Strømsbuveien 7
J

MEGLERHUSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Strømsbuveien 7 J

06

Nøkkelinformasjon/Megler

13

Plantegning

16

Eiendommen

24

Tekniske dokumenter

Velkommen til

Strømsbuveien 7 J

Ønsker du å bo midt i hjertet av sentrum?

Her har du muligheten til å sikre deg en leilighet med praktisk og arealeffektiv planløsning, beliggende midt i sentrum med umiddelbar nærhet til alle byens fasiliteter. En kort gåtur unna finner du blant annet Pollen med idylliske omgivelser og et mangfold med restauranter. Perfekt for deg som ønsker en enkel og urban hverdag.

Leiligheten fremstår med en god planløsning og inneholder to soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning samt bad/vaskerom.

Boligen har fransk balkong som gir godt lysinnslipp og bidrar til en lys og trivelig atmosfære. Noe oppussing-/utbedringsbehov.

Dette er en leilighet som passer godt for førstegangskjøpere, par eller som en lettstelt bolig med sentral beliggenhet.

Strømsbuveien 7 J

Prisantydning	490 000
Fellesgjeld	1 081 154
Omkostninger	1 090
Fellesutgifter	12 122 pr. mnd.
Bruksareal	76,0 m²
BRA-I	69,0 m²
BRA-E	7,0 m²
Soverom	2
Etasje	4
Eiendomstype	B/L-leilighet
Eierform	Andelsleilighet
Byggeår	2008



Kontakt vår megler



Phong Thanh Tran

Partner / Eiendomsmegler

+47 942 77 766

phong@arendalpartners.no

MEGLERHUSET & PARTNERS
Vestregate 3 4801 Arendal





















Plantegning

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etg. og inneholder: Entré, 2 soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og bad. I tillegg er det en bod i 3. etasje.

BRA 76,0 m²

BRA-I 69,0 m²

BRA-E 7,0 m²

&MEGLERHUSET PARTNERS

larssonfoto.no



Tegningen er ikke målestokkholdig, og avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 76,0 m²

- BRA-i: 69,0 m²
- BRA-e: 7,0 m²

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

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

Standard
Leiligheten holder gjennomgående normal standard med noe vedlikehold/oppussingsbehov. Entré og bad er flislagt med varme i gulv, ellers er det hovedsakelig parkett på gulv og malte slette flater på vegger. Manglende dør i leiligheten ligger i boden. Viser til tilstandsrapport vedlagt.

Parkering
Det medfølger ingen parkeringsplass til leiligheten.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2 og 3:
Utvendig
Vinduer,TG2
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:
- Foring og listing av vinduer er skadet.

Tiltak:

- Tiltak må utføres for å lukke avviket.

Dører,TG2
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Fransk balkong i stue/kjøkken.
Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig
Overflater,TG3
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes. Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendige dører,TG2
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler dør inn til soverommet.

Tiltak

- Dør må monteres.

Våtrom
Etasje 4 > Bad/vaskerom
Generell,TG3
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet inneholder innredning med vask, innebygget toalett, dusjsone og opplegg for vaskemaskin Badet er i generelt dårlig stand.
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Gulv har fliser som er tatt opp og laget fall mot sluk, denne utførelsen er svært dårlig og ukjent total utførelse av membran, utførelsen av sluk og membran er ikke i henhold til montering anvisning og det mangler mansjett. Det er knuste fliser under toalettet og lekkasje deteksjon fra

sisternene mangler. Mange av gulv fliser har bom. Speilet er knust. Lys armatur er ødelagt.

Tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Etasje 4 > Bad/vaskerom
Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i entre bak dusjsone.
Vurdering av avvik:
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Påvist fukt merker i osb plater i veggen bak dusjsone

Tiltak
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Kjøkken
Etasje 4 > Stue/kjøkken
Overflater og innredning,TG3
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Tiltak
- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning. Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Etasje 4 > Stue/kjøkken
Avtrekk,TG2
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Tiltak
- Avtrekksystemet må utbedres.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Vurdering av avvik:
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Tiltak
- Rør i rør skal monteres i vannskap med avløp til sluk.

Avløpsrør,TG2
Det er avløpsrør av støpejern.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon,TG2
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Det er installert ventilasjonsrør uten funksjon. Filteret til ventilasjons anlegget må byttes.

Tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Elektrisk anlegg,TG2
Elektrisk anlegg, tilknyttet el-skap. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Tilgjengelige kursfortegnelse foreligger.
21.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
Kommentar:
1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Kommentar:
2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
Kommentar:
3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Kommentar:
5.Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
Kommentar:
6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
Kommentar:
7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
Kommentar:
8.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
Kommentar:
10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
Kommentar:
14.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
Kommentar:
15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
Kommentar:
16.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
Kommentar:Anbefaler en utvidet el kontroll av skapet og leiligheten i sin helhet.
Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Arealopplysninger:
Arealangivelser er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av fagkyndig. Arealer er oppgitt i henhold til gjeldende bransjestandard. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten, herunder arealdefinisjoner og målemetode.

Tomt
Areal: 4 246 kvm. Fellestomt.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen dat 24.06.2008

Adgang til utleie
Det fremgår av ordensreglene at det er tillatt å leie ut leiligheten i inntil 30 dager pr år.
I henhold til Lov om borettslag § 5-5 kan man med godkjenning fra styret i borettslaget leie ut leiligheten til andre for opp til tre år dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektenes punkt 4.(2) for utfyllende bestemmelser.

Oppvarming / energiforbruk
Vannbåren varme i gulv.

Energikarakter: C - Rød

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 490 000,-
Andel fellesgjeld kr 1 081 154,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 1 572 244,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 1 081 154,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 12 122,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Renter og avdrag fellesgjeld, tv/internett, kommunale avgifter, renovasjon, a-konto varmtvann, a-konto fjernvarme, strøm fellesområder, forsikring av bygg, forretningsførsel mv.

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter og eiendomsskatt er inkludert i fellesutgiftene.

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er kr. 1 081 154,- pr. 12.03.2026.

Selskapets totale gjeld er kr. 89 106 865,- pr. 12.03.2026.

Borettslaget har 2 lån:
Lånenummer: 28008202720,
Sparebanken Sør, Arendal Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.03.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 301
Saldo per 12.03.2026: 53 333 730
Andel av saldo: 986 244
Første termin/første avdrag: 30.04.2017 (siste termin 31.03.2051) Opprinnelig innfrielse lån (IN): 265 000
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 222 429
IN lån Flytende rente, kan innfris helt eller delvis om en ønsker. IN lån Flytende rente, kan innfris helt eller delvis om en ønsker.

Lånenummer: 60308132180, Nordea Bank Abp
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.03.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 120
Saldo per 12.03.2026: 5 000 000
Andel av saldo: 94 911
Neste termin/avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.12.2055)
Flytende rente
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2026 utgjøre ca kr -35,00 per måned for denne boligen

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning
Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l. Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.
Lånenummer: 60308132180 har ikke IN

Selskapet er tilknyttet en sikringsordning som gir en sikkerhet for manglende innbetaling av felleskostnader.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 550 256,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 201 024,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Borettslaget
Arena Park II, Orgnr: 992 786 159
Forretningsfører: BOSØR.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Overtakelse er avhengig av styrets godkjennelse. Overtagelse kan ikke skje før partene har fått bekreftet at overtagelsen er godkjent av styret, samt at forkjøpsretten ikke er benyttet. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier av andelen, må andelen videreselges for kjøpers regning og risiko.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet trer den forkjøpsberettigede inn i denne kontrakt på tilsvarende vilkår.

Oppgjør gjennomføres etter at kjøper har fått rettsvern for andelen. Dersom kjøper ikke kan overta andelen fordi overdragelsen ikke er godkjent av styret i borettslaget aksepterer kjøper at oppgjøret gjennomføres som avtalt uten overføring av hjemmel, jf. eiendomsmeglingslovens § 6-10(3) jf. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-5 (1) (2).

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr. 7783729.

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:
Driftsinntekter kr. 8.838.790,-
Driftskostnader kr. 3.683.532,-
Årsresultat kr. 1.564.323,-
For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler
I følge vedtektene er det krav om styregodkjennelse av ny eier.
I følge vedtektene er det krav om styregodkjennelse i forbindelse med utleie.
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg. Boligselskapets vedtekter forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier. Dersom styret i boligselskapet ikke godkjenner kjøper og dette ikke skyldes forhold på selgers side, må andelen eventuelt videreselges for kjøpers regning og risiko.

Dyrehold
Husdyrhold skal i følge vedtekene / husordensreglene godkjennes av styret. Det er kun anledning til å ha en katt eller en hund med maks skulderhøyde på 30cm. Hund eller katt andelseier hadde ved innflytting er tillatt å ha videre.

Regulering
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor.
For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.
Reguleringsbestemmelser for Sandenområdet kan fåes hos megler.
Det foreligger planer under arbeid i nærheten: Kanal-Pollen- Kittelsbukt- Hensikten med denne reguleringen er å legge til rette for kanal gjennom byen.

Offentlige planer
Det foreligger planer under arbeid i nærheten: Kanal-Pollen- Kittelsbukt- Hensikten med denne reguleringen er å legge til rette for kanal gjennom byen.

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

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

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

Boplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen:
(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

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

Betalingsfrist og overtagelse
Under forutsetning av at avgitt bud blir stadfestet av tingretten, skal kjøpesum + omk. være betalt innen oppgjørsdagen, som er 3 - tre - måneder fra den dag medhjelper fremlegger budet for rettighetshaverne og tingretten med forespørsel om stadfestelse etter bestemmelse om lov av tvangsfullbyrdelse § 11-29. Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Ved forsinket innbetaling plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter lov om renter ved forsinket betaling m.m. § 3.

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

Boligkjøperforsikring
Kjøper har ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring ved tvangssalg.

Budgivning
Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst - 6 - seks - uker. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager.

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

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

Salgsbetingelser
Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til medhjelper. Medhjelper vil derfor som hovedregel ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som er vedlagt denne salgsoppgaven.Ifølge tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøperen kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen.

Eiendom kjøpt på tvangssalg overtas i hovedregel i den stand den befinner seg. Medhjelperen kjenner ikke til at eiendommen har feil og mangler som det ikke er opplyst om. Det bemerkes at lov om avhending av fast eiendom ikke får anvendelse på tvangssalg. Mangelsinnsigelser kan likevel gjøres gjeldende dersom det er gitt, eller er gitt feilaktige opplysninger om eiendommen, som må antas å ha hatt innvirkning på salget.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

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

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

Bestemmelse om tvangssalg
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges ved tvangssalg og at det derfor er tvangsfullbyrdelsesloven som blir gjeldende ved gjennomføring av salget. Lov om avhending av fast eigedom vil derfor ikke komme til anvendelse.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet. Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr. en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.
Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten.
Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer. Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen.
Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f. eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes til Namsfogden i det distrikt eiendommen er. Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede et skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse de om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.
Når tvangssalgskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.
Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

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

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

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

Eier
Eier er Martin Ettestøl.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Strømsbuveien 7 J. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 501, bnr. 181, snr. 2, andelsnr. 29 i Arena Park II i Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260122.

Megler og meglers vederlag
Meglers vederlag er avhengig av kjøpesummens størrelse, og beregnes i henhold til satser i Forskrift om tvangssalg ved medhjelper, kap.3.

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

Ansvarlig megler er Phong Thanh Tran / +47 94 27 77 66 / phong@arendalpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter

Strømsbuveien 7J

Nabolaget Arendal sentrum - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Arendal bussterminal Totalt 20 ulike linjer	3 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	13 min 1 km
Kristiansand Kjevik	53 min

Skoler

St. Franciskus skole (1-10 kl.) 187 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	10 min 0.7 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 8 klasser	24 min 2 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	6 min 2.3 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Arendal vgs - Mølleheia	11 min

Ladepunkt for el-bil

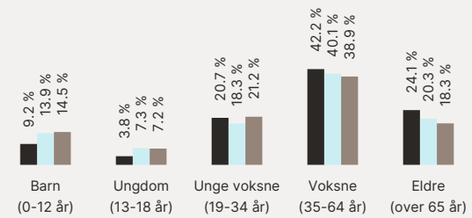
Tyholmen	3 min
Plug - Arendal gjestehavn	6 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

St Franciskus barnehage (1-5 år) 22 barn	5 min 0.3 km
Tyholmen barnehage (1-5 år) 38 barn	5 min 0.4 km
Villa Matilda Strømsbu (0-5 år) 64 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Spar Arendal Sentrum	2 min
Kiwi Arendal Sentrum	4 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil
3. Buss

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

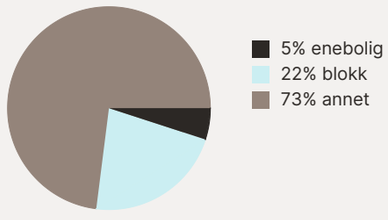
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 75/100

Sport

Centralgata - Myra hoppbakke og...	5 min
Ballspill	0.3 km
Skibberheiløkka	5 min
Ballspill	0.3 km
Medvind Trening	0 min
MOVA Arendal Sentrum	5 min

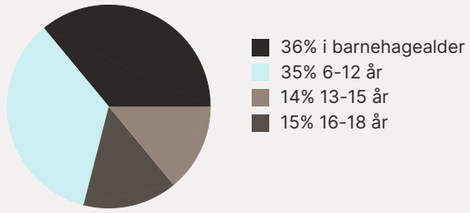
Boligmasse



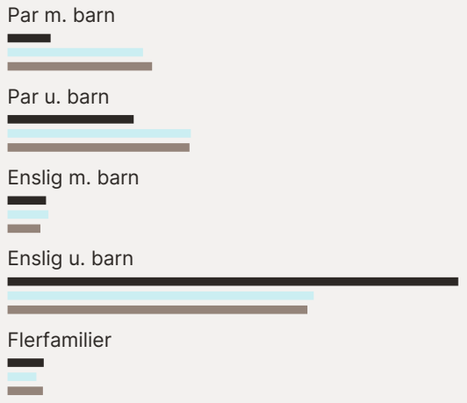
Varer/Tjenester

ALTI Arena	1 min
Apotek 1 Svanen Arendal	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



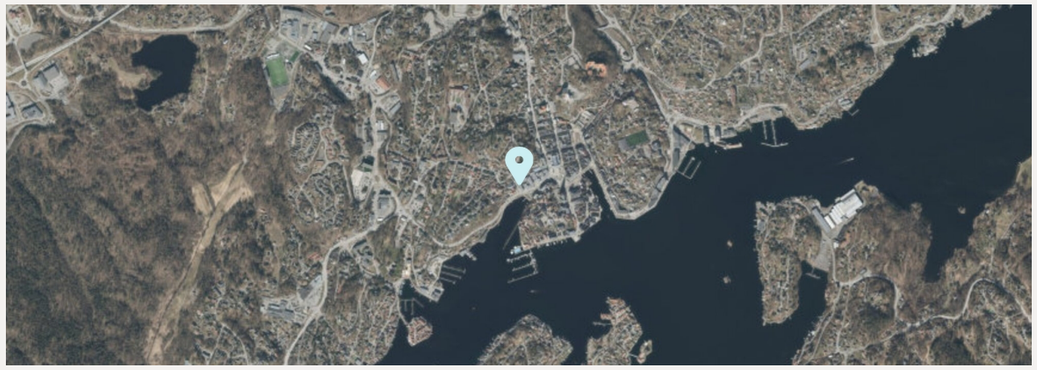
Familiesammensetning

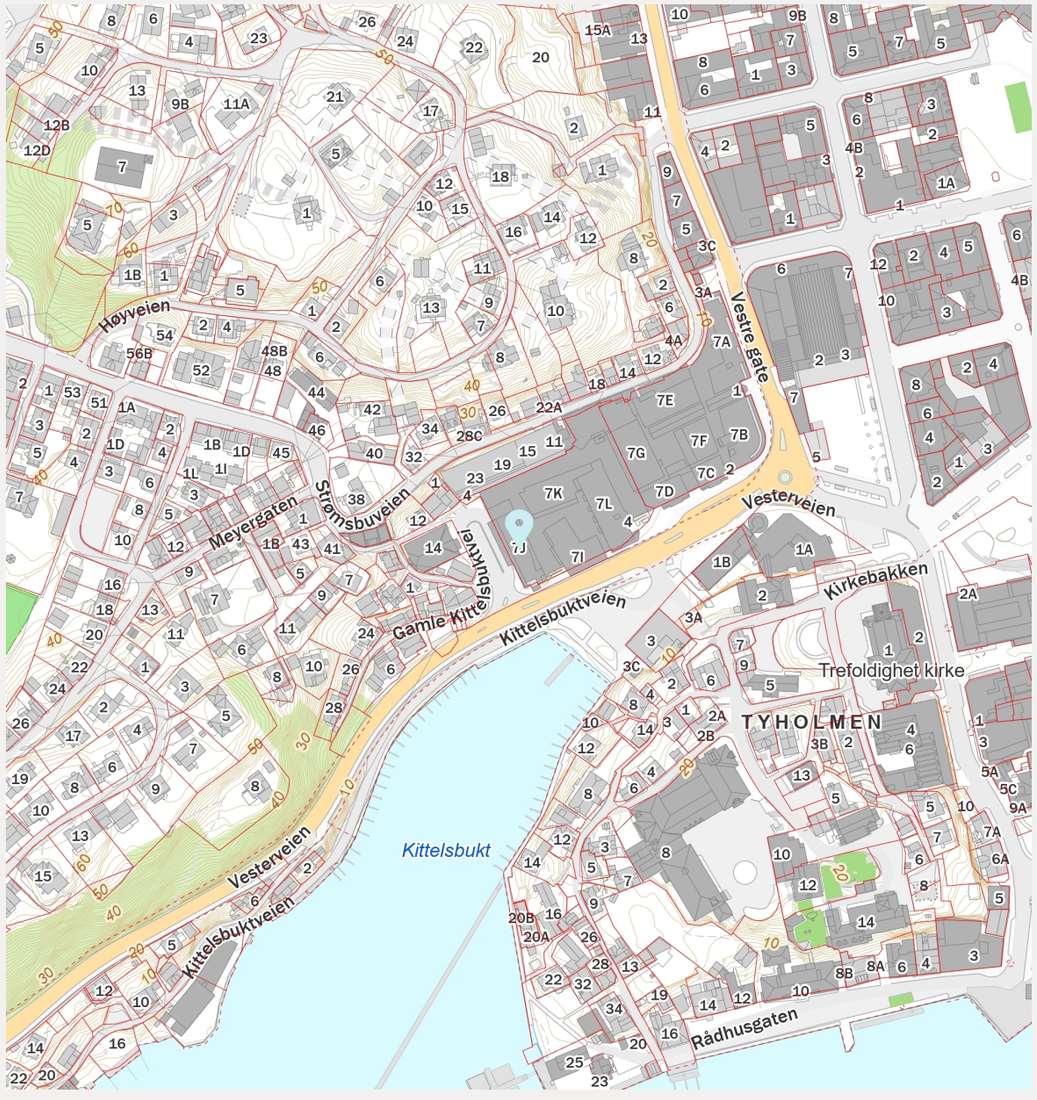


Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Strømsbuveien 7J

Nabolaget Arendal sentrum - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Arendal bussterminal Totalt 20 ulike linjer	3 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	13 min 1 km
Kristiansand Kjevik	53 min

Skoler

St. Franciskus skole (1-10 kl.) 187 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	10 min 0.7 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 8 klasser	24 min 2 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	6 min 2.3 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Arendal vgs - Mølleheia	11 min

Ladepunkt for el-bil

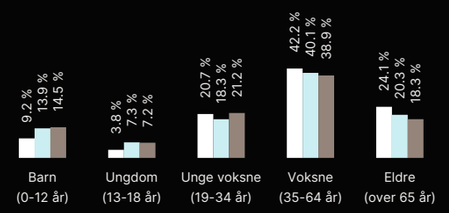
Tyholmen	3 min
Plug - Arendal gjestehavn	6 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

St Franciskus barnehage (1-5 år) 22 barn	5 min 0.3 km
Tyholmen barnehage (1-5 år) 38 barn	5 min 0.4 km
Villa Matilda Strømsbu (0-5 år) 64 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Spar Arendal Sentrum	2 min
Kiwi Arendal Sentrum	4 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Strømsbuveien 7J , 4836 ARENDAL
ARENDAL kommune
gnr. 501, bnr. 181

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 18.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21147-1326 **Eiendomsverdi ref nr:** NE4734

Autorisert foretak: YoNo AS **Sertifisert Takstingeniør:** Yngve Ottervig **Vår ref:** Yngve Ottervig

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Yngve Ottervig

Yngve Ottervig
Uavhengig Takstingeniør
ottervig@outlook.com
959 07 537

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Strømsbuveien 7J , 4836 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 181
4203 ARENDAL

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

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

Strømsbuveien 7J , 4836 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 181
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Fransk balkong i stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet inneholder innredning med vask, innebygget toalett, dusjsone og opplegg for vaskemaskin
Badet er i generelt dårlig stand.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i entre bak dusjsone.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme i leiligheten
Elektrisk anlegg, tilknyttet el-skap.
Tavleskapet er utført med automatsikringer.
Tilgjengelige kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon foreligger.
Normale branntekniske forhold.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

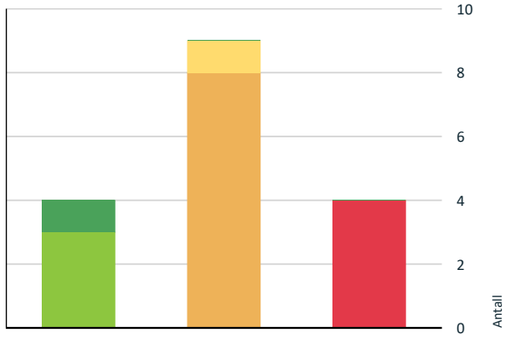
Boligbygg med flere boenheter

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

Kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

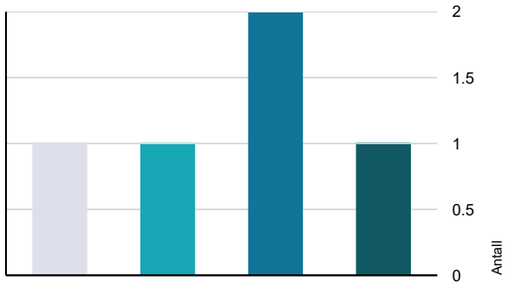
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring utført i undersøkelsesnivå 1
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 4 > Bad/vaskerom > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 4 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 4 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 4 > Stue/kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side

Strømsbuveien 7J , 4836 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 181
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2008

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:

Foring og listing av vinduer er skadet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Tiltak må utføres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Skader på gulv og vindu



Skader på foringer, lister og vindu



Skader på foringer,

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fransk balkong i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Strømsbuveien 7J , 4836 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 181
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





Div skader i leiligheten

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler dør inn til soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør må monteres.

VÅTROM

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet inneholder innredning med vask, innebygget toalett, dusjsone og opplegg for vaskemaskin
Badet er i generelt dårlig stand.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gulv har fliser som er tatt opp og laget fall mot sluk, denne utførelsen er svært dårlig og ukjent total utførelse av membran, utførelsen av sluk og membran er ikke i henhold til montering anvisning og det mangler mansjett.
Det er knuste fliser under toalettet og lekkasje deteksjon fra sisternene mangler. Mange av gulv fliser har bom. Speilet er knust. Lys armatur er ødelagt.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Fuger på gulvet er dårlig utført



Lister rundt døra er skadet og fuget overalt.



Skader på fliser



ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i entre bak dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Påvist fukt merker i osb plater i veggen bak dusjsone

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Synlig fukt skjolder i veg bak dusjen

KJØKKEN

ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Strømsbuveien 7J , 4836 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 181
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Benkeplaten



Svelle skader

ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

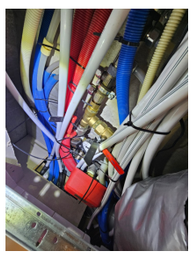
Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rør i rør skal monteres i vannskap med avløp til sluk.



Vann rør montert i taket uten vannskap.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er installert ventilasjonsrør uten funksjon.
Filteret til ventilasjons anlegget må byttes.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.





Ukjen founkjson ikke en del av byggets ventelasjon

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i leiligheten

TG 2 Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Strømsbuveien 7J , 4836 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 181
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Elektrisk anlegg, tilknyttet el-skap.
Tavleskapet er utført med automatsikringer.
Tilgjengelige kursfortegnelse foreligger.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. 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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. 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 Anbefaler en utvidet el kontroll av skapet og leiligheten i sin helhet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Normale branntekniske forhold.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

Strømsbuveien 7J , 4836 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 181
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

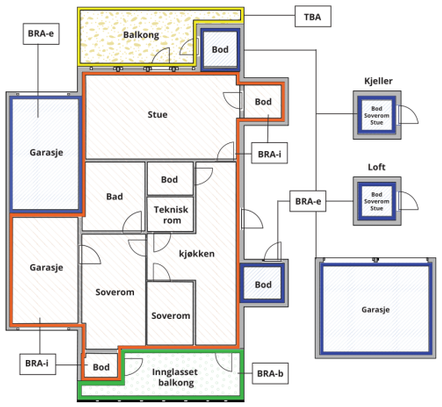
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 4	69			69	
Etasje 3		7		7	
SUM	**69**	**7**			
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 4	Entré, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Etasje 3		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Kontrollert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	7

Strømsbuveien 7J , 4836 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 181
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2025	Yngve Ottervig	Takstingeniør
16.3.2026	Yngve Ottervig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	501	181		0	4245.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Strømsbuveien 7J

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Arendal sentrum

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2008	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.03.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	18.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.03.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2025	
2	18.03.2026	
3	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Strømsbuveien 7J , 4836 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 181
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

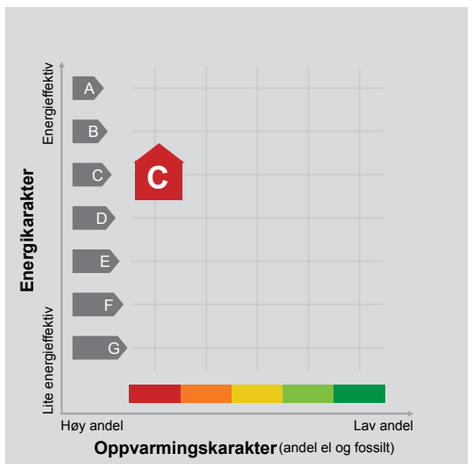
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ENERGIATTEST

Adresse	Strømsbuveien 7J
Postnummer	4836
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	501
Bruksnummer	181
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24821978
Bruksenhetsnummer	H0406
Merkenummer	Energiattest-2025-74454
Dato	02.02.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Arena Park II Arendal Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling. Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Onsdag 08.05.2024 kl. 17:00
Sted: Arendal Boligbyggelags lokaler. Malmbryggen, Vestregate 2

Hilsen styret i
Arena Park II Arendal Borettslag.

Arendal Boligbyggelag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling i Arena Park II Arendal Borettslag.

Tidspunkt: Onsdag 08.05.2024 kl. 17:00
Sted: Arendal Boligbyggelags lokaler. Malmbryggen, Vestregate 2

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
Arena Park II Arendal 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 Arena Park II Arendal Borettslag onsdag 08.05.2024

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 2023

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2023 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: Karine Johannessen, Styreleder, honoreres med kr: 50.000,-

Esben Andersen, Sekretær, honoreres med kr: 18.000,-

Ingrid Rui, Sjef for uteområdet, honoreres med kr: 10.000,-

Connie Schjetne, Styremedlem, honoreres med kr: 9.000,-

Willy Klophaugen, Varamedlem: kr 2500,-

Edvin Bruvik, Varamedlem: kr 500,-

5. Valg til styret

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

Styreleder, Karine Johannessen
Styremedlem, Connie Schjetne
Styremedlem, Esben Andersen
Varamedlem, Edvin Bruvik
Varamedlem, Willy Klophaugen

Ingrid Rui, Connie Schjetne og varamedlemmene er på valg.

5.1 Valg av styremedlemmer for to år

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås: Willy Klophaugen
Som styremedlem for to år foreslås: Connie Schjetne

5.2 Valg av varamedlem for ett år

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

5.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Forslag til vedtak: Til valgkomité for 2025 foreslås: Magnus Igland og Jeanette Helleland

5.4 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling 2024

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

6. Innmeldte saker fra Fredrik Fin:

6.1 Beboerundersøkelse

Enkel beboerundersøkelse om håndtering av snø for å finne ut hva vi skal gjøre mer av og hva beboerne ønsker å nedprioritere. Dette kan gi oss konstruktive innspill til neste års håndtering av snøfallene

Forslag til vedtak: Det gjennomføres en enkel beboerundersøkelse om håndtering av snø

Styrets innstilling: Styret har ikke kapasitet til å gjennomføre en brukerundersøkelse, og mener det ikke er økonomi til en kvalitetssikker undersøkelse utført eksternt. Forslaget avvises.

6.2 Kartlegging av sluk og varmesløyfer

Kartlegge sluker og varmesløyfene borettslaget benytter og lage ett måkekart/ brøytekart som utnytter varmesløyfene. Det er lettere å holde en god standard på brøytingen dersom man brøyter direkte der hvor varmesløyfene varmer

Forslag til vedtak: Det gjennomføres en kartlegging av sluk og varmesløyfer

Styrets innstilling: Styret sammen med vaktmester har god oversikt over sluk og varmesløyfer. Informasjon er sendt ut til alle beboere, se vedlegg. Forslaget avvises.

6.3 Tømme steinbedene

Pga vektutfordringer når det er mye snø på taket forslås det å tømme steinbedene for stein.

Forslag til vedtak: Steinbed 1: Kan f.eks. bygges om til en redskapsbod (lite bed mellom i og h blokk)

Steinbed 2: Tømmes for stein og benyttes til f.eks. trampoline areal om sommeren og snø deponi om vinteren.

Styrets innstilling: Steinbedene er fyllt hovedsaklig med isopor, og med stein kun til pynt på toppen. Området egner seg ikke til annet enn bed av hensyn til brannveier; vesentlig ulempe for naboer med støy og forhindret utsyn og styrets ansvar for HMS og sikkerhet.

Flere beboere varsler sak dersom generalforsamlingen stemmer for å sette opp trampoline i atriumet. Et vedtak for trampoline vil anses ugyldig da det bryter med borettslagsloven § 5-11: ***Bruken av bustaden og eiegedomen:****....Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimeleg eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar."* Det er borettslaget ved styret som har ansvar for sikkerheten ved bruk på fellesområde. Forslaget avvises.

6.4 Avklare og tydeliggjøre beboernes ansvar i henhold til snømåking og vedlikehold

Avklare og tydeliggjøre beboernes ansvar i henhold til snømåking og vedlikehold, herunder kostnadsfordeling for snømåking på områder som ikke er definert som fellesareal (f.eks. balkong). Det foreslås her at borettslaget tilbyr formidling av vaktmestertjenester og fakturering til beboere som ikke kan eller vil måke eller vedlikeholde eget areal.

Forslag til vedtak: Beboernes ansvar i henhold til snømåking og vedlikehold avklares. Borettslaget tilbyr formidling av vaktmestertjenester og fakturering til beboere som ikke kan eller vil måke eller vedlikeholde eget areal.

Styrets innstilling: Ansvarsfordeling er beskrevet i ordensreglementet, samt informasjonsskriv til beboerne jevnlig. Vaktmestertjeneste er godt etablert og opplyst om til de som har behov. Forslaget avvises.

6.5 Rydding av snø med tidsfrist

Borettslaget bør også gis mulighet til å pålegge rydding av snø innenfor f.eks. 48 timer.
'Dersom ikke pålegget adresseres innen 48 timer vil borettslaget arrangere snørydding via vaktmester som viderefaktureres til beboeren. Borettslaget kan f.eks. tilby å formidle flere typer vedlikeholds- eller vaktmestertjenester til beboerne, mot fakturering.

Forslag til vedtak: Borettslaget gis mulighet til å pålegge rydding av snø innenfor f.eks. 48 timer og viderefakturere beboer for snørydding via vaktmester.

Styrets innstilling: Se styrets innstilling til sak 6.4. Forslaget avvises.

6.6 Vurdering og utbedring av eksisterende vann nedløpsrør/ takrenner

Flere steder mangler det «endestykker» eller deler på nedløpsrørene slik at vannet ikke ledes i riktig retning eller direkte ned i sluk.

Forslag til vedtak: Borettslaget kartlegger alle nedløpsrørene og utbedrer ved behov.

Styrets innstilling: Styret har planlagt å utbedre dette sammen med en rekke andre tiltak sommeren 2025. Det er ikke satt av midler til dette på budsjett for 2024. Forslaget bifalles.

6.7 Flytte postkassestativ

Flytte postkassestativene og eventuelt adresse til inngangene i Vesterveien (Vesterveien 4) Undertegnede kan være behjelpelig med å forhandle med Alti, posten og leverandør for postkassesystemer.

Forslag til vedtak: Flytte postkassestativene og eventuelt adresse til inngangene i Vesterveien (Vesterveien 4).

Styrets innstilling: Grunneier (ALTI) ønsker ikke borettslagets postkasser på sin eiendom, verken ute eller inne. Styret anser det for dårlig utnyttelse av felles midler å kjøpe nye, mindre postkasser om det skulle vært aktuelt. Styret mener dagens løsning fungerer godt. Forslaget avvises.

Årsmelding for Arena Park II Arendal Borettslag for året 2023

Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Karine Johannessen, Strømsbuveien 7 I
Styremedlem, Ingrid Rui, Kystveien 26
Styremedlem, Esben Andersen, Strømsbuveien 7 L, Leilighet L401
Styremedlem, Connie Schjetne, Strømsbuveien 7L
Varamedlem, Willy Klophaugen, Strømsbuveien 7K
Varamedlem, Edvin Bruvik, Strømsbuveien 7I

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag
Revisjon: PWC

Årsregnskap:
Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 1 955 230,- i 2022 til kr 2 248 119,- i 2023.
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 549 300,- som fremgår av note 1 til årsregnskapet.

Styret i Arena Park II Arendal Borettslag

Styrets arbeid i perioden:

Året som gikk 2023.
Da Ingrid Rui sluttet den 18.09 gikk Willy Klophaugen inn som styremedlem. Tom Schetne har sagt ja til å erstatte Edvin Bruvik som vara. Vi har hatt 6 styremøter og 3 ekstraordinære styremøter. Styrets sammensetning fungerer godt og vi er som regel enige i de avgjørelser som blir tatt. Styreleder tar det administrative og søppelrommet annenhver uke samt hjelper til på uteområder. Esben skriver referat og beskjeder til beboerne samt hjelper til på uteområder. Conny vasker søppelrommet annenhver uke og hjelper på uteområder. Willy skifter filter og hjelper til ute. Vi har hatt noen klager herav 4 skriftlige samt et tvangssalg. I sommer oppstod det konflikt i borettslaget. Det ble forsøkt en trampoline i atriet. Denne var så stor at den ødela for en del av de som har veranda der. Vi fikk da tak i sikkerhetsansvarlig hos Oveland utemiljø; styret samt styreleder i Arena Park 1. Hun hadde følgende å si.: Det er ikke egnet plass i atriumet til store leker og lignende. Vi bestilte derfor ny karusell i samsvar med det vi ble anbefalt. Den kostet med montering og sikring 109000kr. Vi har en lekeplass med egnet underlag på 100m2. Dette burde jo holde. Det er også stor lekeplass med trampoliner på torget. De fleste barna liker denne godt. Kan brukes fra 6 år til 15 år. Vi har også i år hatt store utgifter til vedlikehold. Mye utskiftninger av motorer i ventilasjonsanleggene. En del samlestokker og 4 nye verandadører og 2 nye vinduer. Vi har hatt flere kostbare vannlekkasjer, og noen forsikringssaker. I tilligg fikk vi en nesten dobling av vannregningen fra kommunen. I høst har Styreleder sammen med økonomisjef på Arendal BBL innhentet relevant info fra banker i forbindelse med renteøkning. Fastrenten gikk ut i nov. Det var ingen andre banker som hadde noe bedre å tilby så vi har ikke byttet bank. Da fastrentelån gikk ut ble det åpnet for innfrielse av andelsgjeld. Da kan den enkelte som ønsker annen bank selv bestemme dette. Vi holder oss oppdatert på saken å håper renta nå stabiliserer seg. Styret vil fortsette å utføre praktiske gjøremål som utarbeidet og vask av søppelrom. Da sparer vi flere hundretusener i året. Pga de store utgiftene til vann vil vi innføre spyleforbud for å se om vi slik kan få kontroll over galopperende vannregninger. Vi vil avslutningsvis takke Ingrid Rui for den fantastiske innsatsen på uteområder.

Med dette takker styret for året som gikk å den tilliten dere gir oss. God sommer.

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.04.2024

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		2 698 620	2 534 052	2 698 704
Innbetalt avdrag IN ordning		2 042 976	1 932 506	1 530 000
Innbetalte rentekostnader		2 211 904	2 186 774	2 140 000
Andre driftsinntekter		898 381	846 653	757 944
Sum inntekter		**7 851 881**	**7 499 986**	**7 126 648**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	101 549	102 690	102 690
Revisjonshonorar	3	12 625	11 750	13 000
Årskontigent boligbyggelag		17 400	17 400	17 400
Forretningsførerhonorar bbl		161 358	154 362	161 360
Kommunale avgifter		1 046 541	963 621	865 000
TV og Internett		364 367	331 640	340 344
Forsikring		156 928	136 209	157 000
Vedlikehold	4	532 403	651 763	594 000
Elektrisk energi		667 601	701 441	547 600
Andre driftskostnader	5	330 769	273 154	293 254
Sum driftskostnader		**3 391 540**	**3 344 031**	**3 091 648**
Driftsresultat		**4 460 341**	**4 155 955**	**4 035 000**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		28 800	11 279	15 000
Rentekostnad		2 241 022	2 212 005	2 170 000
Avdrag		0	0	1 730 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**2 212 222**	**2 200 726**	**3 885 000**
Årsresultat		**2 248 119**	**1 955 230**	**150 000**
Overført opptjent egenkapital		2 248 119	1 955 230	0
Sum disponert		**2 248 119**	**1 955 230**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	125 255 000	125 255 000
Sum anleggsmidler		**125 255 000**	**125 255 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		131 099	175 889
Andre fordringer		363 377	311 375
Innestående på driftskonto		539 917	601 525
Sum omløpsmidler		**1 034 392**	**1 088 788**
SUM EIENDELER		**126 289 392**	**126 343 788**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	290 000	290 000
Opptjent egenkapital	8	12 752 366	10 504 247
Sum egenkapital		**13 042 366**	**10 794 247**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	61 840 652	69 194 290
Nedbetalt IN beboere	9	25 870 282	20 757 266
Borettsinnskudd	10	25 051 000	25 051 000
Sum langsiktig gjeld		**112 761 934**	**115 002 556**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 579	17 231
Leverandørgjeld		446 363	278 712
Annen kortsiktig gjeld		22 150	251 041
Sum kortsiktig gjeld		**485 092**	**546 985**
Sum gjeld		**113 247 026**	**115 549 541**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**126 289 392**	**126 343 788**
Pantestillelser	11	112 761 934	115 002 556

Arena Park II Arendal Borettslag

Arendal , 08.04.2024

Karine Johannessen Styreleder	Connie Schjetne Styremedlem	Ingrid Rui Styremedlem

Esben Andersen
Styremedlem

Noter Arena Park II Arendal Borettslag

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 føres 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.

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. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen 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 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	**541 804**	**712 078**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	2 248 119	1 955 230
Avdrag langsiktig gjeld	-1 766 704	-1 677 212
Innfrielse langsiktig gjeld	-5 586 934	0
Endring i langsiktige poster	5 113 015	-448 292
B. Periodens endringer disponible midler	**7 496**	**-170 275**
C. Disponible midler	**549 300**	**541 804**
Omløpsmidler	1 034 392	1 088 788
- Kortsiktig gjeld	485 092	546 985
Disponible midler	**549 300**	**541 804**

Note 2 - Lønnskostnader

	2023	2022
5300 Styrehonorar	89 000	90 000
5400 Arbeidsgiveravgift	12 549	12 690
Sum	**101 549**	**102 690**

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 Revisjon	12 625	11 750
Sum	**12 625**	**11 750**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	54 843	13 594
6602 Vedlikehold Elektro	226 848	132 367
6603 Vedlikehold Rør	5 781	20 563
6604 Vedlikehold Utvendig	28 849	19 567
6611 Per. vedlikehold Bygg	106 657	465 672
6614 Per. vedlikehold Utvendig	109 424	0
Sum	**532 403**	**651 763**

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6360 Renhold, sanitærartikler	55 783	50 624
6390 Anticimex, Container	10 359	10 086
6619 Andre driftskostnader	10 607	24 587
6639 Egenandel forsikring andre	13 000	0
6640 Felleskostnader Sameie	110 749	75 990
6720 Annen rådgivning	25 501	6 000
6761 Vaktmestertjeneste andre	82 661	74 813
6900 Telekommunikasjon	8 600	9 977
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	6 751	10 652
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	5 258	9 025
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	1 500	1 400
Sum	**330 769**	**273 154**

Note 6 - Tomt / bygninger

Kostpris inkl tomt 01.01	125 255 000
Bokført verdi 31.12	**125 255 000**

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

Note 7 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 58 andeler à kr. 5 000,-.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	10 504 247	8 549 017
Grunnkapital	290 000	290 000
Årets resultat	2 248 119	1 955 230
Sum egenkapital 31.12	**13 042 366**	**10 794 247**

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Sparebanken Sør, Arendal
Formål:	Refinansiering + Nødvendig vedlikehold	Refinansiering for å få 35 års nedbetalingstid.
Lånenummer:	**63118133147**	**28008202720**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2017
Rentesats:	6.75 %	5.75 %
Betingelser:		Flytende rente. Lånet innfridd 30.03.2051
Beregnet innfridd:	30.09.2025	30.03.2051
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	100 204 000
Lånesaldo 01.01:	568 773	68 625 517
Avdrag i perioden:	197 647	7 155 991
Lånesaldo 31.12:	**371 126**	**61 469 525**
Andelssaldo 01.01:	0	20 727 672
Innbetalt IN i perioden:	0	5 586 934
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	473 919
Andelssaldo 31.12:	**0**	**25 840 687**
Sum pantegjeld for lån:	**371 126**	**87 310 212**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008202720	1	2 753 386	2 753 386
	1	2 613 974	2 613 974
	1	2 265 444	2 265 444
	1	1 885 546	1 885 546
	1	1 882 061	1 882 061
	1	1 742 649	1 742 649
	1	1 638 090	1 638 090
	2	1 568 384	3 136 768
	1	1 563 554	1 563 554
	1	1 533 531	1 533 531
	2	1 498 678	2 997 356
	1	1 463 825	1 463 825
	2	1 428 972	2 857 944
	2	1 394 119	2 788 238
	2	1 359 266	2 718 532
	1	1 324 413	1 324 413
	1	1 289 560	1 289 560
	1	1 219 854	1 219 854
	1	1 150 149	1 150 149
	1	1 143 178	1 143 178
	2	1 129 237	2 258 474
	1	1 122 266	1 122 266
	2	1 115 296	2 230 592
	2	1 101 354	2 202 708
	1	1 080 443	1 080 443
	1	1 052 560	1 052 560

Pantegjeld

	3	1 045 590	3 136 770
	1	1 023 806	1 023 806
	1	1 010 737	1 010 737
	1	975 884	975 884
	1	941 031	941 031
	1	906 178	906 178
	1	871 325	871 325
	1	851 333	851 333
	1	836 472	836 472
	1	766 766	766 766
	1	234 127	234 127
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63118133147	2	11 129	22 258
	5	9 699	48 495
	2	8 474	16 948
	1	7 759	7 759
	1	7 249	7 249
	1	7 147	7 147
	1	7 045	7 045
	2	6 738	13 476
	16	6 636	106 176
	2	5 922	11 844
	1	5 820	5 820
	4	5 513	22 052
	2	5 309	10 618
	1	5 207	5 207
	2	5 105	10 210
	2	4 901	9 802
	3	4 799	14 397
	2	4 697	9 394
	1	4 492	4 492
	7	4 390	30 730

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 112 761 934,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 125 255 000,-.

Resultat og balanse med noter for Arena Park II Arendal Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Arena Park II Arendal Borettslag

Styreleder	Karine Johannessen (sign.)	11.04.2024
Styremedlem	Connie Schjetne (sign.)	11.04.2024
Styremedlem	Esben Andersen (sign.)	11.04.2024

Til generalforsamlingen i Arena Park II Arendal Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Arena Park II Arendal Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Arendal, 8. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Lindal, Lars Ole	BANKID	2024-04-08 13:10

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.

Arena Park II Arendal Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling. Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Onsdag 14.05.2025 kl. 17:00
Sted: Arendal Boligbyggelags lokaler 4. etg, Malmbryggen, Vestregate 2

Hilsen styret i
Arena Park II Arendal Borettslag.



Arendal Boligbyggelag

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Arena Park II Arendal Borettslag onsdag 14.05.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV LEIL. NR. .....

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding 2024

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2024 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 Karine Johannessen honoreres med kr: 58.000,-
Styremedlem Espen Andersen honoreres med kr: 23.000,-

Styremedlem: Connie Schjetne honoreres med kr: 16.000,-

Styremedlem Willy Klophaugen honoreres med kr. 12.000,-

Varamedlem Magnus Igland honoreres med kr. 1.000,-

Varamedlem Tom Schjetne honoreres med kr. 1.000,-

5. Valg til styret

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

Styreleder, Karine Johannessen
Styremedlem, Esben Andersen
Styremedlem, Willy Klophaugen
Styremedlem, Connie Schjetne
Varamedlem, Magnus Igland
Varamedlem, Tom Schjetne

Karine Johannessen, Esben Andersen, Magnus Igland og Tom Schjetne er på valg.

Karine Johannessen, Esben Andersen stiller til gjenvalg. Connie Schjetne trer ut av styret

et år før tiden. Bernt Inge Bergland stiller til valg som nytt styremedlem

5.1 Valg av styreleder for to år

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås: Karine Johannessen

5.2 Valg av styremedlemmer for to år

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås: Esben Andersen

Som styremedlem for to år foreslås: Bernt Inge Bergland

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås: Jan Arvid Solvang

Som varamedlem for ett år foreslås: Magnus Igland

5.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Valgkomitéen har bestått av styret Magnus Igland, Jeanette Helleland og Petter Andreas Fjell

Forslag til vedtak:

5.5 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

6. Informasjon fra styret om andelseierens plikter og ansvar - Orienteringssak

Vi oppfordrer alle andelseiere til å sette seg inn i lov om borettslag og hvilke plikter og ansvar dette innebærer.

Forslag til vedtak: Dette er en orienteringssak

Årsmelding for Arena Park II Arendal Borettslag for året 2024

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Karine Johannessen, Strømsbuveien 7 I
Styremedlem, Esben Andersen, Strømsbuveien 7 L, Leilighet L401
Styremedlem, Willy Klophaugen, Strømsbuveien 7K
Styremedlem, Connie Schjetne, Strømsbuveien 7L
Varamedlem, Magnus Igland, Strømsbuveien 7J
Varamedlem, Tom Schjetne, Strømsbuveien 7L

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag

Revisjon: PWC

Årsregnskap:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 2 248 119,- i 2023 til kr 1 564 323,- i 2024. Boligselskapet har frie disponible midler med kr 505 115,- som fremgår av note 1 til årsregnskapet.

Styret i Arena Park II Arendal Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		2 968 680	2 698 620	2 968 692
Innbetalt avdrag IN ordning		1 398 867	2 042 976	1 060 000
Innbetalte rentekostnader		3 601 474	2 211 904	3 825 000
Andre driftsinntekter		869 769	898 381	808 404
Sum inntekter		**8 838 790**	**7 851 881**	**8 662 096**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	101 985	101 549	102 690
Revisjonshonorar	3	13 375	12 625	13 500
Årskontigent boligbyggelag		22 040	17 400	22 040
Forretningsførerhonorar bbl		166 200	161 358	166 201
Kommunale avgifter		1 530 381	1 046 541	1 208 000
TV og Internett		390 816	364 367	390 804
Forsikring		182 588	156 928	178 000
Vedlikehold	4	387 332	532 403	629 000
Elektrisk energi		624 684	667 601	592 600
Andre driftskostnader	5	264 131	330 769	254 261
Sum driftskostnader		**3 683 532**	**3 391 540**	**3 557 096**
Driftsresultat		**5 155 258**	**4 460 341**	**5 105 000**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		31 095	28 800	15 000
Rentekostnad		3 622 030	2 241 022	3 855 000
Avdrag		0	0	1 265 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**3 590 935**	**2 212 222**	**5 105 000**
Årsresultat		**1 564 323**	**2 248 119**	**0**
Overført opptjent egenkapital		1 564 323	2 248 119	0
Sum disponert		**1 564 323**	**2 248 119**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	125 255 000	125 255 000
Sum anleggsmidler		**125 255 000**	**125 255 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		74 761	131 099
Andre fordringer		443 937	363 377
Innestående på driftskonto		738 500	539 917
Sum omløpsmidler		**1 257 198**	**1 034 392**
SUM EIENDELER		**126 512 198**	**126 289 392**

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	290 000	290 000
Opptjent egenkapital	8	14 316 690	12 752 366
Sum egenkapital		**14 606 690**	**13 042 366**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	57 834 003	61 840 652
Nedbetalt IN beboere	9	28 268 423	25 870 282
Borettsinnskudd	10	25 051 000	25 051 000
Sum langsiktig gjeld		**111 153 425**	**112 761 934**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 121	16 579
Leverandørgjeld		702 104	446 363
Annen kortsiktig gjeld		47 858	22 150
Sum kortsiktig gjeld		**752 083**	**485 092**
Sum gjeld		**111 905 508**	**113 247 026**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**126 512 198**	**126 289 392**
Pantestillelser	11	111 153 425	112 761 934

Arena Park II Arendal Borettslag

Arendal, 14.04.25

Karine Johannessen Styreleder	Willy Klophaugen Styremedlem	Connie Schjetne Styremedlem

Esben Andersen
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 føres 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.

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. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen 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 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	**549 300**	**541 804**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	1 564 323	2 248 119
Avdrag langsiktig gjeld	-1 182 320	-1 766 704
Innfrielse langsiktig gjeld	-2 824 329	-5 586 934
Endring i langsiktige poster	2 398 141	5 113 015
B. Periodens endringer disponible midler	**-44 185**	**7 496**
C. Disponible midler	**505 115**	**549 300**
Omløpsmidler	1 257 198	1 034 392
- Kortsiktig gjeld	752 083	485 092
Disponible midler	**505 115**	**549 300**

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5300 Styrehonorar	85 000	89 000
5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar	5 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	11 985	12 549
Sum	**101 985**	**101 549**

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	13 375	12 625
Sum	**13 375**	**12 625**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold Bygg	156 041	54 843
6602 Vedlikehold Elektro	201 517	226 848
6603 Vedlikehold Rør	18 532	5 781
6604 Vedlikehold Utvendig	3 742	28 849
6611 Per. vedlikehold Bygg	0	106 657
6614 Per. vedlikehold Utvendig	0	109 424
6650 Lovpålagt HMS	7 500	0
Sum	**387 332**	**532 403**

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	61 225	55 783
6390 Anticimex, Container	13 245	10 359
6619 Andre driftskostnader	36 363	10 607
6639 Egenandel forsikring andre	8 000	13 000
6640 Felleskostnader Sameie	32 749	110 749
6720 Annen rådgivning	0	25 501
6761 Vaktmestertjeneste andre	86 296	82 661
6900 Telekommunikasjon	8 957	8 600
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	8 835	6 751
7720 Generalforsamling	1 250	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	4 786	5 258
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	2 425	1 500
Sum	**264 131**	**330 769**

Note 6 - Tomt / bygninger

Kostpris inkl tomt 01.01	125 255 000
Bokført verdi 31.12	**125 255 000**

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

Note 7 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 58 andeler à kr. 5 000,-.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	12 752 366	10 504 247
Grunnkapital	290 000	290 000
Arets resultat	1 564 323	2 248 119
Sum egenkapital 31.12	**14 606 690**	**13 042 366**

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Sparebanken Sør, Arendal
Formål:	Refinansiering + Nødvendig vedlikehold	Refinansiering for å få 35 års nedbetalingstid.
Lånenummer:	**63118133147**	**28008202720**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2017
Rentesats:	7.00 %	6.00 %
Betingelser:		Flytende rente. Lånet innfridd 30.03.2051
Beregnet innfridd:	30.09.2025	30.03.2051
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	100 204 000
Lånesaldo 01.01:	371 126	61 469 525
Avdrag i perioden:	209 641	3 797 008
Lånesaldo 31.12:	**161 485**	**57 672 518**
Andelssaldo 01.01:	0	25 840 687
Innbetalt IN i perioden:	0	2 824 329
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	426 188
Andelssaldo 31.12:	**0**	**28 238 828**
Sum pantegjeld for lån:	**161 485**	**85 911 346**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008202720	1	2 709 272	2 709 272
	1	2 572 093	2 572 093
	1	2 229 148	2 229 148
	1	1 855 337	1 855 337
	1	1 851 907	1 851 907
	1	1 714 729	1 714 729
	1	1 611 845	1 611 845
	2	1 543 256	3 086 512
	1	1 538 503	1 538 503
	1	1 508 961	1 508 961
	2	1 474 667	2 949 334
	1	1 440 372	1 440 372
	2	1 371 783	2 743 566
	2	1 337 489	2 674 978
	1	1 303 194	1 303 194
	1	1 268 899	1 268 899
	1	1 200 310	1 200 310
	1	1 131 721	1 131 721
	1	1 124 862	1 124 862
	2	1 111 144	2 222 288
	1	1 104 285	1 104 285
	2	1 097 426	2 194 852
	2	1 083 709	2 167 418
	1	1 063 132	1 063 132
	1	1 035 696	1 035 696
	3	1 028 837	3 086 511

Pantegjeld

	1	1 007 403	1 007 403
	1	994 543	994 543
	1	960 248	960 248
	1	925 954	925 954
	1	891 659	891 659
	1	857 364	857 364
	1	837 693	837 693
	1	823 070	823 070
	1	754 481	754 481
	1	230 376	230 376
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63118133147	2	4 842	9 684
	5	4 220	21 100
	2	3 687	7 374
	1	3 376	3 376
	1	3 154	3 154
	1	3 110	3 110
	1	3 065	3 065
	2	2 932	5 864
	16	2 888	46 208
	2	2 577	5 154
	1	2 532	2 532
	4	2 399	9 596
	2	2 310	4 620
	1	2 266	2 266
	2	2 221	4 442
	2	2 132	4 264
	3	2 088	6 264
	2	2 044	4 088
	1	1 955	1 955
	7	1 910	13 370

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 111 153 425,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 125 255 000,-.

Resultat og balanse med noter for Arena Park II Arendal Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Arena Park II Arendal Borettslag

Styreleder	Karine Johannessen (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Esben Andersen (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Willy Klophaugen (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Connie Schjetne (sign.)	15.04.2025

Til generalforsamlingen i Arena Park II Arendal Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Arena Park II Arendal Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Arendal, 16. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-04-22 19:18

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.

Innkalling til ekstraordinært møte i Arena Park II Arendal Borettslag

Med dette innkalles det til ekstraordinær generalforsamling i Arena Park II Arendal Borettslag.
Møtet foregår digitalt via Min Side, med stemmefrist mandag 17.11.2025, kl. 12:00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges Thomas Noddeland v/Bosør

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Thomas Noddeland v/Bosør fører protokollen etter stemmefristen er utløpt .

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Karine Johannessen

1.4 Opptelling av avgitte stemmer

Forslag til vedtak: Telles opp etter stemmefristen er utløpt.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes.

2. Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for Arendal Boligbyggelag. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.

Arendal Boligbyggelag/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.

Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Forslag til vedtak: Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

Viktig informasjon til styret:
Bytte av revisor

Veiledning om prosessen og anbefaling om ny revisor for ditt borettslag eller sameie

Bakgrunn for bytte av revisor

Til alle styrer i borettslag og sameier:

PricewaterhouseCoopers AS (PwC), som mange av dere bruker som revisor, har besluttet å ikke lenger satse på vårt kundeområde. De ønsker derfor å overføre kundene til Tell AS, et nytt revisjonsselskap etablert av tidligere PwC-medarbeidere.

Bosørs anbudsrunde gir lavere priser

For å sikre dere best mulig revisor til best mulig pris, har Bosør gjennomført en anbudsrunde. Vi mottok tilbud fra tre anerkjente selskaper:

- KPMG AS
- Tell (PwC) AS
- Deloitte Spinco AS

Etter grundig vurdering har vi valgt Deloitte Spinco som ny hovedleverandør. Deloitte sitt tilbud er 18 % rimeligere enn nest beste tilbud, og gir ellers svært gode betingelser. For dere betyr det at revisjonshonoraret kan bli 30–40 % lavere enn i dag.

For å oppnå denne fordelen må alle boligselskapene bytte til Deloitte Spinco. Det gir også en mer effektiv arbeidshverdag for oss som forretningsfører, og hindrer økning i honorarer fremover.

Hva må styret gjøre nå?

1. Valg av ny revisor må behandles på generalforsamling (borettslag) eller årsmøte (sameie).
2. Vi hjelper dere med alle nødvendige dokumenter for dette.
3. Styret må innkalle til et møte, for eksempel på et fellesområde, der eneste sak er valg av ny revisor. Det er ikke krav til et bestemt oppmøte, men alle må få beskjed om møtet.
4. Styret bør på forhånd innstille på Deloitte Spinco som ny revisor.

Tidsfrist og kontaktinformasjon

Vi forstår at dette kommer på kort varsel, men årsaken er at PwC ikke vil tilby revisjonstjenester for 2025. Derfor må dette behandles på et ekstraordinært møte innen utgangen av november.

Har dere spørsmål om anbudet eller prosessen, kan dere kontakte økonomisjef i Bosør, Stig Meberg, på telefon 48 99 93 95.

For øvrige spørsmål, eller om dere ønsker hjelp med dokumenter og gjennomføring, kontakt meg som deres rådgiver. Vi hjelper dere gjennom hele prosessen, slik at alt går så smidig som mulig.

Informasjon om ny revisor (Deloitte Spinco AS, som bytter navn til Cedra Norge 01.12.2025):

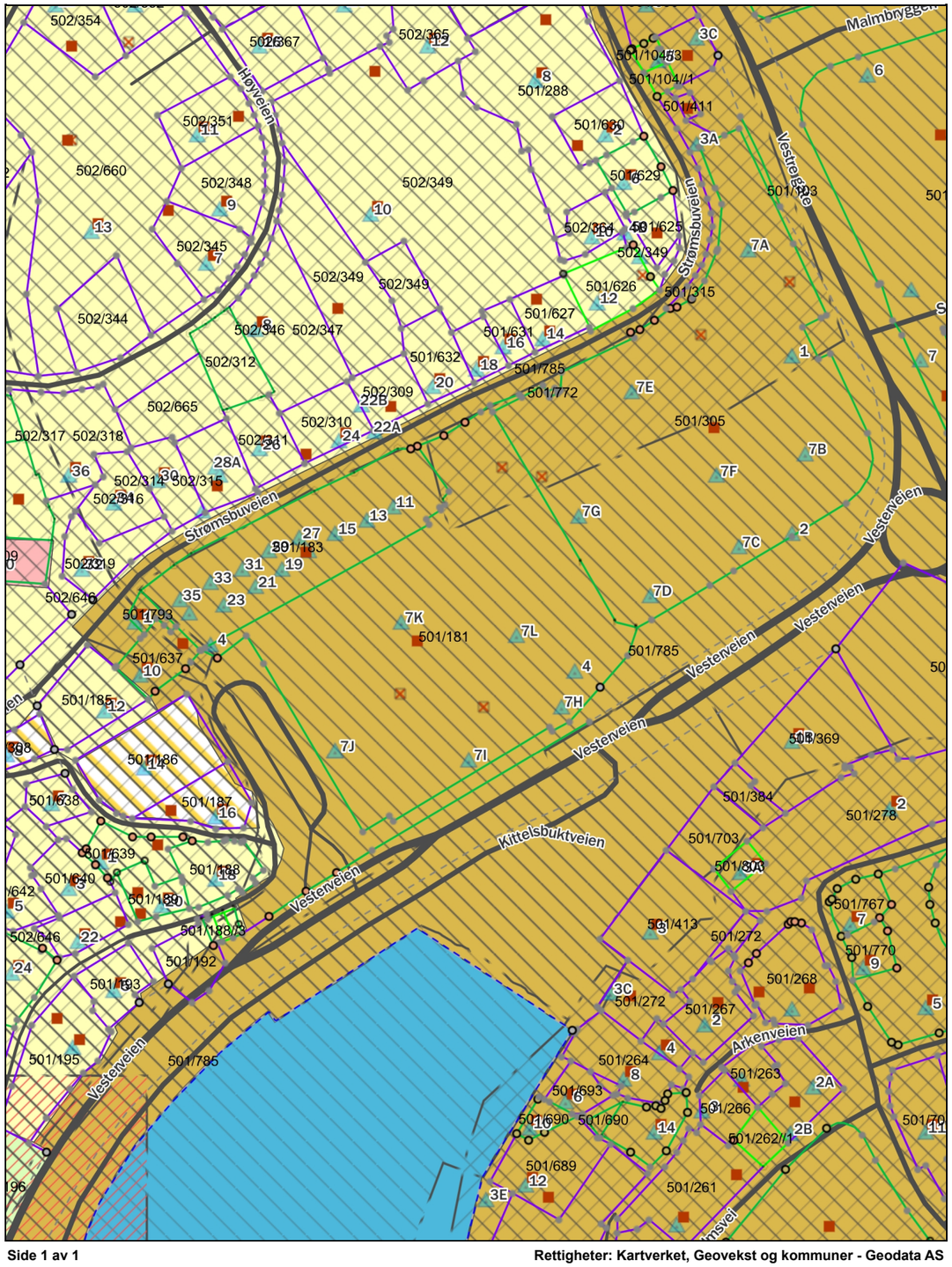
- Høsten 2025 etableres Cedra Norge av tidligere partnere fra Deloitte Norge og KPMG Norge. Virksomheten vil ha 23 kontorlokasjoner over hele landet, over 500 mennesker og en omsetning på ca. 850 millioner norske kroner. Målsettingen er å bli markedslederen for revisjon og rådgivningstjenester til mid-market- og SMB-kunder i Norge.
- Deloitte på **Sørlandet** med sine 65 revisorer, advokater og konsulenter, fordelt på kontorene Kristiansand, Lyngdal og Grimstad, blir en del av Cedra Norge høsten 2025. Juridisk ligger denne virksomheten i dag i Deloitte SpinCo AS, som vil inngå i Cedra Norge. Selskapet har autorisasjon fra Finanstilsynet som revisjons- og regnskapsførerforetak. Cedra vil med dette sikre nærhet, kapasitet og kompetanse til kunder av BOSØR.
- Cedras ambisjon er å ta vare på styrkene i lokalt entreprenørskap – engasjement, pågangsmot og nærhet til kunden – og kombinere dette med store felles ressurser til å investere i teknologi, kompetanse og mennesker. Målet er å lede utviklingen i bransjen og sikre at kunder i hele landet får tilgang til relevant rådgivning av høyeste kvalitet. Derfor er Cedras utgangspunkt alltid lokalt. Vår ambisjon er å ha lokal tilstedeværelse og dermed være nære kunden slik at vi forstår deres behov. Ved å bygge et selskap som premierer entreprenørskap og vekst skaper vi en plattform for å tiltrekke, beholde og utvikle talent. Cedra støttes av Adelis Equity Partners som vekstpartner og minoritetseier.
- Cedra Sverige ble grunnlagt tidlig i 2025 og har på kort tid etablert en sterk posisjon på det svenske markedet med 30 kontorer, over 600 mennesker og en omsetning på cirka en milliard svenske kroner. Nylig ble også Cedra Danmark etablert. Cedra Norge blir et frittstående søsterkonsern til Cedra Sverige og Cedra Danmark. Disse virksomhetene deler verdier, strategi, arbeidsmetoder og teknologi.

Se også cedra.no

Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum

Dato: 18.03.2026 Omtrentlig målestokk: 1:1115 Koordinatsystem: UTM-32N



Side 1 av 1

Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Mars 2021

ORDENSREGLER
ARENA PARK II BORETTSLAG

§1

Hver enkelt andelseier plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet, og for at husstanden og andre som gis adgang til leiligheten, ikke volder støy, ubehag eller ulempe for noen. Bråk i trappeoppgang og fellesareal må unngås.

§2

Det skal være ro i og utenfor leiligheter, i boder og på fellesareal fra kl. 22.00 til kl. 7.00 på hverdager, og fra kl. 23.30 til kl.08.00 i helgene. Ved fest, store sammenkomster eller mye trafikk til og fra leilighetene etter normal tid, skal naboene varsles i god tid - senest en dag i forveien.

§3

Bruk av drill, slipemaskin, hammer og annet verktøy som sjenerer naboene skal ikke forekomme fra kl.22.00 til kl. 08.00 alle dager

§4

Utleie av andelseiers leilighet er ikke tillatt, uten styrets godkjenning. Det er tillatt å leie ut leiligheten inntil 30 dager pr år uten søknad

§5

Veranda/uteplass er andelseieres ansvar med tanke på vedlikehold. Tregulv og rekkverk må rengjøres og oljes. Utgang til veranda og uteplass betraktes som nødutgang og må til enhver tid være fri for snø og andre hindringer. Sluk må holdes åpne hele året og må jevnlig renses, for å unngå skader. Vannsøl på veranda må begrenses av hensyn til naboen under.

§6

Avfall sorteres og legges i riktig dunk i søppelrommet. <u>Kun husholdningsavfall</u>.
Matavfall pakkes godt inn i matavfallsposen for mest mulig å unngå lukt og søl.
Pappkartonger må brettes godt sammen eller rives opp, slik at de får plass i dunken.
Det kan ikke settes pappkartonger eller annet på gulvet i søppelrommet.
Alle har et ansvar for å holde orden i søppelsorteringen og sørge for at det ikke flyter over av søppel.

§7

Det er ikke tillatt å plassere/lagre søppel på utsiden av leiligheten eller på uteplass/balkong. Det forventes at hver beboer holder inngangspartiet utenfor sin dør ryddig og rent.

§8

Sykler, barnevogner og andre personlige effekter må ikke plasseres på fellesarealene. Det er satt av egne sykkelparkeringer.

§9

Alle rom i leiligheten må holdes tilstrekkelig oppvarmet for å unngå at vannrør/kloakkrør fryser. Sluk/avløpsrør på bad må rengjøres slik at de ikke går tette. Hund, katt og andre dyr må ikke holdes uten styrets samtykke.

§10

Klær og klesvask skal tørkes inne eller på egen veranda under rekkverkhøyde.

§11

Andelseier har ikke lov til å montere egne parabolantenner eller ventilasjonsanlegg.

§12

Skating på fellesarealene er ikke tillatt.

§13

Alt dyrehold skal godkjennes av styret. Det er kun anledning til å ha en katt eller en hund med maks skulderhøyde på 30cm.
Hund eller katt andelseier hadde ved innflytting er tillatt å ha videre.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Arena Park II Arendal Borettslag onsdag 08.05.2024 kl. 17:00 - Arendal Boligbyggelags lokaler. Malmbryggen, Vestregate 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Linda Finsrud.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Linda Finsrud.

1.3 Valg av andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Karine Johannessen.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
14 andelseiere møtte og 8 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2023

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

3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

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

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Karine Johannessen, Styreleder, honoreres med kr: 50.000,-

Esben Andersen, Sekretær, honoreres med kr: 18.000,-

Ingrid Rui, Sjef for uteområdet, honoreres med kr: 10.000,-

Connie Schjetne, Styremedlem, honoreres med kr: 9.000,-

Willy Klophaugen, Varamedlem: kr 2500,-

Edvin Bruvik, Varamedlem: kr 500,-

Av totalt styrehonorar på kr 90 000,- utbetales kr 5 000,- som gavekort.

5. Valg til styret

5.1 Valg av styremedlemmer for to år

Vedtak:
Som styremedlem for to år velges: Connie Schjetne, enstemmig valgt.
Som styremedlem for to år velges: Willy Klophaugen, enstemmig valgt.

5.2 Valg av varamedlem for ett år

Vedtak:
Som varamedlem for ett år velges: Tom Schjetne, enstemmig valgt.
Som varamedlem for ett år velges: Magnus Igland, enstemmig valgt (ble foreslått på selve møtet).

5.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Vedtak:
Til valgkomité velges: Magnus Igland, Jeanette Helleland og Petter Andreas Fjell (ble foreslått på selve møtet), enstemmig valgt.

5.4 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling 2024

Vedtak:
Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling 3. juni velges: Karine Johannessen og Connie Schjetne.

6. Innmeldte saker fra Fredrik Fin:

6.1 Beboerundersøkelse

Enkel beboerundersøkelse om håndtering av snø for å finne ut hva vi skal gjøre mer av og hva beboerne ønsker å nedprioritere. Dette kan gi oss konstruktive innspill til neste års håndtering av snøfallene

Vedtak:
Styrets Innstilling: Styret har ikke kapasitet til å gjennomføre en brukerundersøkelse, og mener det ikke er økonomi til en kvalitetssikker undersøkelse utført eksternt. Forslaget avvises.

Styrets innstilling ble enstemmig godkjent.

6.2 Kartlegging av sluk og varmesløyfer

Kartlegge sluker og varmesløyfene borettslaget benytter og lage ett måkekart/ brøytekart som utnytter varmesløyfene. Det er lettere å holde en god standard på brøytingen dersom man brøyter direkte der hvor varmesløyfene varmer

Vedtak:
Styrets innstilling:

Styret sammen med vaktmester har god oversikt over sluk og varmesløyfer. Informasjon er sendt ut til alle beboere, se vedlegg. Forslaget avvises.

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

6.3 Tømme steinbedene

Pga vektutfordringer når det er mye snø på taket forslås det å tømme steinbedene for stein.

Vedtak:
Styrets innstilling:

Steinbedene er fyllt hovedsaklig med isopor, og med stein kun til pynt på toppen. Området egner seg ikke til annet enn bed av hensyn til brannveier; vesentlig ulempe for naboer med støy og forhindret utsyn og styrets ansvar for HMS og sikkerhet.

Flere beboere varsler sak dersom generalforsamlingen stemmer for å sette opp trampoline i atriumet. Et vedtak for trampoline vil anses ugyldig da det bryter med borettslagsloven § 5-11: ***Bruken av bustaden og eiegedomen:****....Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimeleg eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar."*
Det er borettslaget ved styret som har ansvar for sikkerheten ved bruk på fellesområde. Forslaget avvises.

Styrets innstilling enstemmig vedtatt.

6.4 Avklare og tydeliggjøre beboernes ansvar i henhold til snømåking og vedlikehold

Avklare og tydeliggjøre beboernes ansvar i henhold til snømåking og vedlikehold, herunder kostnadsfordeling for snømåking på områder som ikke er definert som fellesareal (f.eks. balkong). Det foreslås her at borettslaget tilbyr formidling av vaktmestertjenester og fakturering til beboere som ikke kan eller vil måke eller vedlikeholde eget areal.

Vedtak:

Styrets innstilling:

Ansvarsfordeling er beskrevet i ordensreglementet, samt informasjonsskriv til beboerne jevnlig. Vaktmestertjeneste er godt etablert og opplyst om til de som har behov. Forslaget avvises.

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

6.5 Rydding av snø med tidsfrist

Borettslaget bør også gis mulighet til å pålegge rydding av snø innenfor f.eks. 48 timer. 'Dersom ikke pålegget adresseres innen 48 timer vil borettslaget arrangere snørydding via vaktmester som viderefaktureres til beboeren. Borettslaget kan f.eks. tilby å formidle flere typer vedlikeholds- eller vaktmestertjenester til beboerne, mot fakturering.

Vedtak:

Styrets innstilling:

Se styrets innstilling til sak 6.4. Forslaget avvises.

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

6.6 Vurdering og utbedring av eksisterende vann nedløpsrør/ takrenner

Flere steder mangler det «endestykker» eller deler på nedløpsrørene slik at vannet ikke ledes i riktig retning eller direkte ned i sluk.

Vedtak:

Styrets innstilling:

Styret har planlagt å utbedre dette sammen med en rekke andre tiltak sommeren 2025. Det er ikke satt av midler til dette på budsjett for 2024. Forslaget bifalles.

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

6.7 Flytte postkassestativ

Flytte postkassestativene og eventuelt adresse til inngangene i Vesterveien (Vesterveien 4) Undertegnede kan være behjelpelig med å forhandle med Alti, posten og leverandør for postkassesystemer.

Vedtak:

Styrets innstilling:

Grunneier (ALTI) ønsker ikke borettslagets postkasser på sin eiendom, verken ute eller inne. Styret anser det for dårlig utnyttelse av felles midler å kjøpe nye, mindre postkasser om det skulle vært aktuelt. Styret mener dagens løsning fungerer godt. Forslaget avvises

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Protokoll for Arena Park II Arendal Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Linda Finsrud (sign.)	10.05.2024
Sekretær	Linda Finsrud (sign.)	10.05.2024
Protokollvitne	Karine Johannessen (sign.)	10.05.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Arena Park II Arendal Borettslag onsdag 14.05.2025 kl. 17:00 - Arendal Boligbyggelags lokaler 4. etg, Malmbryggen, Vestregate 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Linda Finsrud.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Linda Finsrud.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Karine Johannessen.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
16 andelseiere møtte og 1 fullmakt ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2024

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

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

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

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styreleder Karine Johannessen honoreres med kr: 58.000,-

Styremedlem Espen Andersen honoreres med kr: 23.000,-

Styremedlem: Connie Schjetne honoreres med kr: 16.000,-

Styremedlem Willy Klophaugen honoreres med kr. 12.000,-

Varamedlem Magnus Igland honoreres med kr. 1.000,-

Varamedlem Tom Schjetne honoreres med kr. 1.000,-

Av totalt styrehonorar på kr 111 000,- utbetales kr 15 000,- som gavekort

5. Valg til styret

5.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:
Som styreleder for to år velges: Karine Johannessen

5.2 Valg av styremedlemmer for to år

Vedtak:
Som styremedlem for to år velges: Esben Andersen
Som styremedlem for to år velges: Bernt Inge Bergland

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Som varamedlem for ett år velges: Jan-Arve Solvang
Som varamedlem for ett år velges: Magnus Igland

5.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Valgkomitéen har bestått av styret Magnus Igland, Jeanette Helleland og Petter Andreas Fjell

Vedtak:
Til valgkomité velges: Magnus Igland og Petter Andreas Fjell

5.5 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Vedtak:
Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling 5. juni velges: Karine Johannessen og Esben Andersen.

6. Informasjon fra styret om andelseierens plikter og ansvar - Orienteringssak

Vi oppfordrer alle andelseiere til å sette seg inn i lov om borettslag og hvilke plikter og ansvar dette innebærer.

Vedtak:
Dette er en orienteringssak.

Protokoll for Arena Park II Arendal Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Linda Finsrud (sign.)	14.05.2025
Sekretær	Linda Finsrud (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Karine Johannessen (sign.)	15.05.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Arena Park II Arendal Borettslag mandag 17.11.2025 kl. 12:00 - Digitalt møte på "Min side".

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Thomas Noddeland v/Bosør

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Thomas Noddeland v/Bosør fører protokollen etter stemmefristen er utløpt.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Karine Johannessen

1.4 Opptelling av avgitte stemmer

Vedtak:
15 andelseiere var inne og avgav stemmer på Min Side.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden godkjennes.

2. Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for Arendal Boligbyggelag. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap. Arendal Boligbyggelag/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap. Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Vedtak:
Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

Protokoll ekstraordinært møte for Arena Park II Arendal Borettslag

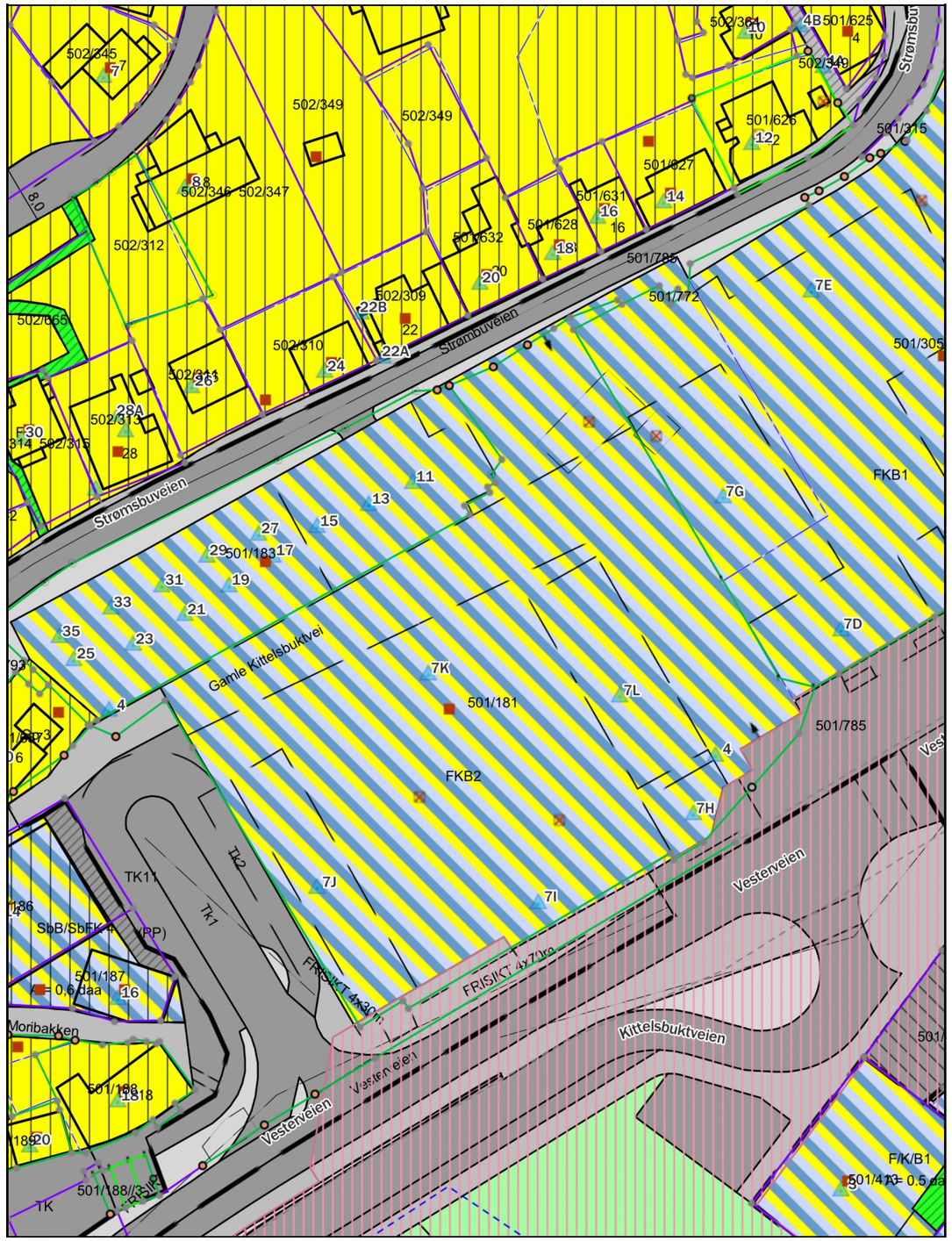
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Thomas Noddeland (sign.)	20.11.2025
Sekretær	Thomas Noddeland (sign.)	20.11.2025
Protokollvitne	Thomas Noddeland (sign.)	20.11.2025
Protokollvitne	Karine Johannessen (sign.)	20.11.2025

Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum

Dato: 18.03.2026 Omtrentlig målestokk: 1:669 Koordinatsystem: UTM-32N



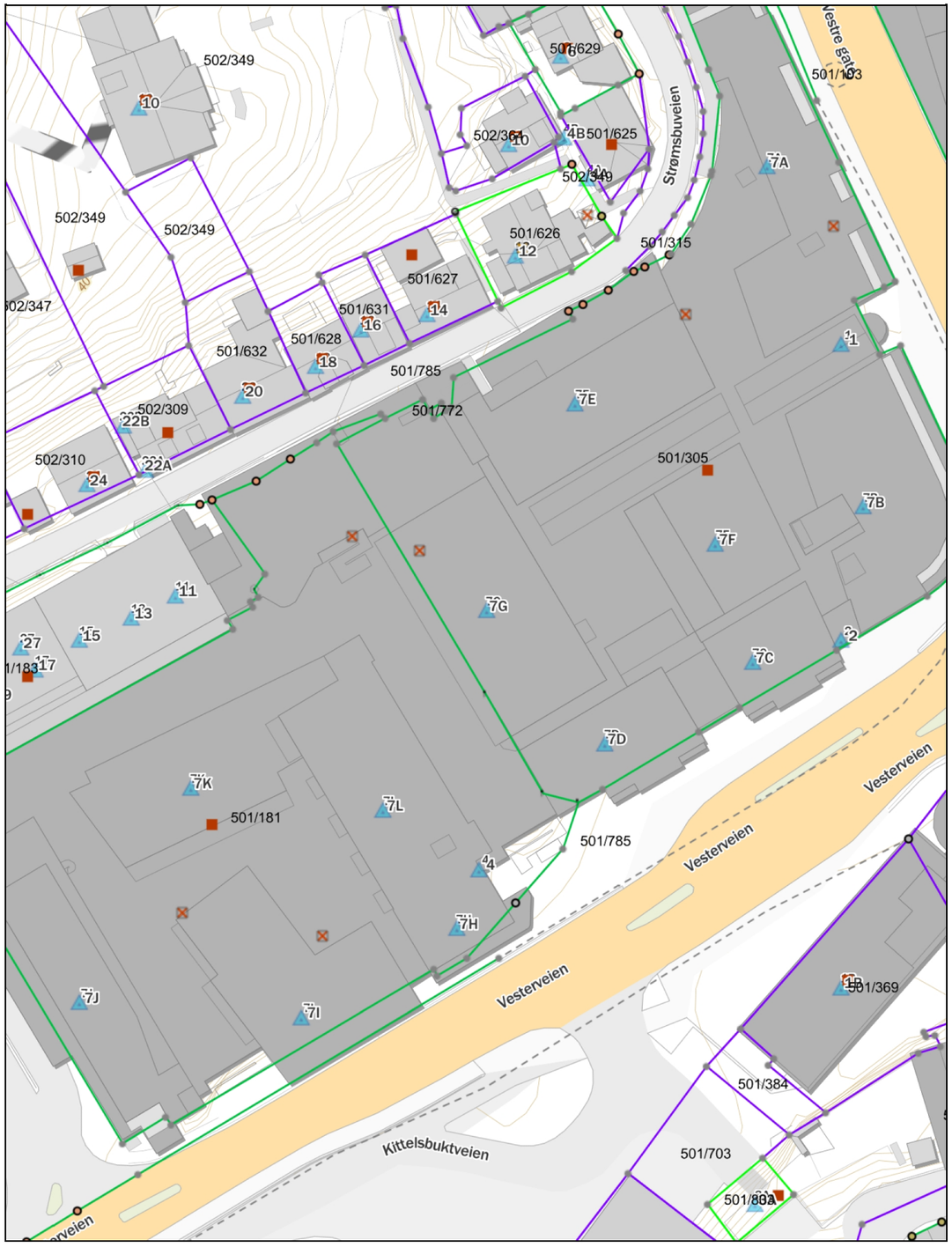
Side 1 av 1

Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum

Dato: 18.03.2026 Omtrentlig målestokk: 1:669 Koordinatsystem: UTM-32N



Side 1 av 1

Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Vedtekter

for **ARENA PARK II ARENDAL** borettslag org nr. 992786159 tilknyttet

ARENDAL boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den **18.02.2008, sist endret 20.04.2016.**

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i **ARENDAL** kommune og har forretningskontor i **ARENDAL** kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet **ARENDAL** boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner **5000.**

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

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

(4) 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 og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget 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, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(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 i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan 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, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger 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.

(8) Andelseiere som har glasset inn sin balkong, har vedlikeholdsansvaret for innglassingen, både utvendig og innvendig, og må selv dekke alle kostnadene ved dette vedlikeholdet. Dette omfatter også utskiftning av glass.

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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(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.

(3) Borettslaget tillater individuell nedbetaling av fellesgjeld.

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. 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
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

Tilhengere av

&MEGLERHUSET PARTNERS

har tilhengerfordeler

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



Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetssenter i Froland.

Adresse: **Ovelansdsheia 1, 4820 FROLAND**

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

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnummer: _____ Dato for salgsoppgave: _____
Bud på eiendommen: _____
Matrikkel: _____

Navn: _____ Fødselsnummer: _____
Navn: _____ Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Tlf arb/priv: _____ Mobil: _____ Epost: _____
gir herved bindende bud stort
Kr.: _____ Kroner: _____
på ovennevnte eiendom, + omkostninger i henhold til prospekt.

FINANSIERINGSPLAN

Bank: _____
Saksbehandlers direktenummer: _____
Saksbehandler epost: _____
Finansieres kjøpet med egenkapital kryss av her: _____

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selvom konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.

Budet er bindende frem til: ____dag, den __ /_____ klokken _____
Evt. forbehold (anbefales ikke): _____

Dersom budet stadfestes / aksepteres, blir kjennelse fra Tingretten sendt ut i brevs form etter utløpet av akseptfristen, som vanligvis er minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleilighet. Dersom forholdene skulle tilsi det, gjøres det oppmerksom på at bud kan stadfestes/aksepteres av Tingretten inntil 14 dager før akseptfrist. Undertegnede er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort, med mindre stadfestelsen oppheves.

Sted : _____ Dato: _____

_____ _____
Budgivers underskrift Budgivers underskrift

Jeg/vi er klar over at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap og ikke kan trekkes tilbake. Jeg/vi bekrefter å være kjent med salgsoppgaven/prospektets innhold, eventuell takst/boligsalgsrapporter, samt andre vedlegg som medfølger prospektet. Jeg/vi bekrefter at vi er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven og at lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder. Jeg/vi bekrefter samtidig å ha lest informasjon om tvangssalg, som er inntatt på de 2 neste sidene etter dette budskjemaet.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budet er mottatt. Skjer ikke dette kort tid etter innlevering av bud, må budgiver kontakte megler snarest.

Ansvarlig megler har sett legitimasjon av budgiver(e):

_____
Signatur ansvarlig megler

&MEGLERHUSET PARTNERS

Budgiver må legitimere seg ved innlevering av første bud. Har du ikke gjort dette tidligere er det påkrevet med legitimasjon. Du kan legge førerkort, bankkort, eller annen gyldig legitimasjon i rammen under. Ta bilde av side 1 og 2 i budskjemaet, og send som MMS eller e-post direkte til megler.

VIKTIG INFORMASJON VEDRØRENDE TVANGSSALG/ BUDGIVNING

Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter. Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås.

Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysinger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

• Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller

• Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller

• Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser. I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

• Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer. Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!

• Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.

• Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingsretten. Dette kan f.eks skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraksdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg.

Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse.

Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannenn i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjenenlsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

NOTATER

MEGLERHUSET & PARTNERS

partners.no