

Strømsbuveien 7

A

innhold

04

Velkommen til Strømsbuveien 7 A

06

Nøkkelinformasjon/Megler

15

Plantegning

18

Eiendommen

26

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Strømsbuveien 7 A

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, delvis åpen stue- og kjøkkenløsning samt bad/vaskerom. I tillegg er det en praktisk bod i fellesareal. Flott balkong med utsikt til sentrum.

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

Velkommen til visning!

Strømsbuveien 7 A

| | |
|----------------|---------------------|
| Prisantydning | 1 310 000 |
| Fellesgjeld | 683 887 |
| Omkostninger | 1 090 |
| Fellesutgifter | 9 317 pr. mnd. |
| Bruksareal | 60,0 m ² |
| BRA-I | 55,0 m ² |
| BRA-E | 5,0 m ² |
| TBA | 7,0 |
| Soverom | 2 |
| Eiendomstype | B/L-leilighet |
| Eierform | Andelsleilighet |
| Byggeår | 2005 |



Kontakt vår megler



Phong Thanh Tran

Partner / Eiendomsmegler

+47 942 77 766

phong@arendalpartners.no

**& MEGLERHUSET
PARTNERS**
Vestregate 3 4801 Arendal









Plantegning

Innhold

4.etg.: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom.
Utvendig bod i fellesareal.

BRA 60,0 m²

BRA-I 55,0 m²

BRA-E 5,0 m²

TBA 7,0 m²



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: 60,0 m²

- BRA-i: 55,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 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. omrokes 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 god standard. Det er hovedsakelig parkett på gulv og malte plater på vegger. Badet er flislagt med vannbåren varme i gulv. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Se tilstandsrapport vedlagt for mer informasjon.

Adkomst

Boligen merkes med til salgs plakat fra Meglerhuset & Partners.

Åpner du annonsen på finn.no eller Meglerhuset & Partners sin nettside finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil bli skiltet med Meglerhuset & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering

Ingen medfølgende parkeringsplass. Mulighet for leie i Vestre gate P-hus.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

2.Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja. 2025. Faglært. Jacobsen VVS AS. Skiftet vannlås med avløpsrør på servant. Dokumentasjon: Ja.

4.I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja. 2025. Faglært. Borettslaget har byttet takrenne på veranda, samt satt inn ny brannør/ytterdør ved inngang. Dokumentasjon: Ja.

12.Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja. Se punkt vedrørende våtrom.

17.Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja. Sprekker i fliser på veranda.

19.Har det vært skadedyr i leiligheten? Ja. Oppdaget skjeggkre ved overtakelse da leiligheten hadde stått tom en stund. Det ble da utført sanering av Nokas skadedyrkontroll. Har kun observert to skjeggkre i leiligheten siden da (ila 6 år). Det kan fortsatt finnes i borettslaget.

20.Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? Ja. Se punkt over.

28.Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja. Riving og oppbygging av bolig på andre siden av gaten. Bilveien delvis stengt inntil videre.

29.Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? Ja. Har vært foreslått å bygge svalgang/tak over inngangspartiet i A-blokka, samt en ny sykkelbod ved postkassene. Ikke bestemt når eller om dette skal gjennomføres enda.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Selger har i forbindelse med pkt. 19 vedr. skjeggkre, hatt Nokas Skadedyrkontroll for sanering. Ta kontakt med megler for informasjon og for å få utstedt rapporten.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2005. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Kjøpesenter og kontorlokaler under.Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Vinduer med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Tomt

Felles tomt opparbeidet med blant annet flislagte flater, støpte områder og trapper, blomsterkasser,

sittegrupper, og andre forskjellige beplantninger.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 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

Energikarakter:

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 1 310 000,-
Andel fellesgjeld kr 683 887,-

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 1 994 977,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 683 887,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 9 317,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Fellesutgifter, avdrag & renter, eiendomsskatt, tv/internett, akonto fjernvarme og forbruk vann.

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.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, og innboforsikring, i tillegg til opplyste fellesutgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 683 887,- pr. 29.04.2026.

Selskapets totale gjeld er kr.

36 929 930,- pr. 29.04.2026.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånenummer: 98-001, Handelsbanken Norge NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.04.2026: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 113.952

Saldo per 29.04.2026: 26 698 036

Andel av saldo: 660 230

Første termin/første avdrag: 30.09.2019 (siste termin

31.08.2054)

PT rente, 35 års-nedbetalingstid fra 2019, IN lån Kan

innfris om ønskelig

Lånenummer: 94807279690,

Handelsbanken Arendal

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.04.2026: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 30

Saldo per 29.04.2026: 1 277 530

Andel av saldo: 23 658

Første termin/første avdrag: 01.12.2023 (siste termin

01.09.2033) fastrente

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 587 692,-

Sekundær formuesverdi kr. 2 350 766,-

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 1 Borettslag, Orgnr: 988 521 310

Forretningsfører: BOSØR.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i med politenr. .

Regnskap

Årsregnskap for 2025 foreligger ikke.

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:

Årsresultat kr. 297 909,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Dyrehold

Husdyr er tillatt i Arena Park 1 borettslag under

følgende forutsetninger:

-Eier er ansvarlig for at husdyr ikke er til sjenanse for andre andelseiere

-Eier av hund er ansvarlig for å ha dyret i bånd på fellesarealene

-Eier av hund eller katt er ansvarlig for å fjerne dyrets etterlatenskaper fra fellesområdene og blomsterbed.

Det er ikke tillatt å drive oppdrett av hund og katt i

vårt borettslag eller dyr som er forbudt ved norsk lov.

-Leietakere tillates ikke å ha husdyr, unntatt er hundehold av medisinske årsaker.

Regulering

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

Offentlige planer

Ingen kjente.

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

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven.

Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som

ikke følger med.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept.

Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,- . Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Meglerhuset & Partners AS tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Meglerhuset & Partners AS.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.

Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det

informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva

kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om burettslag (burettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. 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 boretts til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks

reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Heidi Evensen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Strømsbuveien 7 A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 501, bnr. 305, snr. 2, andelsnr. 9 i Arena Park 1 Borettslag i Arendal. Andelsnummer: 9.

Vårt oppdragsnummer er 40260190.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 50 000 inkl. mva

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

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens

Tekniske dokumenter

Strømsbuveien 7A

Nabolaget Arendal sentrum - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter



Offentlig transport

| | | |
|------------------------|--------|--------|
| Arendal bussterminal | 1 min | |
| Totalt 20 ulike linjer | | 0.1 km |
| Arendal stasjon | 10 min | |
| Linje F5, R50 | | 0.8 km |
| Kristiansand Kjevik | 52 min | |

Skoler

| | | |
|------------------------------------|--------|--------|
| St. Franciskus skole (1-10 kl.) | 4 min | |
| 187 elever, 15 klasser | | 0.4 km |
| Stinta skole (1-10 kl.) | 9 min | |
| 528 elever, 31 klasser | | 0.7 km |
| Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) | 23 min | |
| 178 elever, 12 klasser | | 2 km |
| Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) | 7 min | |
| 137 elever, 8 klasser | | 2.2 km |
| Arendal videregående skole | 4 min | |
| 880 elever, 30 klasser | | 0.3 km |
| Arendal vgs - Mølleheia | 8 min | |

Ladepunkt for el-bil

| | | |
|-----------------------|-------|--|
| Tyholmen | 2 min | |
| Torvet P-hus, Arendal | 4 min | |



Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

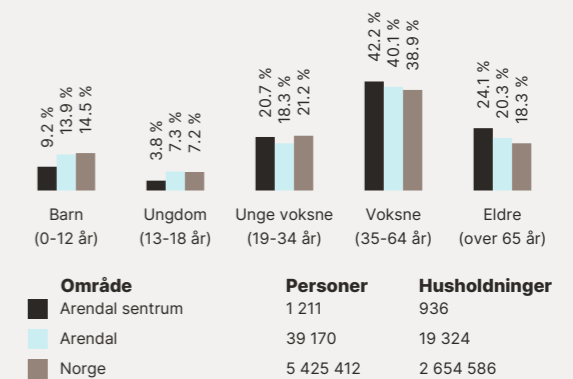


Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100



Naboskapet
Høflige 60/100

Aldersfordeling



Barnehager


| | | |
|----------------------------------|-------|--------|
| St Franciskus barnehage (1-5 år) | 4 min | |
| 22 barn | | 0.4 km |
| Tyholmen barnehage (1-5 år) | 5 min | |
| 38 barn | | 0.4 km |
| Villa Matilda Strømsbu (0-5 år) | 9 min | |
| 64 barn | | 0.7 km |


Dagligvare


| | | |
|----------------------|-------|--|
| Spar Arendal Sentrum | 2 min | |
| Kiwi Arendal Sentrum | 3 min | |

Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil
3. Buss

 Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

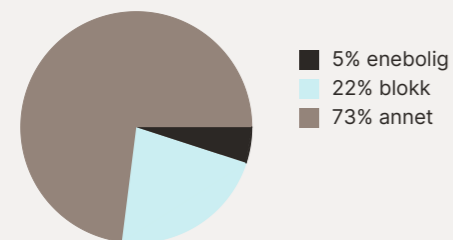
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 77/100

 Vedlikehold veier
Godt velholdt 74/100





Sport

-  Arendal gymnas 4 min 
Aktivitetshall 0.3 km
-  Sentralgata - Myra hoppbakke og... 7 min 
Ballspill 0.5 km
-  Medvind Trening 3 min 
-  MOVA Arendal Sentrum 4 min 

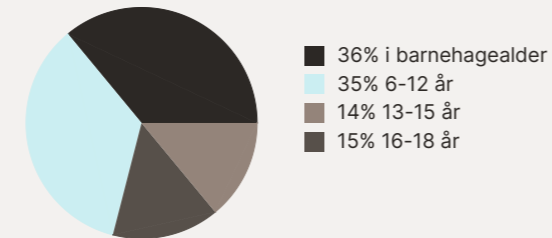
Boligmasse



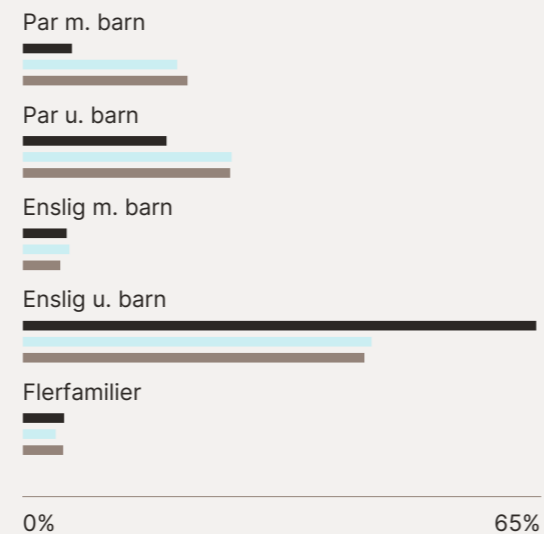
Varer/Tjenester




-  ALTI Arena 2 min 
-  Vitusapotek Arena - Arendal 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



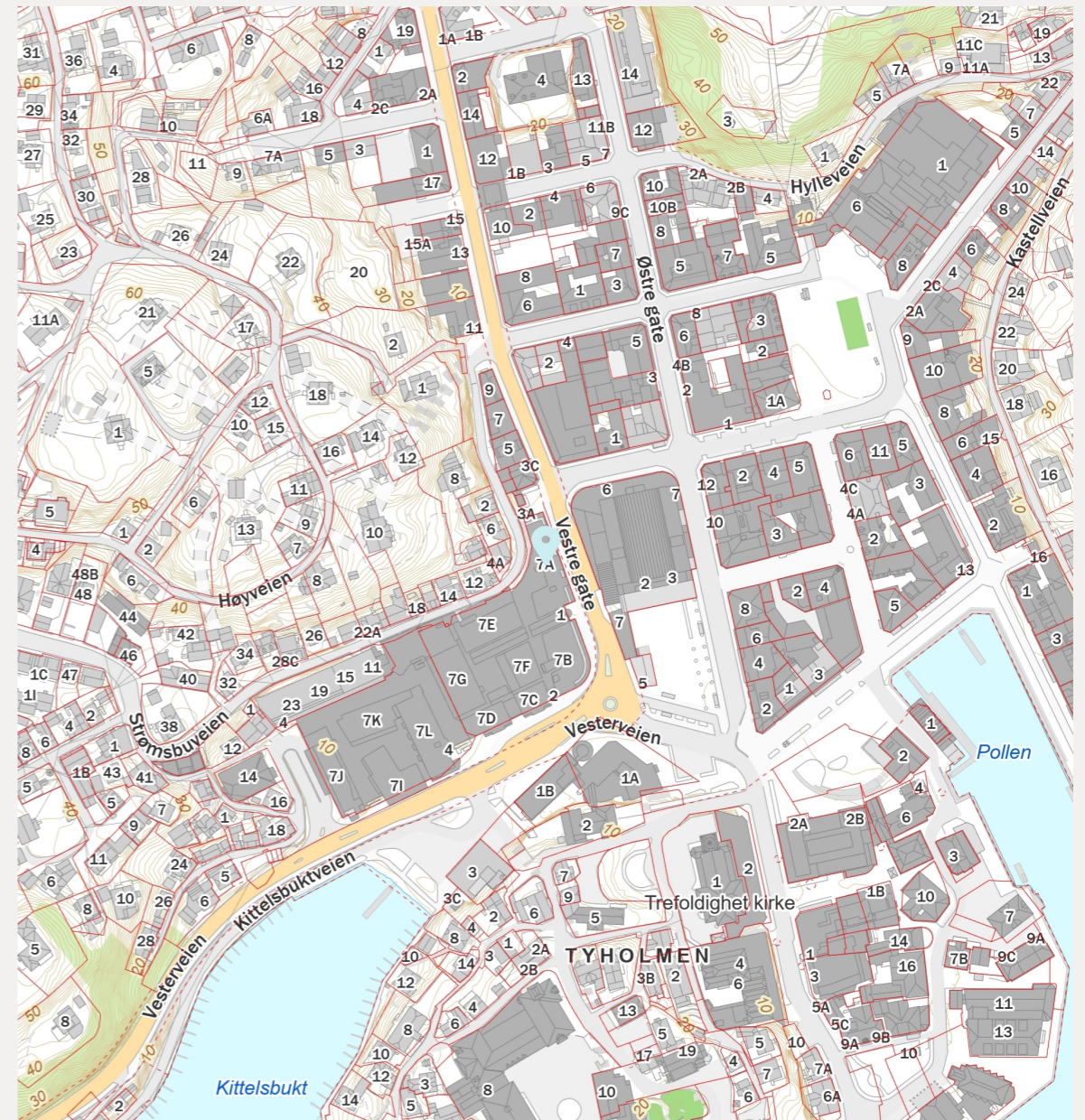
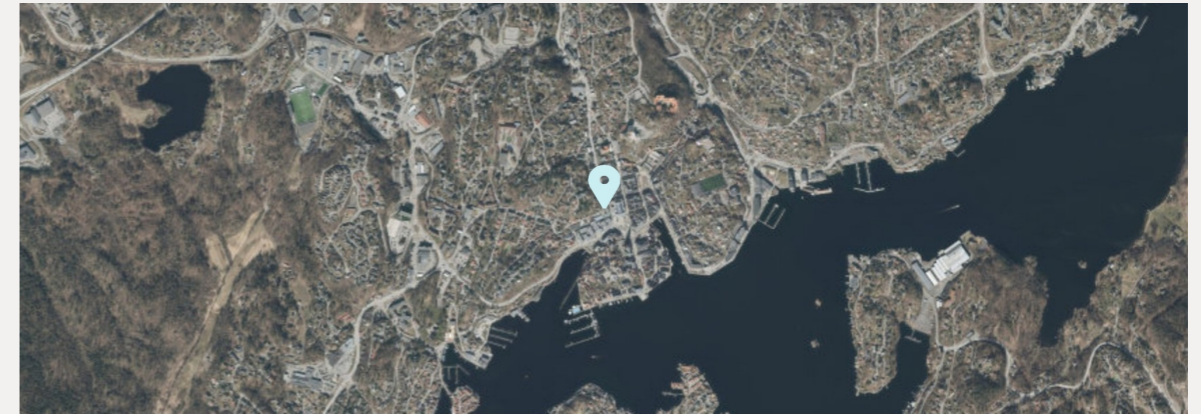
Familiesammensetning



-  Arendal sentrum
-  Arendal
-  Norge

Sivilstand

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



Strømsbuveien 7A

Nabolaget Arendal sentrum - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter



Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100



Naboskapet
Høflige 60/100

Offentlig transport

| | | |
|------------------------|--------|--------|
| Arendal bussterminal | 1 min | 🚶 |
| Totalt 20 ulike linjer | | 0.1 km |
| Arendal stasjon | 10 min | 🚶 |
| Linje F5, R50 | | 0.8 km |
| Kristiansand Kjevik | 52 min | ✈️ |

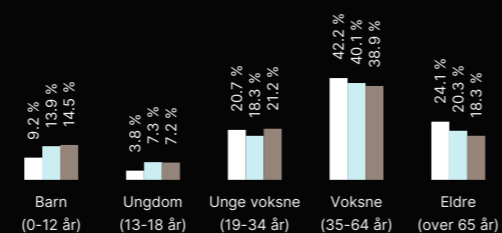
Skoler

| | | |
|------------------------------------|--------|--------|
| St. Franciskus skole (1-10 kl.) | 4 min | 🚶 |
| 187 elever, 15 klasser | | 0.4 km |
| Stinta skole (1-10 kl.) | 9 min | 🚶 |
| 528 elever, 31 klasser | | 0.7 km |
| Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) | 23 min | 🚶 |
| 178 elever, 12 klasser | | 2 km |
| Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) | 7 min | 🚶 |
| 137 elever, 8 klasser | | 2.2 km |
| Arendal videregående skole | 4 min | 🚶 |
| 880 elever, 30 klasser | | 0.3 km |
| Arendal vgs - Mølleheia | 8 min | 🚶 |

Ladepunkt for el-bil

| | | |
|-----------------------|-------|---|
| Tyholmen | 2 min | 🚶 |
| Torvet P-hus, Arendal | 4 min | 🚶 |

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) | 4 min | 🚶 |
| 22 barn | | 0.4 km |
| Tyholmen barnehage (1-5 år) | 5 min | 🚶 |
| 38 barn | | 0.4 km |
| Villa Matilda Strømsbu (0-5 år) | 9 min | 🚶 |
| 64 barn | | 0.7 km |

Dagligvare

| | | |
|----------------------|-------|---|
| Spar Arendal Sentrum | 2 min | 🚶 |
| Kiwi Arendal Sentrum | 3 min | 🚶 |



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 7 A, 4836 ARENDAL
- ARENDAL kommune
- gnr. 501, bnr. 305
- Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 Rapportdato: 08.05.2026 Oppdragsnr.: 21147-1678 Eiendomsverdi ref nr: YZ1828
Autorisert foretak: YoNo AS Sertifisert Takstingeniør: Yngve Ottervig Vår ref: Yngve Ottervig



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

YoNo AS

Strømsbuveien 7 A, 4836 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 305
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Rapportansvarlig

Yngve Ottervig

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



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.
Balkong ut fra stue utført i fliser og glassrekverkk

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 fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca 20mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Det er montert radiatorer i stue og soverommene og vannbåren gulvvarme på bad.
Elektrisk anlegg, tilknyttet el-skap.
Tavleskapet er utført med automatsikringer.
Tilgjengelige kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon foreligger.

Arealer

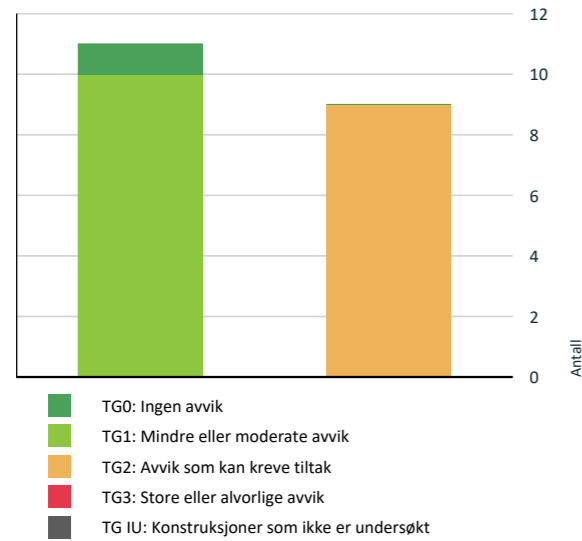
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje 4 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 4 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 4 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 4 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 4 > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring utført i undersøkelsesnivå 1.
Omfanget er/kan være mer enn hva som fremkommer på bilder. 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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Balkongdør** [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ut fra stue utført i fliser og glassrekverkk

Vurdering av avvik:

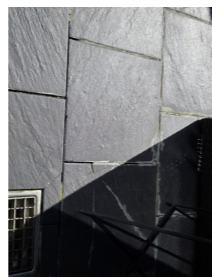
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Tilstandsrapport

Flere knuste fliser og sluket er ikke på laveste punktet og vannet renner sakte ned, men renner ned til slutt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe skrappe merker på dørene, hull i bad dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må utføres for å luke avviket.



VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca 20mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ingen membran oppkant ved dør og det er i hovedsak lokalt fall mot sluk. Det er antydning til bom på noen fliser og det er litt skade på flis og fug. Det er sprekk i fug mot stue, tyder på bevegelse i gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Membran er ikke synlig i sluket. dusjkabinettet er ikke flyttbart og det er begrenset mulighet for inspeksjon og renhold samt måling av fall bli ca.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.

KJØKKEN

ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Vannledninger er ikke montert i vannskap men i tak på bad, ved vannlekkasje på rør i rør systemet vil vann kunne skade leiligheten og unnerleggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Tilstandsrapport

TO 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er montert radiatorer i stue og soverommene og vannbåren gulvvarme på bad.

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg, tilknyttet el-skap.

Tavleskapet er utført med automatsikringer.

Tilgjengelige kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon 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.

2005

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?

Nei

Bør innhentes.

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

Tilstandsrapport

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?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

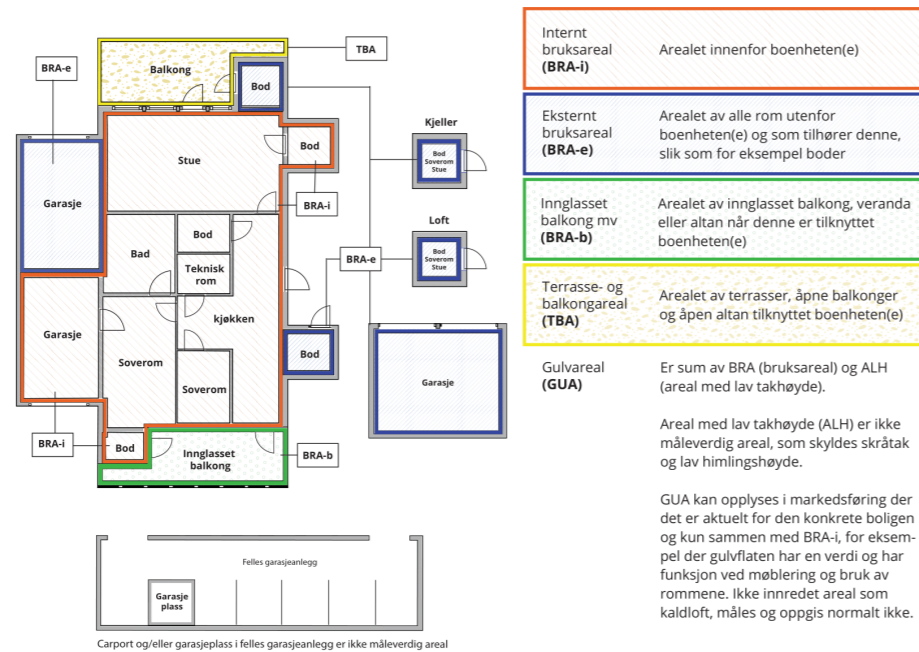
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Areal 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje 4 | 55 | | 5 | 60 | 7 |
| SUM | 55 | | 5 | | 7 |
| SUM BRA | 60 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje 4 | Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2 | Bod merket a42 | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Løpende vedlikehold.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------------------------|------------------------|
| 05.5.2026 | Yngve Ottervig Heidi Evensen | Takstingeniør Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 4203 ARENDAL | 501 | 305 | | 0 | 4535.4 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Strømsbuveien 7 A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|--------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| /ARENA PARK 1 BORETTSLAG | 988521310 | | | Evensen Heidi |

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

9

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 08.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YZ1828>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Strømsbuveien 7 A, 4836 ARENDAL

07 May 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|-------------------|-------------------|--------------|
| Strømsbuveien 7 A | Strømsbuveien 7 A | |

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

01.08.2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 01.08.2020

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 6411100

Informasjon om selger

Selger

Evensen, Heidi

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tidligere hatt problemer med trege/tette kloakkrør, men dette skyldtes at en av naboleilighetene stod tom over en lengre periode. Dette ble fikset og har ikke hatt problemer med det siden.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Arstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet vannlås med avløpsrør på servant

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Jacobsen VVS AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Arstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Borettslaget har byttet takrenne på veranda, samt satt inn ny branndør/ytterdør ved inngang.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Via borettslag



4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Se punkt vedrørende våtrom.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonslegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonslegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekker i fliser på veranda.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Oppdaget skjeggkre ved overtakelse da leiligheten hadde stått tom en stund. Det ble da utført sanering av Nokas skadedyrkontroll. Har kun observert to skjeggkre i leiligheten siden da (ila 6 år). Det kan fortsatt finnes i borettslaget.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Se punkt over.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Riving og oppbygging av bolig på andre siden av gaten. Bilveien delvis stengt inntil videre.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Har vært foreslått å bygge svalgang/tak over inngangspartiet i A-blokka, samt en ny sykkelbod ved postkassene. Ikke bestemt når eller om dette skal gjennomføres enda.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 45378827

Egenerklæringsskjema

| | |
|----------------------|-------------------|
| Name | Date |
| Heidi Evensen | 2026-05-07 |

Identification

 Heidi Evensen

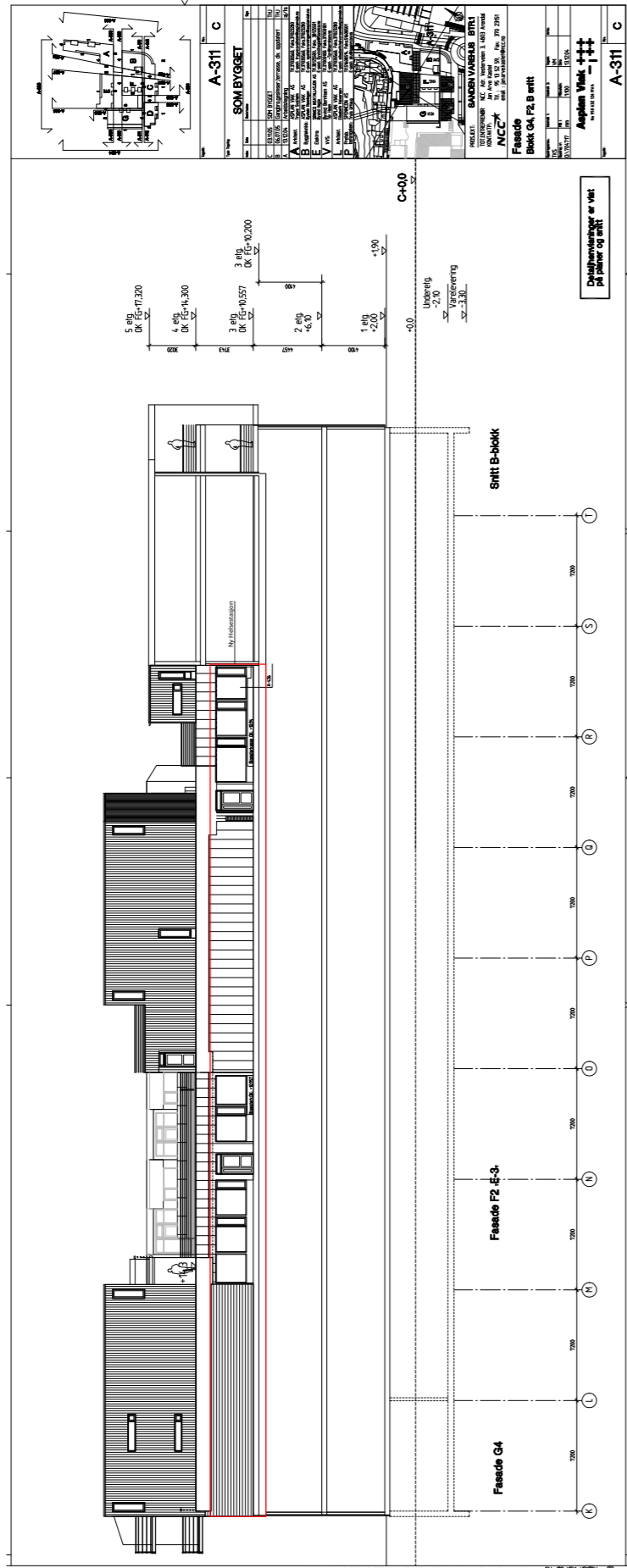
Egenerklæringsskjema

Signed by:

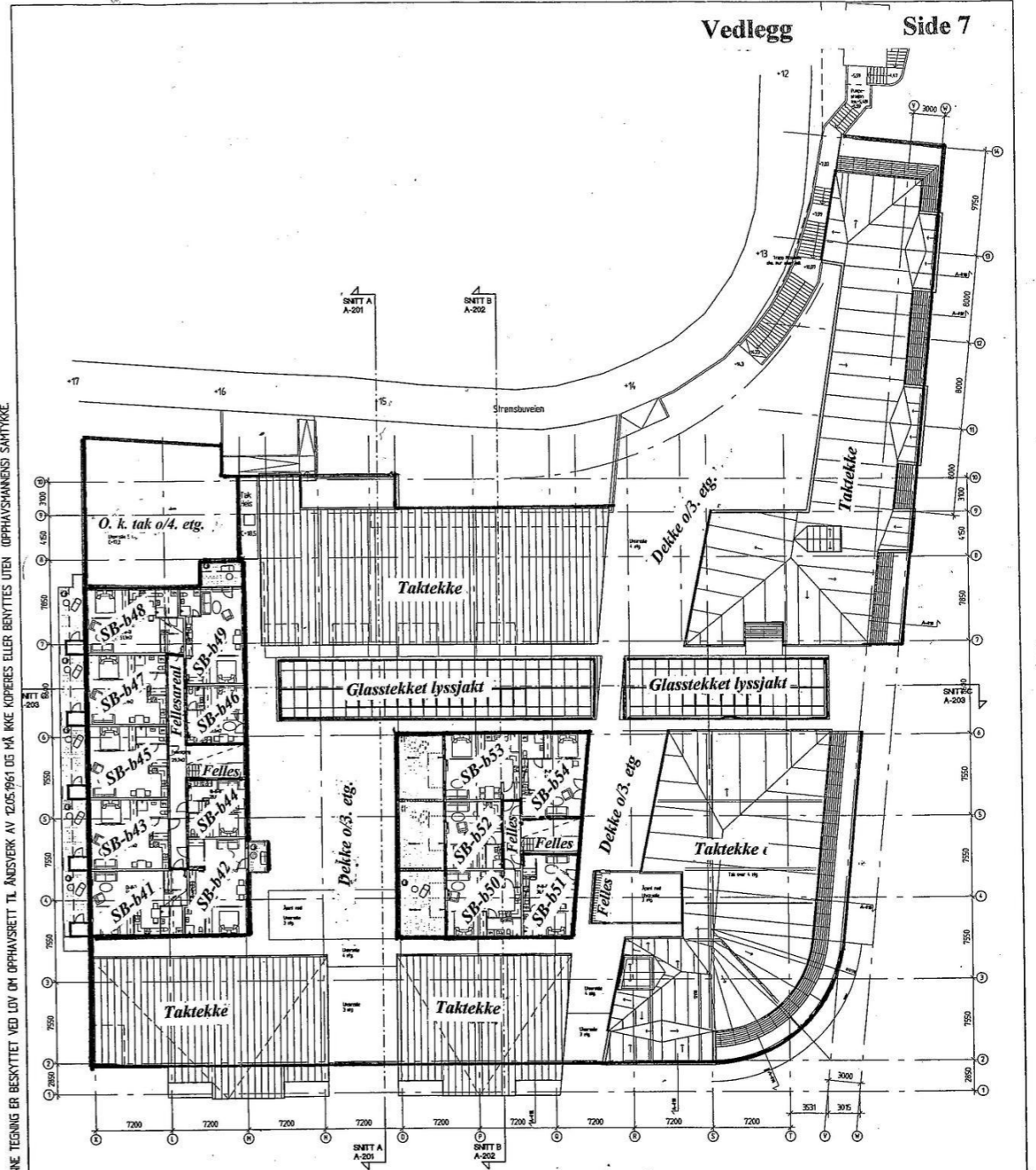
| | | |
|---------------|------------------------|---------------------|
| Heidi Evensen | 07/05-2026 10:00:27 | BankID OIDC High |
|---------------|------------------------|---------------------|



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



DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHavsRETT TL ANSVERK AV 7205-9961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHavsMANNENS SAMTYKKE.



SAMEIET ARENA PARK, ARENDAL

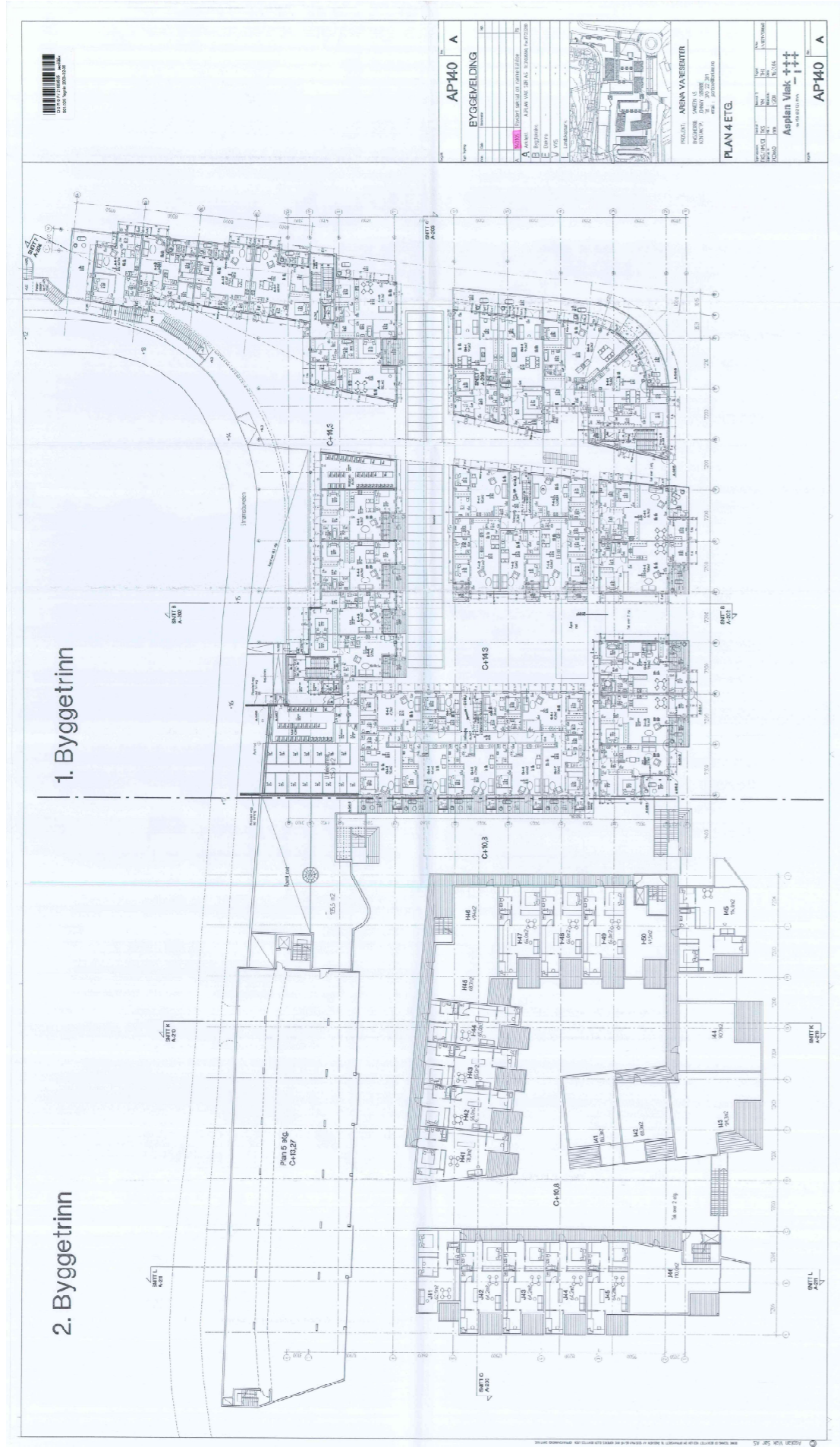
Gnr. 501, bnr. 305. Komm. nr. 0906

Plan 5. etg.

Seksjon 2 - Bolig

M = Ikke i målestokk

Dato: 10. juli 2006.



ARENDALE KOMMUNE

Rådhuset

Asplan Viak Sør AS
Serviceboks 701

4808 ARENDAL

Dato: 24.06.2008

Vår ref:
L.nr: 39966/08
Arkivsaksnr: 07/313
Arkivkode: BS 501/305
Saksbeh: Jostein Aasbø
Saksbeh.tlf: 37013780
Deres ref:

FERDIGATTEST

GNR. 501 BNR. 305, VESTERVEIEN 4 - NYBYGG VAREHUS
SANDEN AS

Tiltakshaver:
Ansvarlig søker

Sanden AS,
Asplan Viak Sør AS

Igangsettingstillatelse er gitt.

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 20.06.2008. Søknaden gjelder ferdigattest for prosjektet Sanden Varehus, byggetrinn 2. Tiltakene er 3, 4 og 5 etasje i Arenabygget.

De kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

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

For Arendal kommune

Stian Dalen
konsulent

Kopi til:

Egil Bringsverd Eftf. A/S, Stigerveien 2, 4825 ARENDAL
GK Norge AS, Teknologiveien 1, 4836 ARENDAL
NCC Construction AS, Postboks 93, Sentrum, 0101 OSLO
Reber-Schindler Heis A/S, postboks 126, 4702 VENNESLA
ABP Elektro A/S, postboks 145, 4852 FÆRVIK
Multiconsult AS, Televeien 3, 4879 GRIMSTAD
Spenncon AS, Industriveien 2, 1337 SANDVIKA
Sanden AS, Vesterveien 4, 4836 ARENDAL

Postadresse: Serviceboks 650, 4809 Arendal
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2
Org.nr.: 940493021

Telefon:

Telefax: 37013013

Bankgiro: 2800.05.15991

L.nr. 39966/08
Side 2 av 2

ARENDAL KOMMUNE
Reguleringsbestemmelser for
SANDENOMRÅDET

Planident: 2014r22
 Vedtatt i Arendal bystyre: 18.12.03, sak 0206/03
 Tilhørende plankartets utarbeidingsdato: 25.08.03, sist endret: 19.11.2009

Planident 2014r22e1
 Mindre endring vedtatt i Driftsstyret: 10.02.2005, sak 0053/05
 Kort beskrivelse: Høydebegrensning innenfor delområde FKB1, krav til parkering, justering av byggegrense mindre strekning langs Vesterveien.

Planident 2014r22e2
 Mindre endring vedtatt i Driftsstyret: 14.04.2005, 0113/05
 Kort beskrivelse: Sparebanken sør, Vesterveien. Ny publikumsinngang. Kun kart.

Planident 2014r22e3
 Mindre endring vedtatt i Planutvalget: 05.02.2009, sak 29/09
 Kort beskrivelse: Endring av trapp

Planident 2014r22e4
 Mindre endring vedtatt i Planutvalget: 19.11.2009, sak 200/09
 Kort beskrivelse: Ta ut avsnittet i 4.4 om trappeløpet mellom Vesterveien og Strømsbuveien og materialvalg.

Planident 2014r22e5
 Mindre endring, administrativt vedtak 18.05.2017, sak 17/5006
 Bestemmelser om allmenhetens tilgang, og om ansvar for drift og vintervedlikehold utgår.

1. Generelt

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det område som er avgrenset på plankartet. Planen erstatter del av reguleringsplan for *Rutebilstasjonen/Sanden* vedtatt av Arendal bystyre 21.10.96 og bebyggelsesplan for *Del av Sanden* vedtatt av driftsstyret/det faste utvalg for plansaker 20.02.03.

Reguleringsformål

1.2 Områdene innenfor planen er avsatt til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 25 1. ledd:

| | | |
|----------------------------------|--|------------------------|
| <i>Byggeområder</i> | <i>forretninger/kontorer/boliger FKB1 – FKB2</i> | |
| <i>Offentlige Trafikkområder</i> | <i>kjørevei</i> | <i>Tk1 – Tk2</i> |
| | <i>gangforbindelse, fortau</i> | - |
| | <i>annen veigrunn</i> | - |
| | <i>offentlig trafikkområde</i> | <i>(flateregulert)</i> |

| | | |
|-----------------------|-----------------------------------|------------|
| <i>Spesialområder</i> | <i>område for tekniske anlegg</i> | <i>Sp1</i> |
| | <i>område for varetransport</i> | <i>Sp2</i> |
| | <i>bevaring av bygninger</i> | <i>Sp3</i> |
| | <i>siktsoner</i> | - |

Målsetting

1.3 Målsettingen med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging nåværende Arenasenter til et moderne, bymessig varehus med boliger og kontorer i de øverste etasjene, og samtidig legge til rette for en ny og direkte atkomst til P-hus Vest fra Vesterveien.

2. Fellesbestemmelser

Søknad om rammetillatelse

2.1 Kommunen kan i forbindelse med behandling av søknad om rammetillatelse kreve tilleggsdokumentasjon som illustrasjoner, perspektivtegninger, fasadeoppriss, modeller, snitt m.v., samt annen dokumentasjon/planer for tekniske løsninger og prosedyrer for grunnundersøkelser og sikringstiltak ved gjennomføring.

Parkering

2.2 Boliger innenfor planområdet må minst disponere følgende antall parkeringsplasser:
 a) Boliger med bruksareal (BRA) <70 m2 0,5 plasser, boliger >70 m2 minst 1,0 plasser. Kontor/forretninger må disponere minst 1 parkeringsplass pr. 200 m2 bruksareal (BRA).

Støy

2.3 Det må i forbindelse med søknad om rammetillatelse for bebyggelsen dokumenteres at Miljøverndepartementets krav til maksimumsstøy for boliger som vender mot trafikkert vei, er ivaretatt.

Tekniske anlegg

2.4 Tekniske planer for vann, overvann, avløp og kabler skal godkjennes av Arendal kommune og kabelselskapene.

Særskilte bestemmelser for byggeperioden

2.5 Følgende bestemmelser gjelder særskilt for anleggs- og byggeperioden:

2.5.1 Grunnforhold

Det skal utarbeides en plan for overvåking/undersøkelse av området i samsvar med gjeldende lovverk. Planen må vise hvor de enkelte inngrep vil skje og til hvilken dybde spuntvegg, pæling og fysiske gravetiltak skal foregå

2.5.2 Kulturvern

Gamle Kittelsbukthvei 3 ("Det hvite hus") må dokumenteres før demontering med sikte på gjenoppføring på en slik måte at de antikvariske verdiene i minst mulig grad blir redusert.

2.5.3 Sikring

Det må settes opp trygg inngjerding som hindrer uvedkommende å komme inn på byggeplassen. Inngjerding og sikring må gjøres slik at gjenstander ikke kan falle utenfor byggeplassen og skade forbipasserende.

Det må settes opp spuntvegg for å hindre utrasing av masser.

Fundament og grunn under bestående bebyggelse ved planlagt ny atkomst til P-hus Vest må sikres mot setninger og utrasing under byggeperioden.

2.5.4 Tidsbegrensning

Byggearbeidene kan starte tidligst kl. 06.00 og avsluttes senest kl. 22.00. Kommunen v/enhet for helse og miljø kan dispensere fra denne begrensningen. Berørte parter skal varsles.

2.5.5 Lukt

Det må iverksettes tiltak for å hindre/reducere ubehagelig lukt i forbindelse med graving i grunnen.

2.5.6 Forurensning

Det er påvist mulig oljeforurenset grunn i området. Plan for opprydding og deponering av eventuelle forurensete masser skal godkjennes av kommunen.

2.5.7 Flomvann

Det må utarbeides en plan for tiltak for å hindre opphopning av overvann i byggegropen og tilstøtende trafikkområder ved ekstreme nedbørsmengder.

2.5.8 Trafikk

Det må i samråd med kommunen utarbeides en plan for avvikling av trafikken i kvartalet rundt byggeområdet. Berørte parter skal underrettes om planen og om eventuelle endringer/avvik fra godkjent plan.

2.5.9 Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale med kommunen skal foreligge.

3. Byggeområdene

Områdene FKB1 – FKB2

- 3.1 Skisseprosjekt datert 07.02.03, som følger som vedlegg til planforslaget, skal legges til grunn for bebyggelsens struktur, utforming og utseende. Bygget skal ha et variert formspråk med framspring, arkader og tilbaketrukne leiligheter. Fasadene skal ha et moderne og urbant preg og tilpasses strøkets karakter. Det tillates ikke tette fasader mot gateplan. Mot gate og torg skal det etableres innganger til småbutikker/kiosker.

- 3.2 Eventuell underetasje, 1. og 2. etasje i bebyggelsen skal nyttes til forretninger (varehus). 3. og 4. etasje kan nyttes til kontorer og/eller boliger. 5. etasje kan nyttes til boliger. Underetasje eller del av etasjer som ligger under bakkenivå kan nyttes til bilparkering.

- 3.3 Bebyggelsen skal plasseres med fasade i formålsgrensen der byggegrense ikke er vist. Bygget kan ha utkraging over 1. etasjeplan langs Vesterveien og vei Tk2 som vist med byggegrense. Jfr. bestemmelsene i punkt 4.6.

- 3.4 Områdene er inndelt i delområder med byggegrenser, med forskjellig krav til maks. mønehøyde. Maks mønehøyde er oppgitt på plankartet (i kotehøyde). Mindre takoppbygg, heishus, piper m.v. kan gå opp over maks mønehøyde.

Skråtak over 4. etasje «blokkene» D og C tillates ført opp til cote 17,6 slik det er - illustrert på tegning A 209 datert 10.01.05.

- 3.5 Arealene mellom bebyggelsen på taket over varehusdelen skal tilrettelegges for uteopphold og lek og opparbeides med beplantning, belysning, benker m.v. Utomhusplan skal utarbeides og godkjennes av Arendal kommune.

- 3.6 Bygningenes fasader, materialvalg, belysningsarmatur, skilter m.v. skal ha en enhetlig form og harmonere med strøkets karakter. Belysning, reklame og fargevalg skal godkjennes av kommunen.

4. Trafikkområder

Veiene Tk1, Tk2 og del av Vesterveien

- 4.1 Veiene Tk1 og Tk2 samt del av Vesterveien på hver side av planlagt kryss med Tk1, er detaljregulert. Anleggene skal utføres i tråd med de detaljtegninger som følger som vedlegg til reguleringsplanen. Tekniske planer med nødvendig tilleggsdokumentasjon (snitt, lengdeprofiler, statiske beregninger for støttemurer mv) skal godkjennes av kommunen før anleggene gjennomføres. Kommunen kan stille krav til den estetiske utformingen av støttemurer, tunnelportal/-vegger, randsoner langs vei m.v.

Tidsplan for gjennomføring og planer for tiltak og midlertidige trafikkløsninger i byggeperioden skal godkjennes av kommunen før byggearbeidene påbegynnes.

Vestregate, Kittelsbukta og Vesterveien

- 4.2 Vestregate, Kittelsbukta og del av Vesterveien med tilhørende siderarealer er flateregulert. Det skal utarbeides særskilte planer som viser midlertidige og permanente løsninger for trafikkmonster, opparbeidelse og bruk av trafikkområdene.

Strømsbuveien

- 4.3 Strømsbuveien er vist på planen med sin nåværende bredde og standard. Planen forutsetter ikke endringer av gateløpet.

Gangforbindelser

- 4.4 Fortau langs Vesterveien skal opparbeides i tråd med reguleringsplanen og fremtidig detaljplan for trafikkområdene som er flateregulert.

Nåværende trappeanlegg fra Vestregate til Strømsbuveien skal ombygges som vist på planen.

Nåværende gangforbindelse fra Strømsbuveien til Gamle Kittelsbukthvei via turnhalltrappene, føres inn på taket av varehusdelen i området FKB1-2 og videreføres til trappeanlegg ned til Vesterveien og opp til nedre del av Strømsbuveien. Ved turnhallen skal det videre anlegges trapper ned til Gamle Kittelsbukthvei (Tk2).

Annen veigrunn

- 4.5 Sidearealer og rabatter langs vei skal opparbeides og beplantes. Kommunen kan kreve sikring av høye støttemurer og skjæringer.

Utkraging

- 4.6 Bebyggelsen i områdene FKB1 – 2 kan utkrages over fortauet langs Vesterveien og over kjørevei Tk2 som angitt med byggegrenser på plankartet. Utkragingen må ikke være til hinder for trafikken og for utførelse av vedlikehold av trafikkområdet. Fri høyde mellom vei og utbyggets underkant skal være minst 4,75 meter.

5. Spesialområder

- 5.1 Område Sp1 nyttes til kommunaltekniske hovedanlegg, el.forsyningsanlegg m.v.
- 5.2 Område Sp2 nyttes til varelevering for område FKB1 og atkomst til Sp1.
- 5.3 Område Sp3 nyttes til bolig med tilhørende anlegg. For området gjelder følgende særskilte bestemmelser:

5.34 UTBEDRING OG REPARASJON AV BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE

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

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

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

5.341 Tak, takbelegg, piper, takrenner

Som hovedregel skal alle nybygde tak være symmetriske saltak med en takvinkel på mellom 30 og 45 grader. Andre takvinkler tillates bare for tilbygg til bygninger med andre opprinnelige takvinkler. Tak skal tekkes med enkeltkrum rød vingetakstein av ekte, brent tegl. Hvor det kan dokumenteres historisk at svart, glassert, enkeltkrum vingetegl, eller andre taktekkingsmaterialer tidligere er brukt på en bygning, kan dette også benyttes videre. Bygninger som er bygd etter år 1900 og opprinnelig har hatt sementtakstein, kan fortsatt beholde kopier av denne type belegg, fortrinnsvis i originalfargen, eller en farge som harmonerer med stedstypiske farger.

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

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

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

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

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

5.342 Yttervegger

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

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

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

5.343 Vinduer, dører og porter

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

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

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

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

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

5.344 Verandaer, balkonger, altaner og terrasser

Verandaer, balkonger, altaner og terrasser som festes til bygningen, er i hovedregelen ikke tillatt.

5.345 Veggfaste utvendige trapper og rekkverk

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

I hovedregelen skal rekkverk og handlister utføres i smijern eller det materialet som stilepoken tilsier, i en enkel og tradisjonell utforming. Rekkverk skal utformes som åpne rekkverk i tradisjonell utforming.

5.346 Farger på bygninger og bygningsdeler

Farger på bygninger, bygningsdeler, vinduer, dører og porter, bør velges i overensstemmelse med den stilperiode bygningen hører hjemme i og sammensettes på en harmonisk måte.

5.35 TILBYGG OG PÅBYGG TIL BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE

Tilbygging, påbygging og ombygging, herunder også heving, senking eller endring av takflate, skal tilpasses bygningens arkitektur og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon på en god måte. Valgte former og materialer skal være kopier av de eksisterende, eller underordne seg disse.

Alle nybygde tak skal som hovedregel være symmetriske saltak med en takvinkel på mellom 30 og 45 grader. Det skal brukes rød, enkeltkrum takstein av brent tegl. Andre takformer, takvinkler og taktekkingsmaterialer skal bare brukes der de i dag finnes på bygningen eller det kan dokumenteres historisk at de har vært brukt.

Tak skal avsluttes ved gavlene med vindskier og vannbord av tre, standard mønepanner eller omvendte tegl, ikke med spesialstein eller metallbeslag.

5.4 Siktsoner skal planeres i nivå med tilstøtende veier. Det er ikke tillatt å beplante eller nytte områdene slik at fri sikt hindres.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før tiltak settes i verk skal kravene til dokumentasjon i bestemmelsenes punkter 2.5.1 – 2.5.9 foreligge og være godkjent av kommunen.

6.2 Ny atkomst til P-hus Vest (vei Tk1), omlegging av Gamle Kittelsbuktvei (vei Tk2) og gangforbindelse gjennom byggeområdet (på 3. etasjeplan) må utføres og ferdigstilles etter en egen framdriftsplan godkjent av Arendal kommune.

6.3 Siktsoner og andre tiltak i tilknytning til nye veianlegg skal utføres og ferdigstilles samtidig med veianleggene.

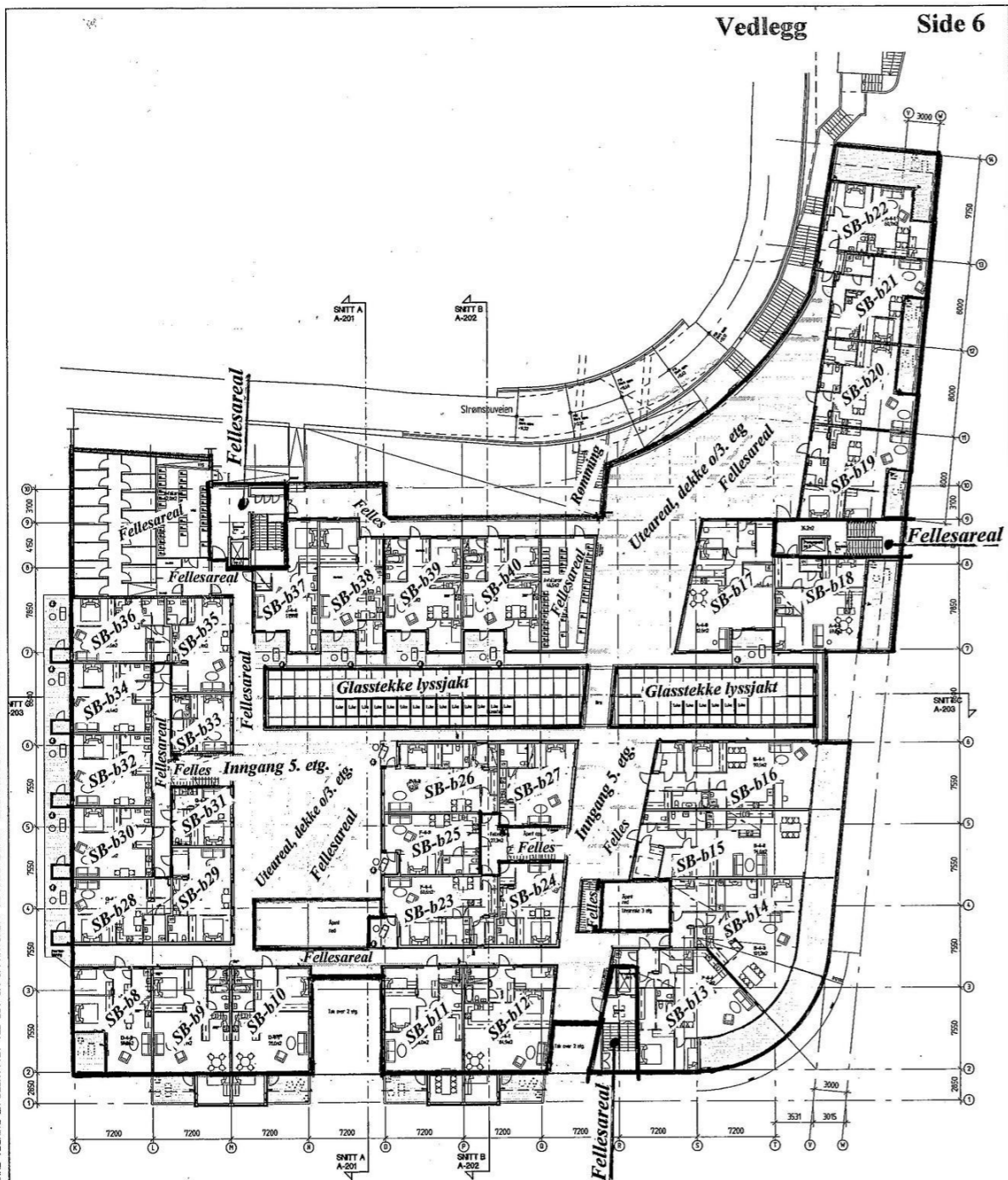
6.4 Før bebyggelsen tas i bruk skal parkeringsplasser etter kravene i punkt 4.1 være opparbeidet.

6.5 Utomhusplan etter bestemmelsene i punkt 3.2 5. ledd skal være godkjent av kommunen før arbeidene utføres. Grøntanlegg og felles utearealer skal være opparbeidet i tråd med godkjent plan før bebyggelsen tas i bruk.

Arendal, 05.12.04

Geir Skjæveland
leder av resultatenehet for plan, oppmåling, byggesak og landbruk

DENNE TEIING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHANSRETTLIG TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHANSVARENS SAMTYKKE.



Betegnelsesforklaring: SB-b1 = Samleeksjon bolig, boenhet nr 1
Felles = Fellesareal

SAMEIET ARENA PARK, ARENDAL

Gnr. 501, bnr. 305. Komm. nr. 0906

Plan 4. etg.

Seksjon 2 - Bolig

M = Ikke i målestokk

Dato: 10. juli 2006.



**ARENDALE KOMMUNE
AREALPLANSTATUS**

| | | | | | | | |
|----------|---------------|-------|-----|-------|--|-------------|----------------|
| Gnr.: | 501 | Bnr.: | 305 | Fnr.: | | Seksj. nr.: | 39 |
| Adresse: | Strømsbuveien | | | | | Dato: | 26.03.2026 lgu |

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023- 2033

Formål:

Sentrumsformål

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

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

| Arealplanid: | Plannavn: | Vedtatt i kraft: |
|-----------------------|---|--------------------------|
| 2014r22/ 2014r22e1 | Sandenområdet/ Sandenområdet, endring av kart og bestemmelser <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i> | 18.12.2003 10.02.2005 |

Formål:

Bolig/forretning/kontor

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

| | | |
|-----------------------------|-----|--|
| Planer under arbeid: | NEI | <input checked="" type="checkbox"/> JA |
|-----------------------------|-----|--|

Merknader:

[Kanal i Arendal - Arendal kommune](https://www.arendal.kommune.no/)

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

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

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

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

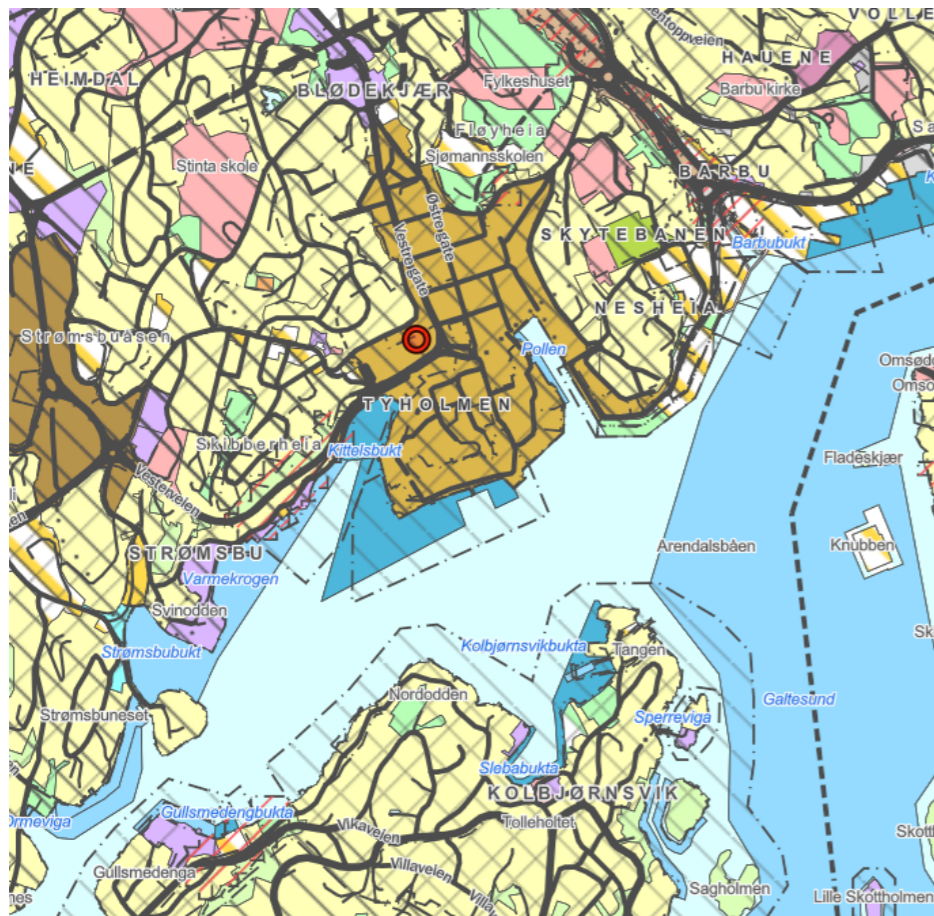


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESP/UA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

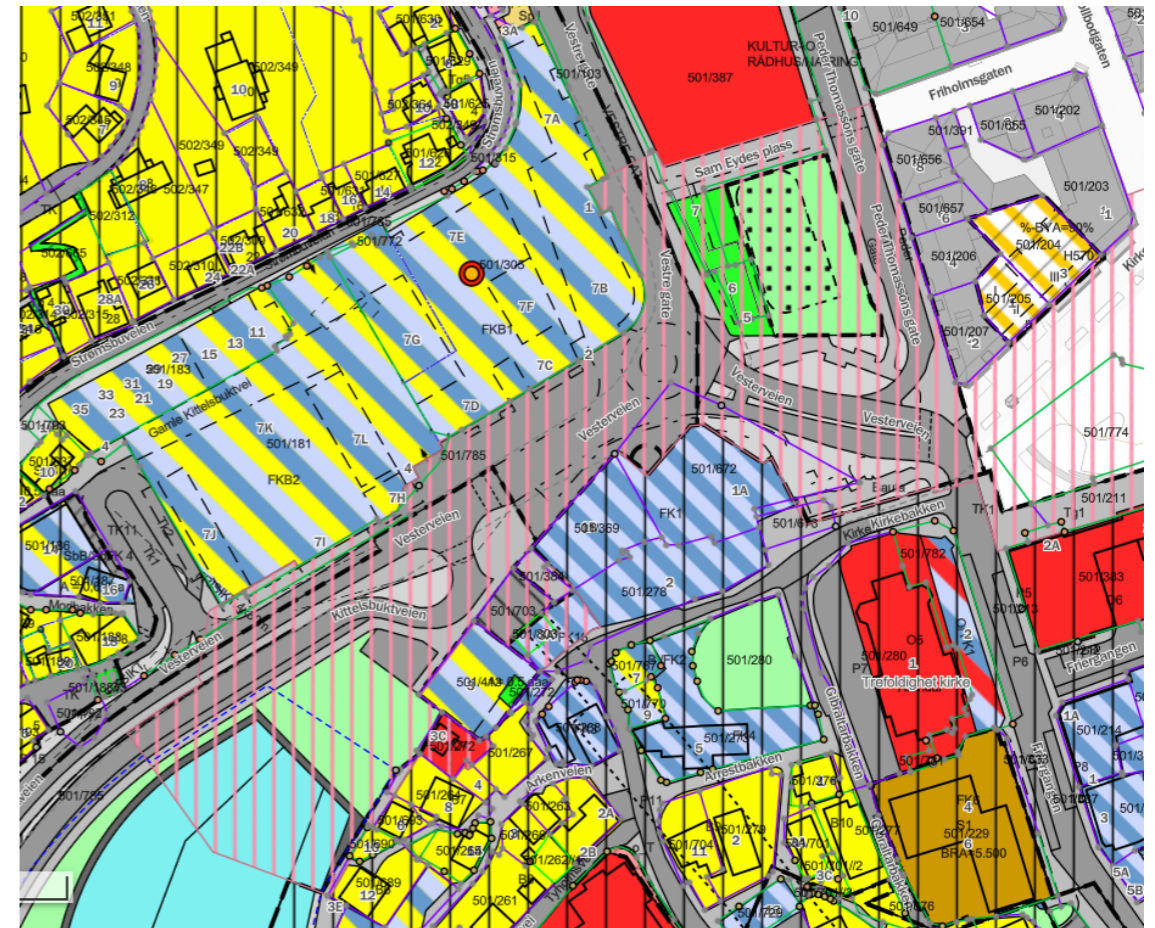


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

Arena Park I Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

Tidspunkt: Tirsdag 07.05.2024 kl. 17:00

Sted: Møtelokalene til Alti Arendal AS. Inn dør til venstre for Medvind Treningscenter på 3. nivå.

Hilsen styret i
Arena Park I Borettslag.



Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

.....

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Arena Park I Borettslag tirsdag 07.05.2024

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV LEIL. NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges: Tor Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Generalforsamlingen spør de fremmøtte om noen ønsker å stille som sekretær.

- Innkommet forslag erstatter automatisk styrets forslag til sekretær (dvs. at styrets forslag utgår).

Forslag til vedtak: Som sekretær (referent) velges: Bodil K. Hansen

1.3 Valg av protokollvitne

Generalforsamlingen spør de fremmøtte om noen ønsker å stille som protokollvitne.

- Innkommet forslag erstatter automatisk styrets forslag til protokollvitne(dvs. at styrets forslag utgår).

Forslag til vedtak: Som protokollvitne velges: Arne Sandvik

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Møteleder teller opp fremmøtte + fullmakter, og annonserer totalt antall stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Forslag til vedtak: Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2023

På neste side følger styrets årsberetning for perioden mai 2023 til april 2024

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: Styret honoreres med kr 91.400 som fordeles internt.

5. Valg til styret

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

Styreleder, Tor Pedersen
Styremedlem, Arne Sandvik
Styremedlem, Nicolai Solfjeld Pedersen
Styremedlem, Bodil Kanstad Hansen
Varamedlem, Morten Andreassen
Varamedlem, Rein Lepson

Arne Sandvik, Nicolai S. Pedersen og varamedlemmene er på valg.

5.1 Valg av styremedlem for to år

Det skal i år velges to styremedlemmer for 2 år.

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås: Arne Sandvik (B31)
Som styremedlem for to år foreslås: Nicolai S. Pedersen (A43)

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år.

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås: Morten Andreassen (G54)
Som varamedlem for ett år foreslås: Rein Lepson (G45)

5.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Borettslaget har ikke egen Valgkomité da oppgaven har blitt ivaretatt av det sittende styret. Det sendes jevnlig ut åpen invitasjon med henstilling om at de som ønsker å stå på valg når som helst i løpet av året kan melde dette til en i styret.

Forslag til vedtak: Styret er Valgkomité og sender ut invitasjoner om styredeltagelse innbakt i kommunikasjonen som sendes ut i løpet av året.

5.4 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret velger internt delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

STYRET i BORETTSLAGET har i perioden fra mai 2023 til april 2024 bestått av Arne Sandvik, Bodil K. Hansen, Nicolai S. Pedersen, Tor Pedersen (styreleder), Morten Andreassen (vara) og Rein Lepson (vara). Året har vært preget av normal aktivitet og samarbeid har fungert godt.

NYE ANDELSEIERE: «Velkommen i borettslaget!» til Pernille Blom-Bohre, Kristian R. Steinklev og Hilde & Rein Lepson [D42, F41 og G45] Dvs. det er omsatt **3 andeler i 2023** (2022: 10)]

AVTALER (2023): PWC er revisor med ABBL forretningsfører. Via ABBL-portalen har styret tilgang på verktøy som benyttes til alt fra fakturagodkjenning til utsendelse av generalforsamlingspapirer. Terje Øya Knutsen er fortsatt engasjert til fast istandsetting av søppelrommet. Alle avtalene med Caverion AS om teknisk drift- og vedlikehold/kontroll er videreførte, inkludert årlig kontroll av sprinkler- og ventilasjonsanlegg m/filterbytter.

ØKONOMI (2023): Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 775 781 i 2022 til kr 879 845 i 2023. Boligselskapet har frie disponible midler med kr 2 192 846 (fremgår av Note 1 til årsregnskapet). Den ordinære felleskostnaden ble i 2023 økt med kr 390 hovedsakelig pga. at kommunene hadde varslet kraftig avgiftsøkning (+ 20%). Borettslaget tok opp et ekstra lån på (1.600.000,-) pga. lav *bufferkapital* (anbefalt er kr 15.000,- pr. andel). Borettslag er nå bedre forberedt på kommende investeringer. Styret holdt sin lovnad om å ta hensyn til de mange utgiftsøkningene de siste årene ved å holde fellesutgiften uendret i 2024:

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|------------------------------------|-------------------------|-------------|
| FELLESUTGIFTEN: | 3 176 | 3 176 | 2 786 |
| TV /Internett: | 574 | 509 | 509 |
| RENTER andeler m/felleslån, Snitt o/12 mnd: | 3 230: * (beregnet for mai-des) | 2 611 | 1 336 |
| AVDRAG Lån (10 år, alle andeler: | 195 | 195: * (kun okt-des) | |

VEDLIKEHOLD: På beboermøte (høst'23) ble det fremsatt ønsker om økt innsats for å forskjønne fellesområder i 3.etasjen. Her er det kjøpt tjenester fra Ødegårdens Planteskole (fjerning/trimming + plantning av nytt) sammen med mange mindre reparasjoner på de av fleste blomsterbedene i 3.- og 4. etasjene, hvor særlig det store blomsterbedet i midtområdet hadde en «utsprengt» vegg, og de to største bedene på 3. nivå får nye toppbeslag og «skjørt» som forebygger skade på muren. Planteskolen er i full sving med å plante nytt i bedene (planter med navn som: Japansk dverg-rododendron, Syrin, etc), og det vil bli lagt opp svette-vannslanger for å lette stell. Styret har som et *ettårig forsøk* inngått avtale om regelmessig gartnertilsyn gjennom året. Vi skal skifte ut ytterdørene (inkl. dørkarmen og etterjustering på 4.nivå, men venter fremdeles på at byggmester

skal starte arbeidet. Andelseiere i G-blokk (4.etg) har påpekt de mange «små- lekkasjene» ned til dem, og i den forbindelse er det gjort befaringer med ABBL og byggmester som har tatt verandaene i nærmere øyesyn: Konsensus er at «verandaen trenger rehab.»

HELSE, MILJØ- OG SIKKERHET: Gjennom mange år nå har Caverion AS stått for årlige kontroller på ventilasjons-, sprinkler-, elektriske og snøsmelteanlegg hos oss. I løpet av perioden 2020-24 har det blitt byttet ut viftemotorer på omlag 4/5 av ventilasjonsanleggene, og vi vil fortsetter å skifte ut/oppgradere etterhvert som det avdekkes behov. Det er viktig å minne om at alle andeler har fått utdelt **nye brannslukkere** (samles inn til 5-års kontroll okt. 2028, må skiftes ut innen okt. 2033) – og **nye brannvarslere** (med **10 års batterier**, må skiftes ut innen okt. 2033); Dette har vært tiltak som har virket positivt inn i forhandlinger om reduksjoner i forsikringspremien de siste årene!

ENERGI (VARME OG VARMTVANN): Akontoavregningen for 2023 er nå sendt ut til andelene, men det oppstod forvirring da ABBL uten å gi beskjed trakk fra en utestående rentebalanse:

| ENERGI | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>Endring</u> |
|---|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Innkjøpte kWh | 342 100 | 333 133 | +2,69% |
| Kostnad | 470 260 | 536 008 | - 12,26% |
| Kjernepris pr. kWh *1 | 1,37 | 1,61 | -14,57% |
| Samlet energikostnad, kr (Pr. kWh *2) | 595 959 (1,74) | Kr 657 372 (1,97) | - 61 413 (- 9,34 %) |
| Transportkostnaden *3/4 (Transportmengden) | kr 219 253 (kWh 159 500) | Kr 231 520 (kWh 143 915) | - 12 267 (- 5,29%) |

1* Antall kWh kjøpt inn (342 100) delt på kostnaden (kr 470 260)

2* Energiforbruket (kr 470 260) pluss energirelaterte servicekostnader (kr 125 699)

3* **Transportkostnaden** = Differansen [Sum forbruk 54 leiligheter: kWh 182 600] og [AEVarme innkjøpte kWh: 342 100]

4* Styret anbefaler nye andelseiere om å sette seg godt inn hvordan **Akonto-ordningen** fungerer, samt å ha løpende kontroll med energiforbruket vha. «**Techem-appen**» (få innloggingskode av styreleder).

ANNET: 1. nyttårsdag våknet vi opp til en uke (og måned!) med store mengder snø her på taket. Beboere som **måtte** ut – eller **måtte** ta imot besøk – ringte vaktmester for å få ryddet snø foran dørene. Enkelte beboere var faktisk ikke måkt frem og kunne komme seg ut av døra før 2. eller 3. januar; Godt å vite at *både* beboere, vaktmester og bygget klarte dette ganske bra! Senere i januar var det dugnad for å rydde snø mellom C-F, og foran G-blokk innover mot heisen ned til senteret. (Se vinterbilder: arenapark1borettslag.no/bilder-vinter-jan24.html) På nettsidene ligger også forslag (under 'For beboere > Aktuelt') om en **Kombinert sykkel-og redskapsbod på fellesområdet** som styret synes er spennende: Dette kan bli en sak som er verdt å stemme over ved passende anledning. Inntil vi møtes til generalforsamling 7. mai kl 17:00: «Nyt våren – og hold kontakten!»

På vegne av styret, Arendal, tirsdag 24.april 2024

Tor Pedersen (Styreleder)

Resultatregnskap 2023

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|
| Inntekter | | | | |
| Inntekter felleskostnader | | 2 340 426 | 2 034 178 | 2 286 792 |
| Innbetalt avdrag IN ordning | | 596 549 | 838 308 | 517 000 |
| Innbetalte rentekostnader | | 1 360 419 | 732 102 | 1 035 500 |
| Andre driftsinntekter | | 927 672 | 1 021 684 | 826 832 |
| Sum inntekter | | 5 225 066 | 4 626 272 | 4 666 124 |
| Driftskostnader | | | | |
| Lønnskostnader | 2 | 83 864 | 79 870 | 79 870 |
| Revisjonshonorar | 3 | 12 625 | 11 750 | 13 000 |
| Årskontigent boligbyggelag | | 16 200 | 16 200 | 16 200 |
| Forretningsførerhonorar bbl | | 128 754 | 120 894 | 127 896 |
| Kommunale avgifter | | 797 063 | 699 963 | 775 000 |
| TV og Internett | | 335 684 | 321 205 | 329 832 |
| Forsikring | | 146 152 | 132 756 | 140 000 |
| Vedlikehold | 4 | 623 891 | 731 233 | 639 000 |
| Elektrisk energi | | 547 501 | 647 985 | 567 000 |
| Andre driftskostnader | 5 | 312 479 | 365 278 | 244 500 |
| Sum driftskostnader | | 3 004 212 | 3 127 133 | 2 932 298 |
| Driftsresultat | | 2 220 855 | 1 499 139 | 1 733 826 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | |
| Renteinntekter | | 43 294 | 7 626 | 2 000 |
| Rentekostnad | | 1 384 304 | 730 984 | 1 035 500 |
| Avdrag | | 0 | 0 | 517 000 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | 1 341 010 | 723 358 | 1 550 500 |
| Årsresultat | | 879 845 | 775 781 | 183 326 |
| Overført opptjent egenkapital | | 879 845 | 775 781 | 0 |
| Sum disponert | | 879 845 | 775 781 | 0 |

Balanse

| | Note | Balanse 31.12.23 | Balanse 31.12.22 |
|----------------------------|------|---------------------|---------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 6 | 95 690 000 | 95 690 000 |
| Sum anleggsmidler | | 95 690 000 | 95 690 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 191 467 | 266 782 |
| Andre fordringer | | 248 716 | 231 843 |
| Innestående på driftskonto | | 2 518 551 | 247 997 |
| Sum omløpsmidler | | 2 958 734 | 746 622 |
| SUM EIENDELER | | 98 648 734 | 96 436 622 |

Balanse

| | Note | Balanse 31.12.23 | Balanse 31.12.22 |
|--------------------------------------|--|--|---------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Andelskapital | 7 | 5 400 | 5 400 |
| Opptjent egenkapital | 8 | 7 076 571 | 6 196 727 |
| Sum egenkapital | | 7 081 971 | 6 202 127 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantegjeld | 9 | 30 443 834 | 29 342 982 |
| Nedbetalt IN beboere | 9 | 7 867 041 | 7 994 774 |
| Borettsinnskudd | 10 | 52 490 000 | 52 490 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 90 800 875 | 89 827 756 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 3 199 | 1 535 |
| Leverandørgjeld | | 657 405 | 229 773 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 105 284 | 175 432 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 765 888 | 406 740 |
| Sum gjeld | | 91 566 762 | 90 234 496 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 98 648 734 | 96 436 622 |
| Pantestillelser | 11 | 90 800 875 | 89 827 756 |
| Arena Park I Borettslag | | | |
| Arendal , 05.04.2024 | | | |
| _____ Tor Pedersen Styreleder | _____ Bodil Kanstad Hansen Styremedlem | _____ Nicolai Solfeld Pedersen Styremedlem | |
| _____ Arne Sandvik Styremedlem | | | |

98 Arena Park I Borettslag

Noter Arena Park I 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 | 339 883 | 403 815 |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Årets resultat | 879 845 | 775 781 |
| Opptak langsiktig gjeld | 1 600 000 | 0 |
| Avdrag langsiktig gjeld | -499 148 | -1 013 409 |
| Endring i langsiktige poster | -127 733 | 173 695 |
| B. Periodens endringer disponible midler | 1 852 963 | -63 933 |
| C. Disponible midler | 2 192 846 | 339 883 |
| Omløpsmidler | 2 958 734 | 746 622 |
| - Kortsiktig gjeld | 765 888 | 406 740 |
| Disponible midler | 2 192 846 | 339 883 |

98 Arena Park I Borettslag

Noter Arena Park I Borettslag

Note 2 - Lønnskostnader

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 5300 Styrehonorar | 73 500 | 70 000 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 10 364 | 9 870 |
| Sum | 83 864 | 79 870 |

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 | 55 519 | 254 986 |
| 6602 Vedlikehold Elektro | 177 655 | 66 068 |
| 6603 Vedlikehold Rør | 35 603 | 77 433 |
| 6604 Vedlikehold Utvendig | 209 164 | 32 327 |
| 6606 Vedlikehold ventilasjon | 0 | 168 486 |
| 6612 service ventilasjon | 144 934 | 90 883 |
| 6650 Lovpålagt HMS/service avtale | 1 017 | 41 050 |
| Sum | 623 891 | 731 233 |

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

Note 5 - Andre driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| 6360 Renhold, sanitærartikler | 45 252 | 42 066 |
| 6390 Anticimex, Container | 20 059 | 6 453 |
| 6619 Andre driftskostnader | 50 638 | 43 909 |
| 6620 Snørydding/snøsmelting | 14 635 | 28 870 |
| 6621 Alarmkostnader | 0 | 9 414 |
| 6640 Felleskostnader Sameie | 116 554 | 126 739 |
| 6750 Diverse fremmede tjenester | 3 750 | 42 754 |
| 6761 Vaktmestertjeneste andre | 39 229 | 45 074 |
| 6900 Telekommunikasjon | 2 919 | 2 504 |
| 7710 Kostnader vedr. styrearbeid | 10 036 | 13 266 |
| 7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg | 3 957 | 3 869 |
| 7771 Termingebyr langsiktig gjeld | 5 450 | 360 |
| Sum | 312 479 | 365 278 |

Noter Arena Park I Borettslag

Note 6 - Tomt / bygninger

Anskaffet år:

| | |
|----------------------|-------------------|
| Kostpris 01.01 | 95 690 000 |
| Bokført verdi | 95 690 000 |

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 54 andeler à kr. 100,-.

Note 8 - Egenkapital

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Annen egenkapital 01.01 | 6 196 727 | 5 420 945 |
| Grunnkapital | 5 400 | 5 400 |
| Årets resultat | 879 845 | 775 781 |
| Sum egenkapital 31.12 | 7 081 971 | 6 202 127 |

Note 9 - Pantegjeld

| Kreditor: | Handelsbanken Arendal | Handelsbanken Norge NUF |
|------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Formål: | opplåning nødvendig vedlikehold | |
| Lånenummer: | 94807279690 | 98-001 |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2023 | 2008 |
| Rentesats: | 5.50 % | 5.55 % |
| Betingelser: | | Flytende rente PT lån |
| Beregnet innfridd: | 01.09.2033 | 30.03.2054 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 1 600 000 | 43 200 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 0 | 29 342 982 |
| Avdrag i perioden: | 30 332 | 468 816 |
| Opptak i perioden: | 1 600 000 | 0 |
| Lånesaldo 31.12: | 1 569 668 | 28 874 166 |
| Andelssaldo 01.01: | 0 | 7 994 774 |
| Innbetalt IN i perioden: | 0 | 0 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0 | 127 733 |
| Andelssaldo 31.12: | 0 | 7 867 041 |
| Sum pantegjeld for lån: | 1 569 668 | 36 741 207 |

Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94807279690 | 54 | 29 068 | 1 569 672 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98-001 | 42 | 680 393 | 28 576 506 |
| | 1 | 297 672 | 297 672 |

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

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 90 800 875,- sikret ved pant. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 95 690 000,-.

Resultat og balanse med noter for Arena Park I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Arena Park I Borettslag

| | | |
|-------------|----------------------------------|------------|
| Styreleder | Tor Pedersen (sign.) | 11.04.2024 |
| Styremedlem | Bodil Kanstad Hansen (sign.) | 10.04.2024 |
| Styremedlem | Nicolai Solfeld Pedersen (sign.) | 10.04.2024 |
| Styremedlem | Arne Sandvik (sign.) | 11.04.2024 |



Til generalforsamlingen i Arena Park 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Arena Park 1 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 rettviseende 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



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, 5. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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 I Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

Tidspunkt: Tirsdag 22.04.2025 kl. 17:00

Sted: Møtelokalene til Alti Arendal AS. Inn dør til venstre for Medvind Treningssenter på 3. nivå

Hilsen styret i
Arena Park I Borettslag.



FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Arena Park I Borettslag tirsdag 22.04.2025

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

Forslag til vedtak: Som møteleder velges: Tor Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Som sekretær (referent) velges: Bodil K. Hansen

1.3 Valg av protokollvitne

Generalforsamlingen spør de fremmøtte om noen ønsker å stille som protokollvitne.
- Innkommet forslag erstatter automatisk styrets forslag til protokollvitne(dvs. at styrets forslag utgår)

Forslag til vedtak: Som protokollvitne velges: Arne Sandvik

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Møteleder teller opp fremmøtte + fullmakter og annonserer totalt antall stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Sakslisten godkjennes.

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: Styret honoreres med kr 92.800 som fordeles internt som avtalt i styrevedtak 02/25

5. Valg til styret

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

Styreleder, Tor Pedersen
Styremedlem, Bodil Kanstad Hansen
Styremedlem, Nicolai Solfeld Pedersen
Styremedlem, Arne Sandvik
Varamedlem, Rein Lepson
Varamedlem, Morten Andreassen

Tor Pedersen, Bodil Kanstad Hansen, Rein Lepson og Morten Andreassen er på valg.

5.1 Valg av styreleder for to år

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås: Tor Pedersen

5.2 Valg av styremedlem for to år

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås: Bodil K. Hansen

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås: Morten Andreassen
Som varamedlem for ett år foreslås: Rein Lepson

5.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Borettslaget har ikke egen Valgkomité da oppgaven har blitt ivaretatt av det sittende styret. Det sendes jevnlig ut åpen invitasjon med henstilling om at de som ønsker å stå på valg når som helst i løpet av året kan melde dette til en i styret.

Forslag til vedtak: Styret er Valgkomité og sender ut invitasjoner om styredeltagelse innbakt i kommunikasjonen som sendes ut i løpet av året.

5.5 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret velger internt delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling. Andelseiere som ønsker å være med som tilhørere kan også melde sin interesse til styret.

6. Ny port på 3. nivå med dørautomatikk

FORSLAG: Montere døråpnerautomatikk på inngangsporten ("treporten") på 3.nivå. Dette kan inkludere ny type port.

DETALJER: Det bør være automatisk åpning med trykknapp slik at alle som kommer innenfra kan åpne porten samt at monteres automatikk hvor både systemnøkkel og infrarød brikke kan benyttes til å åpne porten fra utsiden.

GJELDER: Den nåværende tre-porten på 3.etg ut mot Arena Park 2

PROBLEM#1: For meg som er avhengig av rullestol er gangveien ut gjennom denne porten og over til Arena Park 2 den eneste farbare veien jeg selv kan benytte helt på egenhånd fordi Arena Park 2 har automatisk døråpner både oppe og nede som leder inn til heisen jeg benytter for å komme til gateplan. Det er forsøkt forskjellige løsninger, som for eksempel. nøkkelforlenger og smøring når låsen er fryst. Styret har prøvd med å bytte låsstykket da den ble veldig problematisk å åpne, men etter en liten stund det hjelper lite.

PROBLEM#2: Porten bråker om natten når den lukkes. For nærmeste nabo som har portens lyder rett inntil sin soveromsvegg er det ikke hyggelig. En automatikk vil trolig eliminere denne støykilden betydelig.

PROBLEM#3: Porten blir også ofte «tvunget» opp ved bruk av nødåpnings-håndtaket av folk som vil 'Ut!' den veien men ikke er i besittelse av en nøkkel. Det igjen fører til at porten blir stående åpen. En automatisk lukking vil også hindre dette.

KRAV: Fra utsiden må porten kunne åpnes med våre systemnøkler. Fra innsiden monteres bryterknapp slik at alle kan komme seg ut. I tillegg monteres 'Infrarød mottaker for tilhørende infrarød åpningsbryter' slik at porten åpnes av denne både fra utsiden og innsiden. (Slik 'Infrarød åpningsbryter' kan også andre skaffe seg, mao. kan systemet utvides til alle andelseiere med tilsvarende behov)

KONKLUSJON: Fordi dette er en rømningsvei kan det ligge praktiske begrensninger på hva som er mulig. På den annen siden mener jeg det tilfører en økt verdi for borettslaget hvis det tilrettelegges for god adkomst for alle. (Kåre Jensen, B32)

- Forslag til vedtak:**
1. Generalforsamlingens ber styret utrede nødvendige branntekniske krav (port er også rømningsvei) til et automatisk åpningssystem som benytter både Infrarød og/eller brikke/nøkkelåpning.
 2. Resultatet av undersøkelsen og løsningsbeskrivelse meddeles andelseierne.
 3. Hvis praktisk og brannteknisk mulig, oppføre porten ved å bestille nødvendig tjenester, arbeid og deler.

Årsmelding for Arena Park I Borettslag for året 2024

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Tor Pedersen, STRØMSBUVEIEN 7 F
Styremedlem, Bodil Kanstad Hansen, Strømsbuveien 7 A
Styremedlem, Nicolai Solfeld Pedersen, STRØMSBUVEIEN 7 A
Styremedlem, Arne Sandvik, STRØMSBUVEIEN 7 B
Varamedlem, Rein Lepson, Strømsbuveien 7 G
Varamedlem, Morten Andreassen, STRØMSBUVEIEN 7 G

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Revisjon: PWC

Årsregnskapet:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 879 845 i 2023 til kr 297 909 i 2024
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 1 895 880 som fremgår av note 1 til årsregnskapet

Styret i Arena Park I Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|
| Inntekter | | | | |
| Inntekter felleskostnader | | 2 497 728 | 2 340 426 | 2 497 392 |
| Innbetalt avdrag IN ordning | | 469 587 | 596 549 | 387 000 |
| Innbetalte rentekostnader | | 1 636 451 | 1 360 419 | 1 590 600 |
| Andre driftsinntekter | | 900 716 | 927 672 | 868 952 |
| Sum inntekter | | 5 504 482 | 5 225 066 | 5 343 944 |
| Driftskostnader | | | | |
| Lønnskostnader | 2 | 104 287 | 83 864 | 87 750 |
| Revisjonshonorar | 3 | 13 375 | 12 625 | 13 500 |
| Arskontigent boligbyggelag | | 20 520 | 16 200 | 16 200 |
| Forretningsførerhonorar bbl | | 132 618 | 128 754 | 132 617 |
| Kommunale avgifter | | 901 897 | 797 063 | 862 000 |
| TV og Internett | | 367 537 | 335 684 | 371 952 |
| Forsikring | | 143 995 | 146 152 | 140 000 |
| Vedlikehold | 4 | 1 178 892 | 623 891 | 714 000 |
| Elektrisk energi | | 505 442 | 547 501 | 573 325 |
| Andre driftskostnader | 5 | 219 779 | 312 479 | 290 500 |
| Sum driftskostnader | | 3 588 343 | 3 004 212 | 3 201 844 |
| Driftsresultat | | 1 916 139 | 2 220 855 | 2 142 100 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | |
| Renteinntekter | | 101 805 | 43 294 | 5 000 |
| Rentekostnad | | 1 720 036 | 1 384 304 | 1 675 600 |
| Avdrag | | 0 | 0 | 512 600 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | 1 618 231 | 1 341 010 | 2 183 200 |
| Arsresultat | | 297 909 | 879 845 | -41 100 |
| Overført opptjent egenkapital | | 297 909 | 879 845 | 0 |
| Sum disponert | | 297 909 | 879 845 | 0 |

Balanse

| | Note | Balanse 31.12.24 | Balanse 31.12.23 |
|----------------------------|------|---------------------|---------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 6 | 95 690 000 | 95 690 000 |
| Sum anleggsmidler | | 95 690 000 | 95 690 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 0 | 191 467 |
| Andre fordringer | | 389 927 | 248 716 |
| Innestående på driftskonto | | 2 284 051 | 2 518 551 |
| Sum omløpsmidler | | 2 673 978 | 2 958 734 |
| SUM EIENDELER | | 98 363 978 | 98 648 734 |

Balanse

| | Note | Balanse 31.12.24 | Balanse 31.12.23 |
|---------------------------------|------|---------------------|---------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Andelskapital | 7 | 5 400 | 5 400 |
| Opptjent egenkapital | 8 | 7 374 480 | 7 076 571 |
| Sum egenkapital | | 7 379 880 | 7 081 971 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantegjeld | 9 | 28 606 115 | 30 443 834 |
| Nedbetalt IN beboere | 9 | 9 109 886 | 7 867 041 |
| Borettsinnskudd | 10 | 52 490 000 | 52 490 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 90 206 001 | 90 800 875 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 91 159 | 3 199 |
| Leverandørgjeld | | 585 064 | 657 405 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 101 875 | 105 284 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 778 098 | 765 888 |
| Sum gjeld | | 90 984 099 | 91 566 762 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 98 363 978 | 98 648 734 |
| Pantestillelser | 11 | 90 206 001 | 90 800 875 |

Arena Park I Borettslag

Arendal, 21. mars 2025

Tor Pedersen
Styreleder

Bodil Kanstad Hansen
Styremedlem

Nicolai Solfeld Pedersen
Styremedlem

Arne Sandvik
Styremedlem

Noter Arena Park I 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 2024 | Regnskap 2023 |
|---|------------------|------------------|
| A. Disponible midler IB | 2 192 846 | 339 883 |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Årets resultat | 297 909 | 879 845 |
| Opptak langsiktig gjeld | 0 | 1 600 000 |
| Avdrag langsiktig gjeld | -1 837 719 | -499 148 |
| Endring i langsiktige poster | 1 242 845 | -127 733 |
| B. Periodens endringer disponible midler | -296 965 | 1 852 963 |
| C. Disponible midler | 1 895 880 | 2 192 846 |
| Omløpsmidler | 2 673 978 | 2 958 734 |
| - Kortsiktig gjeld | 778 098 | 765 888 |
| Disponible midler | 1 895 880 | 2 192 846 |

Note 2 - Lønnskostnader

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------|----------------|---------------|
| 5300 Styrehonorar | 91 400 | 73 500 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 12 887 | 10 364 |
| Sum | 104 287 | 83 864 |

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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 | 554 790 | 55 519 |
| 6602 Vedlikehold Elektro | 69 138 | 177 655 |
| 6603 Vedlikehold Rør | 48 918 | 35 603 |
| 6604 Vedlikehold Utvendig | 272 091 | 209 164 |
| 6606 Vedlikehold ventilasjon | 81 193 | 0 |
| 6612 service ventilasjon | 152 763 | 144 934 |
| 6650 Lovpålagt HMS/service avtale | 0 | 1 017 |
| Sum | 1 178 892 | 623 891 |

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

Note 5 - Andre driftskostnader

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| 6360 Renhold, sanitærartikler | 42 636 | 45 252 |
| 6390 Anticimex, Container | 31 986 | 20 059 |
| 6619 Andre driftskostnader | 40 275 | 50 638 |
| 6620 Snørydding/snøsmelting | 5 480 | 14 635 |
| 6640 Felleskostnader Sameie | 22 498 | 116 554 |
| 6750 Diverse fremmede tjenester | 15 000 | 3 750 |
| 6761 Vaktmestertjeneste andre | 46 373 | 39 229 |
| 6900 Telekommunikasjon | 2 427 | 2 919 |
| 7710 Kostnader vedr. styrearbeid | 8 749 | 10 036 |
| 7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg | 3 635 | 3 957 |
| 7771 Termingebyr langsiktig gjeld | 720 | 5 450 |
| Sum | 219 779 | 312 479 |

Note 6 - Tomt / bygninger

Anskaffet år:

| | |
|----------------------|-------------------|
| Kostpris 01.01 | 95 690 000 |
| Bokført verdi | 95 690 000 |

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 54 andeler à kr. 100,-.

Note 8 - Egenkapital

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Annen egenkapital 01.01 | 7 076 571 | 6 196 727 |
| Grunnkapital | 5 400 | 5 400 |
| Arets resultat | 297 909 | 879 845 |
| Sum egenkapital 31.12 | 7 379 880 | 7 081 971 |

Note 9 - Pantegjeld

| Kreditor: | Handelsbanken Arendal | Handelsbanken Norge NUF |
|------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Formål: | opplåning nødvendig vedlikehold | |
| Lånenummer: | 94807279690 | 98-001 |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2023 | 2008 |
| Rentesats: | 5.50 % | 5.80 % |
| Betingelser: | | Flytende rente PT lån |
| Beregnet innfridd: | 01.09.2033 | 30.03.2054 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 1 600 000 | 43 200 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 1 569 668 | 28 874 166 |
| Avdrag i perioden: | 125 287 | 1 712 432 |
| Lånesaldo 31.12: | 1 444 381 | 27 161 734 |
| Andelssaldo 01.01: | 0 | 7 867 041 |
| Innbetalt IN i perioden: | 0 | 1 349 821 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0 | 106 976 |
| Andelssaldo 31.12: | 0 | 9 109 886 |
| Sum pantegjeld for lån: | 1 444 381 | 36 271 620 |

Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94807279690 | 54 | 26 748 | 1 444 392 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98-001 | 40 | 671 697 | 26 867 880 |
| | 1 | 293 867 | 293 867 |

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

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 90 206 001,- sikret ved pant. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 95 690 000,-.

Resultat og balanse med noter for Arena Park I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Arena Park I Borettslag

| | | |
|-------------|----------------------------------|------------|
| Styreleder | Tor Pedersen (sign.) | 28.03.2025 |
| Styremedlem | Nicolai Solfeld Pedersen (sign.) | 22.03.2025 |
| Styremedlem | Arne Sandvik (sign.) | 22.03.2025 |
| Styremedlem | Bodil Kanstad Hansen (sign.) | 22.03.2025 |



Til generalforsamlingen i Arena Park I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Revisjonsberetning

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, 21. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Signers:

| Name | Method | Date |
|-----------------|--------|------------------|
| Aarli, Torbjørn | BANKID | 2025-03-21 15:06 |



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 I Borettslag

Med dette innkalles det til ekstraordinær generalforsamling i Arena Park I Borettslag.
Møtet foregår digitalt via Min Side, med stemmefrist torsdag 20.11.2025, kl. 12:00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges Kamilla Smådal v/Bosør

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Kamilla Smådal v/Bosør fører protokollen etter stemmefristen er utløpt .

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges styreleder Tor Pedersen

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 anbudsrunderen.

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 fordelene 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 tilbudet 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

Ordensregler for Arena Park 1 Borettslag

Arena Park 1 Borettslag ønsker å fremstå som et hyggelig og godt vedlikeholdt boligområde for beboere, besøkende og Arendals innbyggere. Som beboer er du derfor forpliktet til å overholde disse reglene.

1 Ro og orden

Det skal være ro i borettslaget fra kl.23 mandag-torsdag og kl.24 fredag-lørdag, samt hele dagen på søndag og helligdager. Det er da ikke tillatt å forårsake noe form for støy i borettslaget. Snørydding og nødvendig skadebegrensende tiltak er unntatt fra regelen.

Hvis du holder selskap etter disse tidspunktene må du vise hensyn til dine naboer ved å dempe musikk og andre lyder som oppfattes som støy, da underforutsetning at du selv har dører/vinduer lukket. Det må også naturligvis vises hensyn til dine naboer om du holder selskap før de nevnte tidspunkter. Heng opp notis og gi beskjed dersom du planlegger selskap.

Aktiviteter som skating og bruk av motoriserte kjøretøy, er forbudt på fellesarealene.

Det er ikke tillatt å urinere eller kaste ifra seg sigaretter, flasker og annet forsøplende materiell på fellesarealene. Dette gjelder også dine gjester. Er uhellet skjedd, må du som andelseier sørge for at det blir ryddet opp.

Sykelboden skal bare brukes til private sykler. Mopeder/motorsykler skal parkeres på anvist plass.

2 Sjøppelhåndtering

Alle beboere plikter å holde det rent og ordentlig i søppelrommet. Privat avfall som ikke håndteres av renovatør, må beboere selv frakte bort.

3 Dugnad

For å bidra til et hyggelig bomiljø i borettslaget, oppfordres alle andelseiere om å delta på fellesdugnader. Styret kan vedta at innspareiser ved å ikke engasjere profesjonelle skal gå til å betale de som deltar på dugnad.

4 Brannvern

Oppganger og terrasser må ikke blokkeres av private eiendeler. Terrasser i G-blokken må holdes åpne om vinteren, da det er rømningsveier for beboere. Hver beboer i G-blokken hvor det er terrasse med rømningsvei må sørge for at det er måket en passasje til rømningsvei.

Grilling på terrasser/fellessområdet er tillatt, så lenge brannfarlige stoffer håndteres forsvarlig. Kun gassgrill og elektrisk grill er lovlig. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere til grill etc. i private boder. Disse må oppbevares i friluft på andelseiers terrasse.

5 Dører

Inngangsdører og dører til sykkelbod/sjøppelrom skal være låst hele tiden. Det er ikke tillatt å sette ytterdør i F-/G-blokken eller heisrom åpen for gjester.

6 Nøkler/nøkkeltkort

Disse er registrert hos Sanden AS, ved driftsleder Marius Nilsen. Ved tap av systemnøkkel

eller nøkkelkort gi snarest beskjed til Marius Nilsen, som også er ansvarlig for bestilling av nøkler og kodebrikker (kontaktinfo finnes på siden [Viktige telefonnummere](#)). Ved mislighold av systemnøkler, kan andelseier holdes økonomisk ansvarlig for bytte av sylindere.,

7 Terrasser

Det er ikke lov å henge blomsterpotter/blomsterkasser på utsiden av terrassene/gelender.

8 Eksterne markiser og airconditionanlegg/varmepumpe

Det er ikke tillatt å montere dette uten å søke styret i forkant.

9 Skader

Alle skader må meldes styret i borettslaget, evt. Arendal boligbyggelag. Oppdaterte telefonnummer finner du alltid på siden [Viktige telefonnummere](#).

10 Informasjon

All kommunikasjon som er undertegnet styret i borettslaget gjelder på lik linje med disse ordens- og sikkerhetsreglene.

11 Dyrehold

Husdyr er tillatt i Arena Park 1 borettslag under følgende forutsetninger:

- Eier er ansvarlig for at husdyr ikke er til sjenanse for andre andelseiere
- Eier av hund er ansvarlig for å ha dyret i bånd på fellesarealene
- Eier av hund eller katt er ansvarlig for å fjerne dyrets etterlatenskaper fra fellesområdene og blomsterbed. Det er ikke tillatt å drive oppdrett av hund og katt i vårt borettslag eller dyr som er forbudt ved norsk lov.
- Leietakere tillates ikke å ha husdyr, unntatt er hundehold av medisinske årsaker

. Styret 15.07.2025

(Oppdatert 15.01.2025 for å gjenspeile normale og tillatte regler i norske borettslag)

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Arena Park I Borettslag tirsdag 07.05.2024 kl. 17:00 - Møtelokalene til Alti Arendal AS. Inn dør til venstre for Medvind Treningssenter på 3. nivå..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges: Tor Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges: Bodil K. Hansen

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges: Arne Sandvik

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Møteleder teller opp fremmøtte + fullmakter, og annonserer totalt antall stemmer.

Vedtak:

10 andelseiere møtte og 6 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2023

Vedlagt i sakspapirene er "Styrets årsberetning for perioden mai 2023 til april 2024."

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

Protokoll for Arena Park I Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|----------------|------------------------------|------------|
| Møteleder | Tor Pedersen (sign.) | 09.05.2024 |
| Sekretær | Bodil Kanstad Hansen (sign.) | 09.05.2024 |
| Protokollvitne | Arne Sandvik (sign.) | 08.05.2024 |

3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

Møteleder gikk igjennom detaljer på flere av regnskapspostene.

Vedtak:

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

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styret honoreres med kr 91.400 som fordeles internt.

5. Valg til styret

5.1 Valg av styremedlem for to år

Det skal i år velges to styremedlemmer for 2 år.

Vedtak:

Som styremedlem for to år (til 2026) velges: Arne Sandvik
Som styremedlem for to år (til 2026) velges: Nicolai S. Pedersen

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år.

Vedtak:

Som varamedlem for ett år (til 2025) velges: Morten Andreassen
Som varamedlem for ett år (til 2025) velges: Rein Lepson

5.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Borettslaget har sett det praktisk å ikke ha en egen Valgkomité. Oppgaven har blitt ivaretatt av det sittende styret, som også sender jevnlig ut 'Åpen invitasjon' med henstilling om at de som ønsker å stå på valg *når som helst i løpet av året* kan melde dette til noen i styret, eller sende styret en melding om dette.

Vedtak:

Til valgkomité velges: Styret.
I tillegg sendes invitasjoner om styredeltagelse innbakt i kommunikasjonen som går ut til andelseierne i løpet av året.

5.4 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Vedtak:

Styret velger delegater internt.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Arena Park I Borettslag tirsdag 22.04.2025 kl. 17:00 - Møtelokalene til Alti Arendal AS. Inn dør til venstre for Medvind Treningssenter på 3. nivå.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Tor Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Bodil K. Hansen

1.3 Valg av protokollvitne

Generalforsamlingen spør de fremmøtte om noen ønsker å stille som protokollvitne.
- Innkommet forslag erstatter automatisk styrets forslag til protokollvitne(dvs. at styrets forslag utgår)

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Arne Sandvik

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Møteleder teller opp fremmøtte + fullmakter og annonserer totalt antall stemmer.

Vedtak:

11 andelseiere møtte og 5 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste

Sakslisten godkjennes.

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:

Styret honoreres med kr 92.800 som fordeles internt som avtalt i styrevedtak 02/25

5. Valg til styret

5.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:

Som styreleder for to år velges: Tor Pedersen

5.2 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:

Som styremedlem for to år velges: Bodil K. Hansen

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:

Som varamedlem for ett år velges: Morten Andreassen
Som varamedlem for ett år velges: Rein Lepson

5.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Borettslaget har ikke egen Valgkomité da oppgaven har blitt ivaretatt av det sittende styret. Det sendes jevnlig ut åpen invitasjon med henstilling om at de som ønsker å stå på valg når som helst i løpet av året kan melde dette til en i styret.

Vedtak:

Styret er valgkomité.

5.5 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Vedtak:

Styret representerer med delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling.

Protokoll for Arena Park I Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|----------------|------------------------------|------------|
| Møteleder | Tor Pedersen (sign.) | 23.04.2025 |
| Sekretær | Bodil Kanstad Hansen (sign.) | 23.04.2025 |
| Protokollvitne | Arne Sandvik (sign.) | 23.04.2025 |
| Protokollvitne | Tor Pedersen (sign.) | 23.04.2025 |

6. Ny port på 3. nivå med dørautomatikk

FORSLAG: Montere døråpnerautomatikk på inngangsporten ("treporten") på 3.nivå. Dette kan inkludere ny type port.

DETALJER: Det bør være automatisk åpning med trykknapp slik at alle som kommer innenfra kan åpne porten samt at monteres automatikk hvor både systemnøkkel og infrarød brikke kan benyttes til å åpne porten fra utsiden.

GJELDER: Den nåværende tre-porten på 3.etg ut mot Arena Park 2

PROBLEM#1: For meg som er avhengig av rullestol er gangveien ut gjennom denne porten og over til Arena Park 2 den eneste farbare veien jeg selv kan benytte helt på egenhånd fordi Arena Park 2 har automatisk døråpner både oppe og nede som leder inn til heisen jeg benytter for å komme til gateplan. Det er forsøkt forskjellige løsninger, som for eksempel. nøkkelforlenger og smøring når låsen er fryst. Styret har prøvd med å bytte låsstykket da den ble veldig problematisk å åpne, men etter en liten stund det hjelper lite.

PROBLEM#2: Porten bråker om natten når den lukkes. For nærmeste nabo som har portens lyder rett inntil sin soveromsvegg er det ikke hyggelig. En automatikk vil trolig eliminere denne støykilden betydelig.

PROBLEM#3: Porten blir også ofte «tvunget» opp ved bruk av nødåpnings-håndtaket av folk som vil 'Ut!' den veien men ikke er i besittelse av en nøkkel. Det igjen fører til at porten blir stående åpen. En automatisk lukking vil også hindre dette.

KRAV: Fra utsiden må porten kunne åpnes med våre systemnøkler. Fra innsiden monteres bryterknapp slik at alle kan komme seg ut. I tillegg monteres 'Infrarød mottaker for tilhørende infrarød åpningsbryter' slik at porten åpnes av denne både fra utsiden og innsiden. (Slik 'Infrarød åpningsbryter' kan også andre skaffe seg, mao. kan systemet utvides til alle andelseiere med tilsvarende behov)

KONKLUSJON: Fordi dette er en rømningsvei kan det ligge praktiske begrensninger på hva som er mulig. På den annen siden mener jeg det tilfører en økt verdi for borettslaget hvis det tilrettelegges for god adkomst for alle. (Kåre Jensen, B32)

Vedtak:

Vedtak:

1. Generalforsamlingens ber styret utrede nødvendige branntekniske krav (port er også rømningsvei) til et automatisk åpningssystem som benytter både Infrarød og/eller brikke/nøkkelåpning.

2. Resultatet av undersøkelsen og løsningsbeskrivelse meddeles andelseierne.

3. Hvis praktisk og brannteknisk mulig, oppføre porten ved å bestille nødvendig tjenester, arbeid og deler.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Arena Park I Borettslag torsdag 20.11.2025 kl. 12:00 - Digitalt møte på Min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Kamilla Smådal v/Bosør

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Kamilla Smådal v/Bosør fører protokollen etter stemmefristen er utløpt.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges styreleder Tor Pedersen

1.4 Opptelling av avgitte stemmer

Vedtak:

10 eiere 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 anbudsrunderen.

Vedtak:

Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

Protokoll ekstraordinært møte for Arena Park I Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|-----------------------------|--------------------------------|------------|
| Møteleder for digitalt møte | Kamilla Cecilie Smådal (sign.) | 20.01.2026 |
| Sekretær | Kamilla Cecilie Smådal (sign.) | 20.01.2026 |
| Protokollvitne | Tor Pedersen (sign.) | 21.01.2026 |

Vedtekter

for **ARENA PARK I** borettslag org nr **988521310**.

tilknyttet
ARENDAL boligbyggelag

vedtatt på ordinær generalforsamling **02.08.2006**., **sist endret den 30.03.2021**.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget 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. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren 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, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Rengjøring og vedlikehold av terrasse er andelseiers ansvar.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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.

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. **Varmtvannsanlegg, fjernvarmeanlegg, radiatorovner og sprinkelanlegg med tilhørende utstyr.**

(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.

(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.

5-3. Dersom laget har eget garasjeanlegg - vedlikehold og fellesutgifter

(1) Utgifter vedrørende garasjeanlegget fordeles likt på eierne av garasjeplassene. Til dekning av disse utgiftene vil det bli innkrevd et månedlig akontobeløp.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3. andre medlemmer med 2 varamedlemmer. **Styreleder og 1 styremedlem må være andelseier og bo i borettslaget.**

(2) *Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år. Alle 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 simpelt flertall. Ved stemmelikhet har styreleder, eller møteleder i dennes fravær, dobbeltstemme. Andelen som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må allikevel 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.

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

- Årsberetning fra styret kan gis til informasjon.
- 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Tilhengere av & MEGLERHUSET PARTNERS

har tilhengerfordeler

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



Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetscenter i Froland.

Adresse: **Ovelandsheia 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 m³.



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 40260190

Adresse: Strømsbuveien 7 A, 4836 ARENDAL

Betegnelse: GNR 501, BNR 305, snr 9 i Arendal kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: **ønsket overtagelse:**

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Meglerhuset & Partners, Arendal Tlf: 370 02 630

Salgsoppgaven er opprettet 08.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**&MEGLERHUSET
PARTNERS**

