

Strømsbuveien 64C

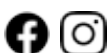
Arendal Sentrum



Prisantydning: **kr 1 800 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Strømsbuveien 64C



Området
Arendal

Adresse
Strømsbuveien 64C

Prisantydning
kr 1 800 000,-

Omkostninger: **kr 8 860,-**
Fellesgjeld: **kr 694 201,-**
Totalpris: **kr 2 503 061,-**
Fellesutgifter: **kr 7 925,-**
Formuesverdi: **kr 518 170,-**

Primærrom: 76 m²
Bruksareal: 80 m²

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2006
Soverom: 2
Etasje: 1
Eierform bygning: Borettslag
Eierform tomt: Fellestomt
Tomteareal: 5071 m²



Rune Narten
Eiendomsmegler

40 40 80 26
rune@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Arendal
Vesterveien 1B
37 02 05 00
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

STRØMSBUVEIEN 64C

BESKRIVELSE

Sentral og attraktiv beliggenhet andelsleilighet med kort gangavstand til Arendal sentrum med alle fasiliteter og servicetilbud. Tomten er pent opparbeidet med grøntareal, asfalterte gangveier og et koselig tun med sitteplasser. Leiligheten holder gjennomgående god standard og ligger i byggets 1 etasje og inneholder blant annet: Stue med utgang til hyggelig terrasse, praktisk kjøkken, flislagt bad samt to soverom. Tilhørende garasje plass til en bil. Automatisk portåpner. Ellers gjesteparkering på fellesareal.

OM EIENDOMMEN

INNHold

1 etasje Entrè/gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom samt bod(teknisk)
Bod i fellesareal (C-103)

STANDARD

Leiligheten ligger fint til i byggets 1 etasje og holder gjennomgående god standard.
Inneholder: Entrè/gang med parkett på gulv, malte flater på vegg. Amiga skyvedørsgarderobe. Stue med parkett på gulv, malte flater på vegg. Dør ut til hyggelig terrasse. Kjøkken med parkett på gulv, malte flater på vegg. (Komfyr, oppvaskmaskin samt kjøleskap medfølger)
Flislagt bad med wc, vask og dusj. Opplegg for vaskemaskin. 2 soverom med parkett på gulv, malte flater på vegg. Bod/teknisk med belegg på gulv, malte flater på vegg. VVbereder og hyller.
Bod i fellesareal

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 76 kvm, Bruksareal: 80 kvm Sekundærrom: 4 kvm.
P-rom inkl.: 2 soverom, stue, kjøkken, gang, bad/vaskerom.
S-rom inkl.: Bod.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

2006 i følge Arendal kommune.

OPPVARMING

Elektrisk

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

DIVERSE

Vask/tørketrommel kan om ønskelig medfølge mot pristillegg
Fiber innlagt

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport basert på innholds krav i ny forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av His Bygg AS den 22.05.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Leilighet fra 2006. Det er selve leiligheten som er undersøkt, utvendig arealer er ikke undersøkt for feil eller mangler og er derfor ikke omtalt i denne rapporten. Balkongdør der tiltak med terskel beslag anbefales anlagt. Skjevheter, glippe mellom gulv/gulvlist utover standardens krav til godkjente måle avvik ble registrert. Noe skrap i parkett utover påregnelig bruks slitasje der tiltak må vurderes individuelt. Våtrom med sprekker i fliser, manglende fall forhold, skruer hull i våtsone. Sammenheng er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet. Se for øvrig punkter nedenfor.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
Ingen avvik har fått TG3.

TG2:

Utvendig > Vinduer: Det er avvik: Knekte håndtak på lite vindu på soverom

Utvendig > Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Utvendig > Andre utvendige forhold
Gå til side Det er ikke utarbeidet
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Påregnelig bruksslitasje og opphengsskader. Noe større slitasje, hakk på parkett gulver stedvis.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Soverom med skjevheter i gulver tilstøtende til stue. Glipe mellom gulvlist og parkett gulv. Ved nivellering i himling ble det ikke registrert samme skjevheter og vurderes noe setninger/byggtørk av selve betongsålen.

Innvendig > Radon: Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom: Det er avvik: Det er skrudd inn i våtsone

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Ved nivellering ble det ikke registrert tilstrekkelig fallforhold lokalt i dusnisje som tilsvarer 1:50 80 cm fra sluk

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer. Salg via fullmektig der spørsmål til eier derfor ikke er fylt ut.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

DØDSBO

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

BELIGGENHET

ADKOMST

Fra Arendal sentrum, kjør opp Vesterveien og ta av til høyre i første rundkjøring. Følg veien innover, og følg veien rett frem gjennom første veikryss. Ta så første avkjørsel til venstre, og du får leilighetsbygget på venstre hånd. Leiligheten ligger i 1. etg.

BELIGGENHET

Meget sentral beliggenhet på Strømsbu med kun få minutters gangvei til Arendal sentrum. I nærområdet finner man dagligvarebutikk, Stinta skole (1-10), idretts- og svømmehall og barnehage. Kort avstand til flotte turområder i Bieskogen og til Norac stadion (Bjønnes) for den fotballinteresserte. Området består for det meste

STRØMSBUVEIEN 64C

av villabebyggelse i koselig sørlandsstil. Bussforbindelse til Arendal sentrum og til Grimstad/Kristiansand fra Vesterveien/RV420 ca. 200 m. fra eiendommen.

TOMT

Felles eiertomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med grøntareal, asfalterte gangveier sant koselig tun med sitteplasser.
Areal: 5 071 kvm, Eierform: Fellestomt

PARKERING

Til leiligheten følger garasje plass til en bil. Automatisk portåpner. Ellers gjesteparkering på fellesareal.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 08.02.2007. Ferdigattesten gjelder nybygg - rekkehus, kjedehus, annet småhus. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, tilhører reguleringsplan Gartneritomta (planid: 2014r20), datert 27.11.2003. 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.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Eiendommen har installert vannmåler.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 657 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 30.04.1948. Gjelder denne registerenheten med flere.

Dagboknr.: 156 - Best. om vann/klokkledn. Tinglyst: 16.01.1953. Rettighetshaver: Arendal Kommune.

Dagboknr.: 261 - Bestemmelse om bebyggelse. Tinglyst: 18.01.1969. Drivhus.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med

unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteftelser som fremgår av salgssoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:
Ingen rettigheter funnet.

UTLEIE

Evt. utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

OM BORETTSLAGET

FORKJØPSRETT

Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget. Forkjøpsretten avklares etter aksept av bud. Se evt. borettslagets vedtekter for ytterligere informasjon.

HUSDYRHOLD

Dyrehold i borettslagets leiligheter er ikke tillatt uten styrets samtykke. Det er styret som avgjør hva som er gode grunner for å holde dyr. Se vedlagte husordensregler.

RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader. Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. Kjøper forplikter seg til å bli / være medlem av Arendal Boligbyggelag ved kontraktsinngåelse. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen.

Andelseierene har hjemmel til en andel i borettslaget og boret knyttet til denne.

REGNSKAP OG VEDTEKTER

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning.

FORSIKRING MOT FELLESKOSTNADER

Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld.

STYREGODKJENNELSE

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.

FORRETNINGSFØRER

Arendal Boligbyggelag

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

1 800 000,- (Prisantydning)
694 201,- (Andel av fellesgjeld)

2 494 201,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

8 860,- (Omkostninger totalt)

2 503 061,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Inkludert i fellesutgifter.

EIENDOMSSKATT

Inkludert i fellesutgifter.

FELLESKOSTNADER

Kr. 7 925,- pr.mnd.

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Fellesutgifter kr. 3 949,- som inkluderer revisjonshonorar, årskontigent boligbyggelag, renovasjon, forretningsførerhonorar, kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt, TV og internett, felles byggforsikring, vaktmestertjenester og vedlikehold.

Renteinnbetaling kr. 1 662,-

Avdrag IN Lån kr. 2 314,-

ANDEL FELLESGJELD / FELLEIFORMUE

Andel fellesgjeld kr. 694 201
Andel fellesformue kr. 30 390

LÅNEVILKÅR FELLESGJELD

Lånummer: 74001, Nordea Bank Norge ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.05.2023: 2.91% pa.
Antall terminer til innfrielse: 100
Saldo per 10.05.2023: 16 415 824
Andel av saldo: 694 202
Første termin: 30.09.2017Første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 31.03.2048)

FRADRAGSBERETTIGET

Renteutgifter på andel fellesgjeld kan trekkes fra på selvangivelsen som vanlige gjeldsrenter.

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 518 170,- for år 2021. Sekundær: Kr. 1 865 410,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Strømsbuveien 64C, Andelsnr. 17 Orgnr. 988793833 i Arendal kommune.

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

SELGER

Inger Lise Bertelsen's bo v/fullmektig Cecilie Ryltoft.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen:

Kjøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

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.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Claimslink AS. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 10 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + 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 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 40 40 80 26.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

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.

LOVVERK

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.

HVITVASKING

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 mislighol

OPPGJØR

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. Sørmeegleren 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.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

31-23-0158

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag. Komplette oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeeglerens hjemmeside www.sormegleren.no/31-23-0158. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Rune Narten, tlf. 40 40 80 26

VEDERLAG

Tingl. hjemmelserklæring (Kr.480)

STRØMSBUVEIEN 64C

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjøret - SELGER (Kr.6 215)
Grunnpakke markedsføring (Kr.9 900)
Oppgjør (Kr.9 900)
Panterett med urådighet BRL - Statens Kartverk
(Kr.480)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 2 494 201,-)
(Kr.45 000)
Tilrettelegging (Kr.14 900)
Totalt kr. (Kr.86 875)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 30.05.2023



Stue med dør ut til terrassen









Soverom



Soverom



Plantegningene er ment som illustrasjon. Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

Plantegning



Strømsbuveien 64C

Nabolaget Stinta/Skibberheia - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

	Strømsbukrysset	4 min	
	Totalt 9 ulike linjer	0.3 km	
	Arendal bussterminal	8 min	
	Totalt 24 ulike linjer	0.7 km	
	Arendal Tyholmen ferjekai	14 min	
	Linje 191	0.9 km	
	Arendal stasjon	16 min	
	Linje R50	1.2 km	
	Kolbjørnsvik ferjekai	17 min	
	Linje 191	1.5 km	

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.)	4 min	
537 elever, 32 klasser	0.4 km	
St Franciskus skole (1-10 kl.)	13 min	
234 elever, 13 klasser	1 km	
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)	4 min	
162 elever, 12 klasser	2.4 km	
Arendal videregående skole	13 min	
880 elever, 30 klasser	0.9 km	
Arendal vgs - Mølleheia	16 min	

Ladepunkt for el-bil

	Stintahallen - Arendal kommune	4 min	
	Tyholmen P-Hus	7 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

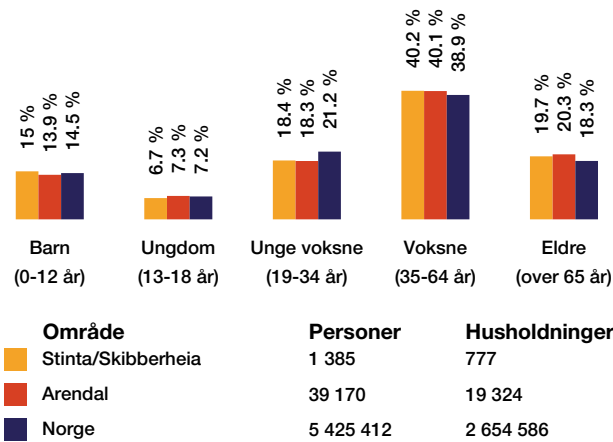
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Strømsbuåsen barnehage (0-5 år)	4 min	
83 barn	0.4 km	
Tromøy Barnehageenhet, Fjellvik (3-5 år)	11 min	
13 barn	0.8 km	
Springkleiv barnehage (0-5 år)	12 min	
31 barn	0.9 km	

Dagligvare

Coop Extra Dampen	3 min	
Post i butikk, PostNord	0.2 km	
Coop Mega Arendal	6 min	
Post i butikk, søndagsåpent	0.5 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Støynivået
Lite støynivå 82/100



Trafikk
Lite trafikk 78/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

Sport

- 

Centralgata - Myra hoppbakke og ball...
Ballspill

3 min 

0.3 km
- 

Strømsbuveien nærmiljøanlegg
Ballspill

4 min 

0.3 km
- 

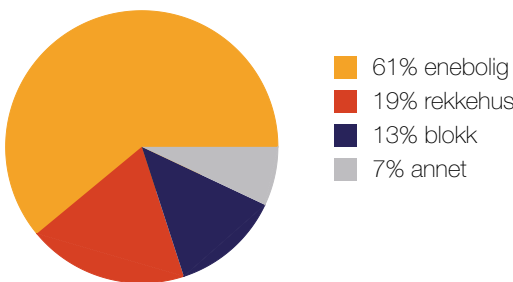
Arendal Sport og Fitnessenter

8 min 
- 

Aktiv Trening Arendal

13 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

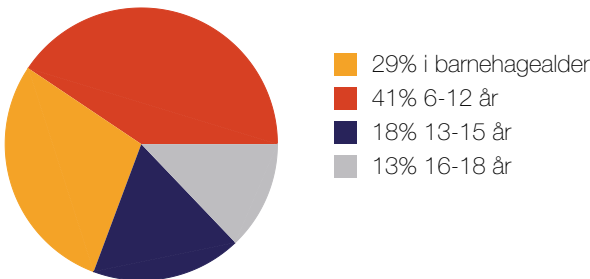
ALTI Arena

7 min 
- 

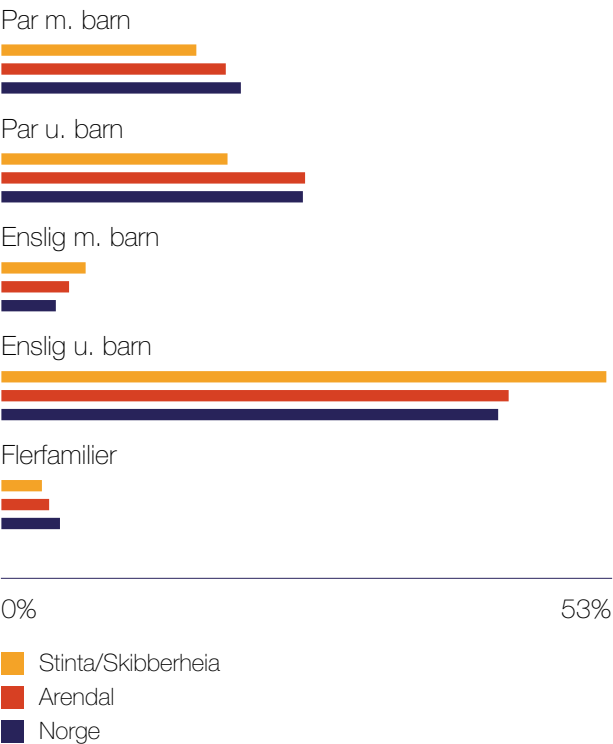
Apotek 1 Strømsbusletta

6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

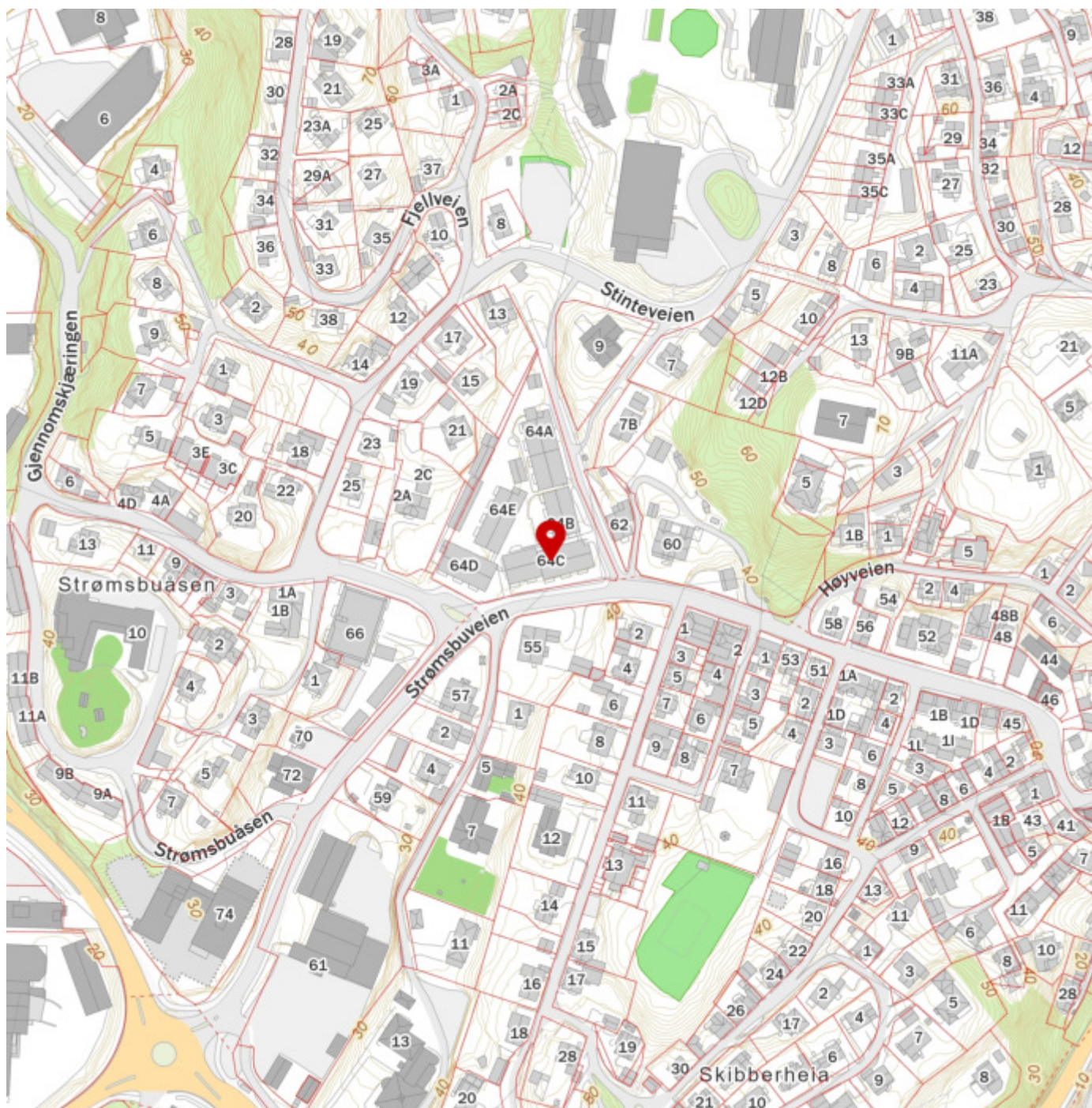
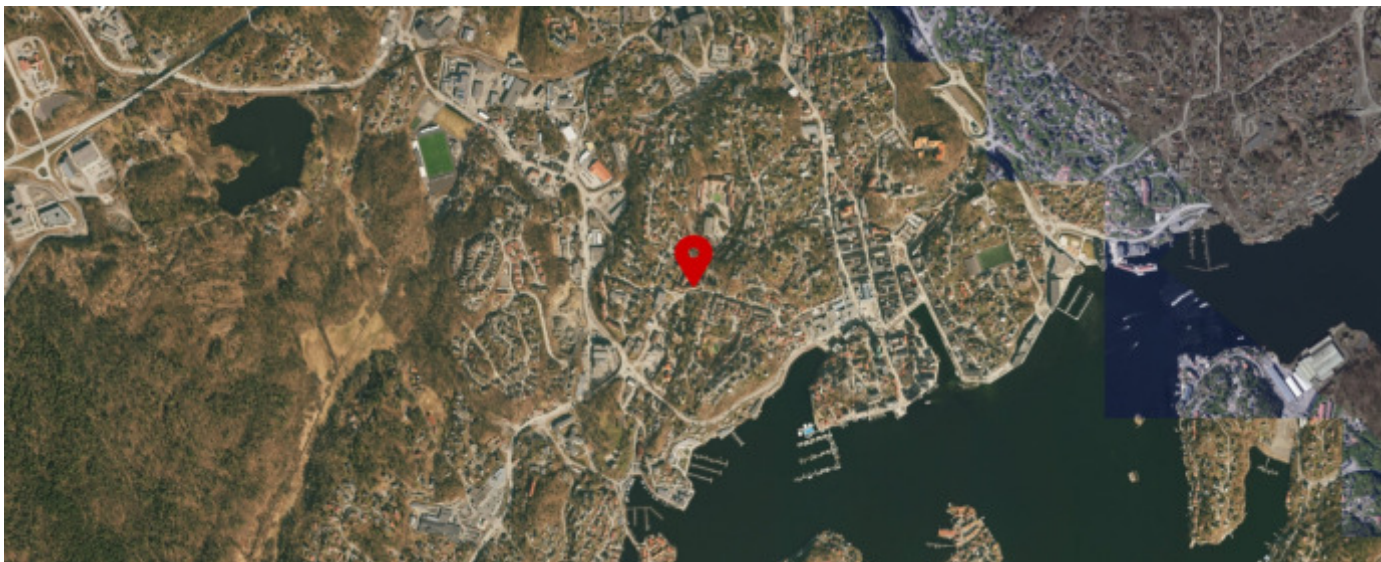


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeqleren, avd. Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Fryseskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

CR

Selgers initialer

- Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

Selgers signatur

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Sørmegleren Arendal

Oppdragsnr.

31230158

Selger 1 navn

Cecilie Ryltoft

Gateadresse

Strømsbuveien 64C

Poststed

Arendal

Postnr

4836

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Inger - Lise Bertelsen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Cecilie Ryltoft

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 31230158

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilie Ryltoft	6f00788768a164486bbfd8f eaaef68fb77dbadb8	10.05.2023 13:58:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Tilstandsrapport

📍 Strømsbuveien 64 C, 4836 ARENDAL

📖 ARENDAL kommune

gnr. 502, bnr. 606

Andelsnummer 17

Areal (BRA): Leilighet 80 m²



Befaringsdato: 16.05.2023

Rapportdato: 22.05.2023

Oppdragsnr.: 20249-1314

Referansenummer: IV2080

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian
Edvardsen/His
bygg AS



Gyldig rapport
22.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene 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. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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 bygningssakkyndige 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
Uavhengig Takstingeniør
jens@hisbygg.no
901 96 262

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2006

Det er selve leiligheten som er undersøkt, utvendig arealer er ikke undersøkt for feil eller mangler og er derfor ikke omtalt i denne rapporten

Balkongdør der tiltak med terskel beslag anbefales anlagt.

Skjevheter, glippe mellom gulv/gulvlist utover standardens krav til godkjente måle avvik ble registrert.

Noe skrap i parkett utover påregnelig bruks slitasje der tiltak må vurderes individuelt.

Våtrom med sprekker i fliser, manglende fall forhold, skrue hull i våtsone.

Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Se for øvrig punkter nedenfor.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	80	76	4
Sum	80	76	4

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

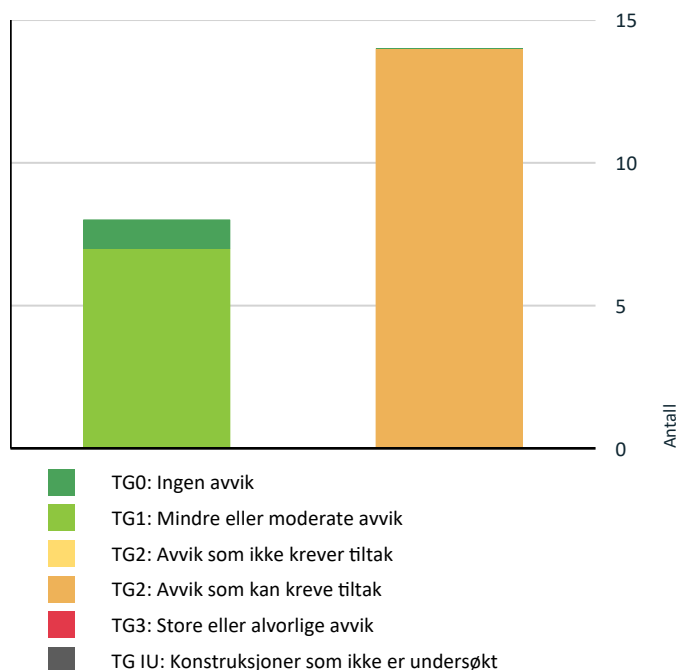
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort vurderinger av lyd/brannskille mellom leilighetene, videre undersøkelser innebærer inngrep i konstruksjoner som ikke er en del av mandatet i en undersøkelse nivå 1 rapport.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten er ikke vurdert

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

Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke vurdert. Kjøper henvises til styre for informasjon om fellesarealer. Med fellesarealer menes konstruksjoner, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet bærer ansvaret for.

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig.

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.

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Knekte håndtak på lite vindu på soverom



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Påregnelig bruksslitasje og opphengsskader.
Noe større slitasje, hakk på parkett gulver stedvis.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Soverom med skjevheter i gulver tilstøtende til stue. Glippe mellom gulvlist og parkett gulv. Ved nivellering i himling ble det ikke registrert samme skjevheter og vurderes noe setninger/byggtørk av selve betongsålen.

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak.

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er skrudd inn i våtsone

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser.

Ved nivellering ble det ikke registrert tilstrekkelig fallforhold lokalt i dusnisje som tilsvarer 1:50 80 cm fra sluk

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer. Salg via fullmektig der spørsmål til eier derfor ikke er fylt ut.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Videre oppgraderinger, vedlikehold utfra bygningsmessig beskrivelse.

UTVENDIG

Vinduer

TG 2

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer. Vinduer består av åpningsvinduer og fastkarmsvinduer. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knekte håndtak på lite vindu på soverom

Tiltak

- Tiltak:

Bytte håndtak

Dører

TG 2

Malt hovedytterdør, balkongdør.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Anlegge terskel beslag og dreneren foran dør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Terrasse med sement heller.

Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større skader.



Andre utvendige forhold

TG 2

Det er ikke fremlagt tilstandsanalyse/tilstandsrapport på fellesarealer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Parkett på gulv

Malte plater på vegg

Malte plater i himling.

Påregnelig bruksslitasje med sprekker, opphengsskader ble registrert



Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Påregnelig bruksslitasje og opphengsskader.

Noe større slitasje, hakk på parkett gulver stedvis.

Tiltak

- Andre tiltak:

Sliping, utbytting må vurderes individuelt og etter den enkelte referanser.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Betongsåle



Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Soverom med skjevheter i gulver tilstøtende til stue. Glippe mellom gulvlist og parkett gulv.

Ved nivellering i himling ble det ikke registrert samme skjevheter og vurderes noe setninger/byggtørk av selve betongsålen.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Avtagning av parkett, oppretting og anleggelse av ny parkett vurderes tiltak.

Det er ikke utført målinger over tid om det er videre bevegelser i gulv.

Radon

TO 2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radontiltak eller radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Tiltak

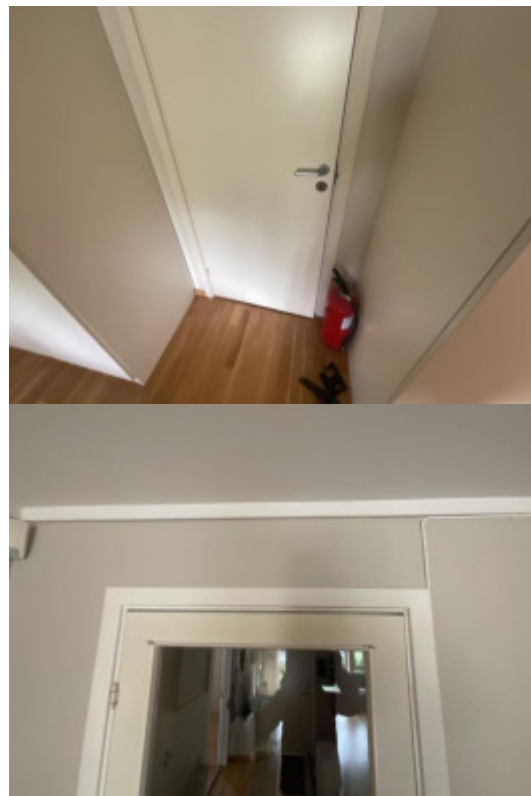
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

Innvendige dører

TO 2

Slette dører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

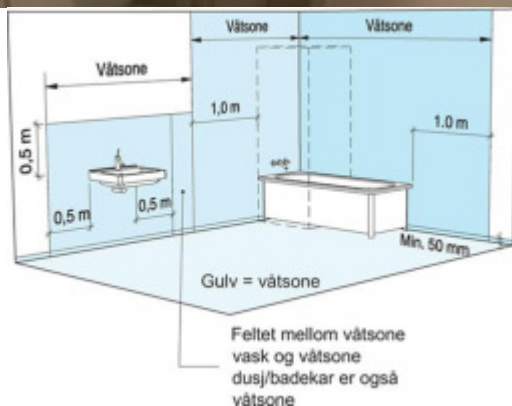
Byggeår 2006, Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrom.



Overflater vegger og himling

1 TG 2

Fliser på vegg, malte plater i himling.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skrudd inn i våtsone

Tiltak

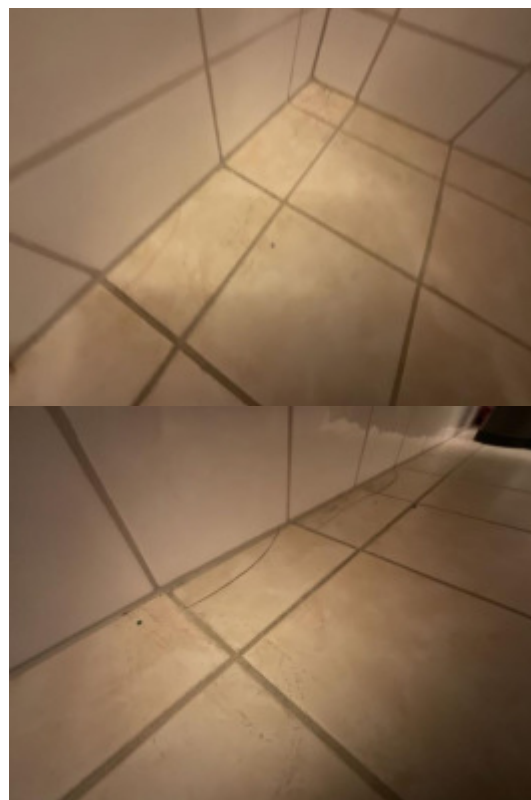
- Tiltak:

Lokale tiltak vurderes å være tilstrekkelig.

Overflater Gulv

1 TG 2

Flislagt gulv og elektriske varmekabler.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Ved nivellering ble det ikke registrert tilstrekkelig fallforhold lokalt i dusnisje som tilsvarer 1:50 80 cm fra sluk

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Synlig slukmembran, vanskelig å se om slukmembran er anlagt helt ned i klemring da dette krever opptagning av klemring.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning med servant, toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin. Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert skader utover normal bruksslitasje.



Ventilasjon

TG 1

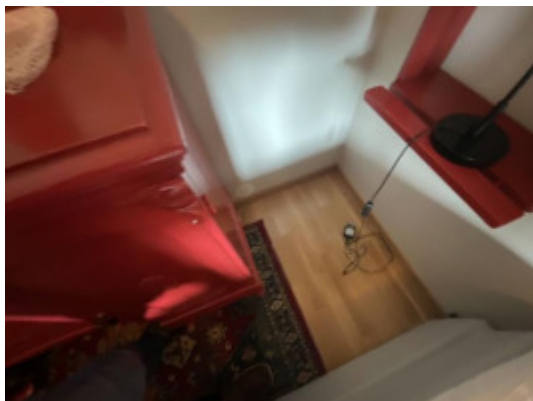
Mekanisk avtrekk, fungerende på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Ved hulltagning tilstøtende soverom mot dusjnisse ble det ikke registrert skader eller målt høyere fuktverdier i bakenforliggende konstruksjon.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkken med parkett på gulv og plater på vegg.
Slette hvite fronter med heltre benkplate.
Utstyr: komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk.
Fungerende på befaringsdagen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

Kobber og rør i rør plast.
Besiktiget i rørskap.
Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert avvik på synlig vannrør.



Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør som er synlige av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell behov for staking av avløpsanlegg ved tetting vil normalt sluk kunne brukes til formålet.

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon.
Utfra alder ble det ikke registrert avvik.
Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte.
Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.



Tilstandsrapport

Varmtvannstank

1 TG 2

200 liters varmtvannstank.
Står i rom med sluk og våtsone på gulv.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

1 TG 2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer.

Salg via fullmektig der spørsmål til eier derfor ikke er fylt ut.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.

Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet el-kontroll før bruk.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Det er anlagt røykvarsler i leiligheten og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner 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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	80	76	4	2 soverom , Stue , Kjøkken , Gang , Bad/vaskerom	Bod
Sum	80	76	4		

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som P-rom eller S-rom selv om de er i strid med byggeforskriften.

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 byggt teknisk 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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2023	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	502	606		0	5071.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strømsbuveien 64 C

Hjemmelshaver

Gartneritunet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GARTNERITUNET BORETTSLAG	988793833			Bertelsen Inger Lise

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

17

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
61 650 500	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fylt pga. fullmektig salg.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IV2080>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



 ARENDAL KOMMUNE	Strømsbuveien 64C - grunnkart		
	Dato: 19.05.2023 Sign: hital		

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Tegnforklaring:

Adressenr_punkt	Fortauskant	BekkerOgGrofter_0_6000	Høydekurve, Fullt ut synlig/
Adressenr_linje	FortauskantYtre	ElvBekk, <Null>, <Null>	Høydekurve, Middels synlig
Gatenavn	GangSykkelvegkant	ElvBekk, <Null>, Under terre	Terrenglinje, <Null>
Tekstlinje	GangfeltAvgrensning	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f	Terrenglinje, Fullt ut synlig/
Tekstpunkt	Gangvegkant	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f	Terrenglinje, Middels synlig
EiendomPunktTekst	KantUtsnitt	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	TerrenglinjeVeg, <Null>
Teiggrensepunkt	Lysløype	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	TerrenglinjeVeg, Dårlig/ikke
Innmålt	ParkeringsområdeAvgrensn	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	TerrenglinjeVeg, Fullt ut syn
Usikker	Sti	ElvBekk, Middels synlig i flyt	
<all other values>	Sykkelfelt	ElvBekkKant, <Null>, <Null>	
Eiendomsgrenser	Trafikkøykant	ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn	
Innmålt	Traktorveg	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/	
Usikker	Traktorvegkant	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/	
FiktivEiendomsgrenser	Vegdekkekant	ElveElvSperre, <Null>, <Null>	
Eiendom	VeggrøftÅpen	Innsjøkant, <Null>, <Null>	
TiltakPunkt_0_1500	VegkantAnnetVegareal	Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj	
Riving	VegkantAvkjørsel	Innsjøkant, Middels synlig i f	
Øvrige tiltak	Vegrekkeverk	InnsjøkantRegulert, Fullt ut :	
TiltakLinje_0_6000	Vegsperring	KanalGrøft, <Null>, <Null>	
TiltakFlate	Veiflate_0_12000	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
StolperOgMaster_0_1500	Veg	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
EL_Nettstasjon	GangSykkelveg	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
EL_Belysningspunkt	Parkeringsområde	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
Mast	Trafikkøy	KanalGrøft, Middels synlig i	
Skap	Traktorveg	KanalGrøftKant, Fullt ut synl	
LedningerILuft_0_3000	<all other values>	Kystkontur, <Null>, <Null>	
InnmaltTre	Tunnel_0_5000	Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
HekkOgAlle	BygningsmessigeAnleggPunkt	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
Stor stein	BautaStatue	Kystkontur, Middels synlig i	
BygningsLinjer	Flaggstang	KystkonturTekniskeAnlegg, .	
BygningsavgrensningTiltak	Alle andre punkt, bygningsr	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
Fasadeliv	BygningsmessigeAnleggLinje_	terrenget, <Null>	
Grunnmur	AnnetGjerde		
<all other values>	BeskrivendeHjelpelinjeAnle		
BygningsvedhengLinje_0_300	Idrettsanlegg		
Bygg	Kulvert, tunnelportal		
Bolig	MurFrittstående		
Fritidsbolig	MurLoddrett		
Annen næring	Rørgate		
<all other values>	Skjerm, båtslipp		
TakFlate_0_6000	Steingjerde		
AnnenBygning	Stikkrenne		
Takoverbygg	VeggFrittstående		
Bygninger_punkt	Voll		
Jernbane	Annet		
Spormidt, tunnel	BygningsmessigeAnleggFlate_		
Spormidt	Bru		
Plattformkant	Svømmebasseng		
Trafikksignal_0_1250	Pipe		
Traktorveg_Sti	Tank, tårn o.l.		
Sti	Brygge, tribune, trapp o.l.		
Traktorveg	Arealbrukflate		
Veiliner_0_5000	Anlegg- og industriområde		
AnnetVegarealAvgrensning	Leke- og idrettsplass, gravlu		
FartsdemperAvgrensning	Skytebane		
FeristAvgrensning	Andre arealbruksformål		

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



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



Vedtekter

For Gartneritunet Borettslag org nr 988 793 833

tilknyttet

Arendal Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på **kroner 100**.

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

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

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntilav andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) **Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.**

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Ordensregler for Gartneritunet borettslag

(godkjent av generalforsamlingen 09.03.2022)

Generelle retningslinjer

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

Felles uteområde

§1

Alle leilighetene har garasje der eget kjøretøy skal parkeres.

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

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

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

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

§2

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

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

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

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

§3

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

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

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

§4

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

Innomhus

§5

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

§6

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

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

§7

Dyrehold i borettslagets leiligheter er ikke tillatt uten styrets samtykke.

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

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

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

Vedlikehold av bygninger og øvrig eiendom

§8

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

Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

Brannsikringstiltak

§9

Styret sender hvert år ut en påminnelse til alle beboere om å sjekke brannvarslings- og slukkeutstyr som finnes i hver leilighet. Styret sendes ut nytt batteri til røykvarsler som skal skiftes ut, og ny røykvarsler ved utgått dato. Hver leilighet skal være utstyrt med pulverapparat, som skal stå lett tilgjengelig. Borettslaget sørger for å fylle disse ved utgått dato.

Det er viktig at hver enkelt av oss er oppmerksom på små detaljer som kan bety mye for å unngå å komme i en krisesituasjon med røykutvikling og/eller brann.

Styret vil derfor minne om betydningen av:

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

Viktig å vite ved en eventuell brann:

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

Andre gode råd:

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

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

Regler ved eierskifte

§10

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

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

Diverse bestemmelser

§11

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

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

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

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

Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		1 700 424	1 594 024	1 700 424
Innbetalt avdrag IN ordning		1 076 441	1 076 348	715 000
Innbetalte rentekostnader		528 481	551 500	538 400
Sum inntekter		3 305 346	3 221 872	2 953 824
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	100 709	94 896	94 703
Revisjonshonorar	3	10 250	10 000	10 300
i rskontigent boligbyggelag		11 400	11 400	11 400
Forretningsførerhonorar bbl		124 848	121 800	124 845
Kommunale avgifter		573 267	485 450	559 000
TV og Internett		235 721	213 434	210 000
Forsikring		112 487	102 395	112 000
Vaktmestertjenester abbl		8 990	38 238	10 000
Vedlikehold	4	118 226	348 928	445 000
Elektrisk energi		42 310	43 851	30 000
Andre driftskostnader	5	112 029	123 340	95 176
Sum driftskostnader		1 450 237	1 593 731	1 702 424
Driftsresultat		1 855 109	1 628 141	1 251 400
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		16 052	1 179	2 000
Rentekostnad		528 481	554 313	538 400
Avdrag		0	0	715 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		512 429	553 134	1 251 400
i rsresultat		1 342 680	1 075 007	0
Overført opptjent egenkapital		1 342 680	1 075 007	0
Sum disponert		1 342 680	1 075 007	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	61 422 122	61 422 122
Garasjer	6	1 957 600	1 957 600
Sum anleggsmidler		63 379 722	63 379 722
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		16 330	5 027
Andre fordringer		187 858	234 242
Innest ³ ende p ³ driftskonto		1 145 528	795 165
Sum omløpsmidler		1 349 716	1 034 434
SUM EIENDELER		64 729 438	64 414 156

Balanse

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	3 800	3 800
Opptjent egenkapital	8	8 337 630	6 994 950
Sum egenkapital		8 341 430	6 998 750
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	17 284 618	18 712 418
Nedbetalt IN beboere	9	9 365 190	9 013 832
Borettsinnskudd	10	29 550 500	29 550 500
Sum langsiktig gjeld		56 200 308	57 276 750
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 000	0
Leverandørgjeld		166 483	117 782
Skyldig off. avgifter		0	2 205
P ³ l ³ pt l ³ nn, honorarer og feriepenger		7 832	7 636
Annen kortsiktig gjeld		9 385	11 033
Sum kortsiktig gjeld		187 700	138 657
Sum gjeld		56 388 008	57 415 406
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 729 438	64 414 156
Pantestillelser	11	56 200 308	57 276 750

Gartneritunet Borettslag

Arendal, 19.02.2023

Mona Hauglid
Styreleder

Andreja Movh
Styremedlem

Laila Haugen
Styremedlem

Sissel Ternes
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal fjres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets tilhørende noter.

I årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Styrrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre styrrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler IB	895 778	897 119
B. Endring i disponible midler		
i rets resultat	1 342 680	1 075 007
Avdrag langsiktig gjeld	-1 427 800	-726 452
Endring i langsiktige poster	351 358	-349 897
B. Periodens endringer disponible midler	266 238	-1 342
C. Disponible midler	1 162 016	895 778
Omløpsmidler	1 349 716	1 034 434
- Kortsiktig gjeld	187 700	138 657
Disponible midler	1 162 016	895 778

Note 2 - Ljnnskostnader

	2022	2021
5120 Ekstrahjelp	48 000	46 800
5150 Opptjente feriepenger	6 990	5 616
5151 Feriepenger over 60 ³ r	0	1 076
5210 Fri telefon	0	1 000
5300 Styrehonorar	33 400	28 800
5400 Arbeidsgiveravgift	11 477	10 660
5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger	841	944
Sum	100 709	94 896

Borettslaget har ingen faste ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2022	2021
6700 Revisjon	10 250	10 000
Sum	10 250	10 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold Bygg	4 069	218 543
6602 Vedlikehold Elektro	1 820	8 101
6603 Vedlikehold Rør	31 622	2 263
6604 Vedlikehold Utvendig	72 162	105 521
6606 Vedlikehold Garasjer	8 553	8 125
6611 Per. vedlikehold Bygg	0	2 375
6650 Lovp ³ lagt HMS	0	4 000
Sum	118 226	348 928

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningen.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6390 Anticimex, Container	7 765	5 328
6619 Andre driftskostnader	3 346	5 761
6620 Snørydding	86 263	106 250
6750 Diverse fremmede tjenester	7 000	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	2 741	1 929
7720 Generalforsamling	1 696	845
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 219	3 227
Sum	112 029	123 340

Note 6 - Tomt / bygninger

	Bygninger	Garasjer	Sum
Kostpris 01.01	61 422 122	1 957 600	63 379 722
P ³ kostnader	0	0	0
Bokført verdi 31.12	61 422 122	1 957 600	63 379 722

Styret mener at det utførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til ³ oppveie verdiforringelse av bygningen. Det er derfor ikke foretatt avskrivninger av bygg.

Note 7 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 38 andeler - kr. 100,-.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Annen egenkapital 01.01	6 994 950	5 919 943
Grunnkapital	3 800	3 800
i rets resultat	1 342 680	1 075 007
Sum egenkapital 31.12	8 341 430	6 998 750

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge
	ASA
L ³ nenummer:	74001
L ³ netype:	Serie
Opptaks ³ r:	2006
Rentesats:	2.918 %
Betingelser:	Renten er bundet til 1,818% + fast margin 1,10 (=2,918) Renteswap utg ³ r 01.10.2024
Beregnet innfridd:	30.03.2048
Opprinnelig l ³ nebelnp:	32 300 000
L ³ nesaldo 01.01:	18 712 418
Avdrag i perioden:	1 427 800
L ³ nesaldo 31.12:	17 284 618
Andelssaldo 01.01:	9 012 862
Innbetalt IN i perioden:	708 369
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	357 011
Andelssaldo 31.12:	9 364 221
Sum pantegjeld for l ³ n:	26 648 839

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 74001	23	701 285	16 129 555
	1	536 277	536 277
	1	330 017	330 017
	1	288 765	288 765

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets l³ negiver har tinglyst på eiendommen. Intrederetten har priorit et etter fellesl³ net med det til enhver tid gjenstående beløpet av fellesl³ net.

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 56 200 308 sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 63 379 722,-.

Resultat og balanse med noter for Gartneritunet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gartneritunet Borettslag

Styreleder	Mona Hauglid (sign.)	01.03.2023
Styremedlem	Laila Haugen (sign.)	13.02.2023
Styremedlem	Sissel Ternes (sign.)	13.02.2023
Styremedlem	Andreja Movh (sign.)	13.02.2023

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gartneritunet Borettslag onsdag 22.03.2023 kl. 17:00 - Strømsbu bedehus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Mona Hauglid.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Ellen Grestad.

1.3 Valg av andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Bjørg Eidskard Mørland.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

21 andelseiere møtte og 2 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2022

- Styret har avholdt seks møter i løpet av året.
- Felles dugnad ble gjennomført 3. mai og 11/12. oktober. Kaffe og kaker på tunet etter en solid innsats.
- Sommerfest og hyggelig samvær på tunet ble avholdt 7. juli, med medbragt mat og drikke.
- Vedlikehold av bygningsmasse.
Alf Lyngmyr har utført en del malerarbeid på rekkverk terrasser, trapper og svalganger, og annet forefallende arbeid som rensing av takrenner.

Saker styret jobber fortløpende med:

1. Plan for vedlikehold av bygningsmasse og fellesområde - gjelder både overordnet (Arendal BBL) og leverandør av måking, maling, beplantning osv.
2. HMS-plan
3. Oppfølging av borettslagets økonomi i kjølvannet av stadige endringer og justeringer
4. Tilrettelegging for kravene til el-bil lading

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og revisjonsberetning

Vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styreleder honoreres med kr: 25000

Styremedlemmer honoreres med kr: 600 pr møte i møtegodtgjørelse.

5. Valg til styret

5.1 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:

Som styremedlem for to år velges: Erling Engen

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:

Som varamedlem for ett år velges: Bjørn Songe

Som varamedlem for ett år velges: Alf Einar Lyngmyr

5.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Vedtak:

Valgkomite fravelges.

5.4 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Vedtak:

Styret velger delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling.

Protokoll for Gartneritunet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mona Hauglid (sign.)	03.04.2023
Sekretær	Ellen Grestad (sign.)	23.03.2023
Protokollvitne	Björg Eidskard Mørland (sign.)	04.04.2023



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 **PLUSS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

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. **PLUSS**-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 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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.



Eiendom:

Strømsbuveien 64C, 4836 Arendal

Andelsnr. 17 Orgnr. 988793833 i Arendal kommune

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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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.

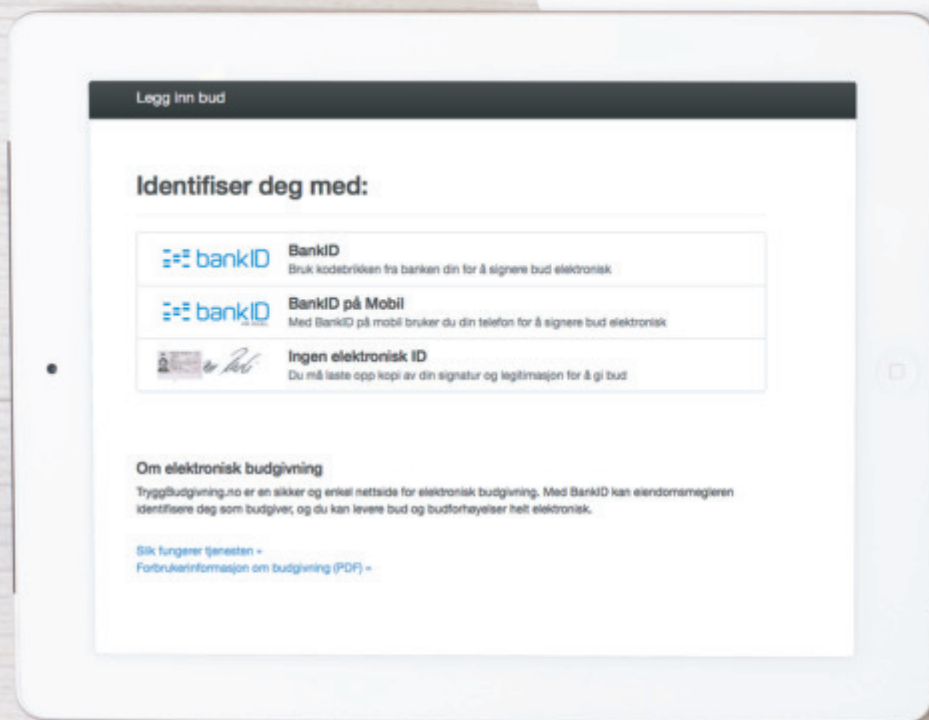
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

RUNE NARTEN | Eiendomsmegler | **40 40 80 26** | **rune@sormegleren.no** |
ARENDAL | Vesterveien 1B | 37 02 05 00