



DOKUMENT- VEDLEGG

Strømsbuveien 64C, 4836 Arendal



SØRMEGLEREN

sormegleren.no

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

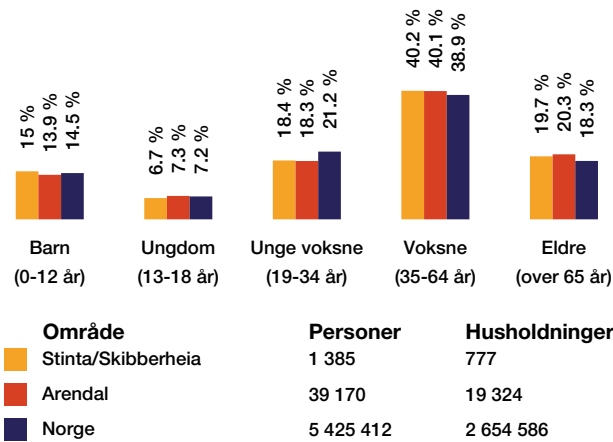
Bra 72/100



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... 3 min
Ballspill 0.3 km



Strømsbuveien nærmiljøanlegg 4 min
Ballspill 0.3 km

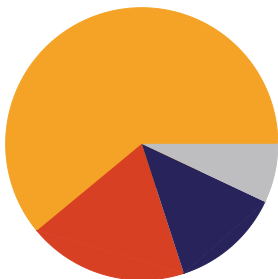


Arendal Sport og Fitnessenter 8 min



Aktiv Trening Arendal 13 min

Boligmasse



61% enebolig
19% rekkehus
13% blokk
7% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

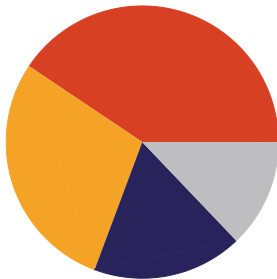


ALTI Arena 7 min



Apotek 1 Strømsbusletta 6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
41% 6-12 år
18% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



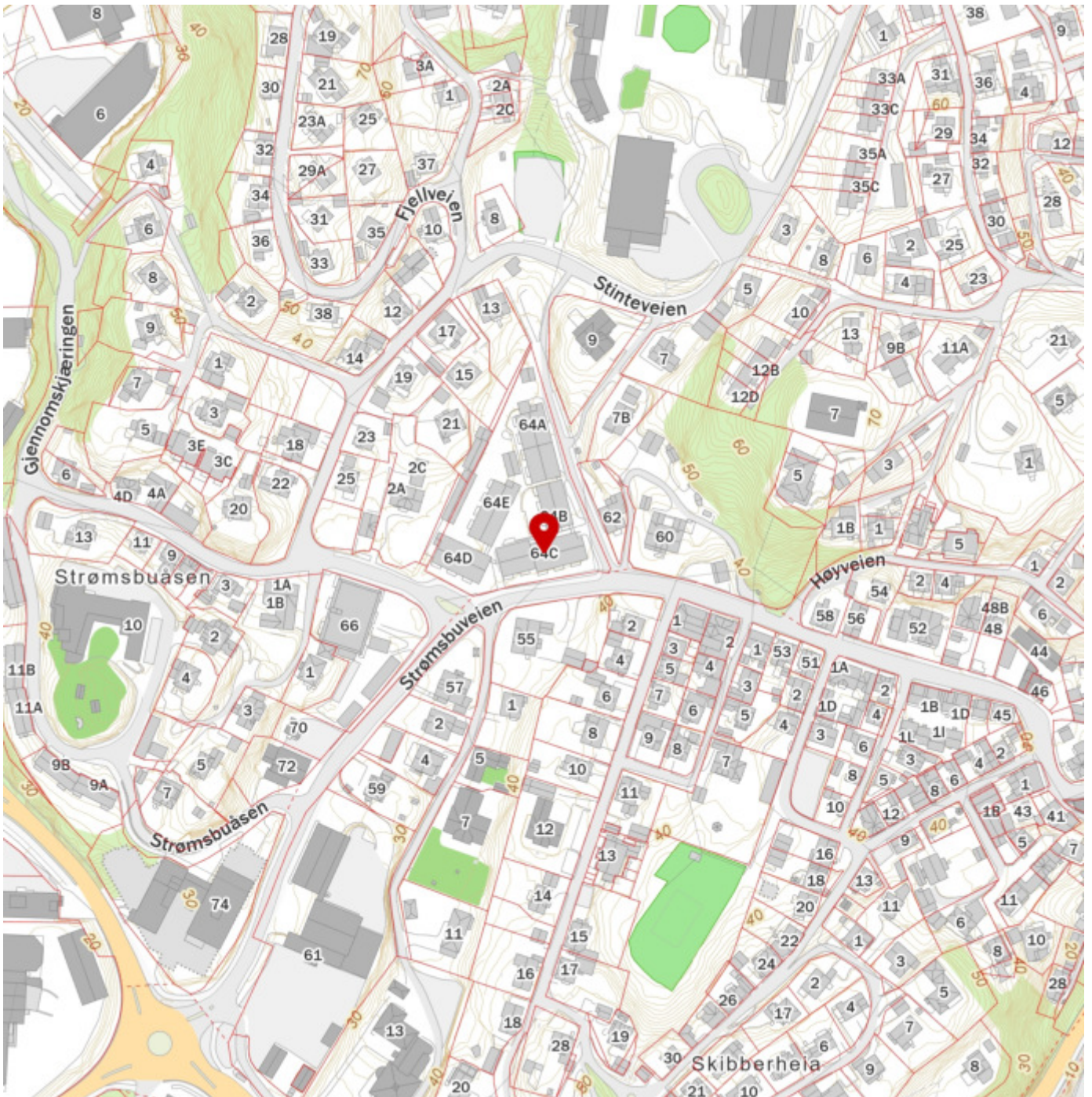
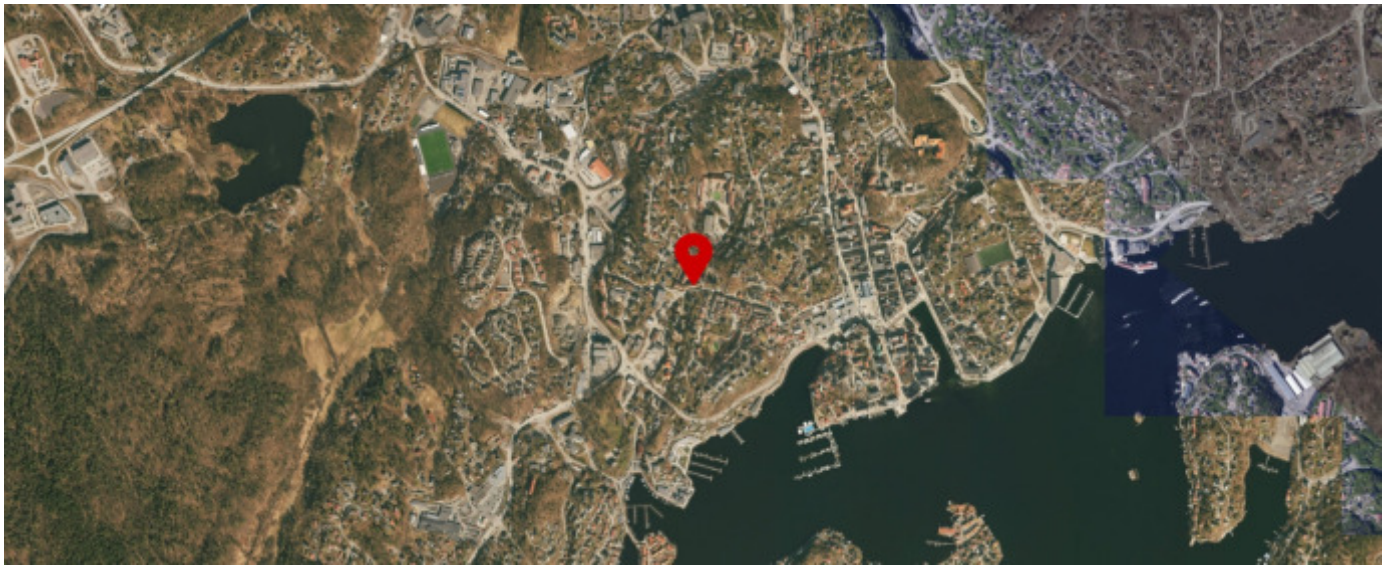
0%

53%

Stinta/Skibberheia
Arendal
Norge

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



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

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

Document reference: 31230158

- 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, glipe 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

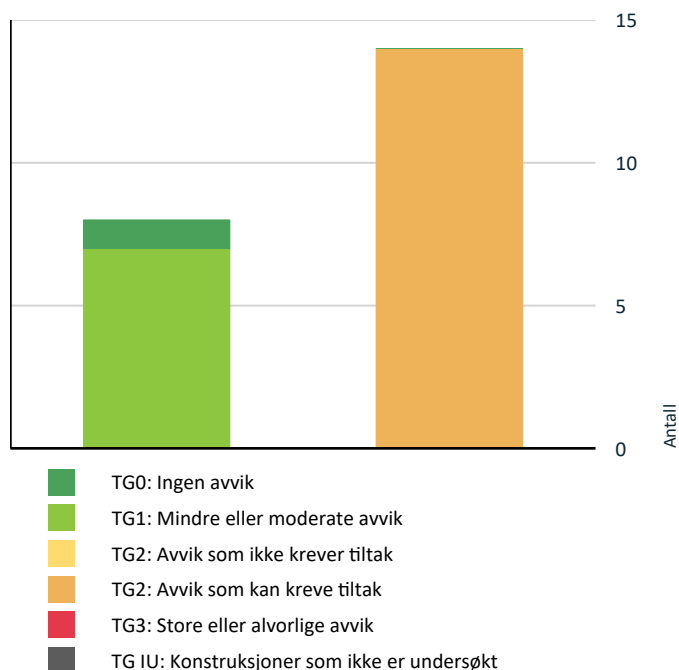
[Gå til side](#)

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 fastkarmvinduer. 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 drensrenne 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

1 TG 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

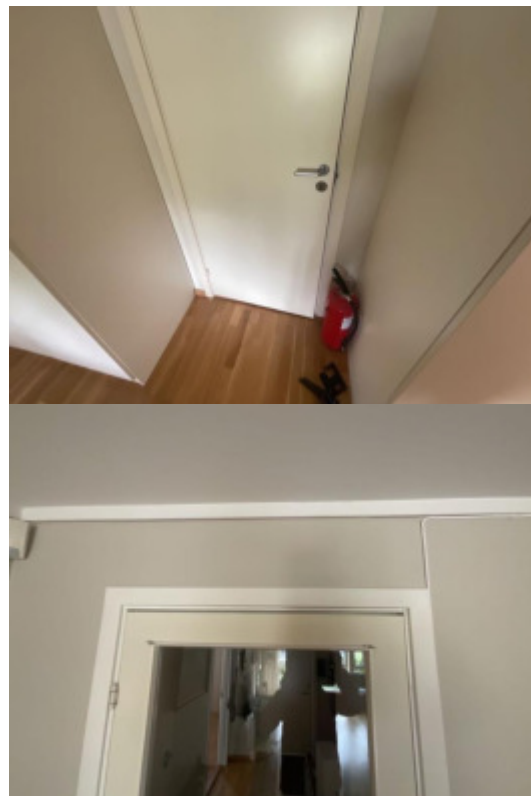
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Innvendige dører

1 TG 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

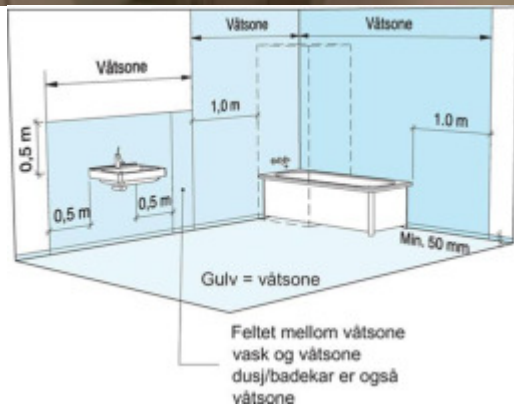
Byggeår 2006, Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrom.



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

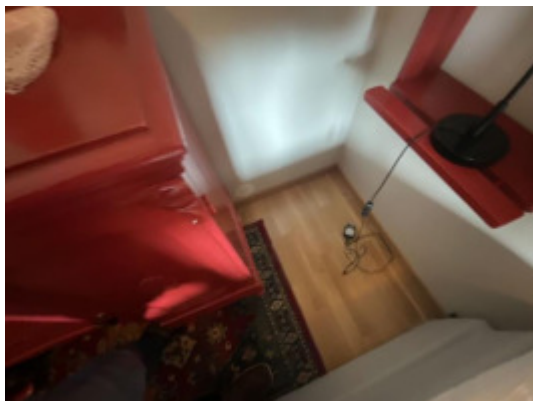
Mekanisk avtrekk, fungerende på befaringsdagen.

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.

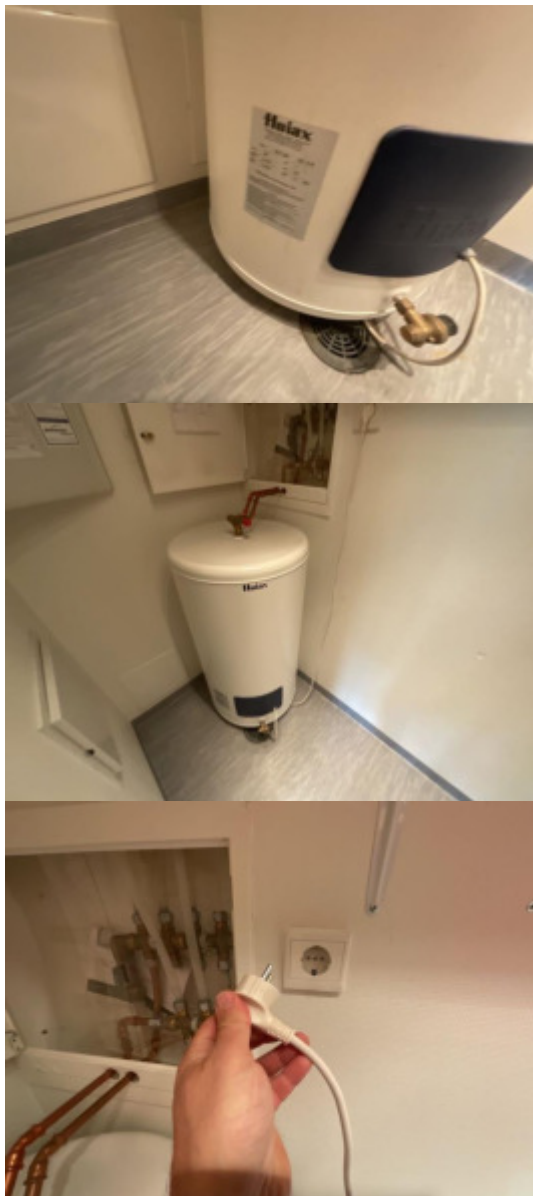


Tilstandsrapport

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



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 insiden 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 i	Terrenglinje, Fullt ut synlig/
Tekstpunkt	Gangvegkant	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i i	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/i	
Usikker	Traktorvegkant	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
FiktivEiendomsgrenser	Vegdekkekant	ElvBekkKant, Middels synlig	
Eiendom	VeggrøftÅpen	ElveElvSperre, <Null>, <Null>	
TiltakPunkt_0_1500	VegkantAnnetVegareal	Innsjøkant, <Null>, <Null>	
Riving	VegkantAvkjørsel	Innsjøkant, Dårlig/ikke synli	
Øvrige tiltak	Vegrekkeverk	Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj	
TiltakLinje_0_6000	Vegsperring	Innsjøkant, Middels synlig i i	
TiltakFlate	Veiflate_0_12000	InnsjøkantRegulert, Fullt ut	
StolperOgMaster_0_1500	Veg	KanalGrøft, <Null>, <Null>	
EL_Nettstasjon	GangSykkelveg	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
EL_Belysningspunkt	Parkeringsområde	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
Mast	Trafikkøy	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
Skap	Traktorveg	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
LedningerI Luft_0_3000	<all other values>	KanalGrøft, Middels synlig i	
InnmaltTre	Tunnel_0_5000	KanalGrøftKant, Fullt ut synl	
HekkOgAlle	BygningsmessigeAnleggPunkt	Kystkontur, <Null>, <Null>	
Stor stein	BautaStatue	Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
BygningsLinjer	Flaggstang	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
BygningsavgrensningTiltak	Alle andre punkt, bygningsr	Kystkontur, Middels synlig i	
Fasadeliv	BygningsmessigeAnleggLinje_	KystkonturTekniskeAnlegg, .	
Grunnmur	AnnetGjerde	KystkonturTekniskeAnlegg, i	
<all other values>	BeskrivendeHjelpelinjeAnle	terrenget, <Null>	
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		

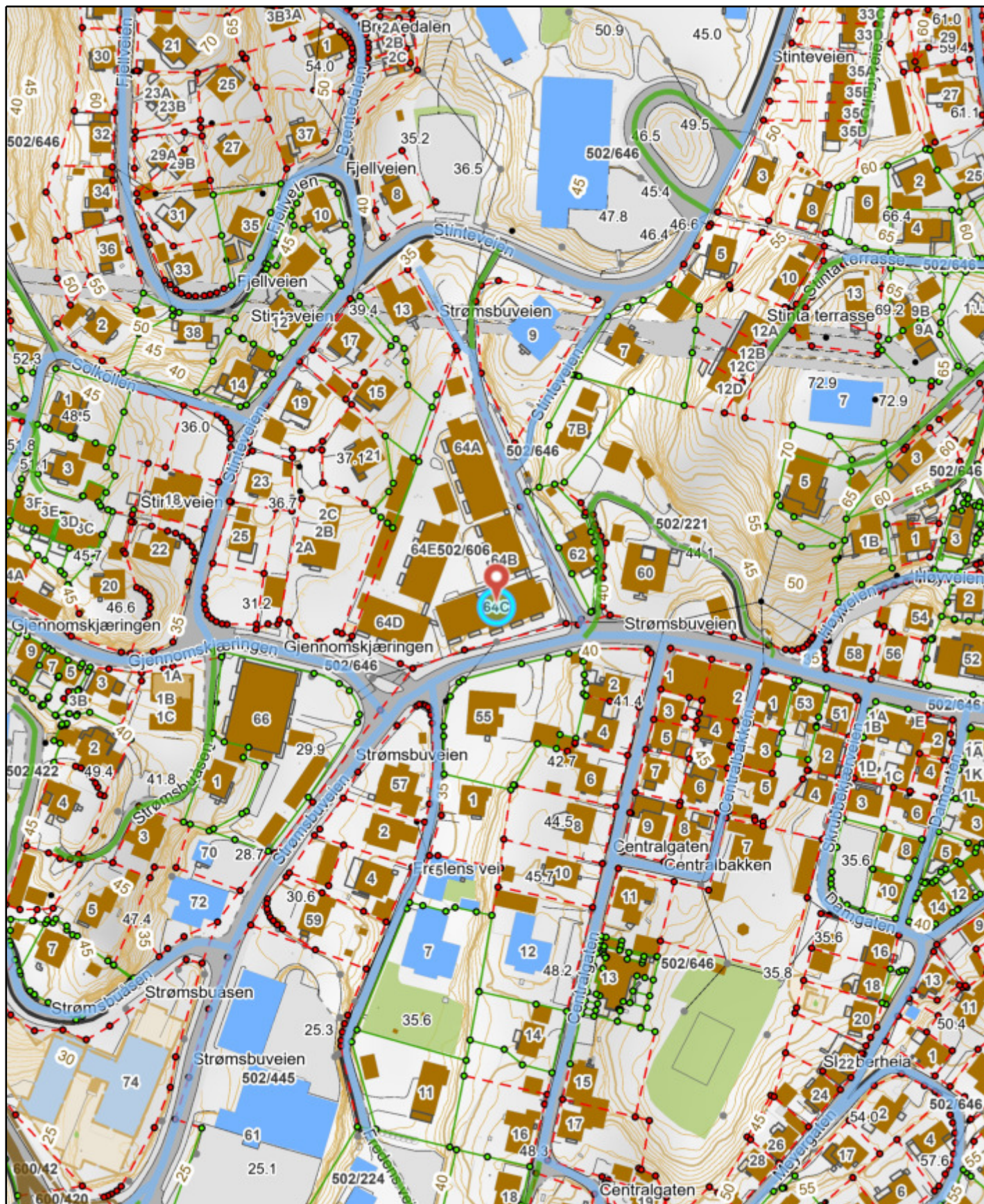


 ARENDAL KOMMUNE	Strømsbuveien 64C - Ledningskart		
	Dato: 19.05.2023 Sign: hital		

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



 ARENDA KOMMUNE	Strømsbuveien 64C - Vegstatuskart		
	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:

Bilveg	TakFlate_0_6000	Andre arealbruksformål	Terrenglinje, Fullt ut synlig/
Europaveg	AnnenBygning	BekkerOgGrofter_0_6000	Terrenglinje, Middels synlig
Europaveg - Tunnel	Takoverbygg	ElvBekk, <Null>, <Null>	TerrenglinjeVeg, <Null>
Riksveg	Bygninger_punkt	ElvBekk, <Null>, Under terre	TerrenglinjeVeg, Dårlig/ikke
Fylkesveg	Jernbane	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i i	TerrenglinjeVeg, Fullt ut syn
Fylkesveg - Tunnel	Spormidt, tunnel	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i i	
Kommuneveg	Spormidt	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Kommuneveg - Tunnel	Plattformkant	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Privat veg	Traktorveg_Sti	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Privat veg - Tunnel	Sti	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Skogsveg	Traktorveg	ElvBekk, Middels synlig i flyt	
Skogsveg - Tunnel	Veiliner_0_5000	ElvBekkKant, <Null>, <Null>	
Ikke bilveg	AnnetVegarealAvgrensning	ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn	
Europa - gangOgSykkelveg	FartsdemperAvgrensning	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
Fylke - fortau	FeristAvgrensning	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
Fylke - gang- og sykkel	Fortauskant	ElvBekkKant, Middels synlig	
Fylke - gangogsykkel- tunnel	FortauskantYtre	ElveElvSperre, <Null>, <Null>	
Kommune - fortau	GangSykkelvegkant	Innsjøkant, <Null>, <Null>	
Kommune - gang- og sykkel	GangfeltAvgrensning	Innsjøkant, Dårlig/ikke synli	
Kommune - gågate	Gangvegkant	Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj	
Kommune - trapp	KantUtsnitt	Innsjøkant, Middels synlig i i	
Kommune - tunnel	Lysløype	InnsjøkantRegulert, Fullt ut	
Privat - gang- og sykkel	ParkeringsområdeAvgrensni	KanalGrøft, <Null>, <Null>	
Privat - tunnel	Sti	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
Adressenr_punkt	Sykkelfelt	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
Adressenr_linje	Trafikkøykant	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
Gatenavn	Traktorveg	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
Tekstlinje	Traktorvegkant	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
Tekstpunkt	Vegdekkekant	KanalGrøft, Middels synlig i	
Teiggrensepunkt	VegggrøftÅpen	KanalGrøftKant, Fullt ut synl	
Innmålt	VegkantAnnetVegareal	Kystkontur, <Null>, <Null>	
Usikker	VegkantAvkjørsel	Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
<all other values>	Vegrekkeverk	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
Eiendomsgrenser	Vegsperring	KystkonturTekniskeAnlegg, i	
Innmålt	Veiflate_0_12000	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
Usikker	Veg	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
FiktivEiendomsgrenser	GangSykkelveg	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
Eiendom	Parkeringsområde	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
EiendomTekstOversikt	Trafikkøy	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
TiltakPunkt_1500_3000	Traktorveg	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
Riving	<all other values>	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
Øvrige tiltak	Tunnel_0_5000	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
TiltakLinje_0_6000	BygningsmessigeAnleggLinje_	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
TiltakFlate	Voll	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
StolperOgMaster_1500_3000	Steingjerde	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
EL_Nettstasjon	Idrettsanlegg	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
EL_Belysningspunkt	BygningsmessigeAnleggFlate_	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
Mast	Bru	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
Skap	Svømmebasseng	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
LedningerLuft_0_3000	Pipe	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
BygningsvedhengLinje_0_300	Tank, tårn o.l.	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
Bygg	Brygge, tribune, trapp o.l.	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
Bolig	Arealbrukflate	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
Fritidsbolig	Anlegg- og industriområde	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
Annen næring	Leke- og idrettsplass, gravlu	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
<all other values>	Skytebane	KystkonturTekniskeAnlegg, l	



ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	502	Bnr.:	606	Fnr.:		Seksj. nr.:	20
Adresse:	Strømsbuveien 64C					Dato:	12.05.2023 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2030

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

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

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2014r20	Gartneritomta Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg	27.11.2003

Formål:

Boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

x	NEI	JA
---	-----	----

Merknader:

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

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2030



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

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



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



ARENDALE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

GARTNERITOMTA, STRØMSBUVEIEN

Egengodkjent av Arendal bystyre: 27.11.2003, sak: 0147/03, planident 2014r20

Plankartets dato: 21.05.2003, sist endret: 20.11.2013

Mindre endring av bestemmelser/kart, administrativt vedtak: 13.03.2012

Kort beskrivelse: Formål på gnr. 502, bnr. 207, 208 endres fra Offentlig bebyggelse til kombinert formål, bolig, kontor og tjenesteyting, og spesialområde sb1 endres til hensynssone 570- bevaring kulturmiljø.

Mindre endring av kart, administrativt vedtak: 22.11.2013, sak 2013/8102

Kort beskrivelse: Endring av arealbruksformål fra bolig til trafikkareal for å sikre tryggere skolevei.

0.0 SIKTEMÅL

Siktemålet med reguleringsplanen og tilhørende reguleringsbestemmelser er:

- Å legge forholdene til rette for utbygging av konsentrert boligbebyggelse på dagens gartneritomt.

1.0 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål etter Plan- og bygningsloven:

1.1 Byggeområder

- | | |
|--|---------|
| Område for boliger med tilhørende anlegg | - B |
| Område for offentlige bygninger | - TRAFO |
| Område for bebyggelse og anlegg | - B/K/T |

1.3 Offentlige trafikkområder

- | | |
|---------------------|------|
| Kjørevei | - TK |
| Gangvei | - Tg |
| Fortau | - Tf |
| Annet trafikkformål | - Ta |

1.4 Friområder

- | | |
|-----------|-------|
| Friområde | - F |
| Lekeareal | - LEK |

1.6 Spesialområder / hensynssoner

- Bevaring - hensynssone 570 (offentlig bebyggelse)
- Bevaring - sb-2 (bolig/allmennyttig formål)
- Frisiktsone - sf

1.7 Fellesområder (privat)

- Felles avkjørsel - Fa

2.0 BYGGEOMRÅDE

2.1 Byggeområde B1 – boliger

- Området omfatter dagens gartneritomt.
- Utnyttelsesgraden er satt til BYA = 40%.
- Maks mønehøyde 9,5 m med utgangspunkt i gulv 1.etg.
Dette gir maks mønehøyde for de enkelte områder:
Område A: cote 43,0
Område B: cote 44,5
Område C: cote 43,5
Område D: cote 43,0
Eventuelle heissjakter, trappehus eller liknende kan heves over disse cotehøyder.
- 1 parkeringsplass pr. leilighet.
- Grønne ”lunger” og lekeareal etableres i området.
- Eventuelle forurensninger i grunnen fjernes før utbygging.

2.2 Byggeområde B2 - boliger

- Området omfatter eksisterende boligområde.
- Utnyttelsesgraden er satt til BYA = 40%.
- De enkelte boligens avkjørsel til Stinteveien opprettholdes.

2.3 Område for offentlige bygninger - TRAFO

- Eksisterende trafo.

3.0 TRAFIKKOMRÅDER

- Offentlige veier som Strømsbuveien og Gjennomskjæringen opprettholdes som nå.
- Adkomstvei til B1 og bolig 502/216 med snuhammer er regulert til offentlig kjørevei. Hoveddelen har bredde 4 m med skuldre på 1,5 m.
- Fortau langs adkomstvei til området B1 er regulert til offentlig trafikkområde, bredde 2,5 m.
- Gangvei fra fortauet opp til Stinteveien er regulert til offentlig trafikkområde, bredde 2,5 m – Tg1.
- Syd for området Sb-2 er gangforbindelsen mellom fortauet og Stinteveien delt i en nedre del som er regulert til sti og en øvre del til

offentlig gangvei – Tg2 – kjørbare til eiendommene 502/218 og 502/1315.

- Syd/vest for Lek er veien regulert til gangvei Tg3 – kjørbare til eiendom 502/216.

4.0 FRIOMRÅDER

- Lek er regulert til offentlig lekeareal – tilgjengelig for alle i området.

5.0 SPESIALOMRÅDER/ HENSYNSSONE

5.1 Bevaring sb2 og Hensynssone H570, bevaring kulturmiljø, § 12-6

Områder regulert for bevaring av antikvarisk verneverdi bebyggelse. Områdene er vist med vertikal skravur på reguleringskartet. Formålet er å bevare den kulturhistoriske og antikvariske verdifulle bebyggelsen og områdets særegne miljø.

5.1.01 Krav til søknadsmateriale, m. m. :

For bebyggelse som omfattes av planen, skal det også søkes om tillatelse til tiltak for alle utskiftninger av panel, listverk, vinduer og dører, takbelegg, andre mindre fasadeendringer, tilbygg, m.m. som vanligvis er unntatt fra søknads- og meldingskrav i plan- og bygningsloven og dens forskrifter (Forskrift om saksbehandling og kontroll).

Det skal i tillegg til plan- og bygningsloven og dens forskrifters generelle krav til tegnings- og beskrivelsesmateriale klart gå fram hvilke eksteriørmessige konstruksjoner, detaljer og materialer som er viktige for bevaring av bygningens stil og byggeskikk. For de bygningsdeler som det søkes tillatelse til å skifte ut, eller føre inn som nye elementer, skal det leveres tegninger som viser detaljutforming og materialvalg.

Fasadetegninger skal fortrinnsvis leveres i målestokk 1:50 og suppleres med nødvendige detaljtegninger. Meldingene/søknadene skal være fagmessig utførte, med tilstrekkelig detaljerte, klare og entydige tegninger så kommunen kan gjøre sine vedtak på en betryggende måte.

Kommunen kan forlange at det, ved melding eller søknad om fasadeendring, utbedring, tilbygging og påbygging av eksisterende bygning, også skal vedlegges oppmålingstegninger av dagens situasjon, med like høy standard som for byggetegningene.

5.1.02 Riving og vedlikehold:

Eksisterende verneverdige bygninger innafor områdene tillates ikke revet og de skal alltid holdes i forsvarlig vedlikeholdsmessig stand.

Bare ved brann som utløser hovedombygging eller liknende ødeleggelse, kan verneverdige bygninger eller deler av dem tillates revet dersom det etter kommunens skjønn ansees urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.

Før rivingstillatelse gis, skal det foreligge en faglig kvalifisert vurdering av behov og mulighet for antikvarisk oppmåling av bygningen og gjenbruk av bevaringsverdige konstruksjonsdetaljer og dekorative elementer. I tillatelsen til tiltak (riving eller gjenoppbygging) kan det stilles krav i denne forbindelse.

5.1.03 Gjenoppbygging etter brann og annen omfattende skade:

Bygg som gjennomføres grunnet brann eller annen skade som utløser

hovedombygging må gjenoppbygges med eksteriørmessig arkitektur som har god tilpassing til det omkringliggende miljø og annen bygningsmasse i umiddelbar nærhet.

5.1.04 Tilbygg, påbygg, ombygging:

Tilbygging, påbygging og ombygging, herunder også heving, senking eller endring av takflate, kan bare tillates når dette etter kommunens skjønn har god tilpasning til bygningens arkitektur og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Valgte former og materialer skal være kopier av, og/eller underordne seg, det eksisterende. Forøvrig gjelder det som passer av bestemmelsene under.

5.1.05 Utbedring og reparasjon av verneverdig bebyggelse:

Ved reparasjon og annen istandsetting må så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Utskifting av originale bygningsdeler som paneler, listverk, vinduer, vindusglass, takstein, grunnmurstein og liknende er bare tillatt dersom bygningsdelene er i så dårlig teknisk stand at istandsetting av det eksisterende vil bli svært mye vanskeligere og dyrere enn å skifte det ut med nytt.

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, skal bygningenes stilmessige karakter m.h.t. former, materialer, målestokk, proporsjoner, detaljer og annet, opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal være tilsvarende eller tilpasses de originale. Det samme er også ønskelig for utvendige farger.

Det skal ikke benyttes dekorative profiler eller andre dekorasjoner der dette ikke har vært brukt tidligere. Det som benyttes skal samsvare med bygningenes stilpreg.

5.1.05.01. Tak, takbelegg, piper, takrenner:

Som hovedregel skal alle nybygde tak være symmetriske saltak med en takvinkel på mellom 30 og 45 grader. Andre takvinkler tillates bare for tilbygg til bygninger med andre opprinnelige takvinkler. Tak skal tekkes med takstein. Taktegl anbefales. Hvor det kan dokumenteres historisk at svart, glassert, enkeltkrum vingetegl, eller andre taktekkingsmaterialer tidligere er brukt på en bygning, kan dette også benyttes videre. Bygninger som er bygd etter år 1900 og opprinnelig har hatt sementtakstein, kan fortsatt beholde denne type belegg,

fortrinnsvis i originalfargen, eller en farge som harmonerer med stedstypiske farger.

På mindre uthus, skur og liknende, kan pulttak med takpappbelegg eller bølgeblekk og takvinkler ned til 23 grader godkjennes i spesielle tilfeller.

Tak skal avsluttes ved gavlene med vindskier og over disse: vannbord av tre, standard mønepanner eller omvendte tegl. Spesialstein eller metallbeslag skal ikke brukes.

Der arker, takkvister og lignende kan tillates, skal de ikke dominere takflatene, men utformes på en måte som er tidstypisk for bygningens stilpreg. Har kvisten lengde på over ¼ av fasaden, skal fasadeveggen og dens kledning føres opp til kvistens tak uten sprang, innrykk eller etasjeskillebord. Takflatene skal ha samme tekningsmateriale som hovedtaket. For mindre arker/kvister kan slette metallplater benyttes.

Skorsteinspiper skal bevares i sin opprinnelige form med utkraging og fortanning. Ved utbedring av piper skal de tilbakeføres til opprinnelig utseende, eller utseende som svarer til det som var vanlig i nærområdet på det tidspunktet bygningens hovedstilpreg kan dateres til. Synlige murstein skal ha rødbrun farge, eventuell pussing utføres med vannskurt kalkmørtel. Piper med heldekkende metallplater skal unngås. Ved utseendeendrende utbedring eller nybygg av skorsteinspipe eller ildsted, skal det søkes om tillatelse.

Takrenner og nedløpsrør skal som hovedregel ha sylinderform og være av metall. Takrenner og nedløpsrør bør males i samme farge som bakenforliggende bygningsdeler (vegg, hjørnebord og liknende).

5.1.05.02. Yttervegger:

Dersom utvendig panel og listverk unntaksvis må utskiftes, skal disse høvles på alle synlige flater og ha dimensjoner og eventuell profilering som lokalt stilhistorisk stemmer med eksisterende eller tilbakeført eksteriørutforming forøvrig. Dersom det ikke er uttrykkelig dokumentert tradisjon for annet, skal panelet være av samme type i alle etasjer og gavler og kledningen skal være uten etasjeskillebord.

Fjerning av maling ved hjelp av sandblåsing eller andre midler som ødelegger treverkets overflate, tillates ikke. Alt treverk skal med siste strøk males med dekkende maling, ikke beises eller liknende.

Teglbygninger som opprinnelig har vært uten puss, skal ikke pusses eller males. Er puss brukt, kan teglbygninger males. Dersom ikke bruk av annet materiale kan dokumenteres historisk, skal det alltid brukes kalkmørtel til puss.

Synlige grunnmurer av naturstein skal beholde sitt opprinnelige utseende. Nye, tilbygde grunnmurer med synlig høyde på over 30 cm bør bygges/forblendes med stedefølgende naturstein.

5.1.05.03. Vinduer, dører og porter:

Dersom ikke annet kan dokumenteres som historisk korrekt, skal alle vinduer som skiftes ut, utføres av tre med utadslående rammer med sidehengsling og fast midtpost. Unntak kan gjøres for enkelte typer vinduer som tradisjonelt har topphengsling av enkelte rammer i karmen, for eksempel enkelte Sveitser- og Jugend-stilsvinduer.

Vinduene skal være enkle, koples eller ha innvendige varerammer. Alle typer vinduer skal utføres i synlig tre med kittfals i ytterglasset. Synlige metall- eller plastlister i kittfals og andre synlige lister og beslag utenom hengslene, tillates ikke. Utvendig skal vinduene ha dekkende maling.

Vinduene skal alltid ha bare ett lag glass i ytre ramme. Glass med forsegling ("isolerglass") tillates ikke i ytre ramme. Der denne har glass inndelt med sprosser, skal disse ikke være løse, men gjennomgående.

Vindusformat og rammeinndeling skal være i samsvar med den stilperiode bygningens nåværende eller tilbakeførte eksteriør hører hjemme i. Dører, vinduer og porter som er opprinnelige eller fra før år 1900 skal bevares sammen med sin tilhørende og samtidige omramming. I hovedregelen skal nye vinduer, dører og porter være kopier av dokumenterte originale. Alt glass i vinduer og dører skal være klart, uten farge og reflekterende belegg. Glass i farger og mønstre som er en del av de originale arkitektoniske virkemidler (for eksempel i sveitserhus og liknende), kan tillates.

Nye inngangsdører og andre ytterdører skal utføres som enfløys eller tofløys tredører med ekte fyllinger, eller som panelkledde labankdører, alle i samsvar med den stilperiode bygningen hører hjemme i. Dørene skal ha dekkende malerbehandling. Utskifting til slette, glatte dører, eller dører kledt med belistning som illuderer fyllinger, er ikke tillatt. For eventuelle vinduer i dørene, gjelder bestemmelsene som for vinduer forøvrig.

5.1.05.04. Verandaer, balkonger, altaner og terrasser:

Verandaer, balkonger, altaner og terrasser som festes til bygningen, er i hovedregelen ikke tillatt på bygninger fra før ca.1850-1870 (stilepoker før sveitserstil). Dersom det er stilmessig belegg for dem, skal de utformes og fargesettes i samsvar med den stilhistoriske epoke bygningene hører til. Dessuten skal de utføres så enkle og lite ruvende som mulig, men med god form, gode proporsjoner, materialdimensjoner og god handverksmessig kvalitet.

5.1.05.05. Veggfaste utvendige trapper og rekkverk:

Trapper og trinn ved inngangsdører og butikkdører skal være solide og massive. De skal utføres med loddrette opptrinn og være i naturstein eller det materialet som stilepoken tilsier.

I hovedregelen skal rekkverk og handlister skal utføres i smijern eller det materialet som stilepoken tilsier, i en enkel og tradisjonell utforming. Alle metalldele skal gis en dekkende malerbehandling med svart farge.

Rekkverk skal utformes som åpne rekkverk i tradisjonell utforming, fortrinnsvis i smijern eller det materialet som stilepoken tilsier.

5.1.05.06. Farger på bygninger og bygningsdeler:

Farger på bygninger, bygningsdeler, vinduer, dører og porter, bør velges i overensstemmelse med den stilperiode bygningen hører hjemme i og sammensettes på en harmonisk måte. Er det fargespor på bygning og bygningsdeler som viser tidligere fargeholdning, bør disse som regel legges til grunn for ny fargesetting. Det skal ved fargesetting tilstrebes at gaterom og plasser inngår i en estetisk helhet.

5.1.06 Annen bebyggelse i bevaringsområder

Tilbygg og påbygg til bebyggelse som ikke er definert som bevaringsverdig bebyggelse i bevaringsområder, skal i størrelse, proporsjoner og utseende ikke komme i visuell konflikt med den bevaringsverdige bebyggelsen.

5.1.07 Uteområder

Utomhusarealene skal ivareta de estetiske og kulturhistoriske verdiene i omgivelsene rundt den bevaringsverdige bebyggelsen. Den enkelte grunn- og huseier skal se til at ubebygde deler av tomta ved endringer gis en utforming og beplantning med utgangspunkt i disse verdiene.

Historisk og estetisk verdifulle murer, terrengformasjoner, terrenganlegg, gateløp m.m. skal i størst mulig grad bevares.

5.1.08 Vegetasjon

Trær og annen vegetasjon av varig verdi for strøket skal ikke fjernes.

5.1.09 Murer

Eksisterende murer skal i størst mulig grad bevares og nye i størst mulig grad oppføres i solid og tradisjonell utførelse, fortrinnsvis i tørrmurt stein, eventuelt med fuging.

5.1.10 Frittliggende trapper og rekkverk

Eksisterende gamle trapper og rekkverk som ligger i terreng, skal bevares og opprustes i størst mulig grad.

Nye trapper og trinn i forbindelse med utomhusanlegg, skal være massive og solid fundamentert og fortrinnsvis være utført av stein, eller materialer som rådende stilepoke(r) i området tilsier.

Nye rekkverk skal i hovedregelen utformes som åpne rekkverk i enkel og tradisjonell utforming, fortrinnsvis i smijern eller det materialet som stilepoken tilsier.

5.1.11 Gjerder og gjerdeporter

Eksisterende, gamle gjerder, steingjerder og gjerdeporter skal bevares og opprustes i størst mulig grad.

Nye hagegjerder og porter skal utformes og fargesettes på tradisjonelt vis og i tråd med områdets arkitektur. Alt treverk skal ha dekkende malerbehandling.

5.1.12 Utvendig belysning av bygninger, gater og uterom

Lamper til utvendig belysning av bygninger og utearealer, skal tilpasses bygningene og miljøet rundt estetisk. Lamper med enkel, god, moderne form, kan gi like gode løsninger som stilkopier av gasslykter eller liknende, da elektrisk lys er en moderne belysningsmetode som bør få ha sitt eget formspråk. Plassering og utforming av lamper ved bygninger, langs gater og i uterom generelt, skal samordnes for å sikre helhetlig belysningskvalitet i de enkelte uterom.

Arendal 21.01.2004

Geir Skjæveland
enhetsleder

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) 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 miljøet 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 tømmebiletter 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 golvbelegg. Dette gjelder også alminnelig vedlikehold av terrassegulv.

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

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

Alle boligene har fått tildelt gassovn og gassbeholder. Dette kan brukes til alternativ oppvarming ved lengrestrømbryt. 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.

Innkalling til ordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling i Gartneritunet Borettslag.

Tidspunkt: Onsdag 22.03.2023 kl. 17:00

Sted: Strømsbu bedehus

Hvis du er forhindret fra å møte, kan du fylle ut vedlagte fullmaktskjema.

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

Etter at generalforsamling er avsluttet konstituerer det nye styret seg.

Hilsen styret i
Gartneritunet Borettslag

Regler for fullmakter:

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg
på generalforsamling til Gartneritunet Borettslag onsdag 22.03.2023

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV LEIL. NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding 2022

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

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

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr: 25000
Styremedlemmer honoreres med kr: 600 pr møte i møtegodtgjørelse.

5. Valg til styret

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

Styreleder, Mona Hauglid
Styremedlem, Sissel Tørnes
Styremedlem, Andreja Movh
Styremedlem, Laila Haugen
Varamedlem, Jorunn Bø
Varamedlem, Anders W. Evensen

Sissel Tørnes, Jorunn Bø og Anders Wessel Evensen er på valg.

5.1 Valg av styremedlem for to år

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås: Erling Engen

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås: Bjørn Songe
Som varamedlem for ett år foreslås: Alf Einar Lyngmyr

5.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Forslag til vedtak: Valgkomite fravelges.

5.4 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Årsmelding for Gartneritunet Borettslag for året 2022

Informasjon om året 2022

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Mona Hauglid, Strømsbuveien 64 B
Styremedlem, Sissel Ternes, Strømsbuveien 64 C
Styremedlem, Andreja Movh, Strømsbuveien 64 C
Styremedlem, Laila Haugen, Strømsbuveien 64 A
Varamedlem, Jorunn Bø, Strømsbuveien 64 C
Varamedlem, Anders W. Evensen, Postboks 40

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.
Revisjon: PWC

Årsregnskapet
Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 1 075 007 i 2021 til kr 1 342 680 i 2022.
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 1 162 016 som fremgår av note 1 til årsregnskapet

Styret i Gartneritunet Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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
ijrskontigent 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
ijrresultat		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 årsresultat	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 Rnr	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 gjennomfjrte 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 Snrjrydding	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 Tornes (sign.)	13.02.2023
Styremedlem	Andreja Movh (sign.)	13.02.2023

Til generalforsamlingen i Gartneritunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Gartneritunet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet



Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Arendal, 19. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Lindal, Lars Ole	BANKID_MOBILE	2023-02-20 14:41



This document package contains:

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



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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling i Gartneritunet Borettslag.

Tidspunkt: Onsdag 09.03.2022 kl. 17:00

Sted: Strømsbu Bedehus

Hvis du er forhindret fra å møte, kan du fylle ut vedlagte fullmaktskjema.

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

**Brannvesenet kommer på besøk for å informere oss om
brannsikkerhet.**

Hilsen styret i
Gartneritunet Borettslag

Regler for fullmakter:

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg
på generalforsamling til Gartneritunet Borettslag onsdag 09.03.2022

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV LEIL. NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsregnskap og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

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

3. Årsmelding 2021

Se eget vedlegg.

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

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr: 25.000
Styremedlemmer honoreres med kr: 600 pr møte i møtegodtgjørelse.

5. Valg til styret

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

Styreleder, Mona Hauglid
Styremedlem, Sissel Tørnes
Styremedlem, Anders W. Evensen
Varamedlem, Synnøve Næsse
Varamedlem, Jorunn Bø

Mona Hauglid, Anders W. Evensen, Jorunn Bø og Synnøve Næsse er på valg.

Valgkomiteen har bestått av Bodil Jacobsen og Bjørg Eidskard Mørland.

Sammen med valgkomiteen har styret besluttet å øke antall styremedlemmer fra 2 til 3 som ordinær sammensetning.

Valgkomitten har følgende innstilling:

5.1 Valg av styreleder for to år

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås: Mona Hauglid

5.2 Valg av styremedlem for to år

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås: Andrea Movh
Som styremedlem for to år foreslås: Laila Haugen

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås: Jorunn Bø
Som varamedlem for ett år foreslås: Anders Wessel Evensen

5.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås:

5.5 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Forslag til vedtak: Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling foreslås:

6. Ordensregler

Vedlagt liggerr forslag til oppdaterte ordensregler for borettslaget.

Forslag til vedtak: Ordensreglene vedtas.

Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		1 594 024	1 540 824	1 540 824
Innbetalt avdrag IN ordning		1 076 348	1 076 349	715 000
Innbetalte rentekostnader		551 500	578 863	559 400
Sum inntekter		3 221 872	3 196 035	2 815 224
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	94 896	97 268	128 833
Revisjonshonorar	3	10 000	12 350	10 000
ijrskontigent boligbyggelag		11 400	11 400	11 400
Forretningsførerhonorar bbl		121 800	118 830	121 800
Kommunale avgifter		485 450	497 019	497 000
TV og Internett		213 434	198 576	210 000
Forsikring		102 395	91 635	100 000
Vaktmestertjenester abbl		38 238	7 538	10 000
Vedlikehold	4	348 928	407 049	305 000
Elektrisk energi		43 851	19 163	30 000
Andre driftskostnader	5	123 340	81 511	122 791
Sum driftskostnader		1 593 731	1 542 339	1 546 824
Driftsresultat		1 628 141	1 653 697	1 268 400
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		1 179	3 471	6 000
Rentekostnad		554 313	578 863	559 400
Avdrag		0	0	715 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		553 134	575 392	1 268 400
ijrresultat		1 075 007	1 078 305	0
Overført opptjent egenkapital		1 075 007	1 078 305	0
Sum disponert		1 075 007	1 078 305	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
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		5 027	10 417
Andre fordringer		234 242	155 119
Innest ³ ende p ³ driftskonto		795 165	871 130
Sum omløpsmidler		1 034 434	1 036 666
SUM EIENDELER		64 414 156	64 416 388

Balanse

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	3 800	3 800
Opptjent egenkapital	8	6 994 950	5 919 943
Sum egenkapital		6 998 750	5 923 743
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	18 712 418	19 438 870
Nedbetalt IN beboere	9	9 013 832	9 363 728
Borettsinnskudd	10	29 550 500	29 550 500
Sum langsiktig gjeld		57 276 750	58 353 098
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		117 782	102 336
Skyldig off. avgifter		2 205	0
P ³ l ³ pt l ³ nn, honorarer og feriepenger		7 636	7 342
Annen kortsiktig gjeld		11 033	29 869
Sum kortsiktig gjeld		138 657	139 547
Sum gjeld		57 415 406	58 492 645
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 414 156	64 416 388
Pantestillelser	11	57 276 750	58 353 098

Gartneritunet Borettslag

Arendal, 12.02.2022

Mona Hauglid
Styreleder

Anders W. Evensen
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 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler IB	897 119	895 163
B. Endring i disponible midler		
i rets resultat	1 075 007	1 078 305
Avdrag langsiktig gjeld	-726 452	-726 452
Endring i langsiktige poster	-349 897	-349 897
B. Periodens endringer disponible midler	-1 342	1 956
C. Disponible midler	895 778	897 119
Omløpsmidler	1 034 434	1 036 666
- Kortsiktig gjeld	138 657	139 547
Disponible midler	895 778	897 119

Note 2 - Lønnskostnader

	2021	2020
5120 Ekstrahjelp	46 800	45 000
5150 Opptjente feriepenger	5 616	5 400
5151 Feriepenger over 60 ³ r	1 076	1 035
5210 Fri telefon	1 000	1 000
5300 Styrehonorar	28 800	33 600
5400 Arbeidsgiveravgift	10 660	10 326
5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger	944	907
Sum	94 896	97 268

Borettslaget har ingen faste ansatte.

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

Note 3 - Revisjonshonorar

	2021	2020
6700 Revisjon	10 000	12 350
Sum	10 000	12 350

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold Bygg	218 543	198 623
6602 Vedlikehold Elektro	8 101	6 217
6603 Vedlikehold Rør	2 263	0
6604 Vedlikehold Utvendig	105 521	79 222
6606 Vedlikehold Garasjer	8 125	18 500
6611 Per. vedlikehold Bygg	2 375	100 487
6650 Lovp ³ lagt HMS	4 000	4 000
Sum	348 928	407 049

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2021	2020
6390 Anticimex, Container	5 328	5 899
6619 Andre driftskostnader	5 761	1 511
6620 Snørydding	106 250	69 450
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	1 929	0
7720 Generalforsamling	845	1 453
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 227	3 198
Sum	123 340	81 511

Note 6 - Tomt / bygninger

	Bygninger	Garasjer	Sum
Kostpris 01.01	61 422 122	1 957 600	63 379 722
P ³ kostninger	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 2021	Regnskap 2020
Annen egenkapital 01.01	5 919 943	4 841 638
Grunnkapital	3 800	3 800
i rets resultat	1 075 007	1 078 305
Sum egenkapital 31.12	6 998 750	5 923 743

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:	19 438 870
Avdrag i perioden:	726 452
L ³ nesaldo 31.12:	18 712 418
Andelssaldo 01.01:	9 362 759
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	349 897
Andelssaldo 31.12:	9 012 862
Sum pantegjeld for l ³ n:	27 725 280

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 74001	24	729 613	17 510 712
	1	557 939	557 939
	1	343 347	343 347
	1	300 429	300 429

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 57 276 750 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.)	01.02.2022
Styremedlem	Sissel Tornes (sign.)	01.02.2022
Styremedlem	Anders W. Evensen (sign.)	24.01.2022

Til generalforsamlingen i Gartneritunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Gartneritunet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Arendal, 12. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lindal, Lars Ole	BANKID_MOBILE	2022-02-16 16:18



This document package contains:

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



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

Årsmelding for Gartneritunet Borettslag for året 2021

Informasjon om året

Informasjon om året 2021

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Mona Hauglid, Strømsbuveien 64 B
Styremedlem, Sissel Tornes, Strømsbuveien 64 C
Styremedlem, Anders W. Evensen, Postboks 40
Varamedlem, Synnøve Næsse, Markveien 3
Varamedlem, Jorunn Bø, Strømsbuveien 64 C

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Revisjon: PWC

Årsregnskapet

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 1 078 305 i 2020 til kr 1 075 007 i 2021.

Boligselskapet har frie disponible midler med kr 895 778 som fremgår av note 1 til årsregnskapet

Styrets arbeid i perioden:

- Styret har avholdt seks møter i løpet av året.
- Felles dugnad ble gjennomført 4. mai og 4. oktober. Kaffe og kaker etter en solid innsats.
- Sommerfest og hyggelig samvær på tunet ble avholdt 1. juli, med medbragt mat og drikke.
- Vedlikehold av bygg - malerarbeid er ferdigstilt A og D-byggene og garasjer, og nødvendig utbedring av råteskade med utskifting av treverk. Alf Lyngmyr har utført malerarbeid på rekkverk terrasser og svalganger og annet forefallende arbeid!
- På slutten av året har det vært en utskifting og oppgradering av TV-boks og Internett (Wi-Fi-ruter) til bredbånd 100Mb. Dette i anledning at borettslaget har inngått avtale for tre nye år med Telenor og Canal Digital.
- Røykvarslerapparat i alle leilighetene som har slike ble byttet ut med nye i desember på grunn av utgått dato (hvert tiende år)
- Brannslukningsapparatene i alle leiligheter ble forskriftsmessig kontrollert og etterfylt (hvert femte år)
- Felleskostnadene ble økt fra 1. september pga økt eiendomsskatt og prisindeks

Saker styret jobber fortløpende med:

- Videre plan vedlikehold av bygningsmasse
- Lademuligheter til elbiler
- Henvendelse/forespørsel fra ny nabo om eiendomsgrenser og bygging av garasje med adkomst/innkjørsel over vår eiendom

Styret i Gartneritunet Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Ordensregler for Gartneritunet borettslag

(godkjent av generalforsamlingen *dato*)

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, sykkelkur eller veksthus. Det samme gjelder oppslag i vinduer eller på yttervegger, skilter, montrer og automater.

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 golvbelegg. Dette gjelder også alminnelig vedlikehold av terrassegulv.

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

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

Alle boligene har fått tildelt gassovn og gassbeholder. Dette kan brukes til alternativ oppvarming ved lengrestrømbryt. 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 pulverspray er lettere å håndtere for de som har problemer med et seks kilos pulverapparat

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

Regler ved eierskifte

§10

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

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

Diverse bestemmelser

§11

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gartneritunet Borettslag onsdag 09.03.2022 kl. 17:00 - Strømsbu Bedehus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Mona Hauglid.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Til å skrive protokollen velges Jorunn Bø

1.3 Valg av andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Anders W. Evensen

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

22 andelseiere møtte, 1 fullmakt ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

Vedtak:

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

3. Årsmelding 2021

Se eget vedlegg.

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styreleder honoreres med kr: 25.000

Styremedlemmer honoreres med kr: 600 pr møte i møtegodtgjørelse.

5. Valg til styret

5.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:

Som styreleder for to år velges: Mona Hauglid

5.2 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:

Som styremedlem for to år velges: Andreja Movh

Som styremedlem for to år velges: Laila Haugen

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:

Som varamedlem for ett år velges: Jorunn Bø

Som varamedlem for ett år velges: Anders Wessel Evensen

5.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Vedtak:

Til valgkomité velges: Ragnhild Haugen Sundby,

5.5 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Vedtak:

Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling velges: Mona Hauglid

6. Ordensregler

Vedlagt ligger forslag til oppdaterte ordensregler for borettslaget.

Det kom innspill at CD plater som fungerer som fugleskremsel kanskje kunne byttes ut, da se er til sjenanse.

Styret vil ta med en paragraf om at man ikke skal henge opp ting i trær som er sjenerende for andre beboere.

Vedtak:

Nye ordensregler vedtas, med en tillgsregel som nevnt over.

- Etter de formelle sakene informerte styreleder om pågående sak med kjøper av Stinteveien 15 og eiendomsgrense. Styret vil informere beboerne når ytterligere informasjon i saken foreligger.

Protokoll for Gartneritunet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mona Hauglid (sign.)	10.03.2022
Sekretær	Jorunn Bø (sign.)	10.03.2022
Protokollvitne	Anders W. Evensen (sign.)	10.03.2022

Budsjett

	Regnskap 31.10.22	Regnskap 31.12.2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	1 417 020	1 594 024	1 700 424	1 800 744
Innbetalte rentekostnader	446 821	551 500	538 400	497 000
Innbetalte IN avdrag	591 933	726 452	715 000	685 000
Andre driftsinntekter	262 422	349 897	0	0
Sum inntekter	2 718 196	3 221 872	2 953 824	2 982 744
Driftskostnader				
Lønnskostnader	100 709	94 896	94 703	94 703
Revisjonshonorar	8 542	10 000	10 300	11 000
ijrskontigent boligbyggelag	11 400	11 400	11 400	11 400
Forretningsførerhonorar bbl	104 040	121 800	124 845	131 845
Kommunale avgifter	502 072	485 450	559 000	571 000
Kabel-tv	194 553	213 434	210 000	263 000
Forsikring	94 069	102 395	112 000	124 000
Vaktmestertjenester abbl	5 290	38 238	10 000	10 000
Vedlikehold	110 375	348 928	445 000	345 000
Elektrisk energi	30 378	43 851	30 000	45 000
Andre driftskostnader	66 285	123 340	95 176	195 796
Sum driftskostnader	1 227 712	1 593 731	1 702 424	1 802 744
Driftsresultat	1 490 484	1 628 141	1 251 400	1 180 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	86	1 179	2 000	2 000
Renter og avdrag p3 l3 n	444 800	554 313	1 253 400	1 182 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	-444 714	-553 134	-1 251 400	-1 180 000
ijrsresultat	1 045 770	1 075 007	0	0
Overført til/fra opptjent egenkapital	0	1 075 007	0	0
Sum disponert	0	1 075 007	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Mona Hauglid
Styreleder

Andreja Movh
Styremedlem

Laila Haugen
Styremedlem

Sissel Ternes
Styremedlem



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 10.05.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	502	Bruksnr.	606	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Strømsbuveien 64C, 4836 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Renovasjon	110 419,68 kr
Sum	110 419,68 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Delt Abonnement (fast del)	38 stk	1 376,74 kr	1/1	0 %	52 316,03 kr	26 158,02 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	2700 liter	22,95 kr	38/38	0 %	61 965,00 kr	30 982,50 kr
				Sum	114 281,03 kr	57 140,52 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

	ARENDAL KOMMUNE	
	Postboks 123, 4891 Grimstad	
	Telefon: 37 01 30 00	

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.

Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	502	Bnr.:	606	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Strømsbuveien 64C, 4836 Arendal					Dato:	19.05.23 HT

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler	☒	☐

Arendal kommune jobber aktivt med tilsyn av private avløpsløsninger. For husstander som har innlagt vann, privat eller kommunalt, og ikke er koblet til det kommunale avløpsnett, må det forventes tilsyn av anlegget ved eiendommen og potensiell kostnad for utbedring av avløpsanlegget.

Bygninger med slamavskiller som er tilknyttet offentlig avløp kan få pålegg om utkopling av slamavskilleren.

Dersom ledningsnett krysser privat grunn kan det foreligge spesiell avtale om dette. Avtalen kan enten være tinglyst eller den kan foreligge i kommunens arkiv.

Grunneier vil være ansvarlig for å gjennomføre/bekoste eventuelle tiltak med hensyn til utbedring av lekkasje på private stikkledninger for vann/avløp.

Pålegg Vann/Avløp gitt	Ja ☐	Nei ☒
-------------------------------	--------------------------------	--

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr faktureres i sin helhet til Gartneritunet borettslag, Vestre gate 2, 4836 Arendal.

Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.

Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 600 pr år.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL

Gårdsnummer: 502

Bruksnummer: 606

Utskriftsdato/klokkeslett: 21.04.2023 kl. 15:07

Produsert av: Gjevdet Kelmendi - 0906

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom		
Bruksnavn:			
Etableringsdato:	22.05.1946		
Skyld:	0		
Er tinglyst:	Ja		
Har festegrunner:	Nei		
Er seksjonert:	Nei		

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 502 / 606	5 071,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold			
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn
Hjemmelshaver		988793833	GARTNERITUNET BORETTSLAG
			Bruksenhet
			Adresse
			Vestre gate 2
			4836 ARENDAL
			Andel
			1 / 1

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6479974	485771		5 071,6 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Dato
Annen referanse			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4203 - 502/606 Omnummerert fra: 0906 - 502/606	
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992		smatmynd
Omnummerering		Omnummerert til: 0906 - 502/606 Omnummerert fra: 0903 - 2/606	
	Var 903 - 2/606/0/0		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	22.05.1946				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Av giver	0903 - 2/62	-5 157	
		Mottaker	0903 - 2/606	5 157	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	25.04.2013				1833nej 21.06.2013
Oppmålingsforretning	2013/2007				
	94/13				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 502/606	0	
		Berørt	0906 - 502/646	0	
		Berørt	0906 - 502/708	0	
		Berørt	0906 - 502/1270	0	

11

Adresser					
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Atkomstpunkt
Vegadresse	Strømsbuveien	55211	64A		Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		
			6480031	485783	
				Grunnkrets	5207 Høyveien
				Stemmekrets:	10 Sentrum
				Kirkesokn:	05070101 Trefoldighet
				Postnr.område:	4836 ARENDAL
				Tettsted:	3511 Arendal
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Atkomstpunkt
Vegadresse	Strømsbuveien	55211	64B		Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		
			6479988	485797	
				Grunnkrets	5207 Høyveien
				Stemmekrets:	10 Sentrum
				Kirkesokn:	05070101 Trefoldighet
				Postnr.område:	4836 ARENDAL
				Tettsted:	3511 Arendal

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Strømsbuveien	Kildekode 55211	Koord.syst. Nord 64C	Øst	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6479970	Grunnkrets 5207 Høyveien Stemmekrets: 10 Sentrum Kirkesokn: 05070101 Trefoldighet Postnr.område: 4836 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal	
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Strømsbuveien	Kildekode 55211	Koord.syst. Nord 64D	Øst	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6479964	Grunnkrets 5207 Høyveien Stemmekrets: 10 Sentrum Kirkesokn: 05070101 Trefoldighet Postnr.område: 4836 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal	
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Strømsbuveien	Kildekode 55211	Koord.syst. Nord 64E	Øst	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6479992	Grunnkrets 5207 Høyveien Stemmekrets: 10 Sentrum Kirkesokn: 05070101 Trefoldighet Postnr.område: 4836 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Bygningsnr:	23 245 604	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	8	Datoer			
Løpenr:		Bruksareal bolig:	686	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:			12.01.2005
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingsstillatelse:			19.10.2005
	Nord: 6480030 Øst: 485783	Bruksareal totalt:	686	Avløp:		Tatt i bruk:			08.02.2007
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:			
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0						
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	26						
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0						
Oppvarming:									

Bruksenheter							
Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	4	330	0	330	0	0	0
H01	4	330	0	330	0	0	0
U01	0	26	0	26	0	0	0

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55211 Strømsbuveien 64 A	H0101	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	502/606
55211 Strømsbuveien 64 A	H0102	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	502/606
55211 Strømsbuveien 64 A	H0103	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	502/606
55211 Strømsbuveien 64 A	H0104	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	502/606
55211 Strømsbuveien 64 A	H0201	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	502/606
55211 Strømsbuveien 64 A	H0202	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	502/606
55211 Strømsbuveien 64 A	H0203	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	502/606
55211 Strømsbuveien 64 A	H0204	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	502/606

Kontaktpersoner			Bruksenhet		
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Adresse		
Tiltakshaver	GARTNERITUNET AS				
Bygningsnr:	23 245 612	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	6
Løpenr:		Bruksareal bolig:	400	Ant. etasjer:	2
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off.
	Nord: 6479988 Øst: 485797	Bruksareal totalt:	400		vannverk
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0		
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0		
Oppvarming:					

Etasjer	Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	3	200	0	200	200	0	0	0	0	0
H01	3	200	0	200	200	0	0	0	0	0

Bruksenheter										
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet		
55211 Strømsbuveien 64 B	H0101	Bolig	65	3	Kjøkken	1	1	502/606		
55211 Strømsbuveien 64 B	H0102	Bolig	65	3	Kjøkken	1	1	502/606		
55211 Strømsbuveien 64 B	H0103	Bolig	65	3	Kjøkken	1	1	502/606		
55211 Strømsbuveien 64 B	H0201	Bolig	65	3	Kjøkken	3	1	502/606		
55211 Strømsbuveien 64 B	H0202	Bolig	65	3	Kjøkken	3	1	502/606		
55211 Strømsbuveien 64 B	H0203	Bolig	65	3	Kjøkken	3	1	502/606		

Kontaktpersoner		
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn
Tiltakshaver	GARTNERITUNET AS	

Bygningsnr:	23 245 620	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	10	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	830	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	12.01.2005
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	19.10.2005
	Nord: 6479970 Øst: 485794	Bruksareal totalt:	830	Avløp:		Tatt i bruk:	30.10.2006
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Bruksenheter									
Adresse	Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	Bruksareal	Matrikkelenhet
55211 Strømsbuveien 64 C	H0101		415	0	415	0	0	80	502/606
55211 Strømsbuveien 64 C	H0102		415	0	415	0	0	80	502/606
55211 Strømsbuveien 64 C	H0103							80	502/606
55211 Strømsbuveien 64 C	H0104							80	502/606
55211 Strømsbuveien 64 C	H0105							80	502/606
55211 Strømsbuveien 64 C	H0201							80	502/606
55211 Strømsbuveien 64 C	H0202							80	502/606
55211 Strømsbuveien 64 C	H0203							80	502/606
55211 Strømsbuveien 64 C	H0204							80	502/606
55211 Strømsbuveien 64 C	H0205							80	502/606

Kontaktpersoner			
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Adresse
Tiltakshaver	GARTNERITUNET AS		

Bygningsnr:

23 245 639

Løpenr:

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6479965 Øst: 485753

Bygningsendringskode:

Bygningstype:

Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Næringsgruppe:

Bolig

Bygningsstatus:

Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:

760

Bruksareal annet:

0

Bruksareal totalt:

760

Bruttoareal bolig:

0

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

130

Alternativt areal:

Alternativt areal 2:

0

0

Ant. boliger:

6

760

Ant. etasjer:

3

0

Vannforsyning:

760

Avløp:

0

Har heis:

Nei

Datoer

Rammetillatelse:

12.01.2005

Igangsettingstillatelse:

19.10.2005

Tatt i bruk:

30.10.2006

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	3	250	0	250	0	0	0	0	0
H01	3	250	0	250	0	0	0	0	0
U01	0	260	0	260	0	0	0	130	0

Bruksenheter												
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype			Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55211 Strømsbuveien 64 D	H0101			Bolig			80	3	Kjøkken	1	1	502/606
55211 Strømsbuveien 64 D	H0102			Bolig			80	3	Kjøkken	1	1	502/606
55211 Strømsbuveien 64 D	H0103			Bolig			80	3	Kjøkken	1	1	502/606
55211 Strømsbuveien 64 D	H0201			Bolig			80	3	Kjøkken	1	1	502/606
55211 Strømsbuveien 64 D	H0202			Bolig			80	3	Kjøkken	1	1	502/606
55211 Strømsbuveien 64 D	H0203			Bolig			80	3	Kjøkken	1	1	502/606

Kontaktpersoner			
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet
Tiltakshaver	GARTNERITUNET AS		
	Adresse		

21.04.2023 15:07

Side 7 av 16

Bygningsnr:

23 245 647

Løpenr:

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6479993 Øst: 485769

Bygningsendringskode:

Bygningstype:

Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Næringsgruppe:

Bolig

Bygningsstatus:

Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

Alternativt areal:

Alternativt areal 2:

0

805

0

805

0

0

155

0

Ant. boliger:

Ant. etasjer:

Vannforsyning:

Avløp:

Har heis:

8

3

Tilkn. off. vannverk

Offentlig kloakk

Nei

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

12.01.2005

19.10.2005

30.10.2006

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	4	270	0	270	0	0	0	0	0
H01	4	270	0	270	0	0	0	0	0
U01	0	265	0	265	0	0	0	155	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype			Bruksareal		Matrikkelenhet
55211 Strømsbuveien 64 E	H0101			Bolig			65		502/606
55211 Strømsbuveien 64 E	H0102			Bolig			65		502/606
55211 Strømsbuveien 64 E	H0103			Bolig			65		502/606
55211 Strømsbuveien 64 E	H0104			Bolig			65		502/606
55211 Strømsbuveien 64 E	H0201			Bolig			65		502/606
55211 Strømsbuveien 64 E	H0202			Bolig			65		502/606
55211 Strømsbuveien 64 E	H0203			Bolig			65		502/606
55211 Strømsbuveien 64 E	H0204			Bolig			65		502/606
Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr			Bruksenhet			Adresse		
Tiltakshaver	GARTNERITUNET AS								

21.04.2023 15:07

Side 8 av 16

Bygningsnr: 23 245 671

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatensystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6480014 Øst: 485774

Bygningssendingskode:

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Etasier

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	68	68	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhets	0	0		0	0	502/606

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		GARTNERITUNET AS		

Byggningsnr: 23 256 509

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatensystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6480056 Øst: 485778

Bygningssendingskode:

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Etasier

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	26	26	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhets	0	0		0	0	502/606

Kontaktpersoner

Rolle		Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse	
Tiltakshaver		GARTNERITUNET AS							
Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Bygningsnr:		8 709 912		Bebygd areal:		0		Ant. boliger: 0	
Løpenr:				Bruksareal bolig:		0		Ant. etasjer: 1	
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		691		Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk	
		Nord: 6479982 Øst: 485757		Bruksareal totalt:		691		Tatt i bruk: 20.07.1984	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:		0		Avløp: Midlertidig brukstillatelse: 25.09.1984	
Bygningstype:		Veksthus		Bruttoareal annet:		0		Har heis: Nei	
Næringsgruppe:		Jordbruk, skogbruk og fiske		Bruttoareal totalt:		0		Ferdigattest: Bygning revet/brent: 12.01.2005	
Bygningsstatus:		Bygning revet/brent		Alternativt areal:		0			
Energikilder:		Elektrisitet		Alternativt areal 2:		0			
Oppvarming:		Elektrisk							
Etasjer									
Etasje		Antall boenheter		BRA bolig		BRA annet		BTA totalt Alt. areal	
H01		0		0		691		0 0 0	
Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet	
				Unummerert bruksenhet		0		0 0 0 502/606	
Kontaktpersoner									
Rolle		Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse	
Tiltakshaver		FUNNERUD KARL KRISTIAN							
Bygningsnr:		8 714 622		Bebygd areal:		0		Ant. boliger: 0	
Løpenr:				Bruksareal bolig:		0		Ant. etasjer: 1	
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		588		Vannforsyning: Igangsettingstillatelse: 07.05.1987	
		Nord: 6479977 Øst: 485779		Bruksareal totalt:		588		Avløp: Tatt i bruk: 19.05.1987	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:		0		Har heis: Nei	
Bygningstype:		Veksthus		Bruttoareal annet:		0		Midlertidig brukstillatelse: 27.07.1987	
Næringsgruppe:		Jordbruk, skogbruk og fiske		Bruttoareal totalt:		0		Ferdigattest: Bygning revet/brent: 12.01.2005	
Bygningsstatus:		Bygning revet/brent		Alternativt areal:		0			
Energikilder:				Alternativt areal 2:		0			
Oppvarming:									
Etasjer									
Etasje		Antall boenheter		BRA bolig		BRA annet		BTA totalt Alt. areal	
H01		0		0		588		0 0 0	
Bruksenheter									

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	502/606
Kontaktpersoner								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver		FUNDERUD KARL KR.		STRØMSBUVEIEN 64				
Bygningsnr:	166 989 841	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6480042 Øst: 485778	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Annen lagerbygning	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:		
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0			12.01.2005		
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:								
Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	502/606
Bygningsnr:	166 989 868	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6480017 Øst: 485782	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Veksthus	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:		
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0			12.01.2005		
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:								
Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	502/606

Byggningsnr:

166 989 892

Løpenr:

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6480002 Øst: 485801

Bygningsendringskode:

Bygningstype:

Veksthus

Næringsgruppe:

Bygningsstatus:

Bygning revet/brent

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

Alternativt areal:

Alternativt areal 2:

0

Ant. boliger:

0

0

Ant. etasjer:

0

0

Vannforsyning:

0

Avløp:

0

Har heis:

Nei

0

0

0

0

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Bygning revet/brent:

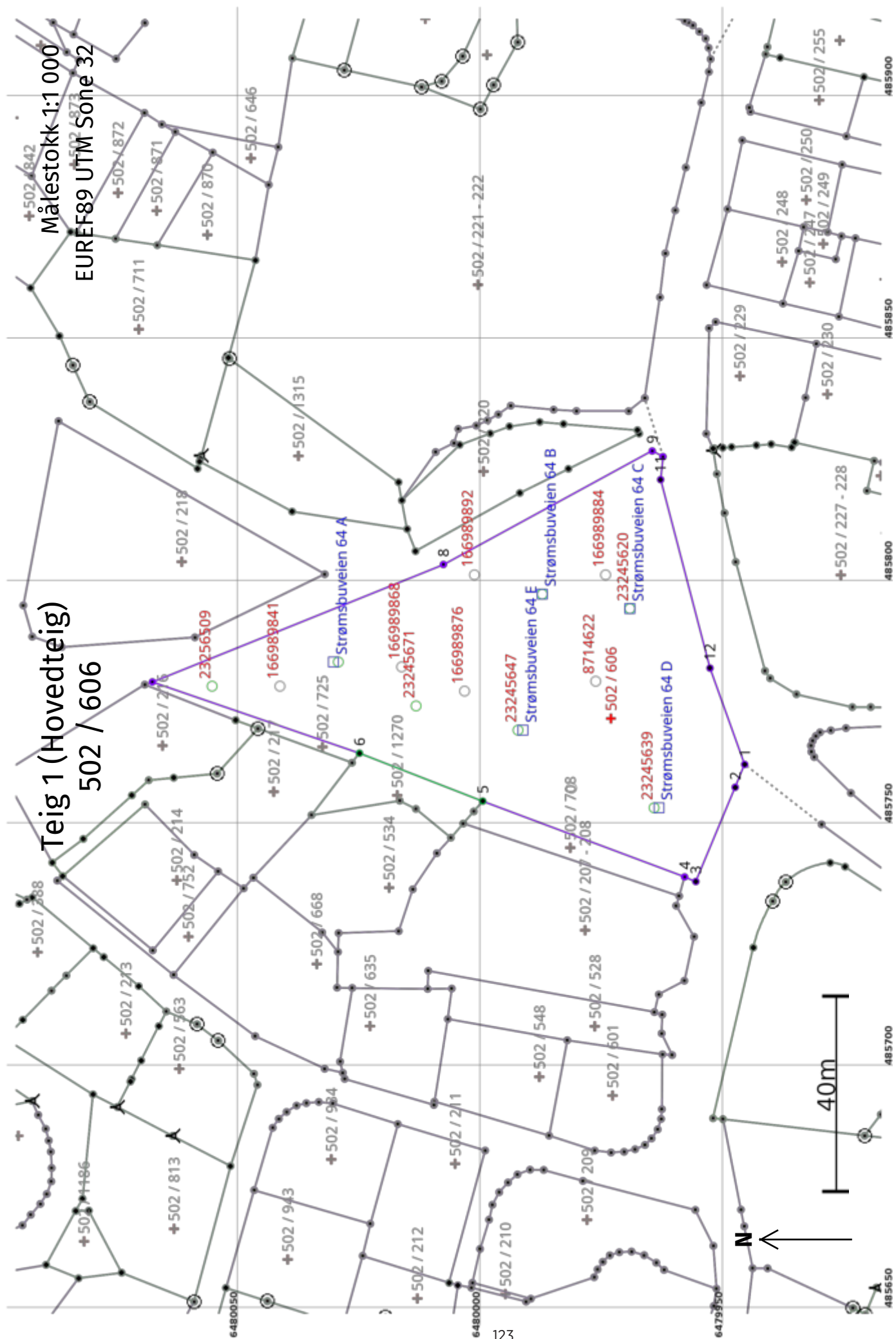
12.01.2005

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
Adresse				Unummerert bruksenhet		0		0		0		0		0		502/606	

[illegible][illegible][illegible]

Topographic map of a residential area. A blue polygon highlights a specific building complex labeled '502 / 606'. The map includes contour lines, street names, and a scale bar indicating 80m. A north arrow is located in the bottom right corner.

Topographic map of a residential area. A blue polygon highlights a specific building complex labeled '502 / 606'. The map includes contour lines, street names, and a scale bar indicating 80m. A north arrow is located in the bottom right corner.

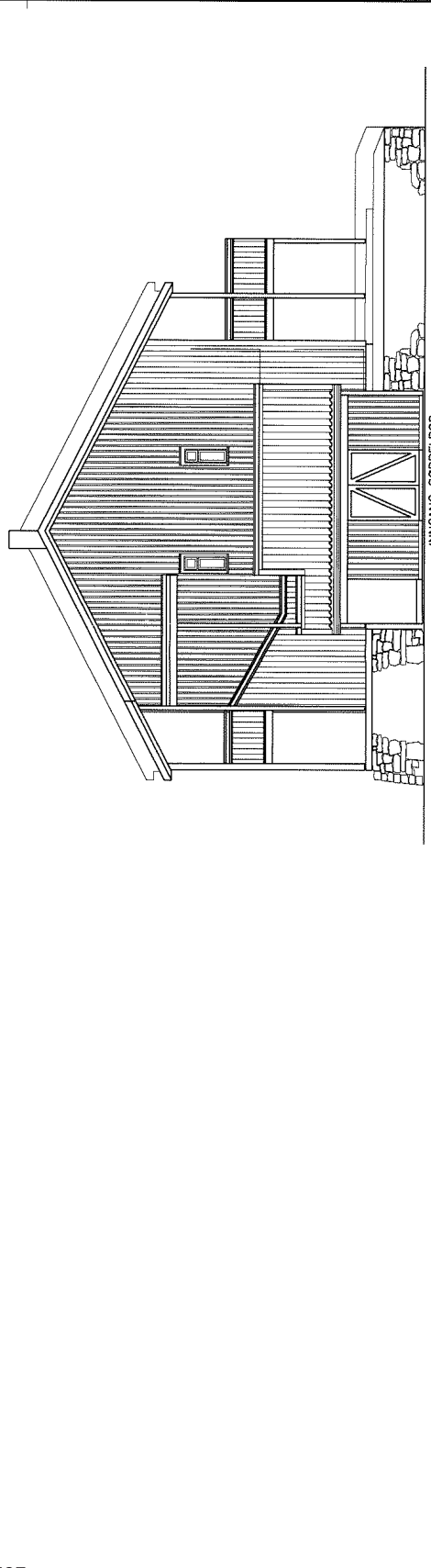
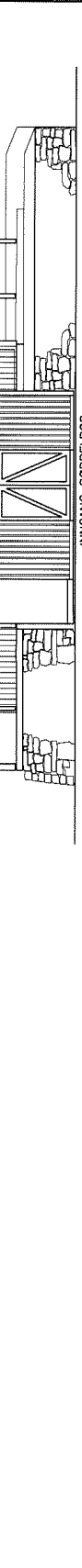


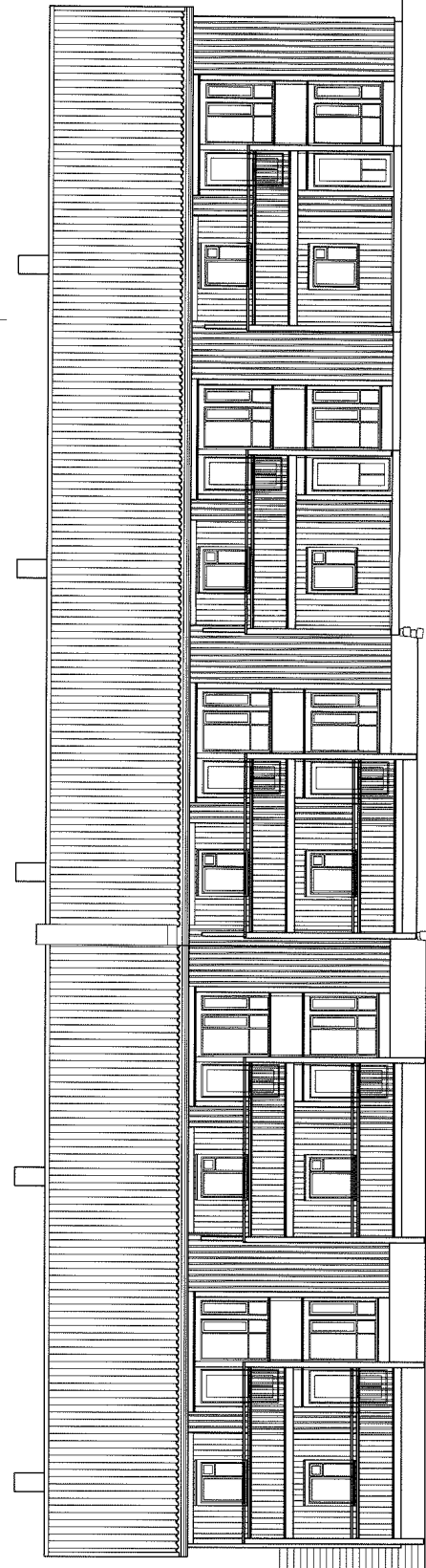
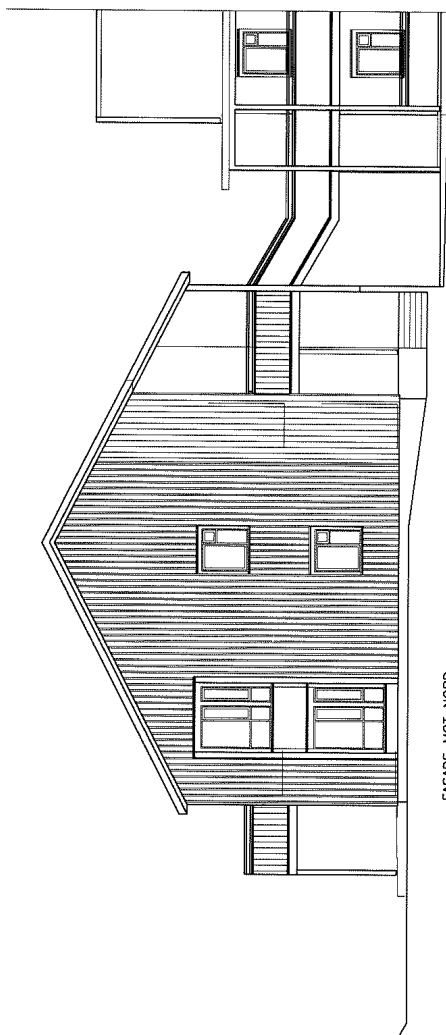
Areal og koordinater

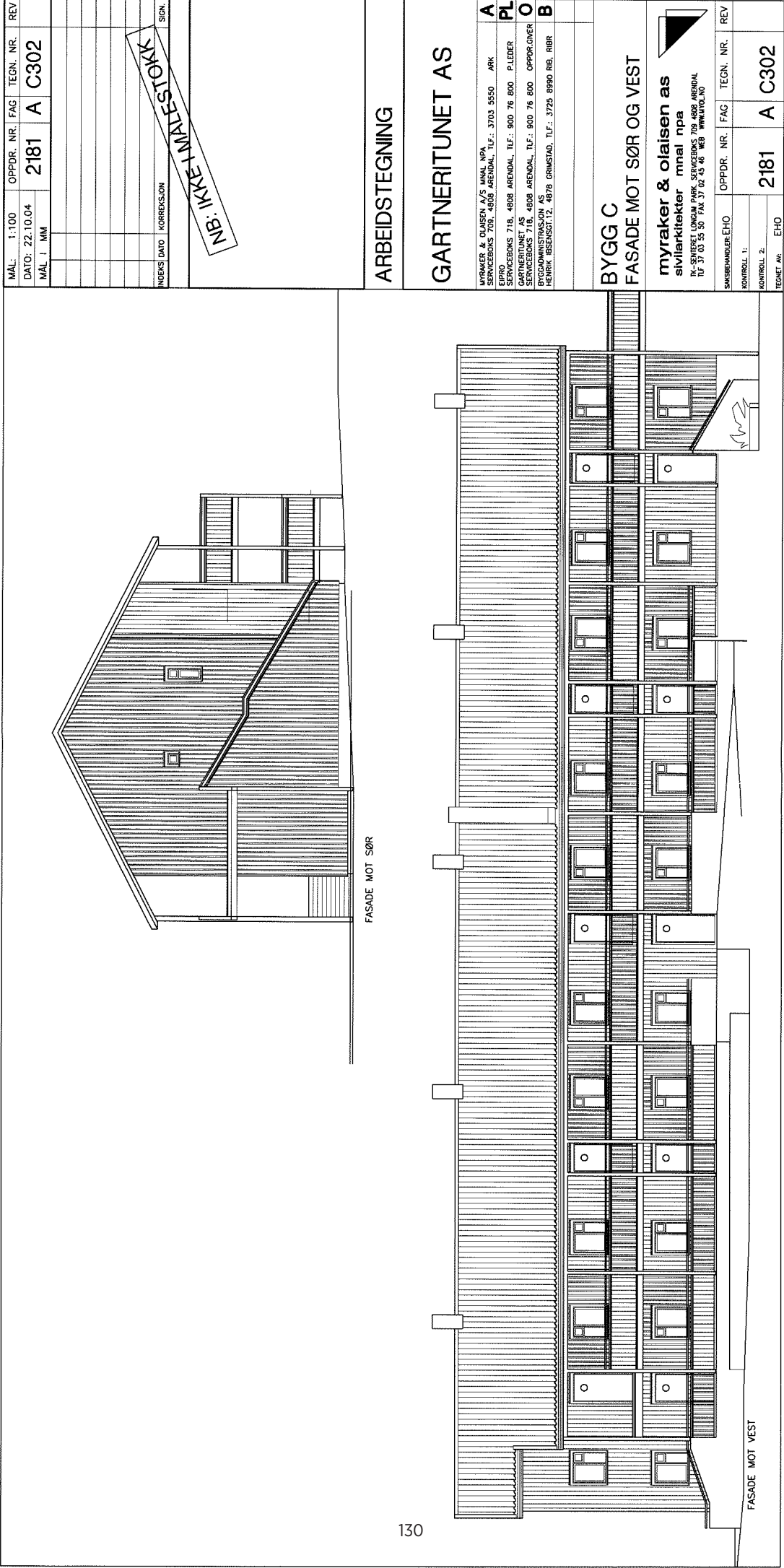
Areal: 5 071,6
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32
Arealmerknad: Nord: 6479974 Øst: 485771

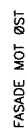
Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6479946,34	485761,90	5,10	Umerket	69 Beregnet	36	
2	6479948,30	485757,19	21,05	Umerket	69 Beregnet	36	
3	6479956,40	485737,76	2,50	Umerket	69 Beregnet	36	
4	6479958,71	485738,72	44,40	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	6480000,28	485754,33	27,25	Umerket	10 Terrengmålt	14	
6	6480025,67	485764,22	45,10	Umerket	10 Terrengmålt	14	
7	6480068,31	485778,90	64,64	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
8	6480008,38	485803,11	48,95	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
9	6479965,38	485826,50	2,50	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
10	6479963,17	485825,33	4,75	Geometrisk hjelperpunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
11	6479963,65	485820,60	40,16	Umerket	69 Beregnet	36	
12	6479953,48	485781,75	21,10	Umerket	69 Beregnet	36	

		MÅL: 1:100	OPPD. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV		
		DATO: 22.10.04	2181	A	A302			
		MÅL I MM						
								
								
FASADE MOT SØR		INDEX: DATO	KORREKSJON	SIGN.	NB: ILIKKE I MÅLSTOKK			
ARBIDSTEGNING								
GARTNERITUNET AS								
MYRAKER & OLAISEN A/S MNAI NPA SERVICEBOKS 709, 4808 ARENDAL, TLF.: 3703 5550 ARK								
EIPRO SERVICEBOKS 718, 4808 ARENDAL, TLF.: 900 76 800 PLEDER								
GARTNERITUNET AS								
SERVICEBOKS 718, 4808 ARENDAL, TLF.: 900 76 800 OPPDR.GIVER								
BYGGADMINISTRASJON AS								
HENRIK IBSENST.12, 4878 GRIMSTAD, TLF.: 3725 8980 REB, RBR								
BYGG A								
FASADE MOT SØR OG VEST								
myraker & olaisen as sivilarkitekter mnaI npa IK-SKUTSET LONGUM PARK, SERVICEBOKS 709, 4808 ARENDAL Tlf. 37 03 55 50 FAX 37 03 46 WEB WWW.MYOL.NO								
Saksbehandler: EHO		OPPD. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV			
KONTROLL 1:		2181	A	A302				
KONTROLL 2:								
Tegnet av: EHO								

[illegible]





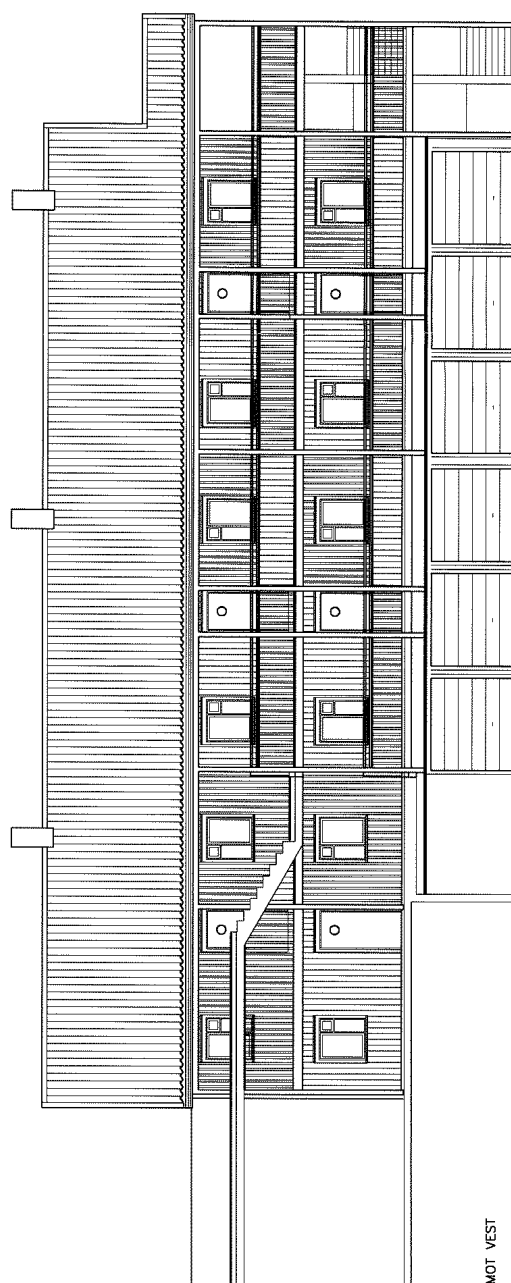
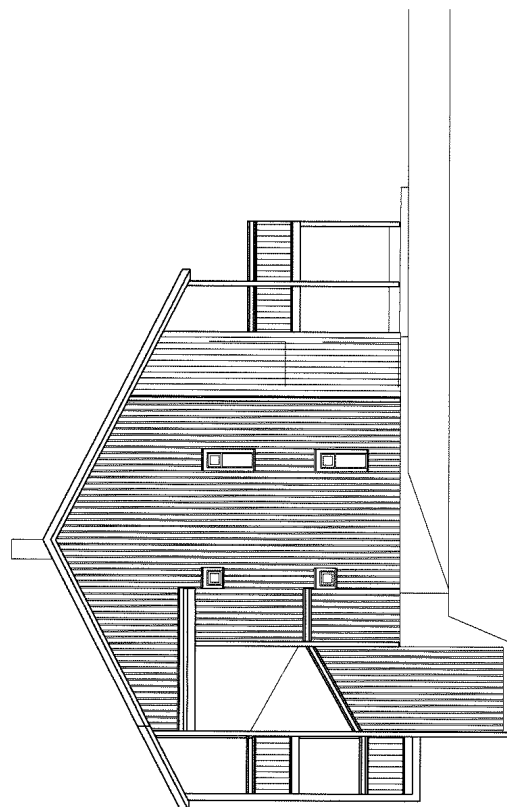
GARTNERITUNET AS

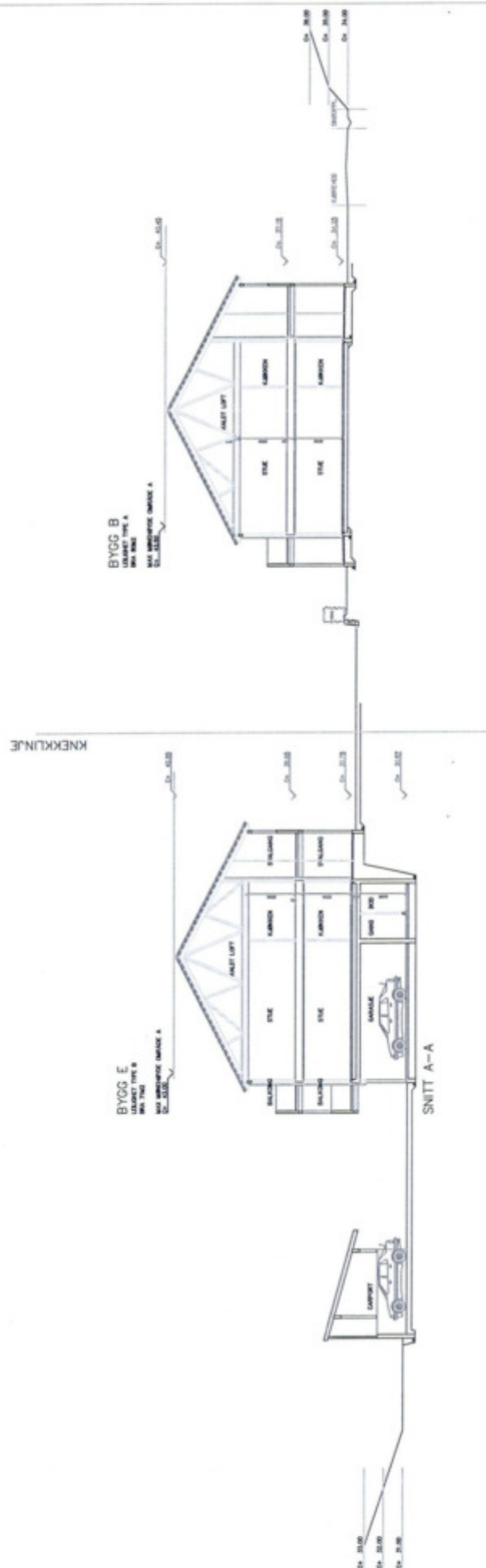
FASADE MOT NORD OG ØST

myraker & olaisen as
sivilarkitekter mna1 npa

TK-SENTERET LONGUM PARK. SERVICEBOOKS 709 4808 ARENDAL
TEL 37 03 55 50 FAX 37 02 45 46 WEB WWW.MYOL.NO

NB: IKKE EKSAMINERES
KORREKT

[illegible]



C O F 7 M / 20175106
502/606 502/708 502/1270 Tegnin

20041383 VEDLEGG 2 ^{23/11-04}
Typisk snitt - ikke i målestokk
Fra myraker & olaisen as



SITUASJONSPLAN

GARTNERITUNET

MALESTOKK 1:500

DATE: 04.10.2004

20041383

myraker & olaisen as
sivilarkitekter mnl npa

VEDLEGG 1

TK-SENTERET, LONGJUM PARK SERVICEBOKS 709
4808 ARENDAL TLF 37035550 TELEFAX 37024546



NORGES
GEOTEKNISKE
INSTITUTT



20041383

VEDLEGG 3

DATE: 21.11.2004

SITUASJONSPLAN MED BORINGER
GARTNERITUNET

MALESTOKK 1:500

myraker & olaisen as
sivilarkitekter mna lppa

TK-SENTERET, LONGUM PARK SERVICEBOKS 703
4508 ARENDAL TLF 37035550 TELEFAX 37024545

140

MÅL:	1:100	OPPD.R. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
DATO:	22.10.04	2181	A	C210	
MÅL I MM					
INDEKS	DATO	KORREKSJON			SIGN.

--	--	--	--	--	--

BYGGMELDINGSTEGNING

GARTNERITUNET AS

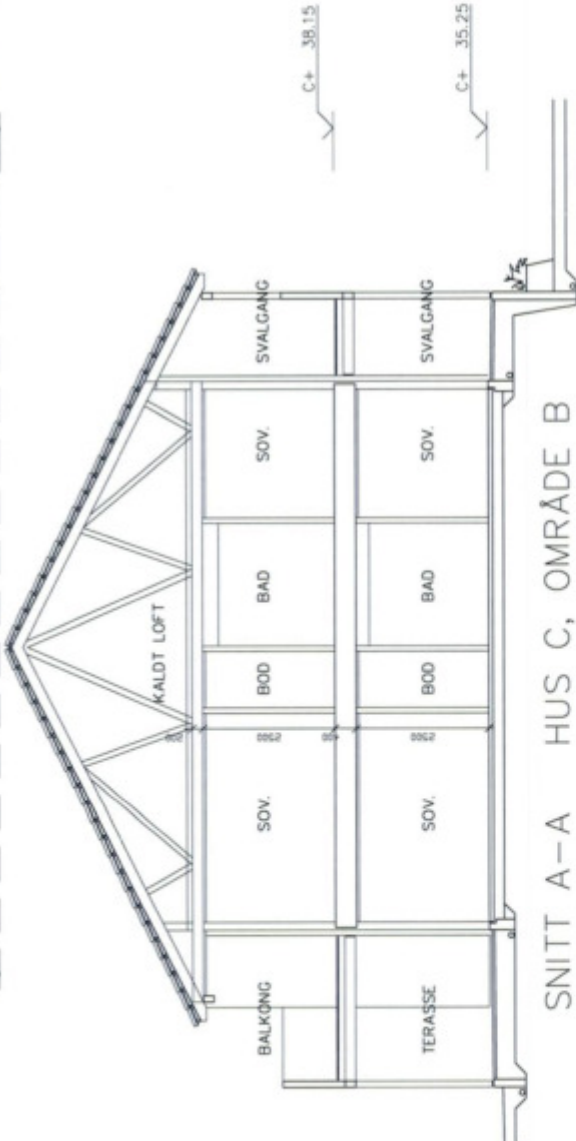
MYRAKER & OLAISEN A/S MNAL NPA	ARK	A
SERVICEBOKS 709, 4808 ARENDAL, TLF.: 3703 5550		
EIPRO		PL
SERVICEBOKS 718, 4808 ARENDAL, TLF.: 900 76 800	P.LEDER	
GARTNERITUNET AS		O
SERVICEBOKS 718, 4808 ARENDAL, TLF.: 900 76 800	OPPD.R.GVER	
BYGGADMINISTRASJON AS		B
HENRIK IBSENSGT.12, 4878 GRIMSTAD, TLF.: 3725 8990	RIB, RIBR	

BYGG C SKANNET 22 NOV. 2004
SNITT A-A

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

SAKSBEHANDLER EHO	OPPD.R. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
KONTROLL 1:				
KONTROLL 2:	2181	A	C210	
TEGNET AV: EHO				

MAX HØYDE OMRÅDE A
C+ 44.50



The floor plan illustrates a residential building with five units, labeled C101 through C105. The units are arranged in a row, with C101 and C102 on the left, and C103, C104, and C105 on the right. Each unit includes a bedroom (BED), a living area (STUE), a kitchen (KJØKKEN), a bathroom (BAD), and a terrace (TERRASSE). The plan also shows common areas, including a central hallway (HALL) and a staircase (RAMPE). Dimensions are provided for the overall building (10400 x 41100) and for individual units. A detailed section view is shown on the left side of the plan, indicating the building's profile and structural elements like the ramp and stairs.

145

148

MÅL:	1:100	OPPDRT. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
DATE:	22.10.04	2181	A	A 210	
MÅL 1	MM				
INDEX	DATE	KORREKSJON			SIGN.

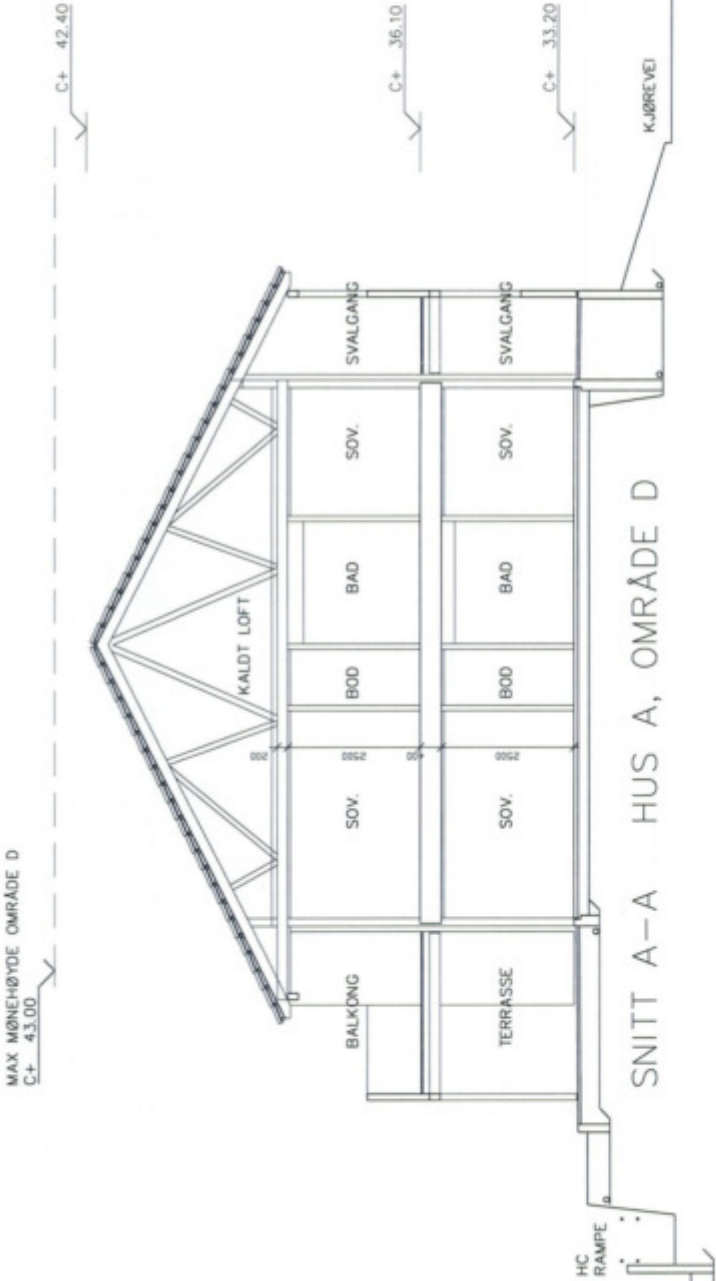
--	--	--	--	--	--

BYGGMELDINGSTEGNING

GARTNERITUNET AS					
MYRAKER & OLASEN A/S MINAL NPA					A
SERVICEBOKS 709, 4808 ARENDAL, TLF.: 3703 5550					ARK
EIPRO					PL
SERVICEBOKS 718, 4808 ARENDAL, TLF.: 900 76 800					PLEDER
GARTNERITUNET AS					O
SERVICEBOKS 718, 4808 ARENDAL, TLF.: 900 76 800					OPPDRT.GIVER
BYGGADMINISTRASJON AS					B
HENRIK IBSENSGT.12, 4878 GRIMSTAD, TLF.: 3725 8990					REB. RIBR

BYGG A					
SNITT A-A					

myraker & olaisen as					
sivilarkitekter mnal npa					
TK-SERIET LONGUM PARK, SERVICEBOKS 709 4808 ARENDAL					
TLF 37 03 55 50 FAX 37 02 45 46 WEB WWW.MYOLO.NO					
SAKSBEHANDLER EHO	OPPDRT. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV	
KONTROLL 1:					
KONTROLL 2:	2181	A	A 210		
TEGNET AV: EHO					



MÅL:	1:100	OPPD. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
DATO:	22.10.04	2181	A	B210	
MÅL I MM					
INDEKS	DATO	KORREKSJON			SIGN.

--	--	--	--	--	--

BYGGMELDINGSTEGNING

GARTNERITUNET AS

MYRAKER & OLSEN A/S MNAL NPA	A
SERVICEBOKS 709, 4808 ARENDAL, TLF.: 3703 5550	ARK
BYGG	PL
SERVICEBOKS 718, 4808 ARENDAL, TLF.: 900 76 800	P.LEDER
GARTNERITUNET AS	O
SERVICEBOKS 718, 4808 ARENDAL, TLF.: 900 76 800	OPPD. GVER
BYGGADMINISTRASJON AS	B
HENRIK IBSENSGT.12, 4878 GRIMSTAD, TLF.: 3725 8990	RIB, RIBR

BYGG B SNITT A-A

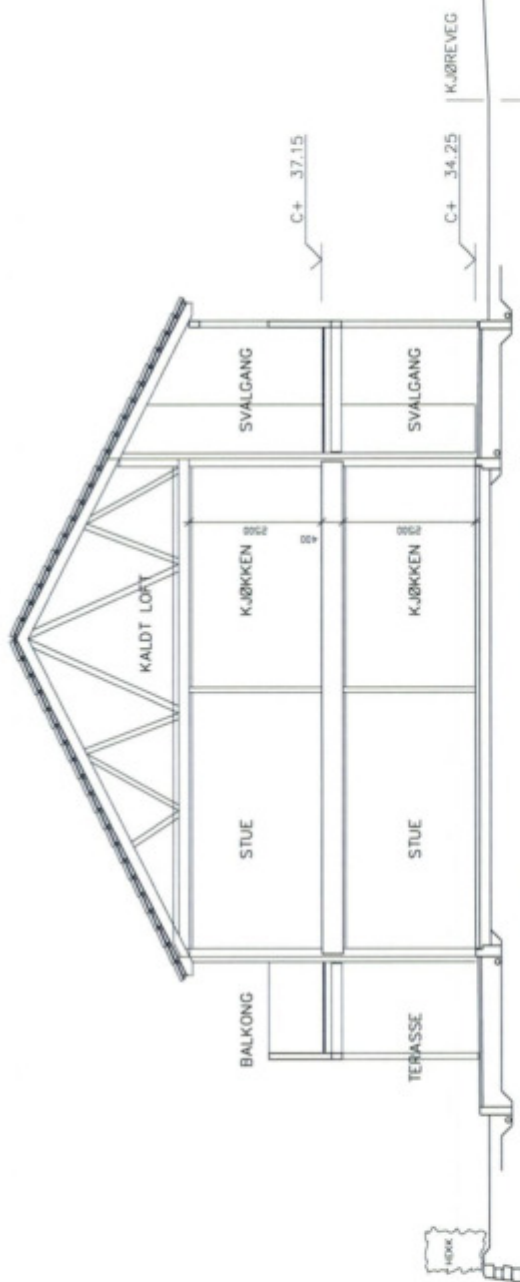
SKANNET 22 NOV 2004

myraker & olaisen as
sivilarkitekter mnal npa

TK-SENERET LONGUM PARK, SERVICEBOKS 709 4808 ARENDAL
TLF 37 03 55 50 FAX 37 02 45 46 WEB WWW.MYOL.NO

SAKSBEHANDLER: EHO	OPPD. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
KONTROLL 1:				
KONTROLL 2:	2181	A	B210	
TEGNET AV: EHO				

MAX MØNEHØYDE OMRÅDE C
C+ 43.50



SNITT A-A HUS B, OMRÅDE C

MÅL:	1:100	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
DATO:	22.10.04	2181	A	D210	
MÅL I MM					
INDEX/ DATO	KORREKSJON				SIGN.

--	--

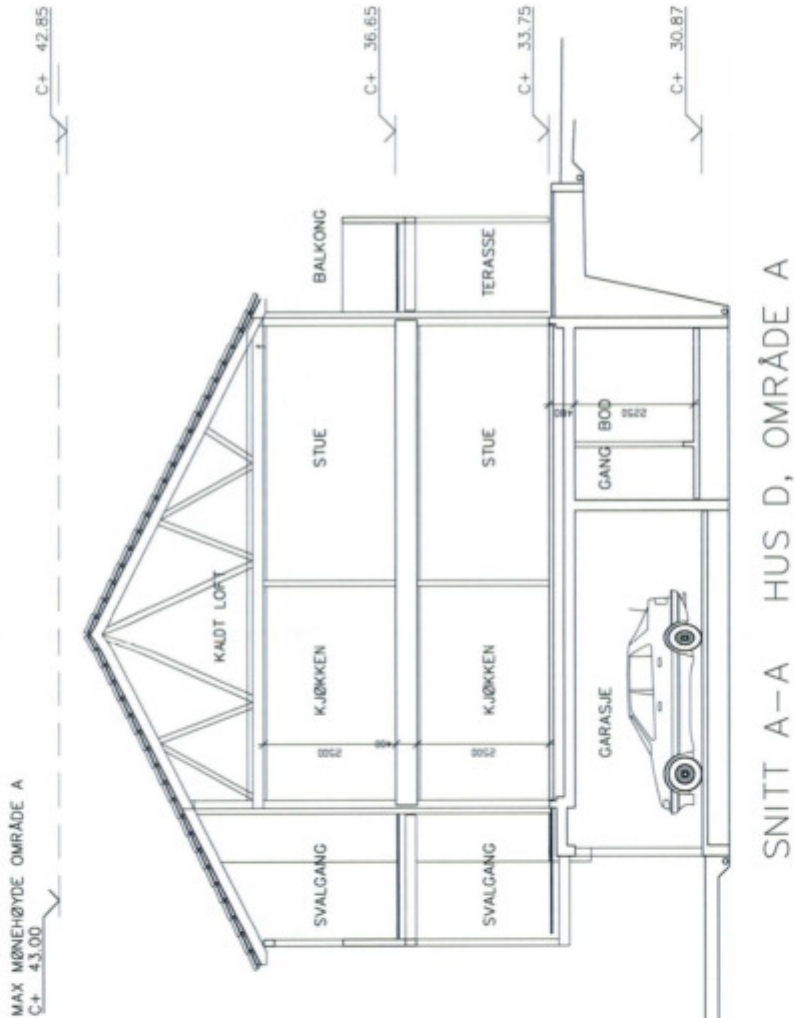
BYGGEMELDINGSTEGNING

GARTNERITUNET AS	
MYRAKER & OLAISEN A/S MNAL NPA	A
SERVICEBOKS 709, 4808 ARENDAL, TLF.: 3703 5550	ARK
EURO	PL
SERVICEBOKS 718, 4808 ARENDAL, TLF.: 900 76 800	P LEDER
GARTNERITUNET AS	O
SERVICEBOKS 718, 4808 ARENDAL, TLF.: 900 76 800	OPPDR.GMER
BYGGADMINISTRASJON AS	B
HENRIK IBSENSGT.12, 4878 GRIMSTAD, TLF.: 3725 8990	RIB, RIBR

BYGG D	
SNITT A-A	

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

SAKSBEHANDLER EHO	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
KONTROLL 1:				
KONTROLL 2:	2181	A	D210	
TEGNET AV: EHO				



SNITT A-A HUS D, OMRÅDE A

MÅL: 1:100	OPPD. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
DATO: 22.10.04	2181	A	E210	
MÅL 1 MM				
INDEKS DATO	KORREKSJON			SIGN.

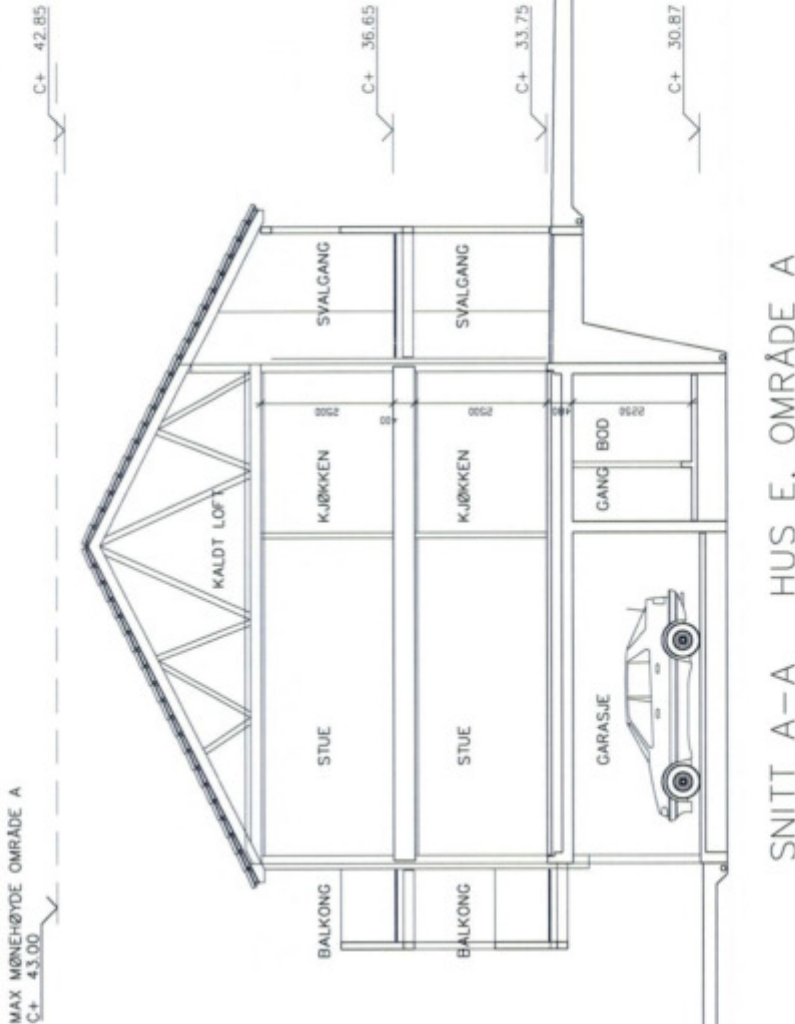
--

BYGGMELDINGSTEGNING

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

BYGGE SKANNET
22 NOV. 2004
SNITT A-A

				
myraker & olaisen as sivilarkitekter mnal npa				
TK-SENTERET LONGUM PARK SERVICEBOKS 709 4808 ARENDAL TLF 37 03 55 50 FAX 37 02 45 46 WEB WWW.MYO.NO				
SAKSBEHANDLER: EHO	OPPD. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
KONTROLL 1:				
KONTROLL 2:	2181	A	E210	
TEGNET AV: EHO				



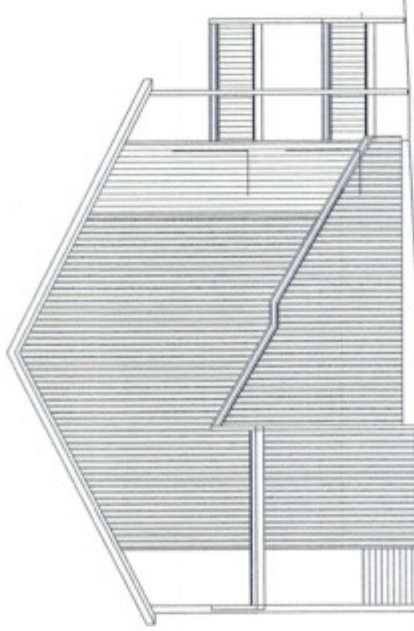
	MÅL: 1:100	OPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
	DATE: 22.10.04	2181	A	D301	
	MÅL 1 MM				
INDEX Dato: KORREKSJON					SKO.
BYGGEMELDINGSTEGNING					
GARTNERITUNET AS					
MYRAKER & OLSEN A/S MÅL: MPA SERVICESKJØPS 709, 4858 ARENDALE, TLF: 3703 5550 ARK SERVICESKJØPS 718, 4858 ARENDALE, TLF: 900 78 800 PLÅDER GARTNERITUNET AS SERVICESKJØPS 718, 4858 ARENDALE, TLF: 900 78 800 OPPDR.GAVEN BYGGEMANSTRASJON AS HENRIK BRUNSTAD, 4878 ØRMSDAL, TLF: 3725 8990 RD, REPR					
BYGG D FASADE MOT NORD OG ØST					
myraker & olsen as sivilarkitekter mml npa TK-SENTRET LONGUM PARK, SERVICESKJØPS 709 4858 ARENDALE Tlf 37 03 55 50 Tlf 37 03 45 46 WEB WWW.MYRAKER.NO					
SARSKREVET EHO	OPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV	
KONTROLL 1:	2181	A	D301		
KONTROLL 2:					
Utøvet av: EHO					

MÅL: 1:100		OPDR. NR.	FAC	TECN. NR.	REV
DATE: 22.10.04		2181	A	C301	
MÅL I MM					
NØKKE DATO		KORREKSJON			SEN
BYGGEMELDINGSTEGNING					
GARTNERITUNET AS					
MYRAKER & OLSEN A/S MAIL, NPA SENCEBOIS 709, 4808 ARENDAL, TLF.: 3703 5650 ARK					
EPRD					
SERVICEROKS 718, 4808 ARENDAL, TLF.: 800 78 800 PLEDER					
GARTNERITUNET AS					
SENCEBOIS 709, 4808 ARENDAL, TLF.: 800 78 800 OPPDR.GROR					
BYGGEMELDINGSTEGNING AS					
HENRIK BRENESØI 1, 4878 ØRUMSTAD, TLF.: 3725 8990 RBL, RBLR					
BYGG C					
FASADE MOT NORD OG ØST					
myraker & olsen as sivilarkitekt minal npa N-SENDET LØSNING PÅR. SERVICEROKS 709 4808 ARENDAL Tlf 37 03 50 741 37 03 45 46 WEB WWW.NPA.NO					
SAGSNUMMER EHO		OPDR. NR.	FAC	TECN. NR.	REV
KONTROLL 1:		2181	A	C301	
KONTROLL 2:					
TILGET AN:		EHO			

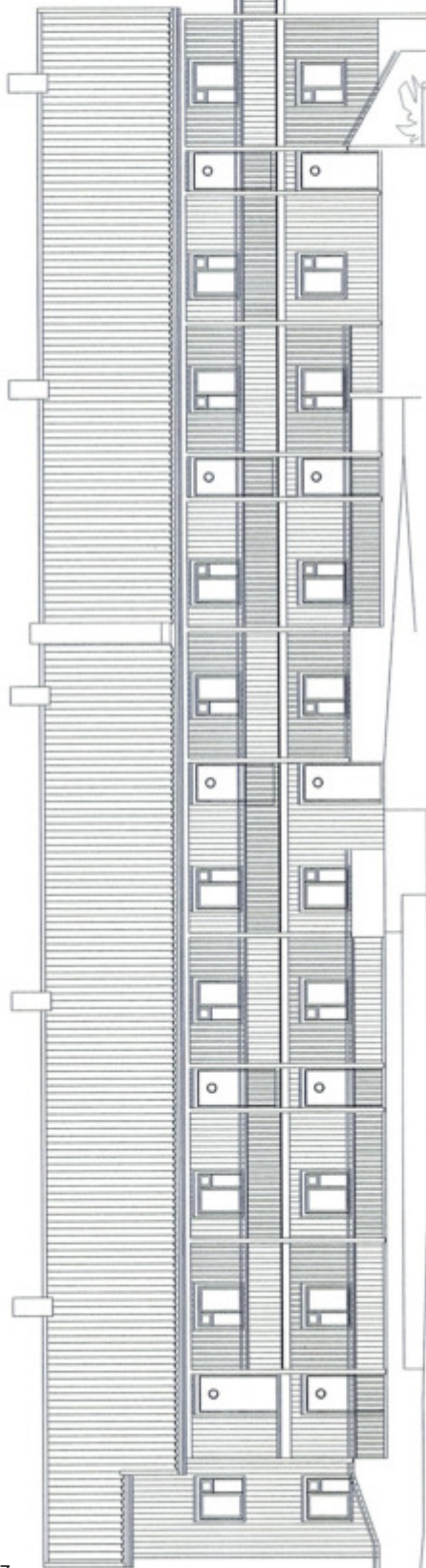
FASADE MOT NORD

FASADE MOT ØST

MÅL: 1:100		OPDR. NR.	FAC	TEGN. NR.	REV
DATO: 22.10.04		2181	A	C302	
MÅL: 1 MM					
INDEKS		DATA	KORREKTION	SIGN.	
BYGGMELDINGSTEGNING					
GARTNERITUNET AS					
MYRAKER & OLAISEN A/S MAIL NPA SERVICEBOKS 705, 4808 ARENDAL, TLF.: 3703 3550 ANK A					
GARTNERITUNET AS SERVICEBOKS 716, 4808 ARENDAL, TLF.: 900 78 800 P.JEGER PL					
BYGGEDANSKRIFTSKON AS SERVICEBOKS 716, 4808 ARENDAL, TLF.: 900 78 800 OPPDR.GIVER O					
HENRIK BRUNSGT 12, 4818 CRAMSTAD, TLF.: 3725 8990 REG. REG. B					
BYGG C					
FASADE MOT SØR OG VEST					
myraker & olaisen as sivilarkitekter mmal npa TG-SKJEMMET LØSNEN PÅ. SERVICEBOKS 708 4808 ARENDAL Tlf. 37 03 34 98 FAX 37 02 45 46 WEB WWW.MYR.NO					
SAGSBEHANDLER/EHO		OPDR. NR.	FAC	TEGN. NR.	REV
KONTROLL 1:		2181	A	C302	
KONTROLL 2:					
TEGNET AV: EHO					



FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST

Rådhuset

Konsmo Fabrikker AS
Myreneveien 35

4847 ARENDAL

Dato: 08.02.2007

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

FERDIGATTEST

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

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

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

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

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

Med hilsen

Tor Follinglo
saksbehandler

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

Rådhuset

Konsmo Fabrikker AS
Myreneveien 35

4847 ARENDAL

Dato: 30.10.2006

Vår ref:
L.nr: **37040/06**
Arkivsaksnr: **05/395**
Arkivkode: BS 502/606
Saksbeh: Tor Follinglo
Saksbeh.tlf: 37013739
Deres ref:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

<i>Gjelder :</i>	<i>Nybygg. Bolig-leiligheter</i>
<i>Byggested:</i>	<i>Strømsbuveien, 4836 Arendal</i>
<i>Gnr/Bnr.:</i>	<i>502/460,708</i>
<i>Tiltakshaver:</i>	<i>Gartneritunet AS</i>
<i>Ansvarlig søker</i>	<i>Konsmo Fabrikker AS</i>

Anmodning om midlertidig brukstillatelse er mottatt her 26.10.06. Rammetillatelse og igangsettingstillatelse første gang er gitt 20.1.05.

Følgende arbeider oppgis å ikke være ferdig:

- Utomhusarbeider.
- Bygningene A og B.
- Carportanlegg

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

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

Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med hilsen

Tor Follinglo
saksbehandler

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

Onsdag den 3. april 1946 ble der etter
forlangende av saksfører Tor Herlofson
kondiktforretning avholdt over en parsel av
mott. nr. 62 Skomstu.

Forretningen ble administrert for stadskon-
diktør av oppsynsmann Dybdahl med
Lars Hies og Herman Tønnesen som kartvisere.

Tilstede ved forretningen var:

1. Selgeren, saksfører Tor Herlofson
2. Ljåvern, Lodd Tunderud

Enn av mott. nr. 207, 534 og 216 var overlet om
forretningen, men måtte ikke

Grensene ble gjort i marka av de fram mott.
Med henyn til grensen mot hovedveien måtte
oppsynsmann Dybdahl på byens vegne holde seg
til fot av veiutskilling som grense, mens saks-
fører Herlofson anviste den gamle hekk som
grense. Begge disse grenselinjer blir derfor i
inn teken på kartet.

Grenselinjene er inn tegnet med grønne
kan ter og arealt er =

Etter o. v. sakfører Herlofsons anvisning 5297.5 m²
- - - oppsynsmann Dybdahl - - - 5157.0 m²

Bundel stads-kondiktørkontor, 24. april 1946.

R. Dybdahl

SØRMEGLEREN AS
Postboks 33
4661 KRISTIANSAND S

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4203 ARENDAL

Organisasjonsnr 988 793 833 Andelsnr 17

Eiendommens adresse:

Strømsbuveien 64C, 4836 ARENDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2021:

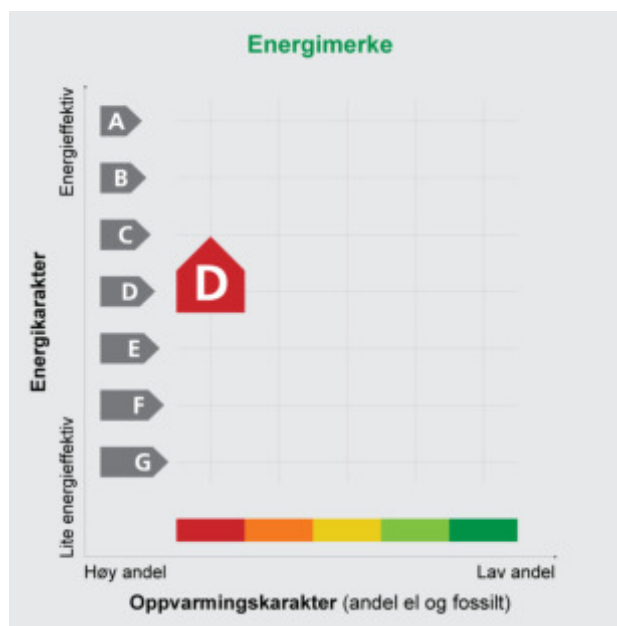
Som primærbolig:	kr 518 170
Som sekundærbolig:	kr 1 865 410

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

ENERGIATTEST

Adresse	Strømsbuveien 64 C
Postnr	4836
Sted	ARENDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	502
Bnr.	606
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	23245620
Bolignr.	
Merkenr.	A2015-569776
Dato	24.06.2015



Eier	GARTNERITUNET BORETTSLAG
Innmeldt av	Sørmeqleren avdeling Arendal

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

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Strømsbuveien 64 C

Postnr/Sted: 4836 ARENDAL

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 24.06.2015 13:02:42

Energimerkenummer: A2015-569776

Ansvarlig for energiattesten: GARTNERITUNET BORETTSLAG

Energimerking er utført av: Sørmeqleren avdeling Arendal

Gnr: 502

Bnr: 606

Seksjonsnr:

Festenr:

Byggnr: 23245620

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



RUNE NARTEN | Eiendomsmegler | 40 40 80 26 | rune@sormegleren.no

Sørmeqleren AS avd. Arendal | Vesterveien 1B | 37 02 05 00 | <https://sormegleren.no/avdeling/arendal/>