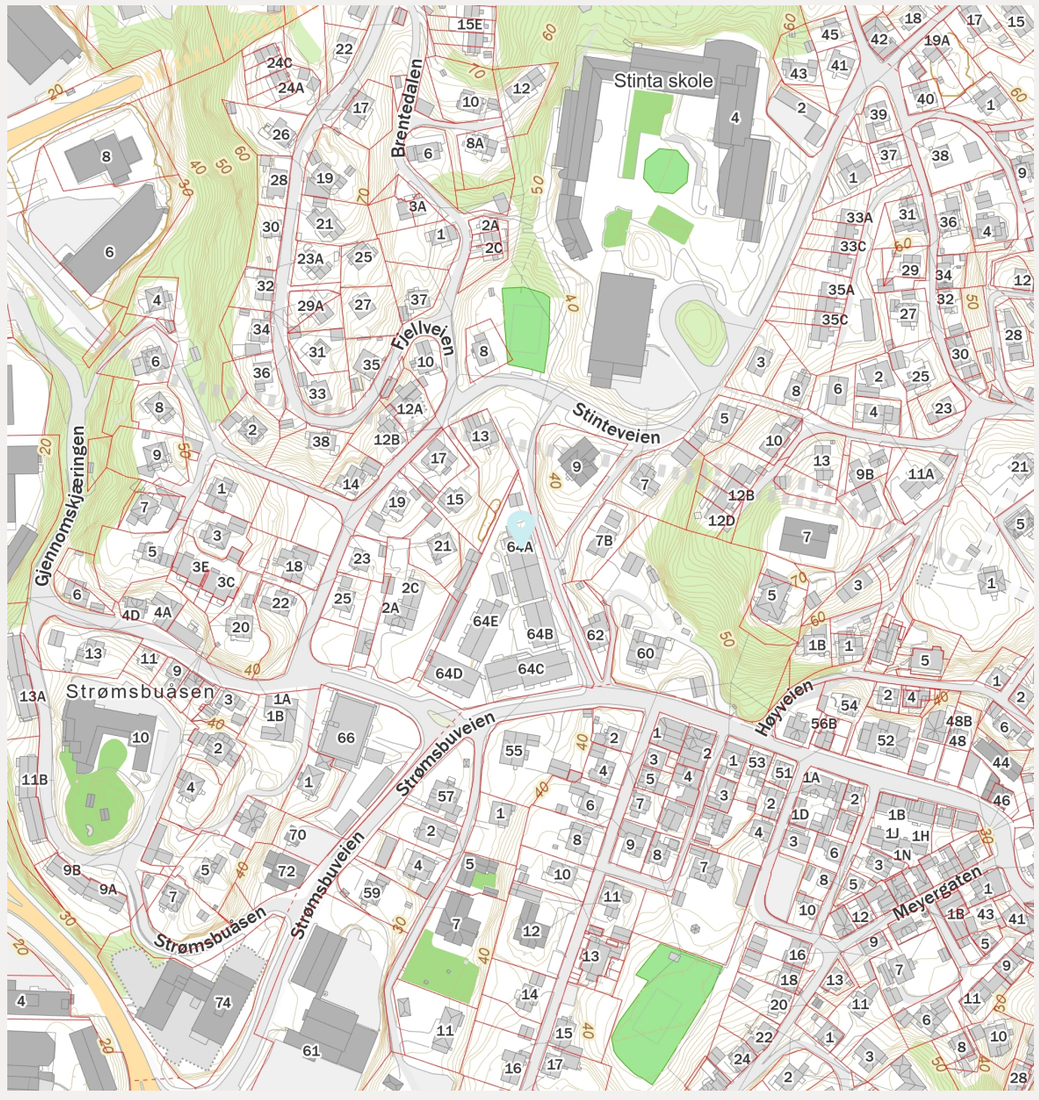


Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 64A

Nabolaget Stinta/Skibberheia - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Strømsbukrysset Totalt 10 ulike linjer	5 min 0.4 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	15 min 1.2 km
Kristiansand Kjevik	52 min

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	4 min 0.3 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 187 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 8 klasser	20 min 1.7 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	5 min 2.1 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	14 min

Ladepunkt for el-bil

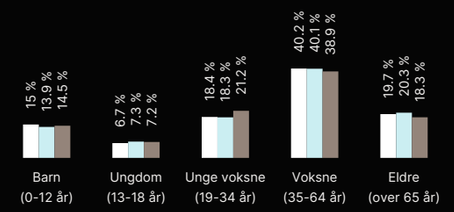
Stintahallen - Arendal kommune	4 min
Tyholmen	8 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

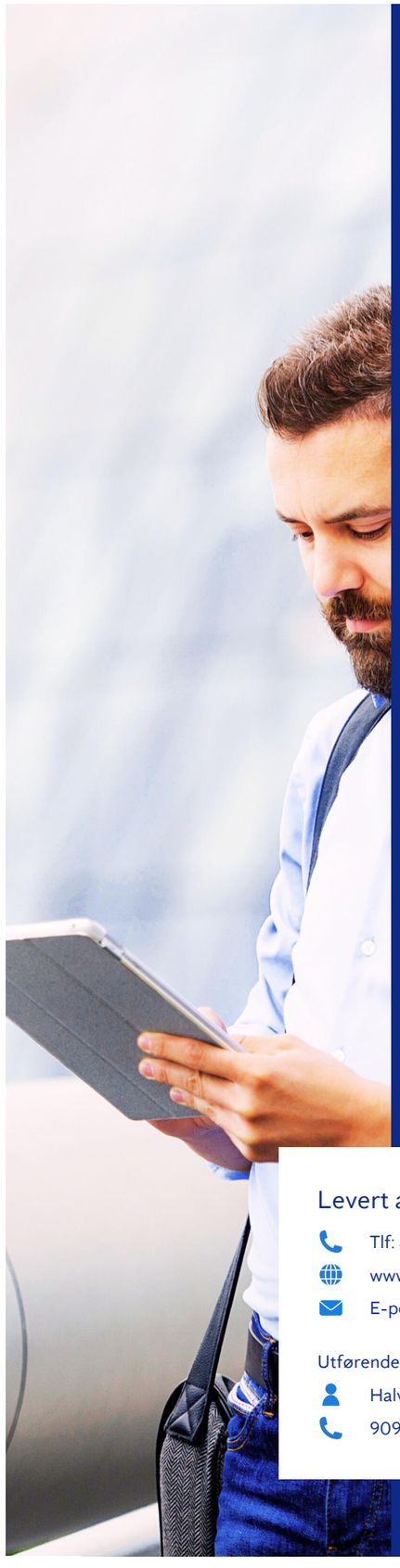
Barnehager

Villa Matilda Strømsbu (0-5 år) 57 barn	3 min 0.2 km
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km
St Franciskus barnehage (0-5 år) 20 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Dampen Post i butikk, PostNord	4 min 0.4 km
Spar Arendal Sentrum	7 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

Andelsleilighet

Strømsbuveien 64 A
4836 ARENDAL
Gnr./Bnr.: 502/606
Arendal kommune

Rapportdato: 14.09.2026
Befaringsdato: 11.09.2026
Referansenummer: 15085683

Areal

Leilighet
Bruksareal: 87 m² (BRA-i: 80 m²)
Frittstående garasje i rekke
Bruksareal: 14 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 101 m² (BRA-i: 80 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:
Halvard Grina
90925549

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+AC (heretter kun omtalt som 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

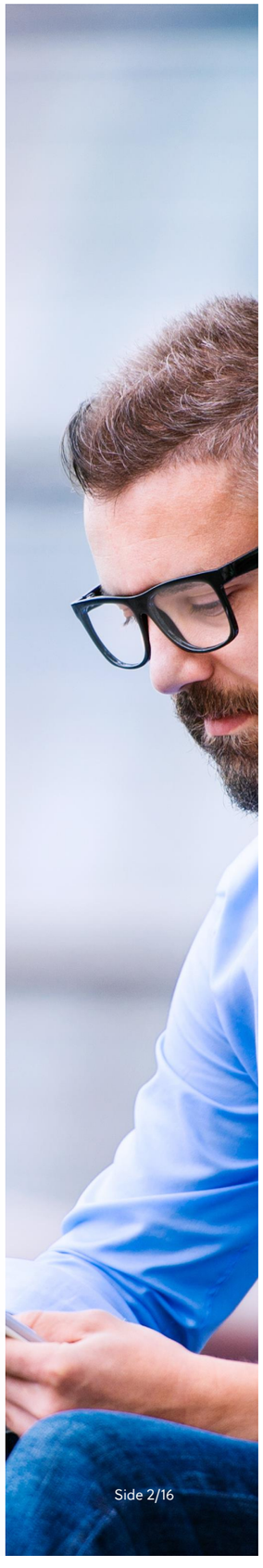
Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, 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	11.09.2026
Referansenummer	15085683
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0330
Hjemmelshaver/selger	Petter Kristian Bø
Bygningssakkyndig inspektør	Halvard Grina
Tilstede på befaringen	Petter Kristian Bø
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14°C
Rapportdato	14.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Strømsbuveien 64 A
Postnummer/sted	4836 ARENDAL
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	502/606
Andelsnr.	5
Borettslag / Sameie	GARTNERITUNET BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2006		
Frittstående garasje i rekke	2006		

Tomtebeskrivelse
Felles tomt opparbeidet med blant annet asfaltert innkjørsel og frittstående garasje i rekke, svalgang ved inngangsparti og diverse beplantning. Tilhørende bod i kjeller/fellesområde.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 2006. Grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer, balkongdør og ytterdør med karmer av tre. Boligen ventileres mec en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner og gulvvarme/varmekabler på bad/vaskerom.

Boligen inneholder
Entré, bad/vaskerom, bod, to soverom, stue og kjøkken.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad/vaskerom		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
Tekniske anlegg		Varmtvannsbereder	10	
		Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		2.etasje	10	
Yttervegger inkl. fasader		Lufting av ytterkledning	11	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	11	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	11	
		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	11	
Andre byggverk - Frittstående garasje i rekke		Veggkonstruksjon og fasadematerialer	12	
		Yttertak og takkonstruksjon	12	
		Innvendige forhold	12	

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, soverom, 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)
2.etasje	80			80	13
	Entré, bad/vaskerom, bod, to soverom, stue og kjøkken.				Balkong.
Kjeller/fellesområde		7		7	
		Bod.			
SUM	80	7		87	13
	Total bruksareal: 87 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Frittstående garasje i rekke	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		14		14	
		Garasje.			
SUM		14		14	
	Total bruksareal: 14 m²				

Kommentar til arealmålingen

Det gjøres oppmerksom på at garasjen er delt med en annen eier. Oppgitt areal for garasjen utgjør derfor halvparten av garasjens totale areal.

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. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. 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 04.09.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	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	Ifølge eier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge eier er det ikke utført arbeider på våtrom de siste fem år.
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 eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

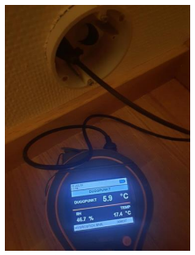
Våtrom - Bad/vaskerom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Vegghengt skap ved speil. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (utført fra soverom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 46,7 prosent, ved 17,4 celsius med duggpunkt på 5,9 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Kjøkken

Fra byggeår. Innredning med glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malt himlingsflate.

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 byggeår. Vannrør med rør-i-rør system og dels kobber. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i bod. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder på 200L er plassert i bod. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert på kaldloft.

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

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TG 2	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Mekanisk ventilasjonsanlegg og tilknyttet utstyr har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte 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 - Ventilasjon

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldtloft. Adkomst via luke med nedfellbar trapp fra entré. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med panelbord. Synlige taksperrer. Taktro av osb-plater (eller lignende). Lufteåpninger mellom taksperrer (nedre del av taket).

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

Inspeksjonsmulighet - Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler

TG 1	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperren ble kontrollert på tilfeldige plasser på loftet, i områder hvor isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 2	2.etasje	På begge soverom, stue og kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 17mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

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 - Gnagersikring

TG 2	Lufting av ytterkledning	Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Vinduer og ytterdører

Vinduer, balkongdør og ytterdør med karmer av tre og tolags glass fra byggeår.

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

Vinduer og omramming

TG 2	Ytterdører og omramming	Det registreres tegn på svelling (oppfuktning) i dørbladet til balkongdør. Det er ikke registrert tegn på større skader, men konsekvens er usikker fremtidig funksjon, og forholdet peker på behov for tiltak. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning ved behov.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Undertak fra byggeår av ukjent materialet. Renner og nedløp i metall.

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

Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning - Tekking (med tilhørende beslag) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Skorsteiner (over tak)

TG 2	Inspeksjonsmulighet	Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Det er ikke registrert tegn til utettheter på uinnredet kaldtloft. Foreslått tiltak er jevnlig ettersyn slik at utbedringer eller eventuelt utskifting kan iverksettes når det blir nødvendig.
HMS	Snøfangere, takstiger og annet utstyr	Snøfangere, takstige og annet utstyr er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong. Større oppgraderinger utført i 2026. Rekkverkshøyde er målt til 110cm. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflate 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

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. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift.

Andre byggverk - Frittstående garasje i rekke

Frittstående garasje i rekke på fellesområde fra 2006. Støpt plate på mark med grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner, kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner, utvendig belagt med betongtakstein. Elektrisk garasjeport.

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

Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Vinduer, dører og porter

TG 2	Veggkonstruksjon og fasadematerialer	Fasadematerialer viser stedvise tegn til slitasje, begynnende nedbrytning og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Yttertak og takkonstruksjon	Det er ikke etablert tilstrekkelig beslag, takrenner og nedløp. Forholdet vurderes å kunne være en medvirkende årsak til den registrerte fuktpåvirkningen innvendig i takkonstruksjonen. Manglende eller mangelfull håndtering av takvann medfører økt fuktbelastning på tilstøtende bygningsdeler og kan over tid føre til fuktskader og skadeutvikling. Det anbefales å etablere tilfredsstillende beslag, takrenner og nedløp, samt sørge for at takvann ledes kontrollert bort fra bygningen. Eksisterende fuktpåvirkede områder bør samtidig følges opp.
	Innvendige forhold	Det er registrert fuktmerker i nedre del av takkonstruksjonen mot baksiden av garasjen. Det er ikke registrert skader av større omfang slik forholdet fremstår på befaringstidspunktet. Eksakt årsak til fuktpåvirkningen er ikke avklart, men manglende beslag på utsiden vurderes å kunne være en medvirkende årsak, se også punkt «Yttertak» for ytterligere kommentarer. Fuktpåvirkningen kan medføre risiko for videre skadeutvikling dersom forholdet ikke følges opp. Det anbefales å utbedre årsaken til fuktpåvirkningen og etablere tilfredsstillende tetting/beslag på utsiden. Området bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling.

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):

Ukjent.

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.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke selv har bodd i boligen og derfor har begrenset kjennskap til boligens tilstand, bruk og vedlikehold. Opplysninger knyttet til det elektriske anlegget er basert på selgers generelle kjennskap til eiendommen. Det må derfor tas forbehold om at selger ikke har hatt grunnlag for å besvare alle spørsmål med sikkerhet.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

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.

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, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

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

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

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 bod.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til 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 av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne 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?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

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:

Ja. Med tanke på boligens plassering (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

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

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

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?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter 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?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

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 tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
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 tilleggsundersøkelser)
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 og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den 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: 90925549

Meglerhuset & Partners,
Arendal

Gjensidige

Egenerklæring

Strømsbuveien 64 A, 4836 ARENDAL

04 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Strømsbuveien 64 A	Strømsbuveien 64 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. 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.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ihht opplysninger oppgitt av megler ble boligen kjøpt i 2012.Boligen selges som dødsbo. Selger har aldri bebodd eiendommen og har derfor ingen spesifikk kunnskap om boligens tilstand eller historikk.

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

If Skadeforsikring Nuf-53, SP00020000991

Informasjon om selger

Selger

Bø, Petter Kristian

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Boligen selges som dødsbo. Selger har aldri bebodd eiendommen og har derfor ingen spesifikk kunnskap om boligens tilstand eller historikk.

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 67473509

Egenerklæringsskjema

Name
Petter Kristian Bø

Date
2026-09-04

Identification

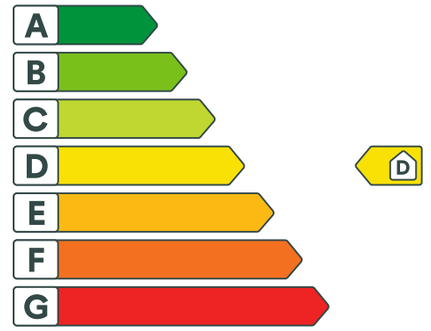
Petter Kristian Bø

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest





Adresse **Strømsbuveien 64A, 4836 ARENDAL**	
Dato for energimerking **14.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-350113**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23245604**
Gårdsnummer **502**	Bruksnummer **606**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0204**

Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **160,13**

Vedtekter

For **Gartneritunet Borettslag** org nr **988 793 833**

tilknyttet

Arendal Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Garneritunet Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på **kroner 100.**

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

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

(4) I tillegg har…… rett til å eie inntil ……..av andelene.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) **Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.**

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet vil det bli foretatt loddtrekning.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og **2-4** andre styremedlemmer med **1-3** varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma.
Styret kan gi prokura.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Gartneritunet Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Tirsdag 14.04.2026 kl. 17:00
Sted: Strømbu bedehus.

Hilsen styret i
Gartneritunet Borettslag.

BOSØR

Innkalling til ordinær generalforsamling i Gartneritunet Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 14.04.2026, kl. 17:00
Sted: Strømbu bedehus..

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på generalforsamlingen. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på generalforsamlingen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Forslag om økning av styrehonorar
Det foreslås i år å øke den samlede potten til styrehonorar.

Bakgrunn
Styrehonoraret har ikke blitt justert på godt over ti år. I samme periode har den generelle prisutviklingen vært betydelig, samtidig som arbeidsmengden knyttet til styrevervet har økt. Dette gjelder særlig de senere årene, blant annet som følge av krevende vedlikeholdssaker samt nye og endrede lover og regler som styreleder er pålagt å sette seg inn i.

Dagens honorarnivå gjenspeiler verken den faktiske arbeidsmengden eller den generelle prisutviklingen. Styret har vært i dialog med Bosør for å undersøke hva som er vanlig i tilsvarende borettslag, og har fått bekreftet at nåværende sats ligger på et svært lavt nivå.

Utfordringer ved uendret honorar
Det har i lengre tid vært vanskelig å rekruttere eiere som er villige til å påta seg styreledervervet. Dersom vi ikke lykkes med å beholde lokal kompetanse og engasjement, vil alternativet være å hente inn ekstern hjelp, for eksempel gjennom et profesjonelt forvaltningsselskap. Erfaringsmessig vil dette medføre vesentlig høyere kostnader enn det styret nå foreslår i honorarøkning.

Styret ønsker derfor å øke potten til stryrehonorar til totalt kr 65 000,- i året.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 65 000.
Styret gis fullmakt til å fordele summen internt.

5. Valg til styret

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

Styreleder, Erling Engen
Styremedlem, Bjørn Songe
Styremedlem, Mona Hauglid
Styremedlem, Bjørn Emanuelsen
Varamedlem, Une Monstad Amlie
Varamedlem, Laila Haugen

Erling Engen, Mona Hauglid, Bjørn Songe, Laila Haugen og Une Monstad Amlie står på valg. Bjørn Emanuelsen foreslås som styreleder, og det innebærer at det også må velges et nytt styremedlem i hans sted.

5.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås: Bjørn Emanuelsen

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Reduserer fra 3 til 2 styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Som styremedlem for 2 år foreslås: Bjørn Songe og Mona Hauglid

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Reduserer fra 2 til 1 varamedlem.

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

5.4 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Gartneritunet Borettslag tirsdag 14.04.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV ANDELSNUMMER: .....

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Gartneritunet Borettslag 2025

Gartneritunet Borettslag (org. nr: 988793833) ligger i Arendal kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Boligselskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

2025 har vært et aktivt år for Gartneritunet Borettslag i Strømsbuveien, Arendal. Sammenslåingen av Arendal Boligbyggelag og Sørlandet Boligbyggelag til Bosør medførte overgang til ny digital plattform. Omleggingen ga enkelte utfordringer, men fungerte samlet sett tilfredsstillende.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

I henhold til vedlikeholdsplanen ble det våren 2025 gjennomført en byggeteknisk befaring i samarbeid med Bosør. Befaringen avdekket betydelige råteskader på balkonger og svalganger. Det ble prosjektert et omfattende rehabiliteringsarbeid, og Byggpartnere ble valgt som entreprenør. Arbeidet startet i mai 2025 og pågår fortsatt per februar 2026.

Prosjektet er finansiert gjennom et lån på 3 mill. kroner, vedtatt av styret høsten 2025. Dette medførte en økning i felleskostnadene på ca. kr 750 per måned fra januar 2026.

I tråd med HMS-planen er det gjennomført kontroll av vann- og avløpsanlegg i samarbeid med Boligsør, samt elkontroll i samarbeid med Bravida. Flere varmtvannsberedere fikk pålegg om utbedring grunnet slitasje. Det er også utført videoinspeksjon av ventilasjonskanaler, og flere motorenheter er skiftet ut som følge av normal elde og kontinuerlig drift.

Oveland Utemiljø har fortsatt avtalen om vinter- og sommerdrift av uteområdene. Det er avholdt syv styremøter i 2025, samt flere møter med Bosør knyttet til vedlikeholdsarbeid og refinansiering.

Det er installert fem elbilladere i én garasje, med tilrettelegging for utvidelse til ti plasser. Tiltaket ble gjennomført etter spørreundersøkelse og vurdering av kost–nytte. Det er også avholdt dugnader vår og høst.

Budsjettet legger opp til et mindre overskudd for å dekke fremtidige vedlikeholdsbehov av lavere prioritet, herunder maling av garasjeporter.

Styret har lagt vekt på løpende og åpen informasjon til beboerne om bakgrunn, fremdrift og økonomi i det pågående vedlikeholdsarbeidet.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Erling Engen, Strømsbuveien 64 C
Styremedlem, Mona Hauglid, Strømsbuveien 64 B
Styremedlem, Bjørn Songe, Strømsbuveien 64 A
Styremedlem, Bjørn Emanuelsen, Strømsbuveien 64 C
Varamedlem, Laila Haugen, Strømsbuveien 64 A
Varamedlem, Une Monstad Amlie, Strømsbuveien 64 E

Resultatrapport klient 1074 Gartneritunet Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 854 552	1 800 744	1 854 766	2 173 966
Inndekning av renter		746 047	542 353	752 400	688 000
Innbetalt avdrag IN ordningen		1 075 771	1 075 773	655 200	641 000
Sum inntekter		**3 676 371**	**3 418 870**	**3 262 366**	**3 502 966**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	12 250	11 625	12 300	6 000
Styrehonorar	2	52 000	34 000	36 000	52 000
Forretningsførerhonorar		130 320	134 484	130 313	136 000
Rådgivningstjenester		17 575	74 810	7 500	23 500
Kontingent boligbyggelag		14 440	14 440	14 440	11 400
Vaktmestertjenester		28 019	1 181	10 000	10 000
Lønn	3	49 721	45 263	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	14 342	11 176	12 126	14 382
Vedlikehold/serviceavtaler	4	2 277 526	618 539	470 000	370 000
Tv/internett		307 505	275 281	293 000	320 000
Forsikring		149 893	135 950	157 300	158 000
Kommunale avgifter		597 387	668 273	632 000	656 000
Strøm		42 869	29 591	30 000	40 000
Andre driftsutgifter	5	23 656	33 591	20 000	26 500
Sum driftskostnader		**3 717 502**	**2 088 205**	**1 874 979**	**1 873 782**
Driftsresultat		**-41 132**	**1 330 665**	**1 387 387**	**1 629 184**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		59 830	56 691	40 000	30 000
Rentekostnad		771 797	542 353	752 400	839 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-711 967**	**-485 662**	**-712 400**	**-809 000**
Årsresultat	**6, 7**	**-753 099**	**845 002**	**674 987**	**820 184**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		753 099	-845 002	674 987	820 184
Sum disponering av resultat		**753 099**	**-845 002**	**674 987**	**820 184**

Balanserapport klient 1074 Gartneritunet Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	61 422 122	61 422 122
Garasjer	8, 9	1 957 600	1 957 600
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**63 379 722**	**63 379 722**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	38 671
Andre fordringer		117 150	230 981
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 599 659	1 055 138
Sum omløpsmidler	**6**	**2 716 810**	**1 324 790**
SUM EIENDELER		**66 096 532**	**64 704 512**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		3 800	3 800
Annen egenkapital		10 485 355	10 485 355
Årets resultat		-753 099	0
Sum egenkapital	**7**	**9 736 056**	**10 489 155**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen lagsiktig gjeld	9, 10	16 917 229	15 229 835
Nedbetalt IN beboere	9, 10	9 453 389	9 243 980
Borettsinnskudd	9, 10	29 550 500	29 550 500
Sum langsiktig gjeld		**55 921 119**	**54 024 315**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 665	0
Leverandørgjeld		418 775	178 230
Skyldig off. myndigheter		3 633	799
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		6 221	5 663
Påløpne renter		1 945	2 124
Annen kortsiktig gjeld		7 119	4 226
Sum kortsiktig gjeld	**6**	**439 357**	**191 041**
Sum gjeld		**56 360 476**	**54 215 357**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**66 096 532**	**64 704 512**

Gartneritunet Borettslag

13.03.2026

(Signert elektronisk)

Erling Engen Styreleder	Bjørn Emanuelsen Styremedlem	Mona Hauglid Styremedlem
Bjørn Songe Styremedlem		

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.
Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt
Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer
Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tilllegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	12 250	11 625
Sum	**12 250**	**11 625**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	52 000	34 000
Sum	**52 000**	**34 000**

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn	6 250	0
5120 Lønn midl.ansatte	37 250	39 600
5150 Opptjente feriepenger	6 221	5 663
5400 Arbeidsgiveravgift	13 465	10 378
5401 Arb.g.avg.opparb.feriepenger	877	798
Sum	**64 062**	**56 439**

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	24 854	214 164
6601 Garasje Vedlikehold	0	8 553
6603 Vedlikehold vvs	3 123	2 251
6604 Vedlikehold elektro	52 173	20 011
6605 Vedlikehold utv. anlegg	81 528	89 365
6614 Egenandel skader	0	10 000
6630 Brøyting	142 783	274 195
6640 Periodisk vedlikehold bygg	1 889 067	0
6644 Per. vedlikehold elektro	84 000	0
Sum	**2 277 526**	**618 539**

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7710 Kostnader vedr.styret	11 798	11 352
7720 Årsmøte	946	923
7770 Bankomkostninger	5 324	3 182
7790 Andre kostnader	5 588	18 134
Sum	**23 656**	**33 591**

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**1 133 748**	**1 364 520**
Årets resultat	-753 099	845 002
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 896 804	-1 075 773
B. Årets endringer i disponible midler	**1 143 704**	**-230 771**
C. Disponible midler UB	**2 277 453**	**1 133 748**
Omløpsmidler	2 716 810	1 324 790
- Kortsiktig gjeld	439 357	191 041
Disponible midler 31.12	**2 277 453**	**1 133 748**

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	3 800	3 800
Annen egenkapital 01.01	10 485 355	9 640 353
Årets resultat	-753 099	845 002
Sum egenkapital 31.12	**9 736 056**	**10 489 155**

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	63 379 722
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	63 379 722
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	63 379 722
Anskaffelsesår :	2005
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

Note 9 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	55 921 119	54 024 315
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	63 379 722	63 379 722

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank AB (publ), filial i Norge**	**Nordea Bank Norge ASA**
Formål:	Rehabilitering	
Lånenummer:	**18131621|**	**74001**
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2025	2006
Rentesats:	5.15 %	5.02 %
Betingelser:		Renten er bundet til 3,92% + fast margin 1,10 (=5,02) Renteswap utgår 30.12.27
Beregnet innfridd:	30.09.2042	30.09.2047
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	32 300 000
Lånesaldo 01.01:	0	15 229 835
Avdrag i perioden:	27 425	1 285 181
Opptak i perioden:	3 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	**2 972 575**	**13 944 654**
Andelssaldo 01.01:	0	9 243 979
Innbetalt IN i perioden:	0	629 893
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	420 483
Andelssaldo 31.12:	**0**	**9 453 389**
Sum pantegjeld for lån:	**2 972 575**	**23 398 043**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld

Pantegjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 18131621|	38	78 226	2 972 588
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 74001	21	615 738	12 930 498
	1	470 858	470 858
	1	289 759	289 759
	1	253 539	253 539

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

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Ordensregler
for Gartneritunet borettslag

(godkjent av generalforsamlingen 09.03.2022)

Generelle retningslinjer

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

Felles uteområde

§1

Alle leilighetene har garasje der eget kjøretøy skal parkeres.

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

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

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

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

§2

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

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

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

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

§3

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

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

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

§4

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

Innomhus

§5

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

§6

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

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

§ 7

Dyrehold i borettslagets leiligheter er ikke tillatt uten styrets samtykke.

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

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

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

Vedlikehold av bygninger og øvrig eiendom

§8

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Brannsikringstiltak

§9

Styret sender hvert år ut en påminnelse til alle beboere om å sjekke brannvarslings- og slukkeutstyr som finnes i hver leilighet. Styret sendes ut nytt batteri til røykvarsler som skal skiftes ut, og ny røykvarsler ved utgått dato. Hver leilighet skal være utstyrt med pulverapparat ,som skal stå lett tilgjengelig. Borettslaget sørger for å fylle disse ved utgått dato.
Det er viktig at hver enkelt av oss er oppmerksom på små detaljer som kan bety mye for å unngå å komme i en krisesituasjon med røykutvikling og/eller brann.
Styret vil derfor minne om betydningen av:

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

Viktig å vite ved en eventuell brann:

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

Andre gode råd:

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

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

Regler ved eierskifte

§10

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

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

Diverse bestemmelser

§11

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gartneritunet Borettslag tirsdag 14.04.2026 kl. 17:00 - Strømbu bedehus..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Mona Hauglid

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Ellen Grestad

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Bjørn Emanuelsen

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
Antall andeler tilstede: 18
Antall fullmakter: 2
Totalt: 20

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Styrehonorar

Vedtak:
Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 65 000.
Styret gis fullmakt til å fordele summen internt.

5. Valg til styret

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Som styreleder for to år velges: Bjørn Emanuelsen

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Reduserer fra 3 til 2 styremedlemmer.

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år velges: Bjørn Songe og Mona Hauglid

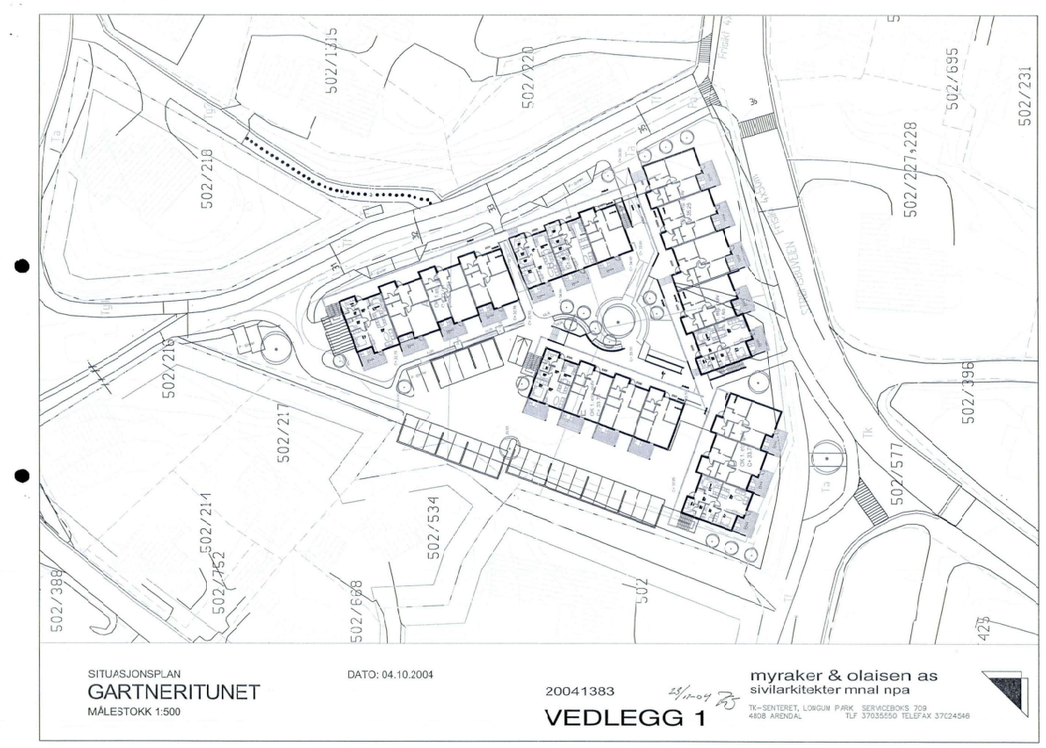
5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

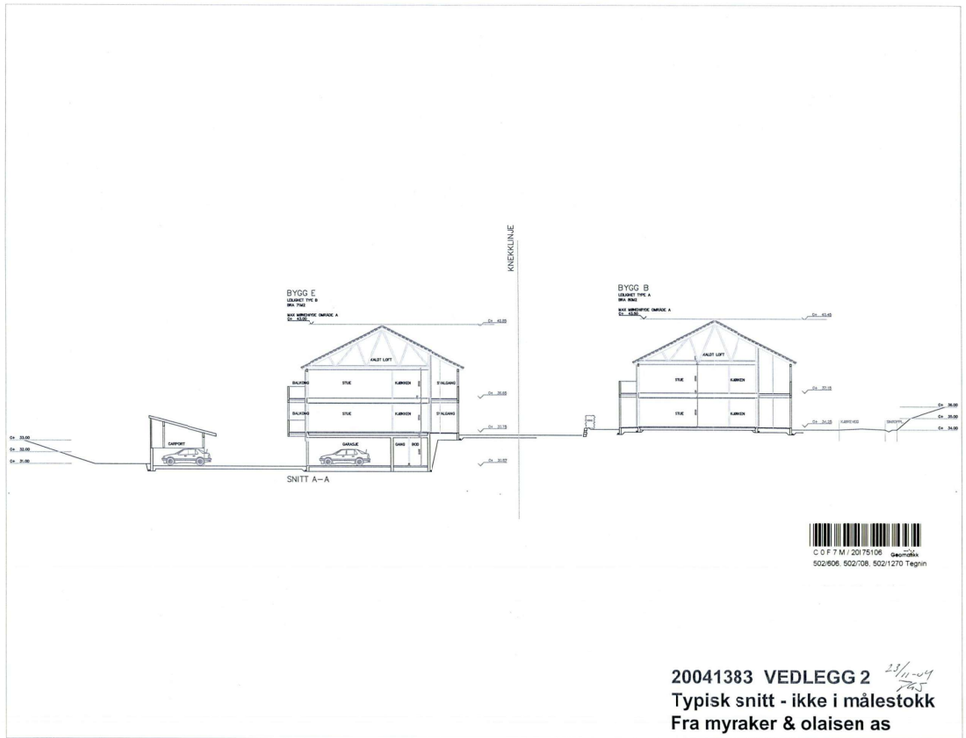
Reduserer fra 2 til 1 varamedlem.

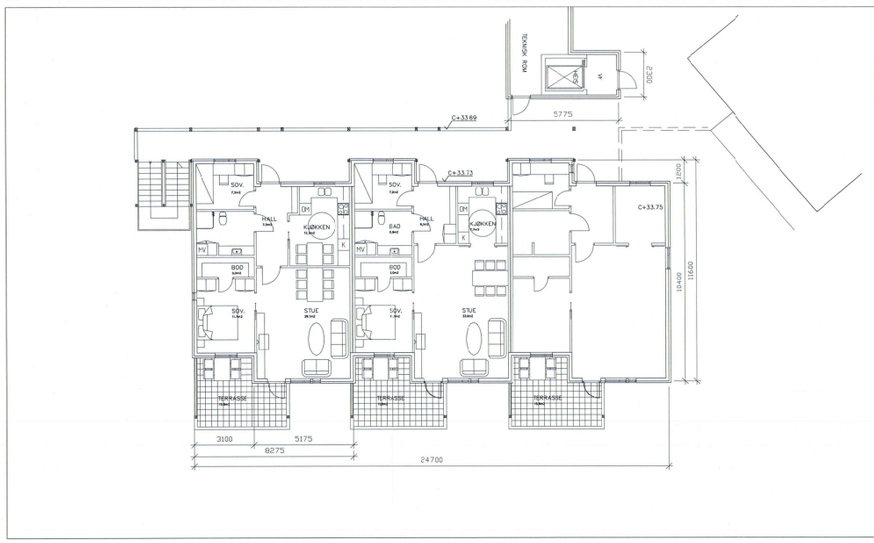
Vedtak:
Som varamedlem for ett år velges: Laila Haugen

5.4 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Vedtak:
Styreleder ble valgt som delegat til Bosør sin generalforsamling.







MÅL: 1:100 | OPPDR. NR. 2181 | FAG A | TEGN. NR. D011 | REV
DATO: 22.10.04
MÅL I MM

INDEKS| DATO | KORREKSJON | SIGN.

BYGGEMELDINGSTEGNING

GARTNERITUNET AS

MYRAKER & OLAISEN A/S MNAL NPA
SERVICEBOKS 709, 4808 ARENDAL, TLF.: 3703 5550 ARK
EIPRO
SERVICEBOKS 718, 4808 ARENDAL, TLF.: 900 76 800 P.LEDER
GARTNERITUNET AS
SERVICEBOKS 718, 4808 ARENDAL, TLF.: 900 76 800 OPPDRGIVER
BYGGMESTERGRUPPEN AS
HENRIK IBSENSGT.12, 4878 GRIMSTAD, TLF.: 3725 8990 RIB, RIGG

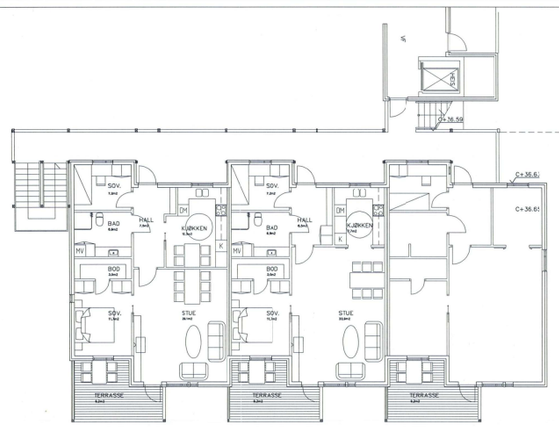
A
PL
O
B

BYGG D
PLAN 1. ETG.

22 NOV 2004

myraker & olaisen as
sivilarkitekter mnal npa
TK-SENTERET LONGUM PARK, SERVICEBOKS 709 4808 ARENDAL
TLF 37 03 55 50 FAX 37 02 45 46 WEB WWW.MYOL.NO

SAKSBEHANDLER EHO | OPPDR. NR. 2181 | FAG A | TEGN. NR. D011 | REV
KONTROLL 1:
KONTROLL 2:
TEGNET AV: EHO



MÅL: 1:100 | OPPDR. NR. 2181 | FAG A | TEGN. NR. D012 | REV
DATO: 22.10.04
MÅL I MM

INDEKS| DATO | KORREKSJON | SIGN.

BYGGEMELDINGSTEGNING

GARTNERITUNET AS

MYRAKER & OLAISEN A/S MNAL NPA
SERVICEBOKS 709, 4808 ARENDAL, TLF.: 3703 5550 ARK
EIPRO
SERVICEBOKS 718, 4808 ARENDAL, TLF.: 900 76 800 P.LEDER
GARTNERITUNET AS
SERVICEBOKS 718, 4808 ARENDAL, TLF.: 900 76 800 OPPDRGIVER
BYGGMESTERGRUPPEN AS
HENRIK IBSENSGT.12, 4878 GRIMSTAD, TLF.: 3725 8990 RIB, RIGG

A
PL
O
B

BYGG D
PLAN 2. ETG.

22 NOV 2004

myraker & olaisen as
sivilarkitekter mnal npa
TK-SENTERET LONGUM PARK, SERVICEBOKS 709 4808 ARENDAL
TLF 37 03 55 50 FAX 37 02 45 46 WEB WWW.MYOL.NO

SAKSBEHANDLER EHO | OPPDR. NR. 2181 | FAG A | TEGN. NR. D012 | REV
KONTROLL 1:
KONTROLL 2:
TEGNET AV: EHO



SITUASJONSPLAN MED BORINGER
GARTNERITUNET
MÅLESTOKK 1:500

DATO: 21.11.2004

NORGES GEOTEKNISKE INSTITUTT
NGI

20041383
VEDLEGG 3

25/11-04

myraker & olaisen as
sivilarkitekter mnal npa
TK-SENTERET, LONGUM PARK SERVICEBOKS 709
4808 ARENDAL TLF 37035550 TELEFAX 37021546

Rådhuset

Konsmo Fabrikker AS
Myreneveien 35

4847 ARENDAL

Dato: 08.02.2007

Vår ref:
L.nr: 6199/07
Arkivsaksnr: 07/169
Arkivkode: BS 502/606
Saksbeh: Tor Follinglo
Saksbeh.tlf: 37013739
Deres ref:

FERDIGATTEST

Gjelder:	*Nybygg. Rekkehus, kjedehus, annet småhus.*
Byggested:	*Strømsbuveien, 4836 Arendal*
Gnr/Bnr.:	*502/606*
Tiltakshaver:	*Gartneritunet AS*
Ansvarlig søker:	*Konsmo Fabrikker AS*

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

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

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

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

Med hilsen

Tor Follinglo
saksbehandler

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

Postadresse:	Serviceboks 650, 4809 Arendal	*Telefon:*	*Telefax:*	*Bankgiro:*
Besøksadresse:	Peder Thomassons gate. 1	37013743	37013013	2800.05.15991
Org.nr.:	940493021			

Kartverket

MEGLERHUSET & PARTNERS
POSTBOKS 321
4801 ARENDAL

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-17-0245 (Anita Nordvik)
Vår referanse: 1533852/7400453
Bestilling: A1 2018-06-26 123

Dato
26.06.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
156	36	16.1.1953	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0906 ARENDAL	502	606	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

16. januar 1953.

Dagbok nr. 156 1953
Nedenes Sorenskriverembee

Erklæring

Som eier av mtr.nr. 606 Strømsbu krets gir jeg Arend kommune ved ingeniørvesenet alle nødvendige rettigheter til å anlegge, drive og vedlikeholde eventuelt omlegge og utvide kloakkledning med kummer m.v. over min eiendom.

Ingeniørvesenet skal ha rett til enhver tid å føre tilsyn med ledninger og kummer m.v., foreta oppgravning, reparasjon, vedlikehold og alt nødvendig arbeide ellers.

Det er en forutsetning at ingeniørvesenet utviser fo aktsomhet under utøvelsen av sine rettigheter og setter grunnen ordentlig i stand etter seg

Arendal, 15. januar 1953

Ivar Funderud

Dagboknr. 157/1953: Se B.ll.

Dagboknr. 158/1952: Se B.ll.

Rett kopi bekreftes

Kartverket

MEGLERHUSET & PARTNERS
VESTRE GATE 3
4836 ARENDAL

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0151 (Elisabeth Grosvold Altenborg)
Vår referanse: 3540481/24538312
Bestilling: C3 2024-07-30 (4) 105

Dato
30.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
261	36	18.1.1969	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	502	606	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DØNR
C0261 15.1.6
69

Vegsjefen i Aust-Agder.

Ark. 771-Ar
J nr. 4273/68
Ref. Høgenes/AmØ

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av eiendommen matr.nr. 606, Strømsbu krets i Arendal kommune, og som har fått vegsjefens tillatelse til oppføring av nytt drivhus 8 meter fra midten av fylkesvegen Strømsbuvegen, vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen disse vilkår for dispensasjon:

Eierer fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper vedrørende det nye drivhus som måtte følge av veg-vedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen).

Arendal den 11/1-1969

Ivar Finderud

Til vitterlighet:

1. Bodil Kr. Finderud

2. Fridtjof Jensen

Kartverket

MEGLERHUSET & PARTNERS
VESTRE GATE 3
4836 ARENDAL

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0150 (Elisabeth Grosvold Altenborg)
Vår referanse: 3540476/24538284
Bestilling: C3 2024-07-30 (4) 104

Dato
30.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
48	37	6.1.1989	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4202 GRIMSTAD	48	356	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

SKJØTE

DAGBOKFØRT
06.01-1989
06.JAN89 00048
SORENSKRIVEREN I
SAND

Undertegnede NORMANN FRIVOLL, skjøter og overdrar herved
til STEINAR EGGE f.nr. 211060 [redacted]
eiendommen
Skibberheia nr. 19 gnr.48 bnr. 356 i Grimstad
for en kjøpesum av

kr. 31.300,- Kronertrettientusentrehundre oo/loo

Kjøpesummen er avgjort på omforenet måte.
Tomten overdras fri for pengeheftelser.

Forøvrig gjelder følgende betingelser:

1. Kjøperen må tåle at det uten vederlag anlegges og vedlikeholdes vann,- overvanns-, og kloakkledninger, samt veigrøfter, veiskråninger, sluk, elektriske kabler og gatelysmaster etc. inn på tomten i den utstrekning dette finnes nødvendig. Arbeidet utføres så skånsomt som mulig.

2. Kjøperen er kjent med at boligområdets hovedkjøreveier og hovedvann- og kloakkledninger blir overtatt for kommunalt vedlikehold, men at boligområdets felles friarealer, parkeringsplasser og gangstier ikke blir vedlikeholdt av kommunen, og at kjøperen er som følge av dette pliktig til å bære sin økonomiske andel for å få et forsvarlig vedlikehold gjennomført.

3. Kjøperen er videre kjent med at stikkledninger for vann, kloakk og overvann og private adkomstveier som ikke overtas av kommunen, ikke omfattes av kommunal vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdet på disse anlegg besørges utført og bekostet av eierne av de eiendommer som benytter anleggene, og utgiftene fordeles likt pr. bolig uavhengig av boligens størrelse.

4. Kjøperen er kjent med og godtar at Grimstad kommune i forbindelse med snørydding eller generelt vedlikehold av veier etc. ikke er forpliktet til å betale erstatning for skader på trær, busker, gjerder etc. som plasseres nærmere veikant enn 2,6 meter.

5. På tomter ved veikryss må det ikke anlegges hekk eller annen beplantning som etter bygningsrådets skjønn kan vanskeliggjøre oversikten i krysset.

Side 2: Skjøte fra NORMANN FRIVOLL til
STEINAR EGGE på gnr. 48 bnr. 356

6. Nåværende og senere eiere av hus som ligger i eiendomsgrensen skal ha fri adgang til naboeiendommen for reparasjon og vedlikehold av huset.

7. Kjøper er forpliktet til å være medlem i velforeningen i området.

8. I forbindelse med adkomst fra offentlig vei skal kjøper legge minimum 200mm rør under veien for avløp av overflatevann.
Kommunen er uten ansvar for skade som måtte oppstå på eiendommen som følge av overvann fra veien.

9. Andre bestemmelser

Aust-Agder Kraftverk plasserer nødvendige koblingsskap på forskjellige steder i feltet. Ved ønske om eventuell flytting av disse, må dette bekostes av tomteeierne.

Løddesøl, 14. september 1988

Normann Frivoll

Det bekreftes herved at Normann Frivoll har undertegnet dette skjøte i mitt/vårt nærvær og at han er over 18 år.

Grimstad, 14. september 1988

Gitte Themsen Holst
Gitte Themsen Holst
270257 [redacted]

Jan Børge Thorsen
251063 [redacted]

Matrikkelkart

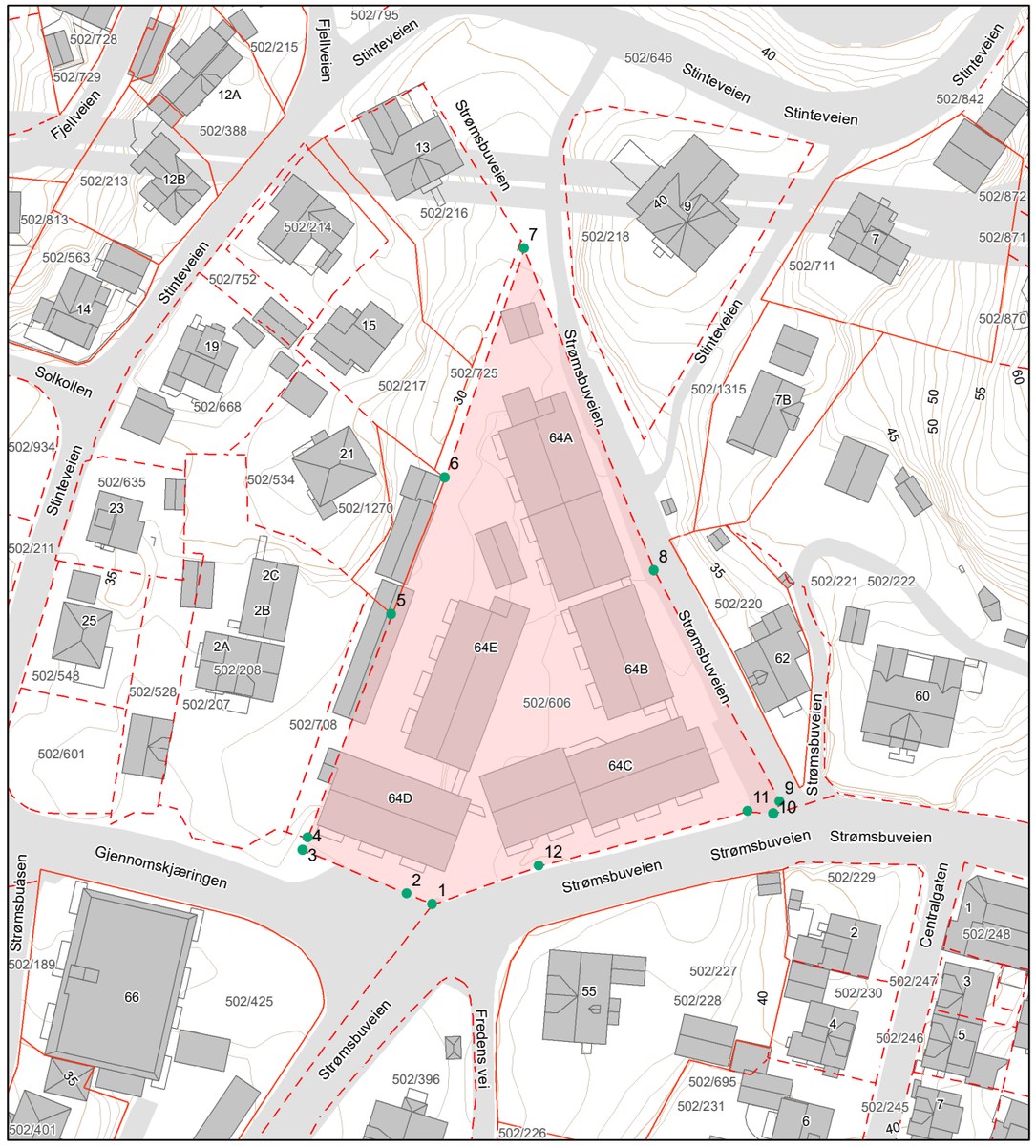
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Strømsbuveien 64A, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/606/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 5072 m²
Dato: 2026-09-02

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



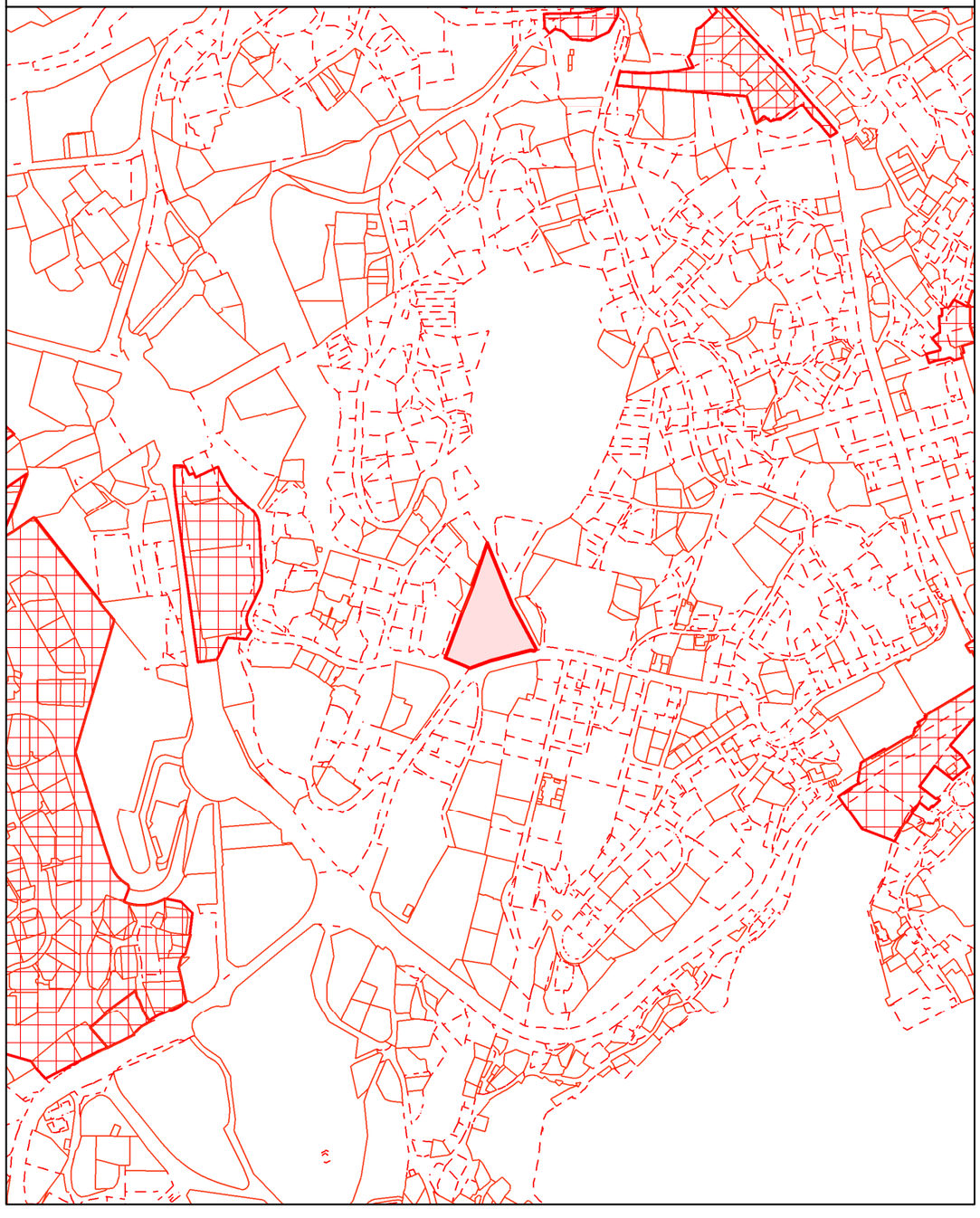
Arealplaner under arbeid

Adresse: Strømsbuveien 64A, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/606/0/0
Planident: 42032023-4
Plannavn: Strømsbusletta 8 og 10

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-09-02

ARENDAL KOMMUNE

N



Kommuneplan

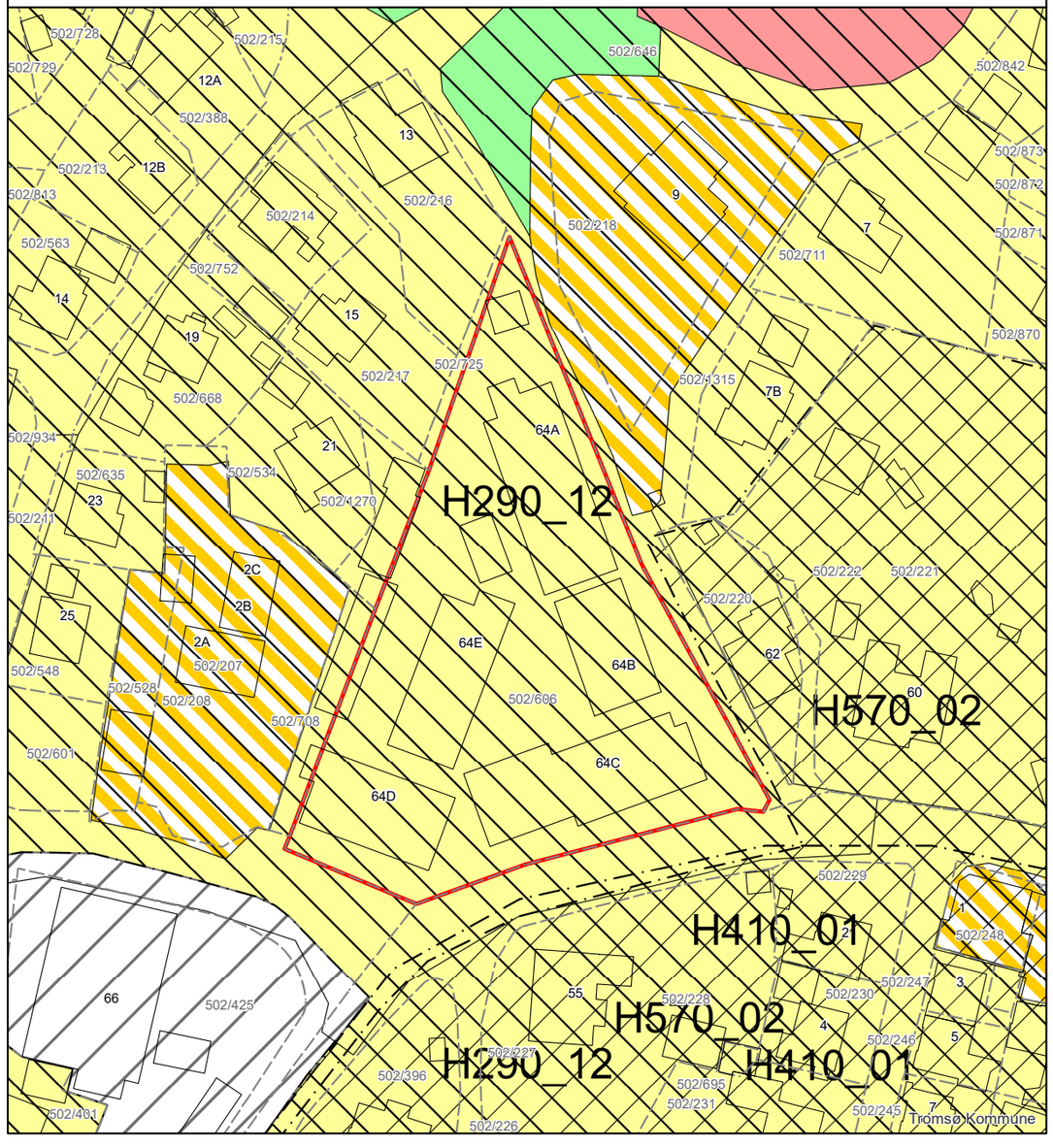
Adresse: Strømsbuveien 64A, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/606/0/0
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone: Kp Støysone

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-09-02

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Samleveg N
- Samleveg F
- Adkomstveg N
- Adkomstveg F
- Gang- og sykkeveg N
- Gang- og sykkeveg F
- Gangveg F
- Turvegtrase N
- Turvegtrase F
- Bane N
- Skipsled N
- KpRetningslinjeGrenseGmlLov
- KpRestriksjonGrenseGmlLov

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

Reguleringsplan

Adresse: Strømsbuveien 64A, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/606/0/0

Planident: 2014r20
Ikrafttredelsesdato: 27.11.2003
Plannavn: Gartneritomta

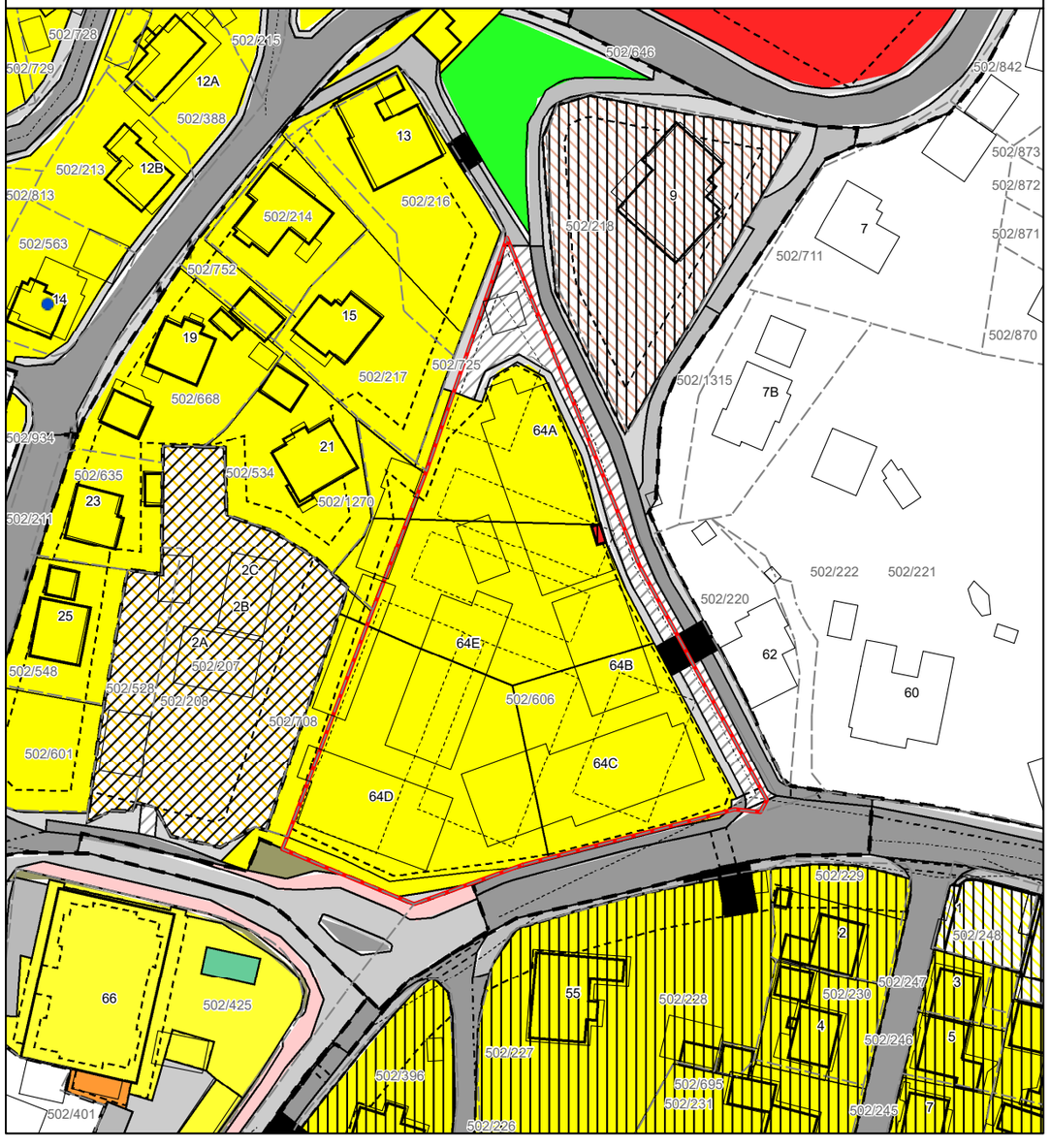
ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-09-02

N

Formål: Annen veggrunn , Felles avkjørsel, Gate med fortau,
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune), Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1243 - Innkjøring
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- RpAngittHensynSone
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Bolig / Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.
- 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
- 1610 - Lekeplass
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser

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.

Tilhengere av

& MEGLERHUSET & PARTNERS

har tilhengerfordeler

Alle som har kjøpt eller solgt kan låne vår romslige skaptilhenger gratis. Her gjelder «første mann til mølla» Gi beskjed i god tid om når du ønsker å reservere, så holder vi den av til deg.



Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetssenter i Froland.

Adresse: **Ovelansdsheia 1, 4820 FROLAND**

Egenvekt på tilhengeren er 530 kg, og tillatt vekt for last er 770 kg, Dvs. tillatt totalvekt er 1300 kg. Hengerens mål er 1,44 x 3,5 x 1,8 m (B x L x H innvendig) - ca. 9 m^3.



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 forbindelse 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: 40260330
Adresse: Strømsbuveien 64 A, 4836 ARENDAL
Betegnelse: GNR 502, BNR 606, snr 5 i Arendal 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)

Meglerhuset & Partners, Arendal Tlf: 370 02 630

Salgsoppgaven er opprettet 15.09.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&MEGLERHUSET PARTNERS

partners.no