

Strømsbusletta 9F

Strømsbu



Prisantydning: **kr 2 950 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglaren.no



Leiligheten har en romslig fin stue m/ åpen kjøkkenløsning og ekstra god takhøyde



Fra stue er det utgang til stor sydvendt balkong

Strømsbu Torg - Nyere 3-roms leilighet med parkering i p-anlegg - Stor balkong - Nær sentrum

OMRÅDE
Strømsbu

ADRESSE
**Strømsbusletta 9F, 4847
ARENDAL**

Prisantydning
kr 2 950 000,-

Omkostninger: **kr 87 540,-**
Totalpris: **kr 3 037 540,-**
Formuesverdi: **kr 621 113,-**
Kommunale avgifter: **kr 14 932,- per år**
Eiendomskatt: **kr 5 008,-**
Fellesutgifter: **kr 3 321,-**

BRA-i: 65 m²
BRA-e: 5 m²

BRA Total: 70 m²
Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2022
Soverom: 2
Rom: 3
Etasje: 2
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 14863.5 m²



Tor Jan Endresen
Eiendomsmegler

404 08 021
torjan.endresen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Arendal
Vesterveien 1B, 4801 Arendal
37 02 05 00
sormegleren.no

STRØMSBUSLETTA 9F

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 502, bnr. 1325, snr. 13, ideell andel 1/1
i Arendal kommune.

Areal

BRA - i: 65 m²
BRA - e: 5 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 70 m²
TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Sportsbod

2. etasje

BRA-i: 65 m² Gang, Bad/vaskerom, 2 soverom, Stue/kjøkken, Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

13 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

14863.5 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles tomt. Tomten er opparbeidet med kunstgress, lekeplass, felles sitteplasser og eget aktivitetsområde med apparater.

Beliggenhet

På Strømsbu Torg har du alle muligheter til å leve det gode liv med tilgang til alt du måtte ønske og har behov for - enten det er hverdag eller helg. Du slipper å gå langt med handleposen. Butikker, skole og barnehage like i nærheten. Samtidig er det kun en kort spasertur til sentrum, med alle servicetilbud, kulturtilbud og attraktive festivaler. Med andre ord - i leilighet på Strømsbu Torg bor du nær det meste!

Adkomst

Fra Arendal sentrum, følg Vesterveien mot Hisøy. I rundkjøringen ved Dampen, tar du rett frem retning Stoa, og du får leilighetsbygget på venstre hånd, på taket av butikkene. Følg veien inn til butikkene, og følg den forbi Max burger og opp til taket.

Bebyggelsen

Boligblokk oppført i betong

Barnehage/Skole/Fritid

Strømsbuåsen barnehage (0-5 år), Villa Matilda Strømsbu (1-5 år) og Furukollen idrettsbarnehage (0-5 år) ligger alle innen gangavstand.

Skolekrets

Stinta skole (1. til 10. klasse) ca. 900 m unna. St. Franciskus skole (1. til 10. klasse) ca. 1,4 km unna.

Bygningssakkyndig

Jens Christian Edvardsen

Innhold

2, etg.: Entrè/gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken og bod. Sportsbod i samme nivå som parkering.

Standard

Leiligheten holder meget god standard med vannbåren gulvvarme i alle beboelsesrom. 1-stavs eikeparkett på gulv i stue/kjøkken, entrè/gang, begge soverom og bod. Kjøkkeninnredning i slett hvit utførelse. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap m/ frys. Badet er flislagt på gulv og vegger, med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Dusjhjørne, baderomsinnredning med skuffer og speil og vegghengt wc.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Stekeovn, platetopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap m/ frys

TV/Internett/Bredbånd

Tv- og internett fra Altibox. Abonnement er inkludert i fellesutgiftene.

Parkering

1 parkeringsplass i parkeringsanlegg. Heis fra parkering til hver etasje.

Forsikringselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0003368205

ENERGI**Oppvarming**

Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, entrè/gang, og begge soverom. Elektriske varmekabler i bad. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 14 932

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Dekker utgifter til eiendomsskatt, renovasjon og abonnementsgebyr vann/avløp.

Eiendomsskatt

Kr 5 008

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i oppgitt gebyr for kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 621 113

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 360 228

Formuesverdi sekundær år

2022

Vannavgift

Kr 5 105

Vannavgift år

2024

Info vannavgift

Inkludert i oppgitt beløp for kommunale avgifter

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BOENHETEN**Eierbrøk**

65/10869

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader kr. 2372,- som består av kommunale avgifter (kun forbruk vann/avløp), forsikringspremie, forretningsfører og revisjon, styrehonorar, leie vaktmester, serviceavtaler/vedlikehold bygg, lys og varme i fellesareal og øvrige kostnader.

Afiber kr. 499,-

Måler: Energi kr. 500,-

Totalt kr. 3321,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 321

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Strømsbu Torg

Organisasjonsnummer

929892011

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.

Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda eller i fellesareal.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/502/1325/13:

25.06.2004 - Dokumentnr: 5400 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4203 Gnr:502 Bnr:1325

Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2020 - Dokumentnr: 2528091 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Avtale om erverv av rettigheter til høyspent jordkabel - 22kV Kabelnr. 4585 og 4586

Overført fra: Knr:4203 Gnr:502 Bnr:1325

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2021 - Dokumentnr: 1608951 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 25 år

Årlig festeavgift: NOK 500 000

Gjelder fra dato: 01/11-2021

Tomteverdi: NOK 3 000 000

Overført fra: Knr:4203 Gnr:502 Bnr:1325

Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2022 - Dokumentnr: 903326 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 13

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 65/10869

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.06.2022.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Privat avløpsanlegg. Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 600,- pr år. Vannmåler (felles).

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til forretning, kontor, tjenesteyting, tilhører reguleringsplan Strømsbusletta 9 datert 19.11.2020. Arealplanid: 0906207-11.

Det pågår planer under arbeid med plannavn Vesterveien 30-32, Strømsbusletta 8 og 10 og Strømbusletta S1 i eiendommens nærområde iflg. Arendal kommune.

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019- 2029.

Formål: Hensynssone; detaljeringszone bebyggelsesplan.

Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området.

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

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter

Legalpant

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 bygningssakkyndig 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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 2 950 000

Totalpris

Kr 3 037 540

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 73 750,-

Tinglysning av kjøte: kr 545,-

Tinglysning av pantedokument kr 545,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 87 540,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker

løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormeglere.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra

kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 1,8 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.000,-, oppgjørshonorar kr 11.000,- og grunnpakke markedsføring kr 15.000,-

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 94 645,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Besim Gashi

Nevidete Gashi

Oppdragsansvarlig

Tor Jan Endresen

Eiendomsmegler

torjan.endresen@sormegleren.no

Tlf: 404 08 021

Helena Hanssen Grevstad Fremmerlid

Saksbehandler

helena.hanssen@sormegleren.no

Tlf: 986 49 639

Sørmeqleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B

4801 Arendal

Tlf: 370 20 500

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

10.01.2025



God plass til spiseplass ved kjøkkenet. Fin 1-stavs eikeparkett på gulv.



Det er god plass til møblering i stue



Kjøkken i hvit glatt utførelse, med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys

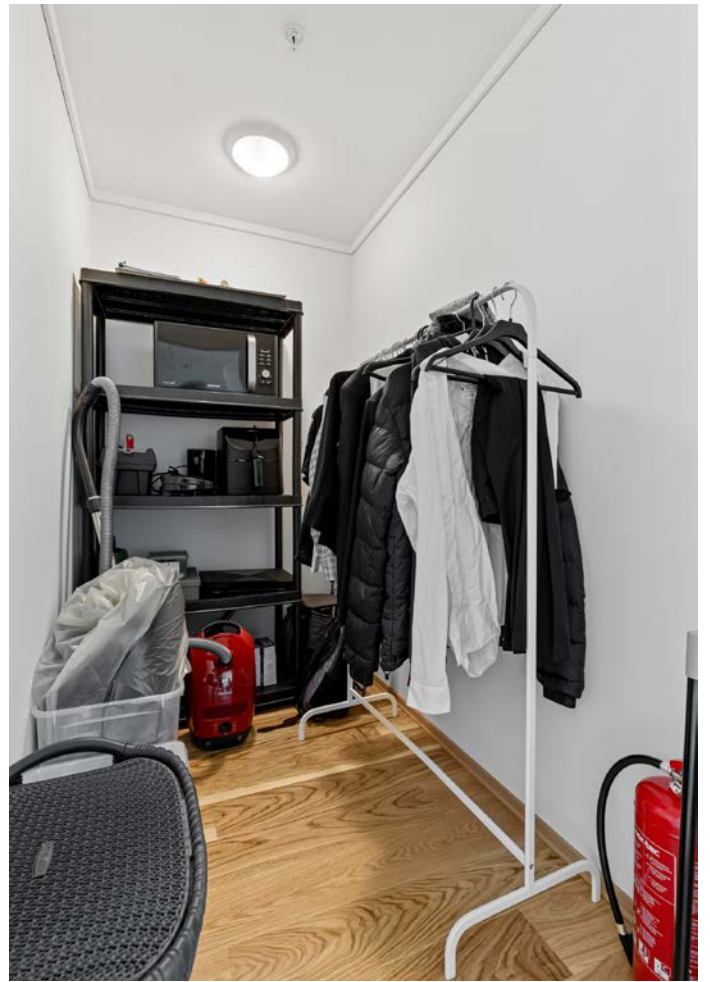




Bad med baderomsskap i grå utførelse, dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel



Badet er flislagt på gulv og vegger. Speil m/ integrert belysning.



Innvendig bod



Leiligheten er lys og fin, med vannbåren gulvvarme i alle beboelsesrom



Hovedsoverom



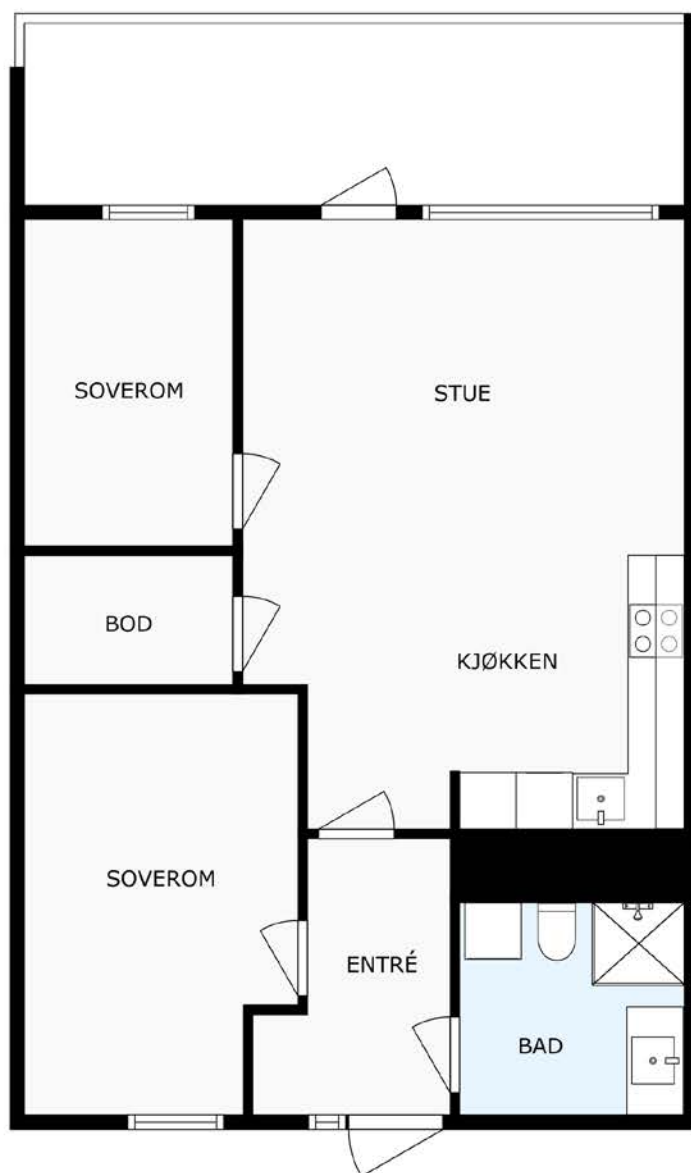
På hovedsoverom er det plass til dobbelseng og garderobe, samt lite skrivebord om ønskelig



Soverom nr. 2



Soverom nr. 2 med garderobeskap





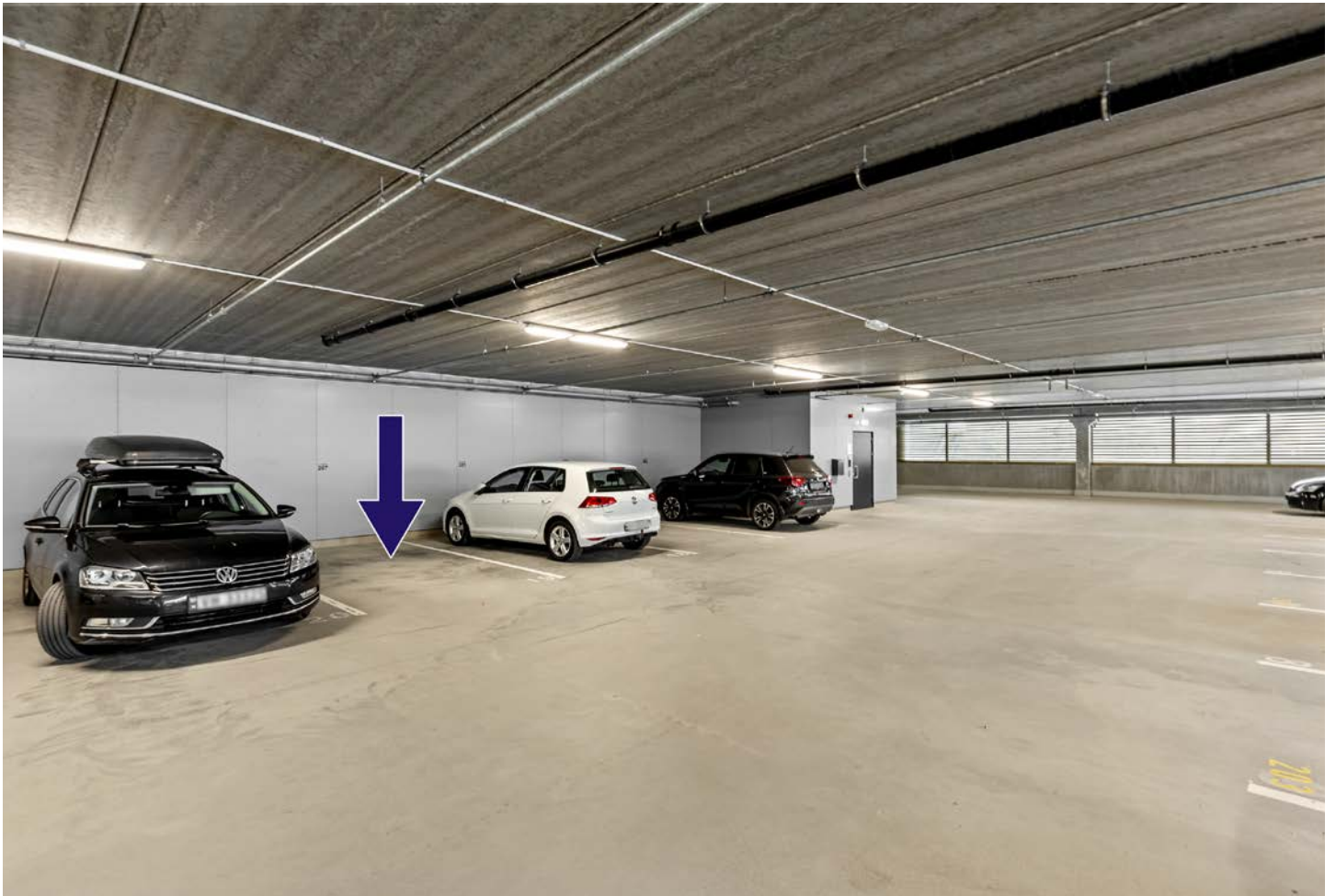
Stor romslig balkong



Fra balkongen er det utsikt utover fellesområdet. Balkongen ligger tilbaketrukket fra Strømsbuveien



På inngangssiden er det også fine fellesområder belagt med kunstgress, og utstyrt med trimapparater



Leiligheten har parkering under tak i p-anlegg. Heis fra parkeringen opp til hver etasje

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Svinodden ferjekai Linje 191	11 min	0.7 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	14 min	1 km
Arendal Tyholmen ferjekai Linje 191	21 min	1.4 km
Arendal stasjon Linje R50	2 min	1.6 km
Kristiansand Kjevik	50 min	

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 553 elever, 32 klasser	12 min	0.9 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 197 elever, 13 klasser	21 min	1.4 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 146 elever, 9 klasser	25 min	1.7 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 150 elever, 15 klasser	4 min	2.5 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	21 min	1.4 km
Arendal vgs - Mølleheia	3 min	

Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

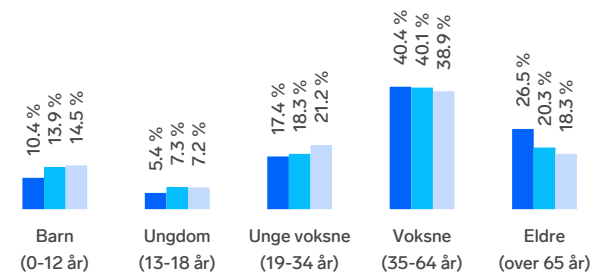
Bra 75/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

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




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler




-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

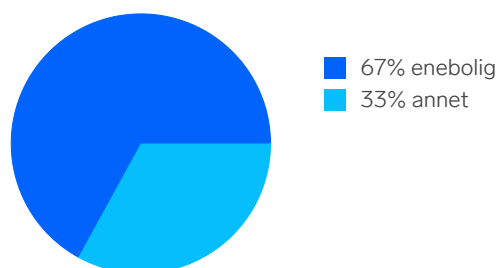
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 83/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

Sport

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

Boligmasse





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

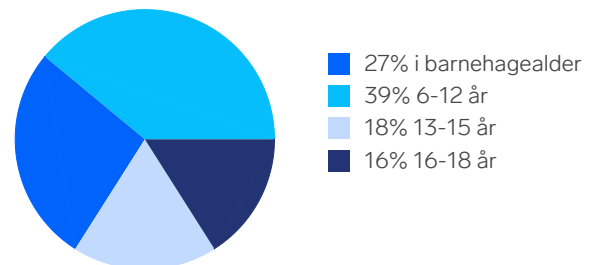
Sitat fra en lokalkjent



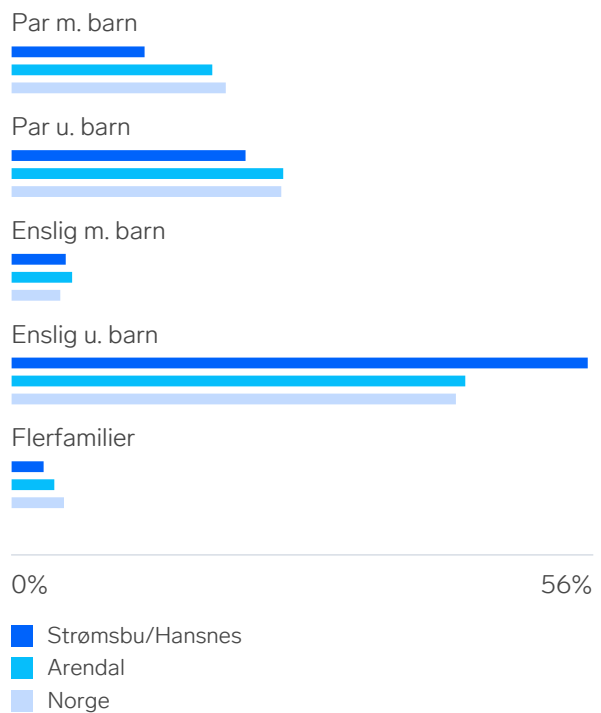
Varer/Tjenester

-  Maxis Senter 14 min 
-  Apotek 1 Strømsbusletta 1 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

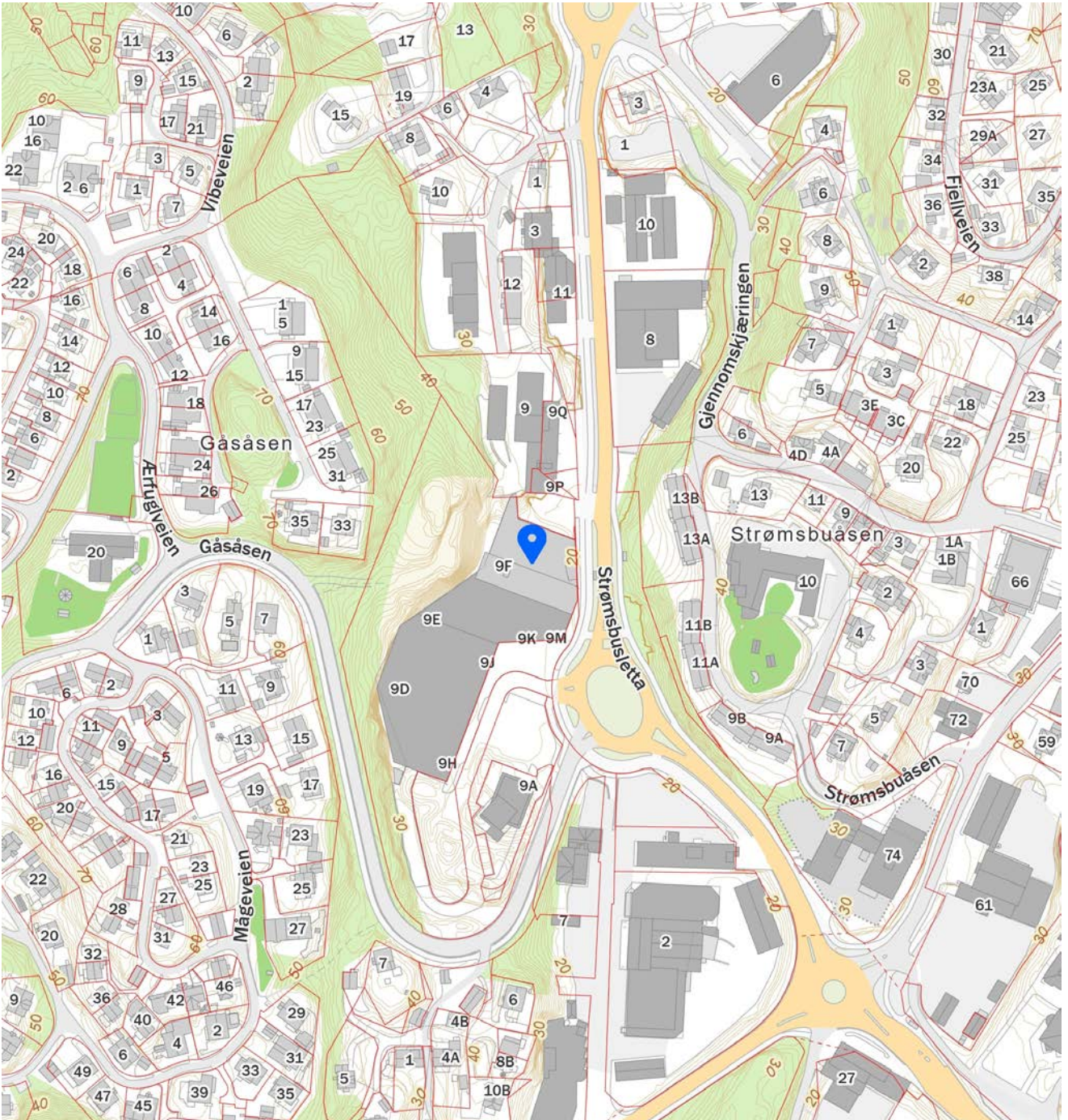
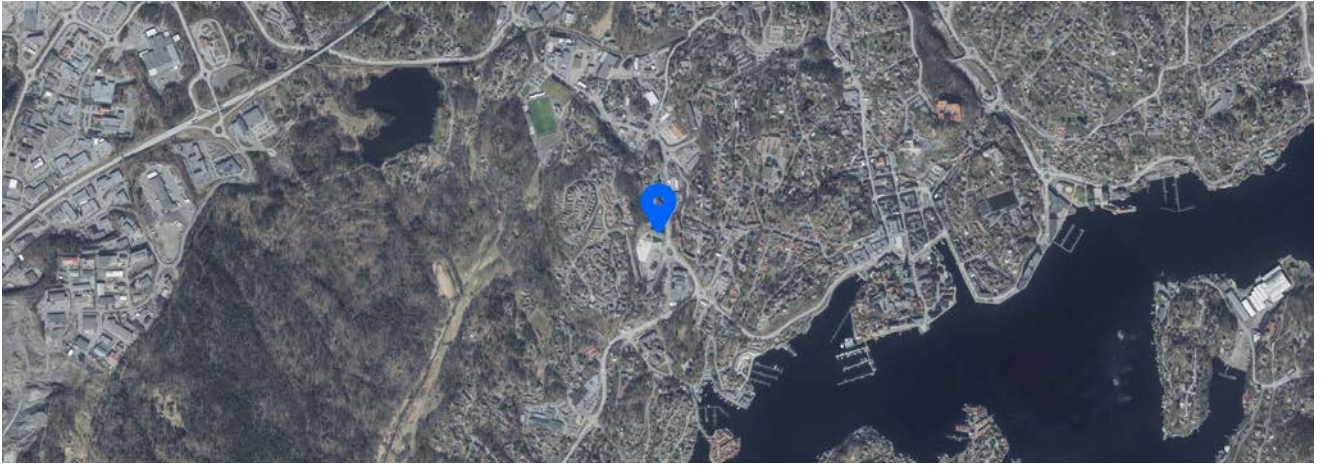


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Arealmålingsrapport

 Leilighet

 Strømsbusletta 9 F, 4847 ARENDAL

 ARENDAL kommune

 # gnr. 502, bnr. 1325, snr. 13



Befaringsdato: 28.08.2024

Rapportdato: 03.09.2024

Oppdragsnr.: 20249-1648

Referansenummer: KQ1452

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian
Edvardsen/His
bygg AS



Gyldig rapport
03.09.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig

Jens Christian Edvardsen

Jens Christian Edvardsen
Uavhengig Takstingeniør
jens@hisbygg.no
901 96 262



Bygninger på eiendommen

Leilighet

**Anvendelse**

Leilighet

Byggeår

2022

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

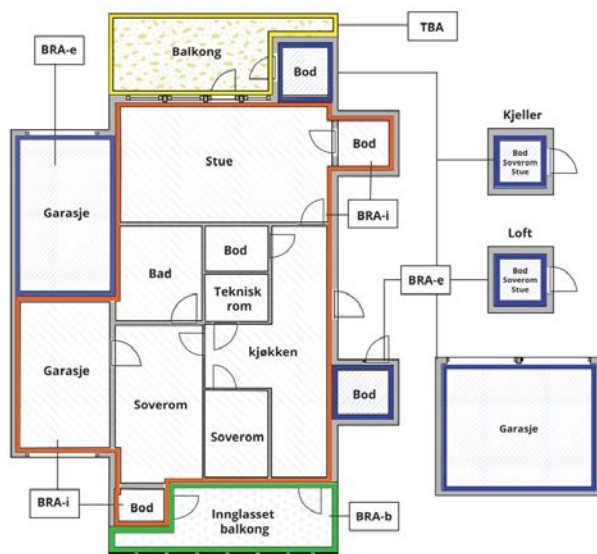
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	65			65	13
SUM	65				13
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	2 soverom, Gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod		

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som. Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer. Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag. Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt. Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Leilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	61	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
28.8.2024	08:00:00	10:00:00	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	502	1325		13	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Strømsbusletta 9 F

Hjemmelshaver

Gashi Besim, Gashi Nevidete

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
-------------	------	-----------	--------	-------	---------

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Personvern

iVerdi AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Egne forutsetninger

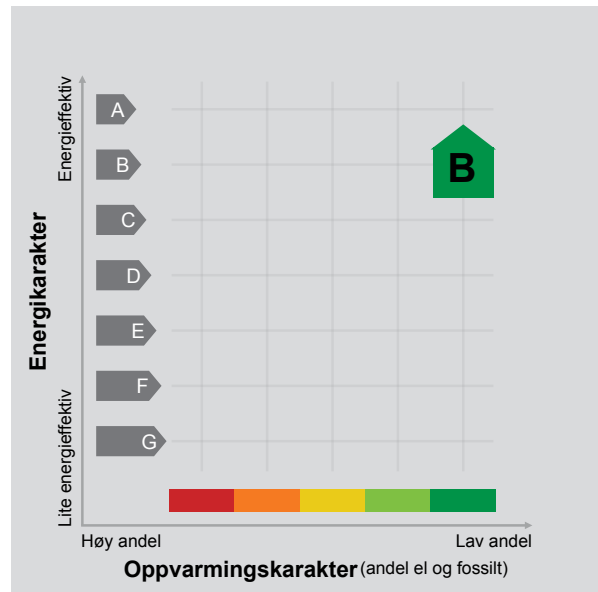
Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessig vurdering.

His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten og riktig adressat.

Eventuelt bod er ikke fremvist av eier hvis det ikke fremkommer av arealene.

ENERGIATTEST

Adresse	Strømsbusletta 9F
Postnummer	4847
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	502
Bruksnummer	1325
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300906710
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2024-19742
Dato	04.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

VEDTEKTER

for

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

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

- Bod
- Parkering (hvis valgt)

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering

4-1 Rettslig disposisjonsrett

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

4-2 Vedlikehold

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

4-3 Kostnader

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

4-4 Ladepunkt for el-bil

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

ABP Elektro AS vil håndtere installasjon, service og vedlikehold samt gjøre avtale med tredjepartsleverandør som gjennom en «App» vil fakturere forbruk til den enkelte.

Laderne vil kommunisere med hverandre og sørge for best kapasitetsutnyttelse for hvert punkt.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

5-2 Betaling av felleskostnader

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

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang

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

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET STRØMSBU TORG

(Vedtatt i møte 23.05. 2022)

Sameiet og eiendommen

Den enkelte seksjonseier er pliktig til å verne om sin og sameiets eiendom, både innvendig og utvendig, og etter evne, bidra til at eiendommen videreutvikles på en god måte.

Skader som oppstår på fellesarealer eller bygning skal omgående rapporteres til styret.

Den enkelte har plikt til å sette seg inn i sameiets boregler og følge de beslutninger som sameiets organer treffer.

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Arbeid i boligen slik som håndverksmessige arbeider, reparasjoner ved flytting og oppussing som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer og tillates på hverdager i tidsrommet kl 0700 – 2000, men ikke på søn- og helligdager.

Dugnad

Det kan avholdes dugnad etter styrets beslutning.

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system. Avfalls stasjonene med nedgravde fraksjoner brukes i samsvar med Agder renovasjon sine regler.

Merknad:

- a Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Avfallsstasjonen er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere bort slike kvanta.
- b Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom.

Parkering

Parkering av biler skal skje i parkeringskjeller innenfor det planlagte system og på den plassen man eier. Gjester skal parkere på de plasser som er avsatt til gjesteparkering. Det er avsatt plasser til sykler i parkeringskjeller.

Det må bare parkeres på avmerkede plasser. Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare. Barnevogner, sykler, ski mv. må plasseres slik at de ikke hindrer vanlig ferdsel.

Det er ikke anledning til å vaske biler/motorsykler eller annet utstyr i parkeringsarealene.

Det er tilrettelagt for lading av El- biler. Hver seksjonseier kan bestille egen lader gjennom opplegget som er tilrettelagt fra utbygger via ABP Elektra. Strømforbruket avregnes overfor den enkelte seksjonseier.

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.

Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda eller i fellesareal.

Bruk av veranda.

Det er tillatt å grille på verandaene under forutsetning av at det brukes gassgrill eller elektrisk grill og at det av sikkerhetsmessige grunner utvises den største forsiktighet.

Blomsterkasser og andre gjenstander skal ikke henge på balkongrekkverket, men plasseres på balkonggulvet.

Risting av tøy, matter og lignende fra veranda er ikke tillatt.

Snøskuffing fra veranda er ikke tillatt uten nærmere avtale med styret.

Sigarettsneiper, snusposer, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes fra verandaene eller på sameiets fellesareal for øvrig.

Fellesareal ved heis og korridorer

Fellesareal ved heis og korridorer skal holdes ryddig og pent. Styret kan fastsette retningslinjer for møblering og dekorering.

Synlige gjenstander

Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommen store gjenstander som er synlige for andre beboere, med mindre styret har samtykket. Med gjenstander menes flaggstenger, antenner, markiser etc. Balkongflagg er tillatt.

Det må søkes til styre vedrørende solskjerming. Styre kan fastsetter regler for farge, type og størrelse på terrassemarkiser.

Bruksoverlating

Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, må styret orienteres. Korttidsutleie som har karakter av hotellvirksomhet tillates ikke.

Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i heis, trappoppganger, garasjekjeller eller øvrige innvendige fellesarealer eller på steder som kan medføre at røyk trekkes inn i ventilasjonsanlegget til andre leiligheter.

Adgang og låsing

Ytterdører skal holdes låst. Kun personer som skal besøke en selv skal kunne slippes inn via ringeklokke og åpningssystem.

Overholdelse av fastsatte boregler

Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse reglene etterleves. Overtredelse meldes skriftlig til sameiets styre som plikter å følge opp og iverksette tiltak i henhold til gjeldende lover og regler.

Den enkelte seksjonseier må vise hensyn til de øvrige seksjonseiere i sameiet og gjennom god og nabovennlig opptreden vise respekt for andres behov for hvile og trygghet.

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET STRØMSBU TORG

Tirsdag 07.05.2024 Kl: 17:30
Gørr Go Mat

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.2 Valg av møteleder

Ellen Rekdal er foreslått til møteleder

1.3 Valg av protokollfører

Are Skindlo er foreslått som protokollfører

1.4 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Johanne-Marie er valgt til å signere

1.5 Optelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

2. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

3. Saker innmeldt fra eierne

3.1 Dørstoppere!

Ønsker dørstoppere på alle utgangsdører vendt ut i svalgangen for blokka er betydelig utsatt for vær og vind. Det har vært mye vind i høst og vinter og det kunne gått mye verre med mange dører, og dørstoppere kan hjelpe en del. Oppfordre alle til å sjekke at dører er ordentlig lukket når uvær.

Forslag til vedtak: Sameiet montere dørstoppere på alle utg.dører (svalgang siden)

Hilsen Ellen

Styrets innstilling: Etablere dørstoppere til alle utvendige dører? Kostnader er estimert til ca kr. 600 per dør

3.2 Videre utbyggingsplaner!

Ønsker en status for de neste byggetrinnene. Det blir jo en byggeperiode evt, så må få informasjon om dette.

Synes tilgjengeligheten og veien over taket er ganske annerledes enn forespeilet, så det at det ikke bygges et "lokk" har mye å si for beboerne der nå.

Forslag til vedtak: Ønsker at det bygges et "lokk" på taket uavhengig av videre bygging.

Styrets innstilling: Are Skindlo informerer om videre utbygging av blokkene.

4. Saker fra styret

Hver sak fra styret legges inn som undersak. Det kan kobles vedlegg til saker som blir med i innkallingen.

4.1 Diverse saker fra styret

Styret foreslår at følgende saker tas opp til beslutning på årsmøte

1. Avlesning av strøm og vannmålere i hver leilighet fungerer dårlig. Følgende forslag foreligger: i) Etablering av fjernavlesing av energi og varmtvann inne i hver leilighet. Estimert kostnad for etablering per leilighet på ca kr. 5500. ii) Kostnad ved at noen tar manuell avlesning for oss vil koste ca 2500 -3000 kr per år. iii) Vi fortsetter med samme system som i dag (dette er også en kostnad som øker når man ikke leser av korrekt). Fra nå av skal vi lese av målerne 2 ganger i året.

2. Styret foreslår å øke akonto innbetaling til strøm på kr. 500 per leilighet per måned.

3. Styret foreslår å øke månedlig innbetaling av felleskostnader med kr 500 per leilighet.

5. Styrehonorar

Vedtatt normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr.50.000,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

6. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Ove Davidsen
Styremedlem, Are Skindlo
Styremedlem, Omid Arezou
Styremedlem, Johanne Marie Tobiassen
Styremedlem, Ahmed Echkantena
Varamedlem, Tor-Erlend Solli

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.

6.1 Valg av styreleder

Ove Davidsen er foreslått som styreleder for 1 år.

Forslag til vedtak: Ove Davidsen er valgt til styreleder for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Johanne-Marie Tobiassen er foreslått til styremedlem for 2 år.

Monica Volden Sivertsen er foreslått til styremedlem for 2 år

Ellen Rekdal er foreslått til styremedlem for 2 år

Are Skindlo fortsetter som representant/styremedlem

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Skriv inn alle styremedlemmer, og hvor lenge hver enkelt har igjen av sin styreperiode.

6.3 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Alternativt:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Resultatrapport klient 338 SAMEIET STRØ MSBU TORG

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		753 176	357 726	741 600	741 600
Innbetalt kabel TV/Internett		195 099	91 885	210 000	203 592
Inntekt garasjer		3 550	400	0	35 700
Oppvarming		951 131	78 723	200 000	174 600
Andre driftsinntekter	1	108 106	103 035	0	461 500
Sum inntekter		2 011 062	631 769	1 151 600	1 616 992
Drifts kostnader					
Revisjonshonorar		0	0	10 000	10 000
Styrehonorar	2	50 000	0	40 000	50 000
Forretningsfjernerhonorar		46 525	22 314	50 000	50 000
Vaktmestertjenester		47 552	49 383	160 000	50 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	7 050	0	5 640	7 050
Vedlikehold/serviceavtaler	4	325 280	28 680	145 960	298 350
Kabel-tv/Internett		200 713	85 858	210 000	203 592
Forsikring		74 460	34 471	75 000	74 000
Kommunale avgifter		92 587	0	160 000	51 000
Strøm	5	1 070 415	295 578	290 000	765 000
Renhold, fellesareal		42 113	6 125	0	45 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		8 934	0	0	0
Andre driftsutgifter	6	12 972	3 849	5 000	13 000
Sum driftskostnader		1 978 601	526 257	1 151 600	1 616 992
Driftsresultat		32 461	105 512	0	0
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		783	1	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		783	1	0	0
Driftsresultat	7	33 244	105 512	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	8	-33 244	-105 512	0	0
Sum disponering av resultat		-33 244	-105 512	0	0

Balanserapport klient 338 SAMEIET STRØ MSBU TORG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		134 829	14 800
Andre leierestanser		67 421	0
Andre fordringer		12 515	-193 487
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		0	-16 739
Innestøende p ³ driftskonto		158 672	351 557
Sum omløpsmidler	7	373 437	156 131
SUM EIENDELER		373 437	156 131

Balanserapport klient 338 SAMEIET STRØ MSBU TORG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		105 512	105 512
i rets resultat		33 244	0
Sum egenkapital	8	138 756	105 512
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		42 339	25 931
Leverandørgjeld		146 177	12 313
Annen kortsiktig gjeld	9	46 165	12 375
Sum kortsiktig gjeld	7	234 681	50 619
Sum gjeld		234 681	50 619
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		373 437	156 131

Sted: _____, dato: _____

Ove Davidsen
Styreleder

Omid Arezou
Styremedlem

Are Skindlo
Styremedlem

Johanne Marie Tobiassen
Styremedlem

Ahmed Echkantena
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

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. Langsiktig 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 tilstede. 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.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av:
 - kr 4 356 ladestrom elkjøretøy
 - kr 103 750 oppkobling ladeanlegg

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	50 000	0
Sum	50 000	0

Note 3 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	7 050	0
Sum	7 050	0

Sameiet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	0	15 137
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	37 500	0
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	2 981	1 913
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	9 512	0
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	46 121	4 874
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	26 550	4 006
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	41 863	0
6630 BRØYTING	0	2 750
6647 LADEANLEGG EL-KJØRETØY	160 755	0
Sum	325 280	28 680

Note 5 - Strøm

Strømkostnad som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og oppvarmingsinntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning som er foretatt. Forbruk som ikke er avregnet er varmetap, samt strøm til fellesareal.

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
7720 GENERALFORSAMLING	10 486	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 486	1 599
7790 ANDRE KOSTNADER	0	2 250
Sum	12 972	3 849

Note 7 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	105 512	0
; rets resultat	33 244	105 512
B. ; rets endringer i disponible midler	33 244	105 512
C. Disponible midler UB	138 756	105 512
Omløpsmidler	373 437	156 131
- Kortsiktig gjeld	234 681	50 619
Disponible midler 31.12	138 756	105 512

Note 8 - Egenkapital

	2023	2022
Annen egenkapital 01.01	105 512	0
; rets resultat	33 244	105 512
Sum egenkapital 31.12	138 756	105 512

Egenkapitalen eies i sin helhet av boligseksjonene. NN ringsseksjonene har betalt for faktisk forbruk.

Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av periodiserte kostnader 2023/2024.

Resultat og balanse med noter for SAMEIET STRØMSBU TORG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET STRØMSBU TORG

Styreleder	Ove Davidsen (sign.)	22.04.2024
Styremedlem	Johanne Marie Tobiassen (sign.)	18.04.2024
Styremedlem	Are Skindlo (sign.)	19.04.2024
Styremedlem	Omid Arezou (sign.)	19.04.2024
Styremedlem	Ahmed Echkantena (sign.)	19.04.2024



Til årsmøte i Sameiet Strømsbu Torg

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Strømsbu Torg som består av balanserapport per 31. desember 2023, resultatrapport for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kristiansand, 22. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

338Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Henriksen, Reidar	BANKID	2024-04-22 14:40



This document package contains:

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



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

Resultatrapport klient 338 SAMEIET STRØ MSBU TORG

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		753 176	357 726	741 600	741 600
Innbetalt kabel TV/Internett		195 099	91 885	210 000	203 592
Inntekt garasjer		3 550	400	0	35 700
Oppvarming		951 131	78 723	200 000	174 600
Andre driftsinntekter	1	108 106	103 035	0	461 500
Sum inntekter		2 011 062	631 769	1 151 600	1 616 992
Drifts kostnader					
Revisjonshonorar		0	0	10 000	10 000
Styrehonorar	2	50 000	0	40 000	50 000
Forretningsfjernerhonorar		46 525	22 314	50 000	50 000
Vaktmestertjenester		47 552	49 383	160 000	50 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	7 050	0	5 640	7 050
Vedlikehold/serviceavtaler	4	325 280	28 680	145 960	298 350
Kabel-tv/Internett		200 713	85 858	210 000	203 592
Forsikring		74 460	34 471	75 000	74 000
Kommunale avgifter		92 587	0	160 000	51 000
Strøm	5	1 070 415	295 578	290 000	765 000
Renhold, fellesareal		42 113	6 125	0	45 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		8 934	0	0	0
Andre driftsutgifter	6	12 972	3 849	5 000	13 000
Sum driftskostnader		1 978 601	526 257	1 151 600	1 616 992
Driftsresultat		32 461	105 512	0	0
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		783	1	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		783	1	0	0
Driftsresultat	7	33 244	105 512	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	8	-33 244	-105 512	0	0
Sum disponering av resultat		-33 244	-105 512	0	0

Balanserapport klient 338 SAMEIET STRØ MSBU TORG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
<hr/>			
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		134 829	14 800
Andre leierestanser		67 421	0
Andre fordringer		12 515	-193 487
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		0	-16 739
Innestøende p ³ driftskonto		158 672	351 557
Sum omløpsmidler	7	373 437	156 131
SUM EIENDELER		373 437	156 131

Balanserapport klient 338 SAMEIET STRØ MSBU TORG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		105 512	105 512
i rets resultat		33 244	0
Sum egenkapital	8	138 756	105 512
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		42 339	25 931
Leverandørgjeld		146 177	12 313
Annen kortsiktig gjeld	9	46 165	12 375
Sum kortsiktig gjeld	7	234 681	50 619
Sum gjeld		234 681	50 619
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		373 437	156 131

Sted: _____, dato: _____

Ove Davidsen
Styreleder

Omid Arezou
Styremedlem

Are Skindlo
Styremedlem

Johanne Marie Tobiassen
Styremedlem

Ahmed Echkantena
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

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. Langsiktig 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 tilstede. 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.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av:
 - kr 4 356 ladestrom elkjøretøy
 - kr 103 750 oppkobling ladeanlegg

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	50 000	0
Sum	50 000	0

Note 3 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	7 050	0
Sum	7 050	0

Sameiet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	0	15 137
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	37 500	0
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	2 981	1 913
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	9 512	0
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	46 121	4 874
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	26 550	4 006
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	41 863	0
6630 BRØYTING	0	2 750
6647 LADEANLEGG EL-KJØRETØY	160 755	0
Sum	325 280	28 680

Note 5 - Strøm

Strømkostnad som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og oppvarmingsinntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning som er foretatt. Forbruk som ikke er avregnet er varmetap, samt strøm til fellesareal.

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
7720 GENERALFORSAMLING	10 486	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 486	1 599
7790 ANDRE KOSTNADER	0	2 250
Sum	12 972	3 849

Note 7 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	105 512	0
; rets resultat	33 244	105 512
B. ; rets endringer i disponible midler	33 244	105 512
C. Disponible midler UB	138 756	105 512
Omløpsmidler	373 437	156 131
- Kortsiktig gjeld	234 681	50 619
Disponible midler 31.12	138 756	105 512

Note 8 - Egenkapital

	2023	2022
Annen egenkapital 01.01	105 512	0
; rets resultat	33 244	105 512
Sum egenkapital 31.12	138 756	105 512

Egenkapitalen eies i sin helhet av boligseksjonene. NN ringsseksjonene har betalt for faktisk forbruk.

Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av periodiserte kostnader 2023/2024.

FULLMAKT

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____/____-_____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

Leveres ved inngangen

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET STRØMSBU TORG tirsdag 07.05.2024 kl. 17:30 - Gørr Go Mat.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

1.2 Valg av møteleder

Ellen Rekdal er foreslått til møteleder

Vedtak:

Ellen Rekdal er godkjent som møteleder

1.3 Valg av protokollfører

Are Skindlo er foreslått som protokollfører

Vedtak:

Are Skindlo var forsinket og Ove Davidsen ble valgt til protokollfører.

1.4 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Johanne-Marie er valgt til å signere

Vedtak:

Johanne-Marie er godkjent som signant

1.5 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

16 stemmer

Vedtak:

Det er 16 godkjente stemmer.

2. Regnskap og budsjett

Rask gjennomgang av regnskapet 2023

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

3. Saker innmeldt fra eierne

3.1 Dørstoppere!

Ønsker dørstoppere på alle utgangsdører vendt ut i svalgangen for blokka er betydelig utsatt for vær og vind. Det har vært mye vind i høst og vinter og det kunne gått mye verre med mange dører, og dørstoppere kan hjelpe en del. Oppfordre alle til å sjekke at dører er ordentlig lukket når uvær.

Vedtak:

Vi monterer dørstoppere på alle dører!

3.2 Videre utbyggingsplaner!

Ønsker en status for de neste byggetrinnene. Det blir jo en byggeperiode evt, så må få informasjon om dette.

Synes tilgjengeligheten og veien over taket er ganske annerledes enn forespeilet, så det at det ikke bygges et "lokk" har mye å si for beboerne der nå.

Vedtak:

Are informerte.

4. Saker fra styret

4.1 Diverse saker fra styret

Styret foreslår at følgende saker tas opp til beslutning på årsmøte

1. Avlesning av strøm og vannmålere i hver leilighet fungerer dårlig. Følgende forslag foreligger: i) Etablering av fjernavlesing av energi og varmtvann inne i hver leilighet. Estimert kostnad for etablering per leilighet på ca kr. 5500. ii) Kostnad ved at noen tar manuell avlesning for oss vil koste ca 2500 -3000 kr per år. iii) Vi fortsetter med samme system som i dag (dette er også en kostnad som øker når man ikke leser av korrekt). Fra nå av skal vi lese av målerne 2 ganger i året.

2. Styret foreslår å øke akonto innbetaling til strøm på kr. 500 per leilighet per måned.

3. Styret foreslår å øke månedlig innbetaling av felleskostnader med kr 500 per leilighet.

Vedtak:

ingen insigelser. Forslaget er vedtatt.

5. Styrehonorar

Vedtast normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Vedtast:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr.50.000,- Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Ove Davidsen er foreslått som styreleder for 1 år.

Vedtak:

Ove Davidsen er valgt til styreleder for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Johanne-Marie Tobiassen er foreslått til styremedlem for 2 år.

Monica Volden Sivertsen er foreslått til styremedlem for 2 år

Ellen Rekdal er foreslått til styremedlem for 2 år

Are Skindlo fortsetter som representant/styremedlem

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Johanne-Marie Tobiassen er valgt til styremedlem for 2 år.

Monica Volden Sivertsen er valgt til styremedlem for 2 år

Ellen Rekdal er valgt til styremedlem for 2 år

Are Skindlo fortsetter som representant/styremedlem

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

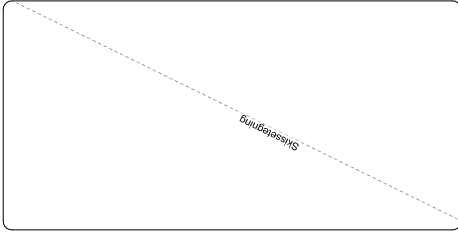
Alternativt:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Protokoll for SAMEIET STRØMSBU TORG

Dokumentet er signert elektronisk av:

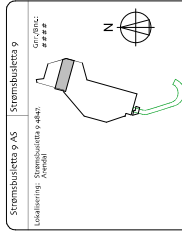
Møteleder	Ellen Louise Raaum Rekdal (sign.)	07.05.2024
Sekretær	Ove Davidsen (sign.)	07.05.2024
Protokollvitne	Johanne Marie Tobiassen (sign.)	07.05.2024



Ark. benev.	Ark. nr.

Vedlegg-

BR	140001	Ark. benev.	
PR	140001	Ark. nr.	
LANK	140001	Ark. benev.	
RIB	140001	Ark. nr.	
RAD	140001	Ark. benev.	
RAC	140001	Ark. nr.	
RIV	140001	Ark. benev.	
RIE	140001	Ark. nr.	
RIG	140001	Ark. benev.	



www.trollvegg.no

Arkitekt: Sjømannsleire 44B

Byggher: Sjømannsleire 44B

Prosjekt nr:	8505
Dato:	2004/2001
Formål:	ET
Byggher:	ET
Arkitekt:	TROLLVEGG
Byggher:	Sjømannsleire 44B
Prosjekt nr:	8505
Prosjekt navn:	AV-102



© Alle rettigheter reservede. Alle rettigheter for uttrykk og innhold, avsnitt 2. Alle rettigheter reservede for uttrykk og innhold, avsnitt 1.

Reguleringsplan

Adresse: Strømsbusletta 9F, 4847 ARENDAL

Gnr/Bnr: 502/1325/0/13

Planident: 1914r8,09062017-11

Ikrafttredelsesdato: 26.3.2015,19.11.2020

Plannavn: Strømsbusletta 9, Strømsbusletta



ARENDALE KOMMUNE

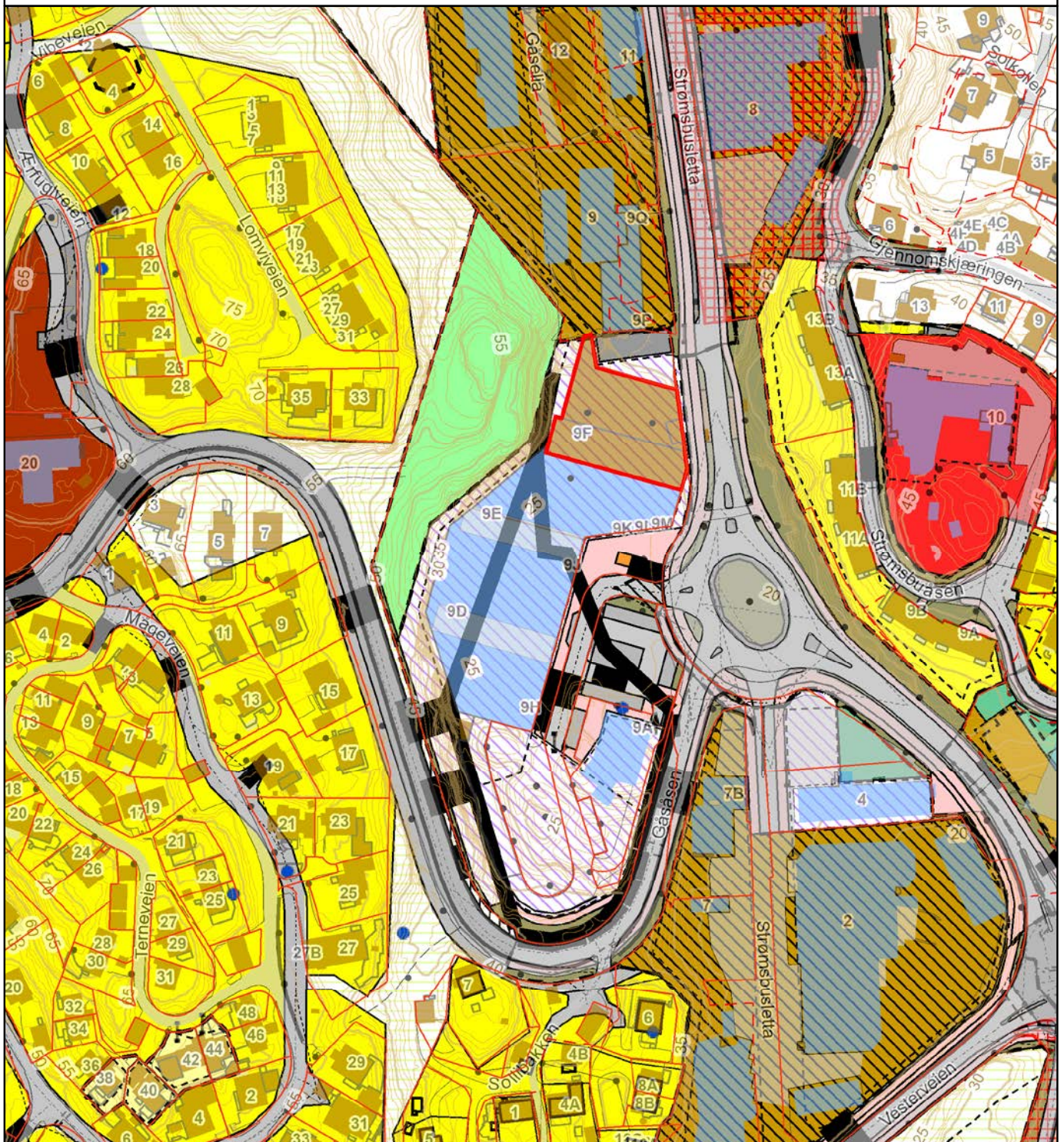
Målestokk: 1:2,000

Dato: 2024-08-20



Formål: 1550 - Renovasjonsanlegg, 1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting, 2011 - Kjøreveg, 2012 - Gate med fortau, 2013 - Torg, 2016 - Gangveg, -areal, gågate, 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl., 2019 - Annen veggrunn, grøntareal, 2082 - Parkeringsplasser, 3020 - Naturområde - grønnstruktur

Hensynssone: RpSikringSone



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

	Eiendomsgrense
	Usikker eiendomsgrense
	1242 - Avkjørsel
	1243 - Innkjøring
	1244 - Utkjøring
	1253 - Tunnelåpning
	Regulert høydelinje
	Reguleringsplan hensynssonegrense
	Avgrensning skriftlig bestemmelse
	1203 - Regulert tomtegrense
	1204 - Eiendomsgrense oppheves
	1211 - Byggegrense
	1212 - Byggelinje
	1214 - Bebyggelse som inngår i planen
	1221 - Regulert senterlinje
	1222 - Frisiktlinje
	1223 - Regulert kant kjørebane
	1224 - Regulert kjørebane
	1226 - Regulert fotgjengerfelt
	1228 - Regulert støttemur
	1235 - Sikringsgjerde
	1254 - Tunnel
	1259 - Måle- og avstandslinje
	Reguleringsplan formålsgrense
	Reguleringsplanomriss
	PlanerUnderArbeid
	RpFareSone
	RpGjennomføringSone
	RpSikringSone
	Andre bestemmelseshjemler
	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
	Blokkbebyggelse
	Garasjer i boligområder
	Offentlig barnehage
	Område for særskilt angitt allmennyttig formål
	Område for gartneri
	Kjørevei

	Annen veggrunn
	Gang- / sykkelveg
	Gangveg
	Parkbelte i industristrøk
	Friluftsområde (på land)
	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
	1130 - Sentrumsformål
	1550 - Renovasjonsanlegg
	1610 - Lekeplass
	1620 - Gårdsplass
	1690 - Annet uteoppholdsareal
	1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting
	2010 - Veg
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Gate med fortau
	2013 - Torg
	2015 - Gang- sykkelveg
	2016 - Gangveg, -areal, gågate
	2017 - Sykkelveg, -felt
	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
	2025 - Holdeplass/-plattform
	2082 - Parkeringsplasser
	3020 - Naturområde - grønnstruktur

ARENDALE KOMMUNE

Bestemmelser for detaljregulering av Strømsbusletta delområde 5

Arkivsak:

Arkivkode:

Vedtatt i Arendal bystyre:

Plankartets dato: 05.06.2020

1 GENERELT

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

Bebyggelse og anlegg:

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

Samferdselsanlegg & teknisk infrastruktur:

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

2 FORMÅL MED PLANEN

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

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Regulert utnyttelse, høyder og byggegrenser

- 3.1.1 Regulert utnyttelse er angitt på plankartet.
- 3.1.2 Maks gesimshøyde er angitt på plankart, og gjelder også som maks mønehøyde.
- 3.1.3 Høyder som på plankartet ikke er angitt som minimum eller maksimumshøyder tillates avvik på inntil +/- 0,5 m.
- 3.1.4 For områder regulert over grunnen (vertikalnivå 3) tillates levegger, støyskjerming, overbygg uteplass / sykkeloppstilling og annen mindre bebyggelse på inntil 50 m² for felles bruk, oppført utenfor byggegrensen med høyde inntil k+35,5 m.

3.2 Uteopphold generelt

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

3.3 Bilparkering

- 3.3.1 Det tillates etablering av maks. 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet og maks 2 biloppstillingsplasser pr 100 m² BRA kontor, forretning, bevertning og tjenesteyting (inkl. parkering i felt f_Sp5.1).
- 3.3.2 For boligene skal all bilparkering anlegges i fellesanlegg, mens for næringsbebyggelsen kan inntil 50% av bilparkeringsplassene anlegges på bakkeplan.
- 3.3.3 Minimum 10% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for ladestasjoner for ladbare biler og minimum 5% av parkeringsplassene skal anlegges som HC- parkering.

3.4 Sykkelparkering

- 3.4.1 Det skal være minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Disse skal fordeles i p-anlegget og sykkelstativ og kommer i tillegg til plass i «sportsbod».
- 3.4.2 Det skal etableres 1 sykkelparkeringsplass pr. 100 m² for næringsformål generelt der:
 - Min. 50 % av plassene skal plasseres i nærheten av inngangsparti, dersom de skal være utendørs på bakkeplan.
 - Det skal tilstrebes overbygg på sykkelparkeringsplasser, fortrinnsvis min. 30% av plassene.
 - Sykkelparkering for ansatte i næringsbebyggelse skal i stor grad være innendørs.
 - Sykkelparkering for kunder og besøkende skal legges utendørs nær inngangsparti.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Bolig B5.1 – B5.4

Det tillattes oppført 4 leilighetsbygg med til sammen inntil 95 boenheter. Hver av boenhetene skal tilrettelegges med et privat skjermet uteareal på minimum 8 m². Bebyggelsen skal ha grønne tak. Overflateparkering tillates ikke. Renovasjon for boligene skal etableres som nedgravde containere i tilknytning til felles torg på bakkeplan (f_Torg).

4.2 Forretning FKA5.1

Området tillates benyttet til forretning, bevertning, kontor og tjenesteyting, samt boligrelaterte funksjoner som parkering og boder for boligene i felt B5.1 – B5.4.

Nødvendig sikringsgjerde over angitt gesimshøyde tillates.

Ved lagvis utbygging gjelder kravet om minimum gesimshøyde ikke for fasade inn mot fjellskjæring ifbm. bygging av boligfeltene B5.1 – B5.4 (vertikalnivå 3 – over grunnen). Fasade ut mot torg (f_Torg) og parkering (f_Sp5.1) tillates midlertidig etablert som parapet opp til påkrev minimums gesimshøyde.

Konstruksjonen i næringsdelen skal dimensjoneres og tilrettelegges for videre påbygging med leilighetsbygg på taket i tråd med detaljregulering av vertikalnivå 3 (over grunnen).

Snumulighet må etableres i tilknytning til byggeområdet FKA5.1 og vareadkomst f_Vare.

Renovasjon for næringsdelen skal integreres i bebyggelsen i tilknytning til vareadkomst f_Vare.

Taket skal utføres som grønt tak og/eller tilrettelegges for uteopphold. Det tillates ikke parkering på taket.

Fasadene ut mot fv 42 skal være varierte med mye vindusflater slik at bygningen fremstår åpen og inviterende. Dette er særlig viktig i 1. etg.

I forbindelse med anleggsarbeidet skal det redegjøres for og iverksettes avbøtende tiltak som gir tilfredsstillende trafiksikkerhet og trafikkavvikling, samt avbøtende tiltak for å begrense støy og støv i anleggsperioden.

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

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

4.4 Lekeklass L5.1 – Lek5.4

Feltene L5.1 og L5.3 skal opparbeides med både småbarns- og nærlekeplass.

Feltene L5.2 og L5.4 skal inneholde småbarnslekeplass.

Småbarnslekeklassene skal inneholde minimum 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet (som huske, vippe, klatre og sandaktivitet). Minst ett av utstyrene til lek og aktivitet skal være funksjonsåpent.

Nærlekeklassene skal inneholde minimum 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet (som balanse, klatring, ball, i tillegg til fri lek).

Lekeklassene skal inneholde soner med beplantning / vegetasjon og skal ha sitteplass for voksne og barn.

4.5 Renovasjon f_R

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

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.2 Torg (f_Torg)

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

5.3 Kjøreveg (f_Sk5.1)

Kjøreveg f_Sk5.1 er felles for virksomhetene i FKA5.2 og boligene i B5.1-B5.4. Kjørevegen skal opparbeides i samsvar med plankart med sideareal, fortau og nødvendige støttemurer eller gjerder. Adkomst til parkeringsanlegg på plan 2 skal skje via f_Sk5.1.

5.4 Parkeringsplass (f_Sp5.1)

Parkeringsplass f_Sp5.1 er felles for virksomhetene i FKA5.2. Parkeringsplassen skal fremstå grønn med trær og beplantning og ev. grønn belegning.

5.5 Frisiktsone (H140)

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

5.6 Gangareal (f_Sg5.1 – f_Sg5.3)

5.6.1 f_Sg5.1 skal etableres med gangadkomst til terreng i nord. Leilighetsblokk i B5.2 og B5.3 tillates kraget/bygd over gangareal f_Sg5.1.

5.6.2 f_Sg5.2 skal etableres med gangadkomst til terreng i sør (f_Sg5.3) med påkobling til fortau (o_Sf) langs veien til Gåsåsen.

5.6.3 Gangareal f_Sg5.1 – f_Sg5.3 er

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Igangsettingstillatelse

- 6.1.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse skal:
- a) nødvendig overvannshåndtering innen byggeområdene være gjennomført/sikret.
 - b) nødvendig fjellsikring av skjæringer være utført i tråd med anbefalte løsninger / tiltak fra geolog.
 - c) påkrev fallsikring av høye skjøringer være utført.
- 6.1.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny boligbebyggelse skal det dokumenteres at innendørs støynivå i oppholds- og soverom innfrir grenseverdiene og at boligene har tilstrekkelig med leke- og uteoppholdsareal skjermet for støy.

6.2 Brukstillatelse

- 6.2.1 Før det kan gis brukstillatelse til bebyggelse i FKA5.1 skal:
- a) Tilgrensende grøntområde f_Gn i områdeplanen være ferdig opparbeidet.
 - b) Skjæringer som ikke skjules bak bygningsmasse være beplantet med klatreplanter.
- 6.2.2 Før det kan gis brukstillatelse til første bolig innen B5.1 skal:
- a) lekeplass L5.1 og gårdsplass Gp5.1 være ferdig opparbeidet.
 - b) gangforbindelse til terreng i nord være etablert.
- 6.2.3 Før det kan gis brukstillatelse til første bolig innen B5.2 skal lekeplass L5.2 være ferdig opparbeidet.
- 6.2.4 Før det kan gis brukstillatelse til første bolig innen B5.3 skal lekeplass L5.3 og gårdsplass Gp5.2 være ferdig opparbeidet.
- 6.2.5 Før det kan gis brukstillatelse til første bolig innen B5.4 skal:
- a) lekeplass L5.4 og uteoppholdsareal U5.1 være ferdig opparbeidet.
 - b) gangforbindelse (f_Sg5.2 og f_Sg5.3) til terreng i sør, samt fortau (o_Sf) videre langs Gåsåsen til rundkjøringen være etablert.

6.3 Ferdigattest

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



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Jan Erik Kristensen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

janerik.kristensen@sor.no



Mette Fidje Andersen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

mette.fidje.andersen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Eiendom:

Strømsbusletta 9F, 4847 ARENDAL

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

TOR JAN ENDRESEN | Eiendomsmegler | **404 08 021**

torjan.endresen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. ARENDAL** | Vesterveien 1B | 37 02 05 00