PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

STRØMSBUVEIEN 7 G

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Strømsbuveien 7 G , 4836 ARENDAL

ARENDAL kommune

gnr. 501, bnr. 305, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 20.07.2026 **Rapportdato:** 02.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21147-1728 **Eiendomsverdi ref nr:** XH8789

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

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

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

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

YoNo AS

Rapportansvarlig

Yngve Ottervig

Uavhengig Takstingeniør

ottervig@outlook.com

959 07 537

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er av tre og er beslått med aluminium, med 2-lags glass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre beslått med aluminium med 2-lags glass.
Balkong ut fra stue utført i behandlet tre og glass rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av parkett.
Veggene er med malt strie, og himlingene er med malte plater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Det er formpressede innerdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 20 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er nyere stålsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold i stue.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Anbefaler montering av fastmontert komfyrvakt. Det ble krav i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400.
Anbefaler montering av waterguard på vann tilførsel til kjøkken. Waterguard ble et krav i 2010 i nye og rehabilitert bygg.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP-plast.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Det er montert radiator på stue og soverrom,
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyst installasjonsår er 2005.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

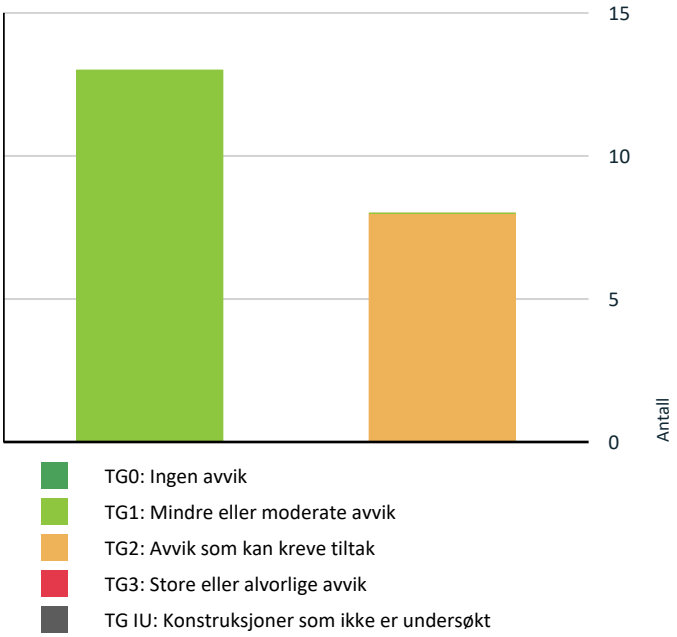
Boligbygg med flere boenheter

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

Kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje 5 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 5 > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 5 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	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 og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre og er beslått med aluminium, med 2-lags glass.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre beslått med aluminium med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

Ytterdøren trenger justering.



Terskel på skyvedør trenger vedlikehold.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balkong ut fra stue utført i behandlet tre og glass rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist værslite trepaneler

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Værslitte trepaneler bør overflatebehandles eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og fuktskader. Manglende tiltak kan føre til forkortet levetid og økte vedlikeholdskostnader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av parkett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med malt strie, og himlingene er med malte plater.



sprekk i malingen.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke både funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er formpressede innerdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

ETASJE 5 > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE 5 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

ETASJE 5 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 20 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

ETASJE 5 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er nyere stålsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
- Det er ikke etablert membranoppkant ved døråpningen, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader ved eventuell vannlekkasje.
- Foliemembran er eldre enn 18 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
- Det bør etableres membranoppkant ved døråpningen for å hindre at vann kan trenge ut av våtrommet ved eventuell lekkasje. Manglende oppkant øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport



Fugen har sprekt



Fukt skade på foring og lister.



ETASJE 5 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE 5 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold i stue.

KJØKKEN

ETASJE 5 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Anbefaler montering av fastmontert komfyrvakt. Det ble krav i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400.
Anbefaler montering av waterguard på vann tilførsel til kjøkken. Waterguard ble et krav i 2010 i nye og rehabilitert bygg.

Tilstandsrapport



ETASJE 5 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Rør-i-rør-systemet er ikke montert i vannskap, men i himlingen på badet. Dette er ikke i henhold til monteringsanvisningen, og ved en eventuell lekkasje vil det kunne føre til vannskade i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Rør-i-rør-systemet bør monteres i henhold til monteringsanvisningen, med fordelerskap plassert slik at eventuelle lekkasjer oppdages og ledes trygt til sluk.
Dagens løsning medfører økt risiko for skjulte vannskader i konstruksjonen ved lekkasje, noe som kan gi omfattende følgeskader.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er montert radiator på stue og soverrom,

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyst installasjonsår er 2005.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

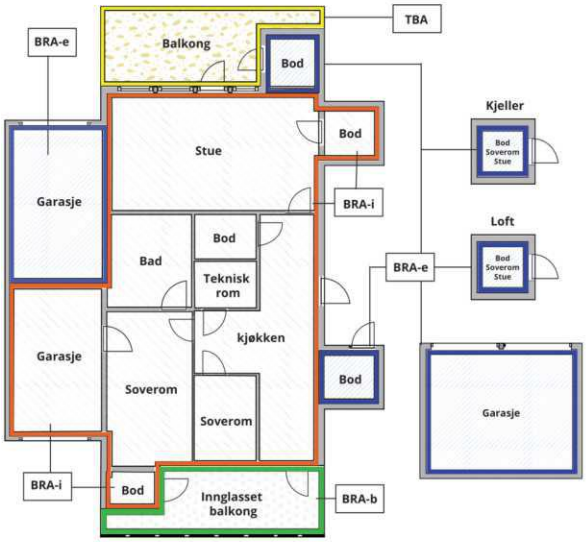
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 5	51	2		53	11
Etasje 3		6		6	
SUM	**51**	**8**			**11**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 5	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom	Bod	
Etasje 3		Bod	

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? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Løpende vedlikehold

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
20.7.2026	Yngve Ottervig	Takstingeniør
	Kristin Øvland Fuglår	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4203 ARENDAL	501	305		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Strømsbuveien 7 G

Hjemmelshaver
Arena Park 1 Borettslag

Eiendomsopplysninger

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	20.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse	
Strømsbuveien 7G, 4836 ARENDAL	
Dato for energimerking **05.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327464**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23249138**
Gårdsnummer **501**	Bruksnummer **305**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **59,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
118,30 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
114,04 kWh/m²	**10 700 kWh**



Strømsbuveien 7G, 4836 ARENDAL

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Strømsbuveien 7G, 4836 ARENDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Strømsbuveien 7G

Nabolaget Arendal sentrum - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

St. Franciskus skole (1-10 kl.) 187 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	10 min 0.7 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	5 min 2 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 8 klasser	7 min 2.1 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Arendal bussterminal Totalt 20 ulike linjer	5 min 0.4 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	11 min 0.9 km
Kristiansand Kjevik	52 min

BARNEHAGER

St Franciskus barnehage (0-5 år) 20 barn	8 min 0.7 km
Tyholmen barnehage (0-5 år) 36 barn	9 min 0.7 km
Villa Matilda Strømsbu (0-5 år) 57 barn	11 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Spar Arendal Sentrum	6 min
Kiwi Arendal Sentrum	6 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

VARER/TJENESTER

ALTI Arena	6 min
Apotek 1 Svanen Arendal	6 min
Arendal Vinmonopol	6 min

SPORT

Arendal gymnas	8 min
Stinta B-skole	9 min
Medvind Trening	5 min
MOVA Arendal Sentrum	7 min

Matvareutvalg
Stort mangfold 79/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 74/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Buss



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

Boligopplysninger:

Arena Park I Borettslag		**Vår ref.:**	1098/52	**Fødselsdato eier:**	26.10.1993
Strømsbuveien 7 G		**Type:**	Borettslag		
4836 ARENDAL		**Eiere:**	Kristin Øvland Fuglår		
Organisasjonsnr:	988 521 310	**Andelsnr:**	52		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **9 016**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	3 178
	Avdrag andel fellesgjeld	217
	Rentekostnader andel fellesgjeld	105
	Renter på andel felleslån	3 029
	Avdrag IN	834
	Andel av Eiendomsskatt	304
Tilleggsytelser:	Tv og Internett	649
Måler:	A-konto tappevann: 52 (29041 - 52)	150
	Fjernvarme Arena Park I: 52 (29040 - 52)	550

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	680 625	Gjeld siste årsoppg.:	687 125
Klient ajourf. lån:	36 753 793,38	Klient gj. s. årsoppg.:	28 115 144

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98-001, Handelsbanken Norge NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.07.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 112.952
Saldo per 22.07.2026: 26 592 018
Andel av saldo: 657 608
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 22.07.2026: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 29
Saldo per 22.07.2026: 1 242 969
Andel av saldo: 23 018
Første termin/første avdrag: 01.12.2023 (siste termin 01.09.2033)
fastrente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tor Kristian Munksgaard Pedersen
Adresse:	STRØMSBUVEIEN 7 F
Postnr/-sted:	4836 ARENDAL
Telefon:	Mob.: +4797308971
E-post:	arenapark1@boligpost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 22.07.2026

Utestående saldo: **8 633,06**

Felleskostnader:	9 016	Restanse:	9 016
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	382,94
Andre krav:	-382,94		

6: Ligning - 2025

Gjeld:	687 125	Andre inntekter:	1 705

Boligopplysninger:

Arena Park I Borettslag
Strømsbuveien 7 G
4836 ARENDAL

Vår ref.: 1098/52
Type: Borettslag
Eiere: Kristin Øvland Fuglår

Fødselsdato eier: 26.10.1993

Organisasjonsnr: 988 521 310

6: Ligning - 2025

Annen formue:	44 595	Utgifter:	39 132

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	895 000
Andelsnr:	52	Partialobligasjonsnr:	G57

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	501/305
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	6411100

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Arendal	Oppdragsnr.	307260140
Addresse	Strømsbuveien 7 G		
Postnr.	4836	Sted	ARENDAL
Selgers navn	Kristin Øvland Fuglår		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

03/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Litt over 1 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

En sprekk i en flis på badet i hjørnet

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Satt inn nye dusjdører, hengt opp speilskap og satt inn ny baderomsinnredning. Alt utført av rørleggere.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Fakturaer med beskrivelser

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, de kan hentes ut på kartverket/ Arendal kommune.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har tidligere vært noe skjeggkre, men det er ikke observert noen i leiligheten siste år etter tiltak.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.07.2026

Signert av *Kristin Øvland Fuglår*

Initialer selger:
K Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	501	Bnr.:	305	Fnr.:		Seksj. nr.:	2
Adresse:	Strømsbuveien 7G, 4836 Arendal					Dato:	17.07.2026 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Sentrumsformål Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse. Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16 *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Regulering:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtak i kraft:
2014r22/ 2014r22e1	Sandenområdet/ Sandenområdet, endring av kart og bestemmelser *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	18.12.2003/ 10.02.2005

Formål:
Bolig/forretning/kontor *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

Planer under arbeid:		NEI	**x**	JA

Merknader:
Kanal Pollen-Kittelsbukt - Arendal kommune

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	N

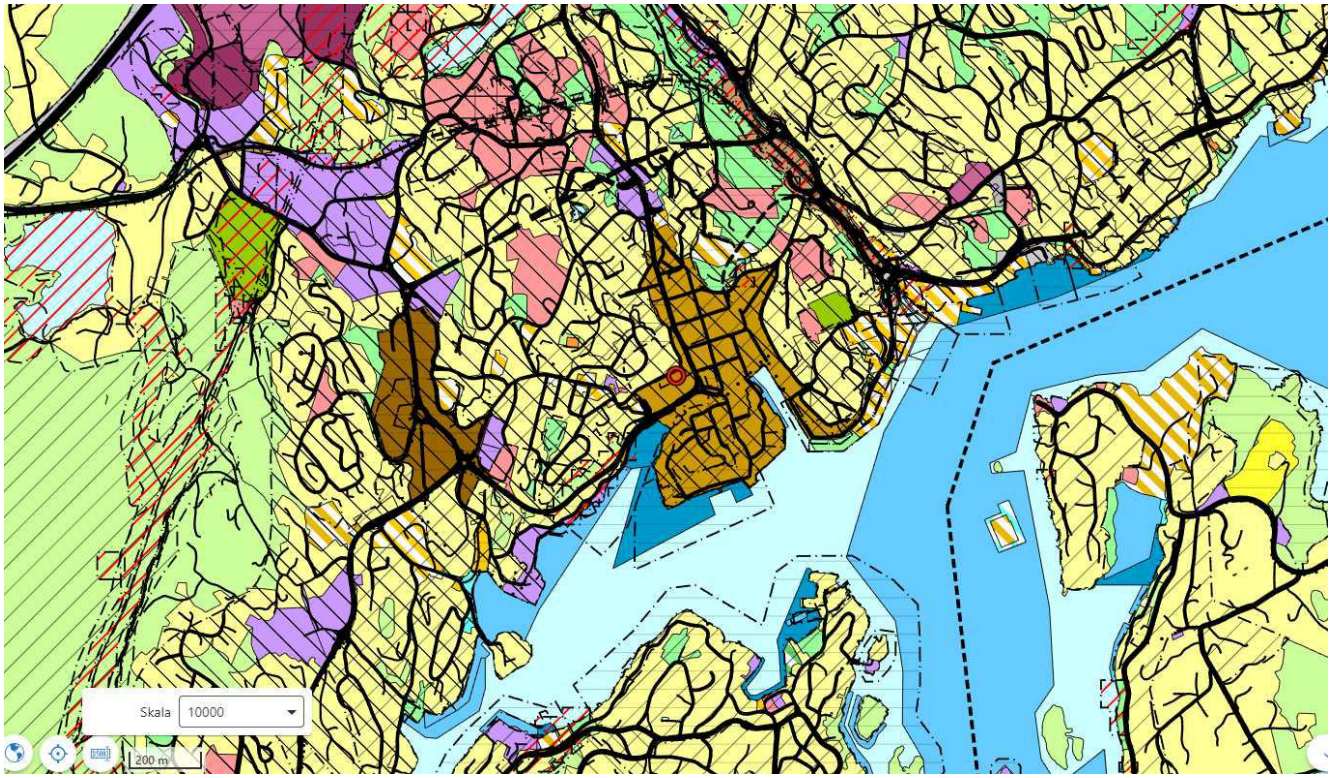


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

Utsnitt av **REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA** *Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*	N

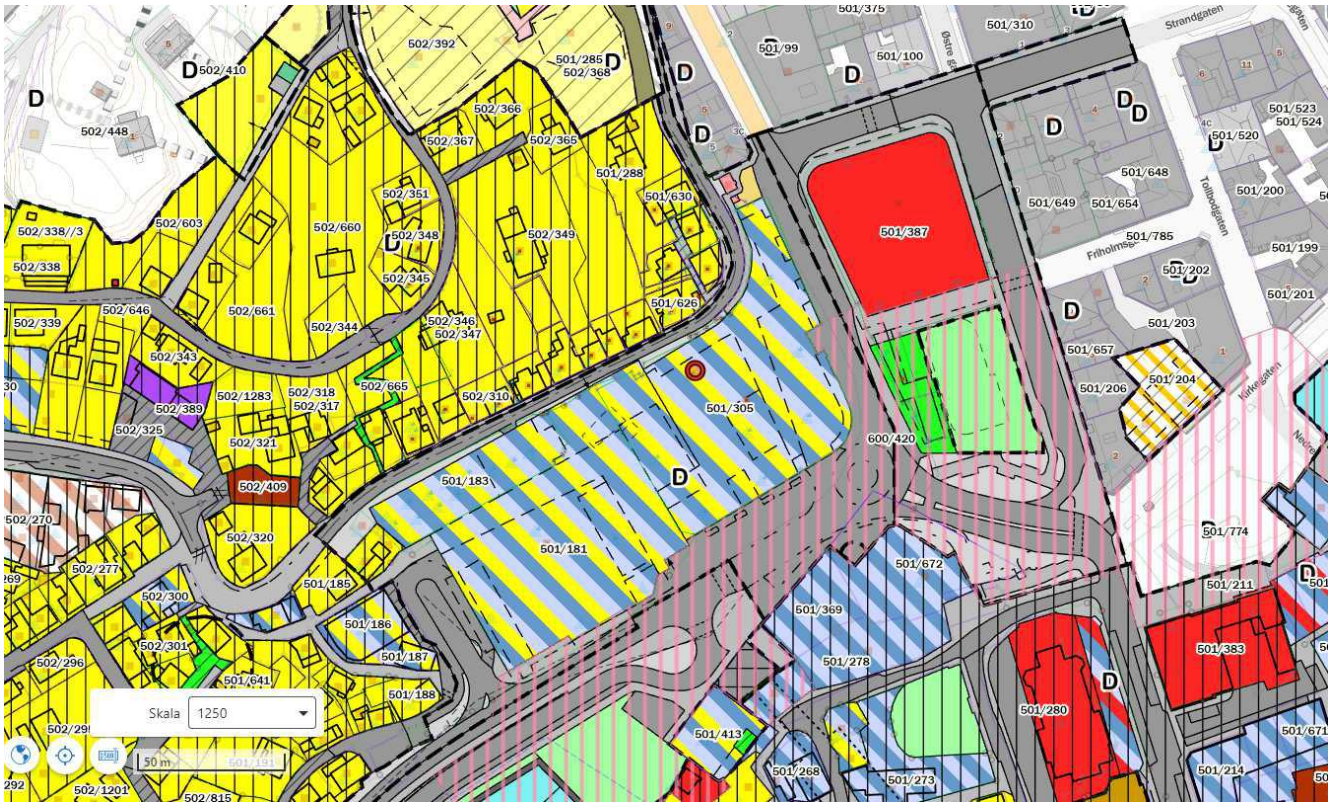
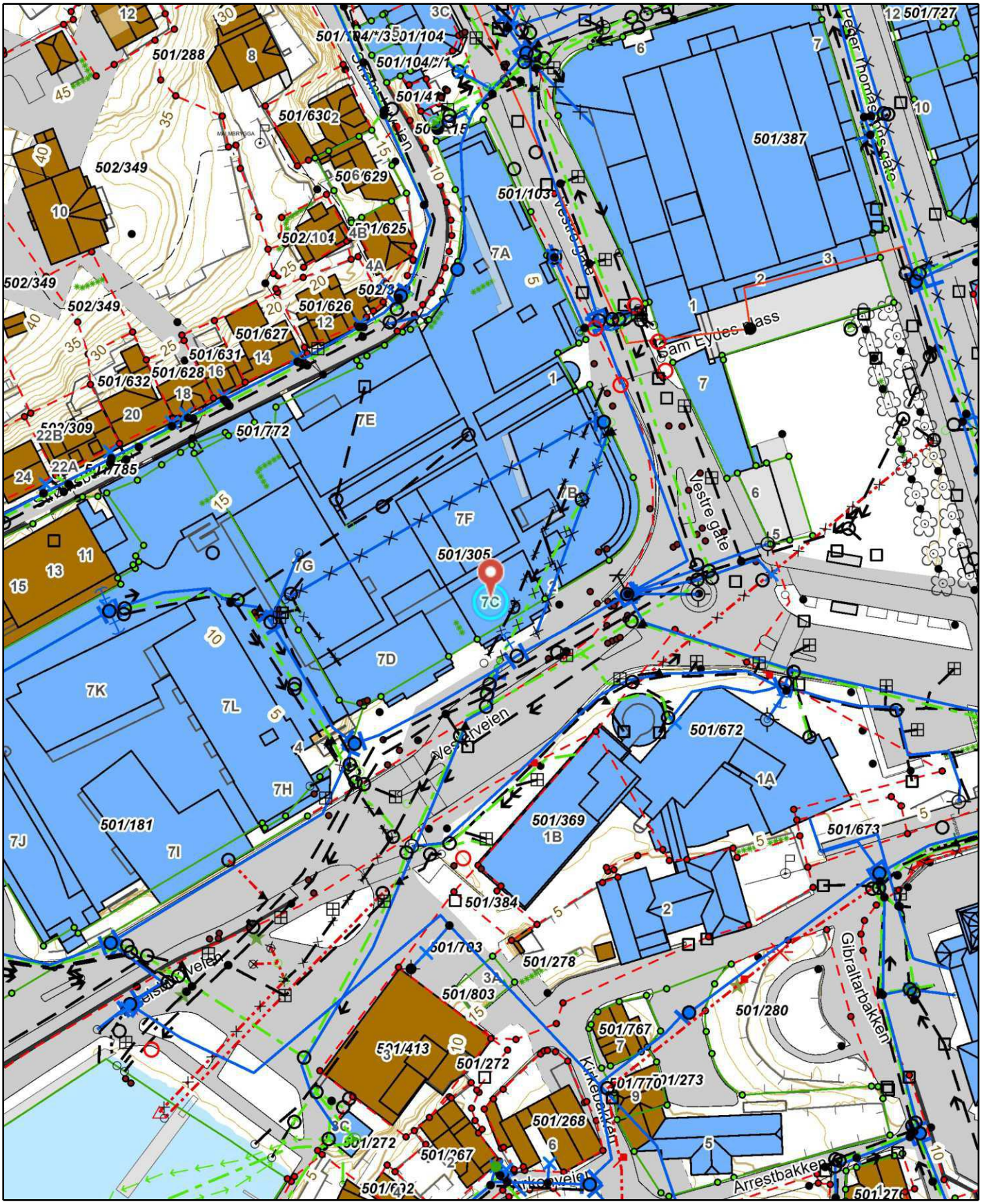


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*



ARENDAL KOMMUNE

501/305/0/2 Situasjonskart m/ VA-ledning

Dato: **27.02.2024**

Sign: **hital**

0 — 50 m

Målestokk: **1: 1 000**

N

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

Tegnforklaring:

Adressenr_punkt
Adressenr_linje
Gatenavn
Tekstlinje
Tekstpunkt
EiendomPunktTekst
Teiggrensepunkt
- Innmålt
- Usikker
- <all other values>

Eiendomsgrenser
- Innmålt
- Usikker

FiktivEiendomsgrenser
Eiendom
TiltakPunkt_0_1500
- Riving
- Øvrige tiltak

TiltakLinje_0_6000
TiltakFlate
StolperOgMaster_0_1500
- EL_Nettstasjon
- EL_Belysningspunkt
- Mast
- Skap

LedningerILuft_0_3000
InnmaltTre
HekkOgAlle
Stor stein
BygningsLinjer
- BygningsavgrensningTiltak
- Fasadeliv
- Grunnmur
- <all other values>

BygningsvedhengLinje_0_300
Bygg
- Bolig
- Fritidsbolig
- Annen næring
- <all other values>

TakFlate_0_6000
- AnnenBygning
- Takoverbygg

Bygninger_punkt
Jernbane
- Spormidt, tunnel
- Spormidt
- Plattformkant

Trafikksignal_0_1250
Traktorveg_Sti
- Sti
- Traktorveg

Veilinjer_0_5000
- AnnetVegarealAvgrensning
- FartsdemperAvgrensning
- FeristAvgrensning
- Fortauskant
- FortauskantYtre
- GangSykkelvegkant
- GangfeltAvgrensning
- Gangvegkant
- KantUtsnitt
- Lysløype
- ParkeringsområdeAvgrensni
- Sti
- Sykkelfelt
- Trafikkøykant
- Traktorveg
- Traktorvegkant
- Vegdekkekant
- VeggrøftÅpen
- VegkantAnnetVegareal
- VegkantAvkjørsel
- Vegrekkverk
- Vegsperring

Veiflate_0_12000
- Veg
- GangSykkelveg
- Parkeringsområde
- Trafikkøy
- Traktorveg
- <all other values>

Tunnel_0_5000
BygningsmessigeAnleggPunkt
- BautaStatue
- Flaggstang
- Alle andre punkt, bygningsm

BygningsmessigeAnleggLinje_
- AnnetGjerde
- BeskrivendeHjelpelinjeAnleg
- Idrettsanlegg
- Kulvert, tunnelportal
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Rørgate
- Skjerm, båtslipp
- Steingjerde
- Stikkrenne
- VeggFrittstående
- Voll
- Annet

BygningsmessigeAnleggFlate_
- Bru
- Svømmebasseng
- Pipe
- Tank, tårn o.l.
- Brygge, tribune, trapp o.l.

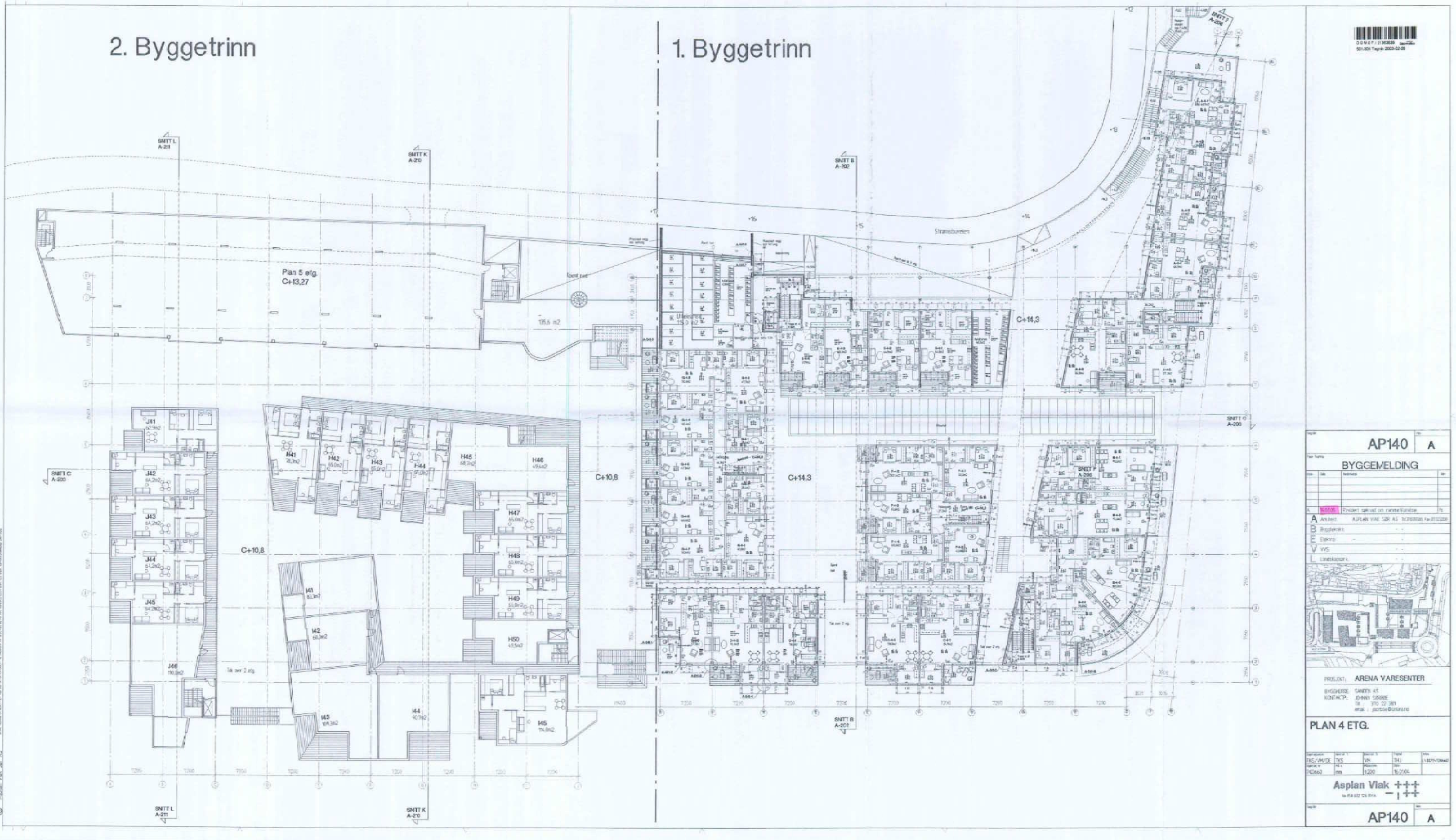
Arealbrukflate
- Anlegg- og industriområde
- Leke- og idrettsplass, gravlu
- Skytebane
- Andre arealbruksformål

BekkerOgGrofter_0_6000
- ElvBekk, <Null>, <Null>
- ElvBekk, <Null>, Under terre
- ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f
- ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f terrenget
- ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf
- ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf terrenget/bakkenivå
- ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf terrenget
- ElvBekk, Middels synlig i flyt
- ElvBekkKant, <Null>, <Null>
- ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn
- ElvBekkKant, Fullt ut synlig/
- ElvBekkKant, Fullt ut synlig/ terrenget
- ElvBekkKant, Middels synlig
- ElveElvSperre, <Null>, <Null:
- Innsjøkant, <Null>, <Null>
- Innsjøkant, Dårlig/ikke synlig
- Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj
- Innsjøkant, Middels synlig i f
- InnsjøkantRegulert, Fullt ut <Null>
- KanalGrøft, <Null>, <Null>
- KanalGrøft, Dårlig/ikke synli
- KanalGrøft, Dårlig/ikke synli terrenget
- KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj
- KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj terrenget
- KanalGrøft, Middels synlig i
- KanalGrøftKant, Fullt ut synl <Null>
- Kystkontur, <Null>, <Null>
- Kystkontur, Dårlig/ikke synli
- Kystkontur, Fullt ut synlig/gj
- Kystkontur, Middels synlig i
- KystkonturTekniskeAnlegg,
- KystkonturTekniskeAnlegg, terrenget, <Null>

VannFlate_0_50000
- ElvBekk
- Havflate
- Innsjø
- KanalGrøft
- <all other values>

Terrengpunkt_0_1500
- Forsenkningspunkt
- Terrengpunkt
- Toppunkt

KoteLinje5m
KoteLinje_0_3000
- Forsenkningskurve, <Null>
- Forsenkningskurve, Fullt ut
- FyllingKant, <Null>
- Høydekurve, <Null>
- Høydekurve, Dårlig/ikke syn
- Høydekurve, Fullt ut synlig/
- Høydekurve, Middels synlig
- Terrenglinje, <Null>
- Terrenglinje, Fullt ut synlig/
- Terrenglinje, Middels synlig
- TerrenglinjeVeg, <Null>
- TerrenglinjeVeg, Dårlig/ikke
- TerrenglinjeVeg, Fullt ut syn



AP140 | A

BYGGEMELDING

A	16.04.04	Endret i samsvar med rammetillatelse	TS

A Arkitekt: ASPLAN VIAK SØR AS
B Byggfysikk: -
E Elektro: -
V VVS: -
L Landskapsark.: -

PROSJEKT: ARENA V.ARESENTER

BYGGHERRE: SANDEN KF
KONTAKP: JOHNNY SØRBØ
Tlf.: 970 02 381
email: jsorbo@sandes.no

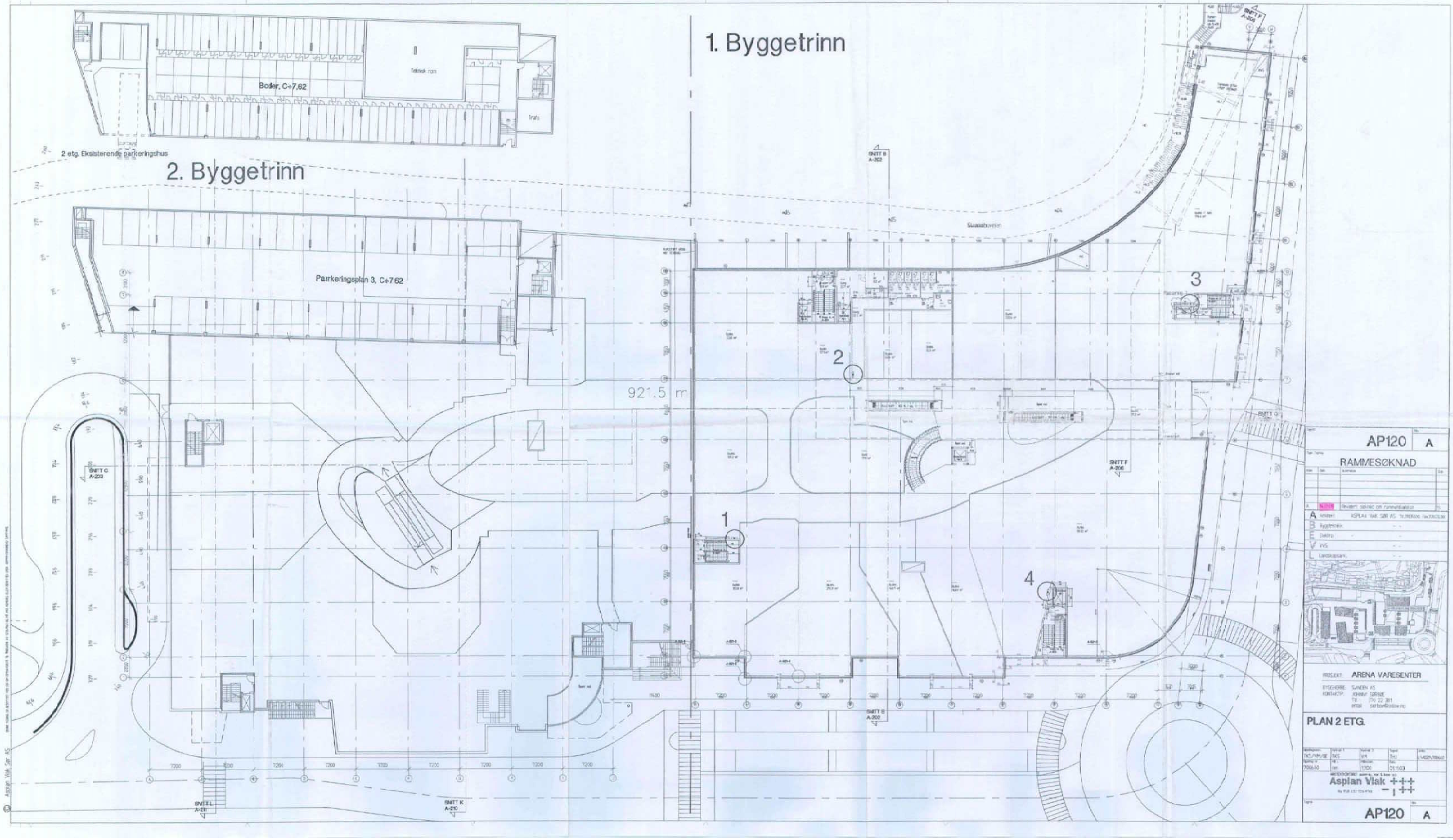
PLAN 4 ETG.

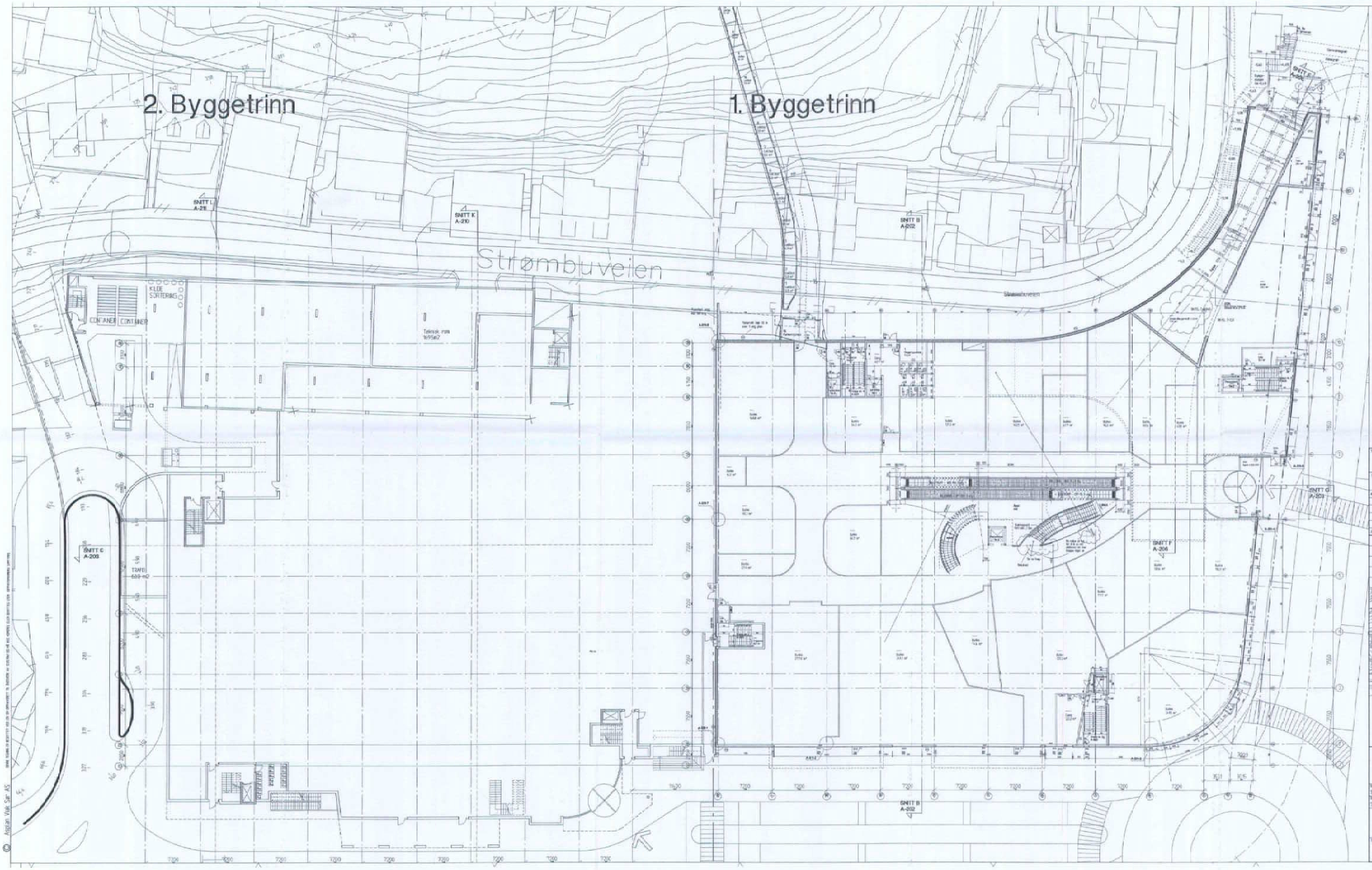
Signaturer	Kontr. 1	Kontr. 2	Tegnet	Mål
TKS/VM/OE	TKS	ØN	THJ	1:1875*1:1066x2
Dato/rev. nr.	Rev.	Målestokk	Dato	
120660	mm	1:200	16.2.04	

Asplan Viak

AP140 | A

© Asplan Viak AS


1. Byggetrinn
2. Byggetrinn
Boder, C+7,62
2 etg. Eksisterende parkeringshus
Parkeringsplan 3, C+7,62
921.5 m
1
2
3
4
SNITT C
A-222
SNITT F
A-206
SNITT B
A-202
SNITT K
A-210
AP120
A
RAMMESØKNAD
PROSJEKT: ARENA VARESENTER
PLAN 2 ETG.
AP120
A



AP110 A

RAMMESØKNAD

A	19.06.07	Revidert søknad om rammetillatelse	TH
A	Arkitekt	ASPLAN VIAK SØR AS	
B	Byggeteknikk	-	-
E	Elektro	-	-
V	VVS	-	-
L	Landskapsarkitekt	-	-

PROSJEKT: ARENA VARDSENTER

BYGGHERRE: SANDEV AS
KONTAKTP: JOHAN SØRBØ
Tlf 370 22 381
email : jsorbo@online.no

PLAN 1 ETG.
C+2,0

Dato opprettet	Tegnet av	Kontrollert av	Dato	Godkjent
TTS/VM/OE	SKS	VH	TKU	
Målestokk	Målestokk A1	Målestokk A3	Filnr.	
730660	1:200	1:400	01110	

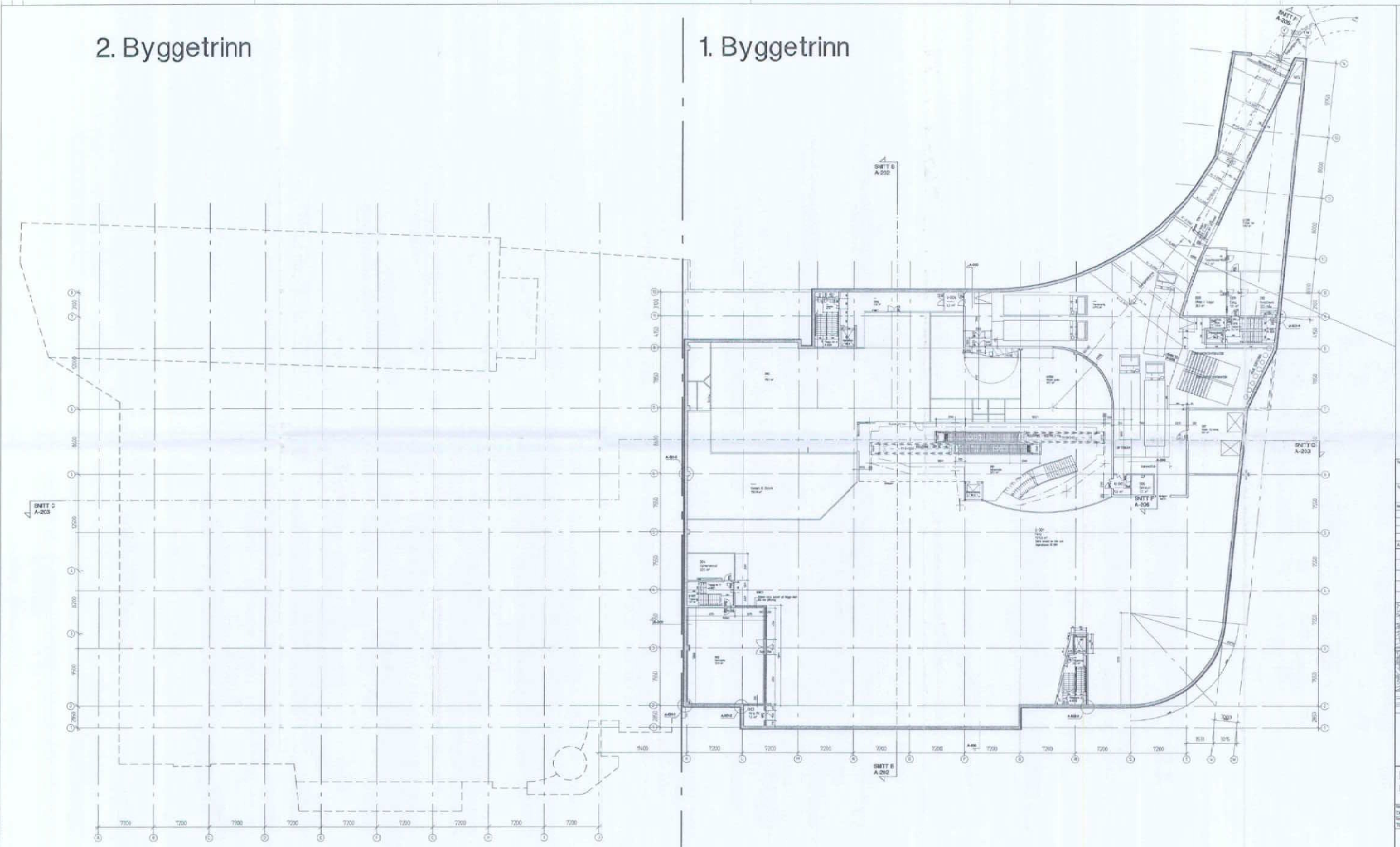
Asplan Viak

AP110 A

© Asplan Viak Sør AS

2. Byggetrinn

1. Byggetrinn



AP100 A

FORPROSJEKT

A	26.01.06	Revisert sekk pm rammetillatelse	TH

A Arkitekt: ASPLAN VIAK SØR AS Tel.37600400 Fax.37603799
B Byggteknikk - -
C Elektro - -
V VVS - -
L Landskapsarkit. - -

PROSJEKT: ARENA VARESENTER
BYGGHERRE: SANDEN AS
KONTAKT: JOHNNY SANDE
TLF.: 370 22 351
email: jsandve@online.no

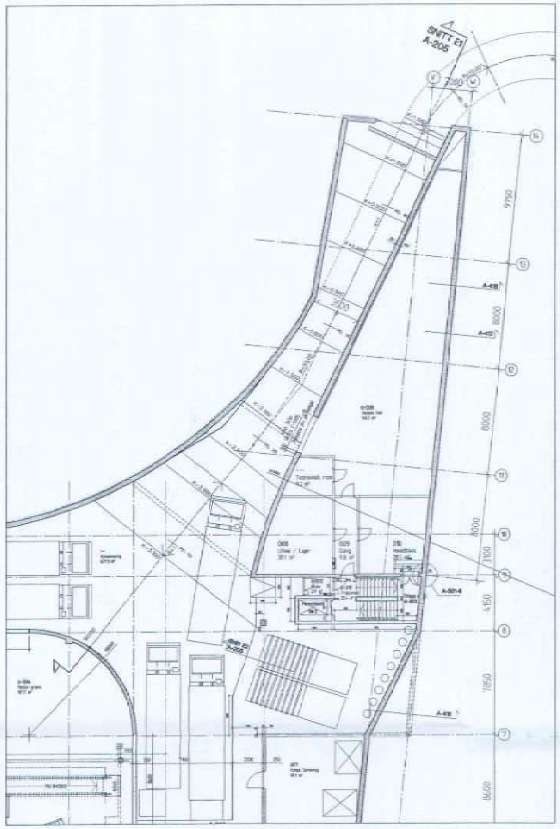
PLAN U ETG.
FORRETNINGER OG VARELEVERING

Dato signatur: DIG	Kontrol 1: TKS	Kontrol 2: GM	Tegnet: TH-J	Arkiv: L:\AD\TK\665
Dato sign.nr: TOM60	Rev.: nei	Målestokk: 1:100	Dato: 01/11/03	

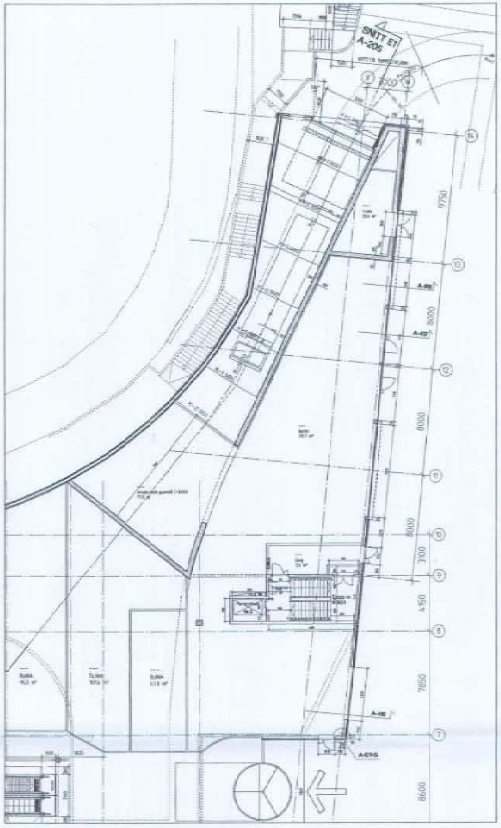
Asplan Viak
Asplan Viak Sør AS

AP100 A

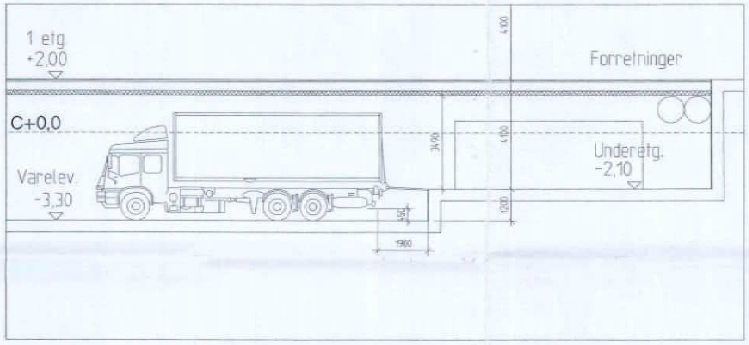
© Asplan Viak Sør AS



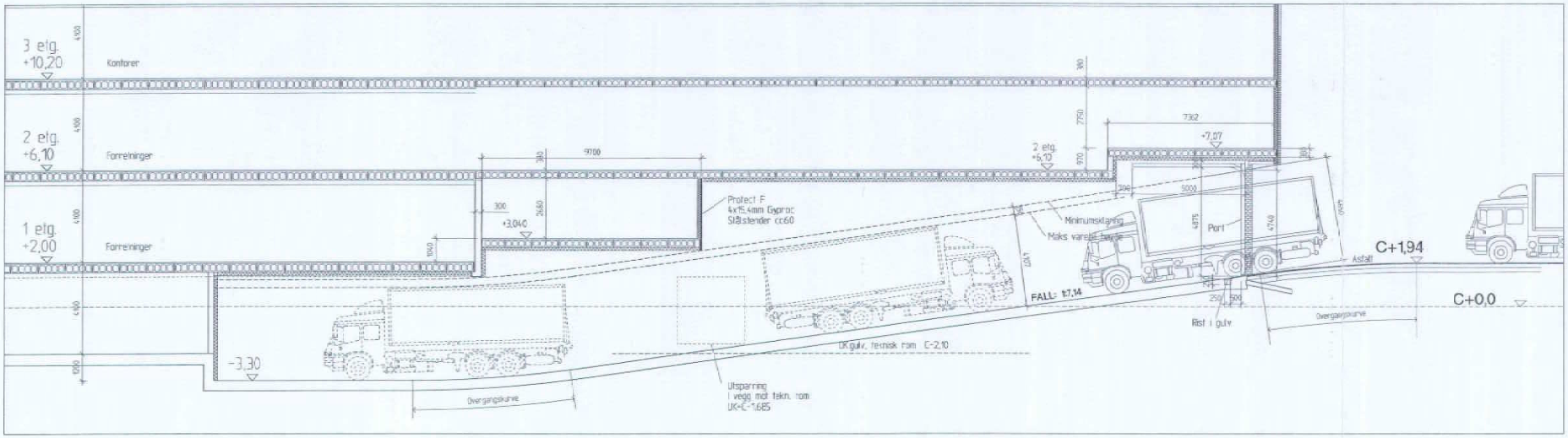
PLAN U ETG.
M: 1:200



PLAN 1. ETASJE
M: 1:200



SNITT E2
M: 1:100



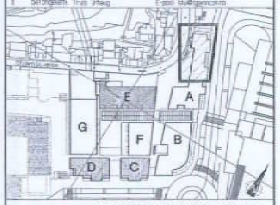
SNITT E1
M: 1:100

Tegnnr	A-205	Rev. A

Type Tegning: ARBEIDSTEGNING

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
A	05.01.05	Arbeidstegning	THJ

A	Arkitekt	ASPLAN VIAK AS Trygve Sødheim	Tlf. 37932560, Faks 37923050 E-post: trygve.sodheim@asplanviak.no
B	Byggeteknisk	ASPLAN VIAK AS Bjarne Rønningen	Tlf. 37932560, Faks 37923050 E-post: bjarne.ronningen@asplanviak.no
E	Elektro	SINNES INSTALLASJON AS Øyvind Hegle	Tlf. 38070500, Faks. 38070501 E-post: Oyvind.Hegle@Sinnes.com
V	VVS	Øyvind Bernhoven AS Tor Hesen	Tlf. 37000188, Faks 37000181 E-post: -Tor@Vertikalrorne.
L	Arkitekt	ASPLAN VIAK AS Elisabeth Halvorsen	Tlf. 37932560, Faks 37923050 E-post: elisabeth.halvorsen@asplanviak.no
P	Prosjekt-ledergruppen	SPENNCON AS Truls Jørtveg	Tlf. 51565054, Faks 51604521 E-post: truls@spenncon.no



PROSJEKT: **SANDEN VAREHUS BTR.1**

TGT.ENTREPRENØR: NCC Adr: Vesterveien 3, 4803 Arendal
KONTAKTP.: Jan Arve Kastet
Tlf.: 370 23150 Fax: 370 23151
email: jan.arve.kastet@ncc.no

Utsnitt av plan u. og 1. etg.
Snitt E1 og E2, Varelevering

Tegnet:	Kontrollert 1:	Kontrollert 2:	Godkjent:	Arkivkode:
TKS	TKS	VM	THJ	D:\704717
Oppdrag nr:	Mål:	Målestokk:	Dato:	
704717	mm	1:100 / 1:200	05.01.05	

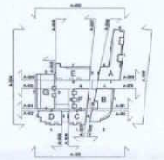
Asplan Viak +++
Org.nr 958 632 126 MVA

Tegnnr	A-205	Rev. A

© Asplan Viak Sør AS
DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK M.V. OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN GODKJENNING FRA NORM.



NB: Mål vdr. tegl/tegldrager/konsoll er avrundet



A-301 C

Arbeidstegning

Rev.	Dato	Revisjon	Tegn.
C	140325	Revidert høyde gesims	TS
B	131105	Ugyldig (uten anlegg/tilsyn)	TAS/TS
A	130304	Nybestillingsrunde	TAS/TS

A	arkitekt	ASPLAN VIAK AS Trygve Tuchsen	Tlf. 37035340 Faks 37035350 E-post: trygve.tuchsen@asplanviak.no
B	byggherre	ASPLAN VIAK AS Bjarte Hennøgn	Tlf. 37035340 Faks 37035350 E-post: bjarte.hennoegn@asplanviak.no
E	elektro	SANDES ELEKTRO AS Øyvind Teigen	Tlf. 37072100 Faks 37072101 E-post: Oyvind.Teigen@Sandes.no
V	vvs	Rambøll Norge AS Ole Hansen	Tlf. 37040700 Faks 37020187 E-post: ole.hansen@ramboll.no
L	arkitekt	ASPLAN VIAK AS Elisabeth Sandaker	Tlf. 37035340 Faks 37035350 E-post: elisabeth.sandaker@asplanviak.no
P	Prosj. ledelse/geoteknikk	SITUMA AS Truls Jonsaas	Tlf. 37035340 Faks 37035350 E-post: truls@situma.no



PROSJEKT: SANDEN VAREHUS BTR.1

TILTAKSHERSKER: NCC Adr: Vestervein 3, 4863 Arendal
KONTAKT: Jan Arve Kvister
Tlf.: 376 22958, Faks: 370 23157
email: jan.arve.kvister@ncc.no

Fasade mot Vestervelen

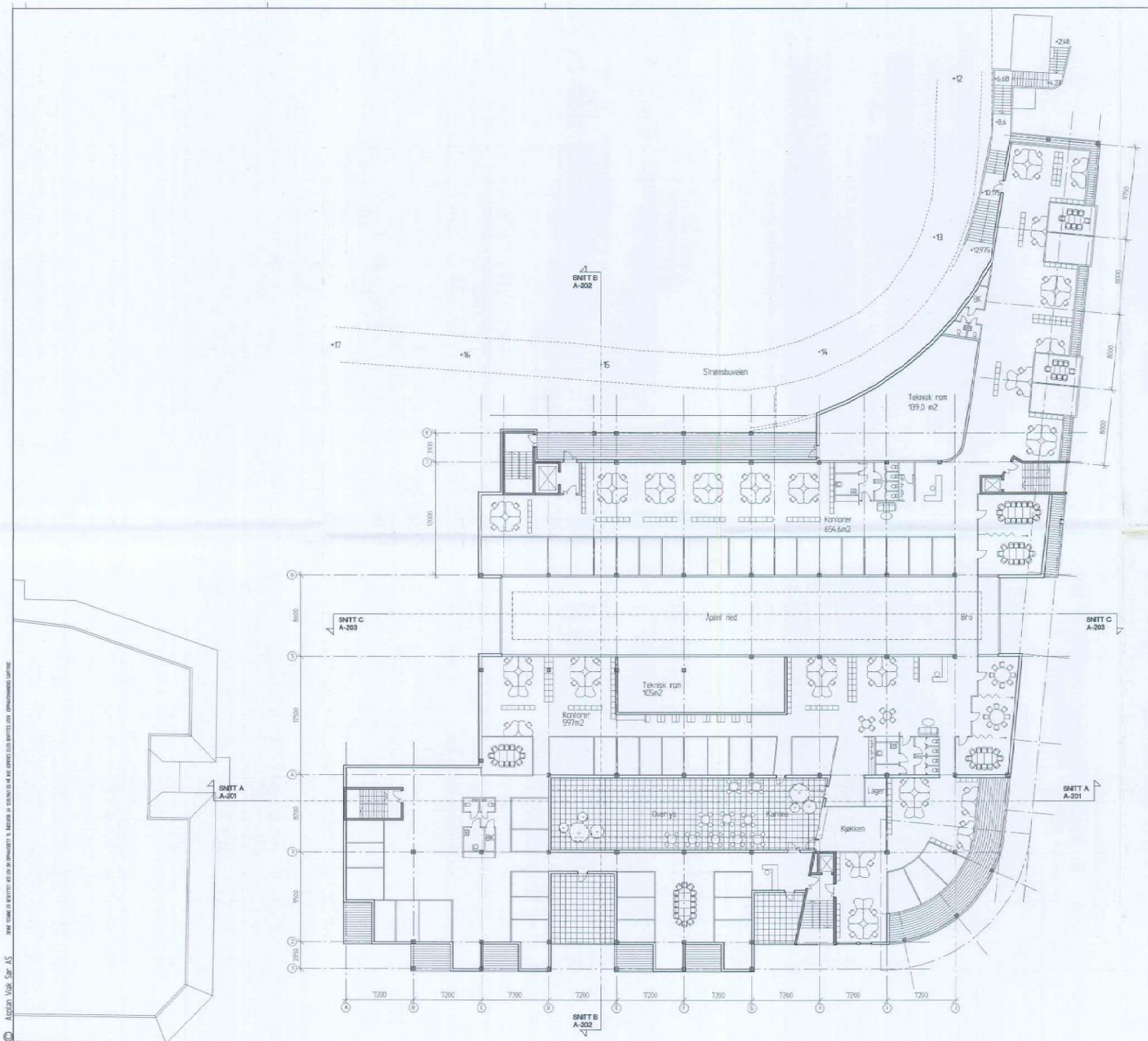
Bl.kk: D1, C1, B2

Opprinnelig format	Original 1	Original 2	Tegnet	Sjekket
TAS			VM	
Dato og nr.	Mål 1:	Målestokk	Nr.	
20.1.2014	200	1:100	13.025A	

Asplan Viak

A-301 C

© Asplan Viak Sør AS



D.N.M.O.F./ 21963535 Geomatikk
501.005 Tegnin 2003-02-06 23:24:13

AP130

RAMMESØKNAD

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign

A	Arkitekt:	ASPLAN VIAK SØR AS Tlf.37035500, Fax.37023080
B	Byggteknikk.	- -
E	Elektro	- -
V	VVS.	- -
L	Landskapsark.	- -

ARENDAL KOMMUNE

PROSJEKT: SANDEN VARESENTER

BYGGHERRE: - -
KONTAKTP. - -

PLAN 3 ETG.
KONTORER

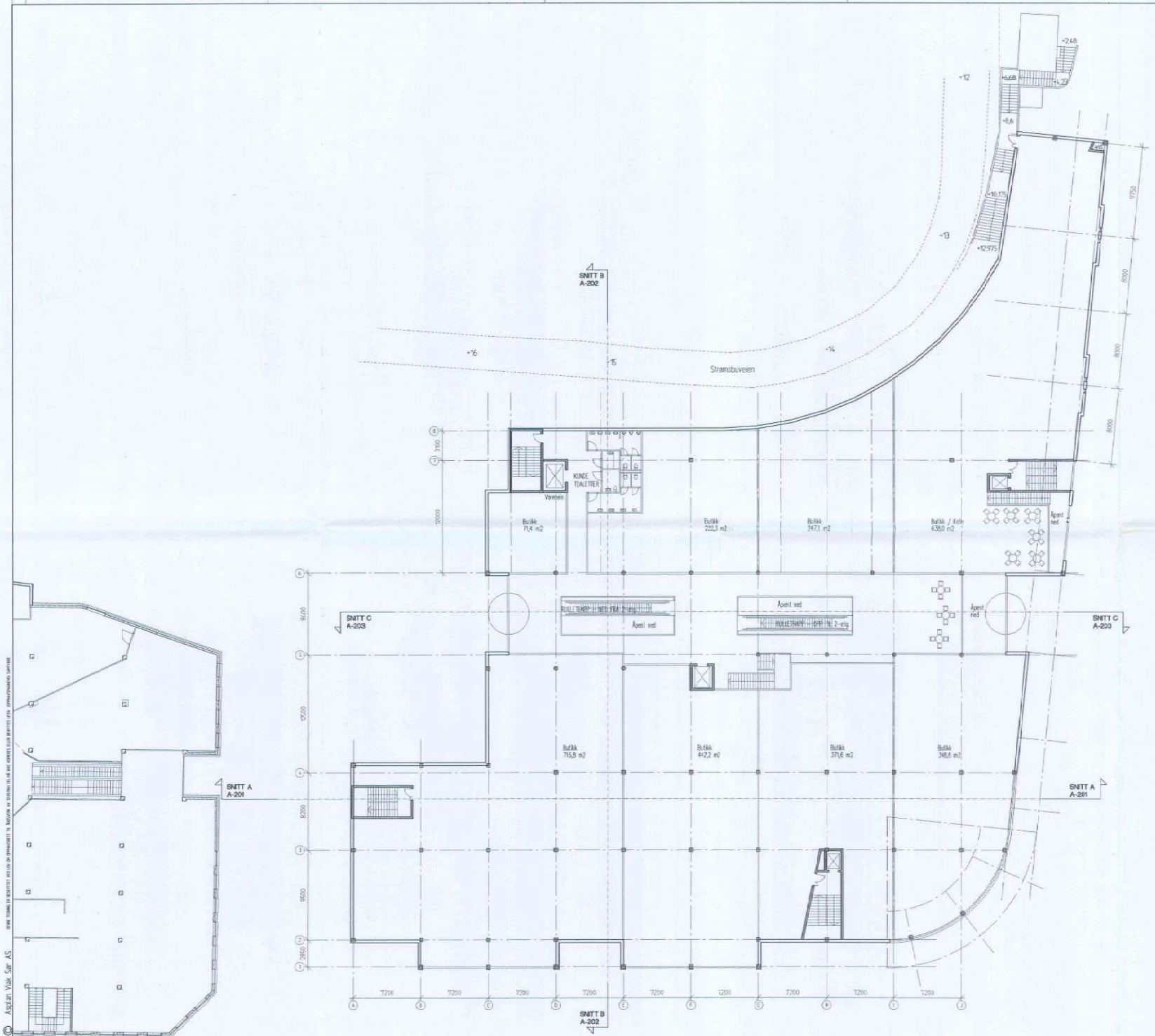
25 FEB. 2003

Opprettet av:	Kontrollert:	Kontrollert:	Tegnet:	Arkiv:
TKS	TKS	VM	THJ	
Tegning nr:	Prosj. nr:	Målestokk:	Dato:	
700660	mm	1200	31.01.03	

Asplan Viak +++
Kv. 958 433 126 MVA

AP130

© Asplan Viak Sør AS



© Asplan Viak Sør AS

AP120

RAMMESØKNAD

A	Arkitekt:	ASPLAN VIAK SØR AS	Tlf.37023500, Fax37023200
B	Byggteknikk:		
E	Elektro:		
V	VVS:		
L	Landskapsark:		

Vedlegg: E5

ARENDAL KOMMUNE
Byggesak, Strømsveien

PROSJEKT: SANDEN VARESENTER

BYGGEMÅTE:
KONTRAKTSTYP:

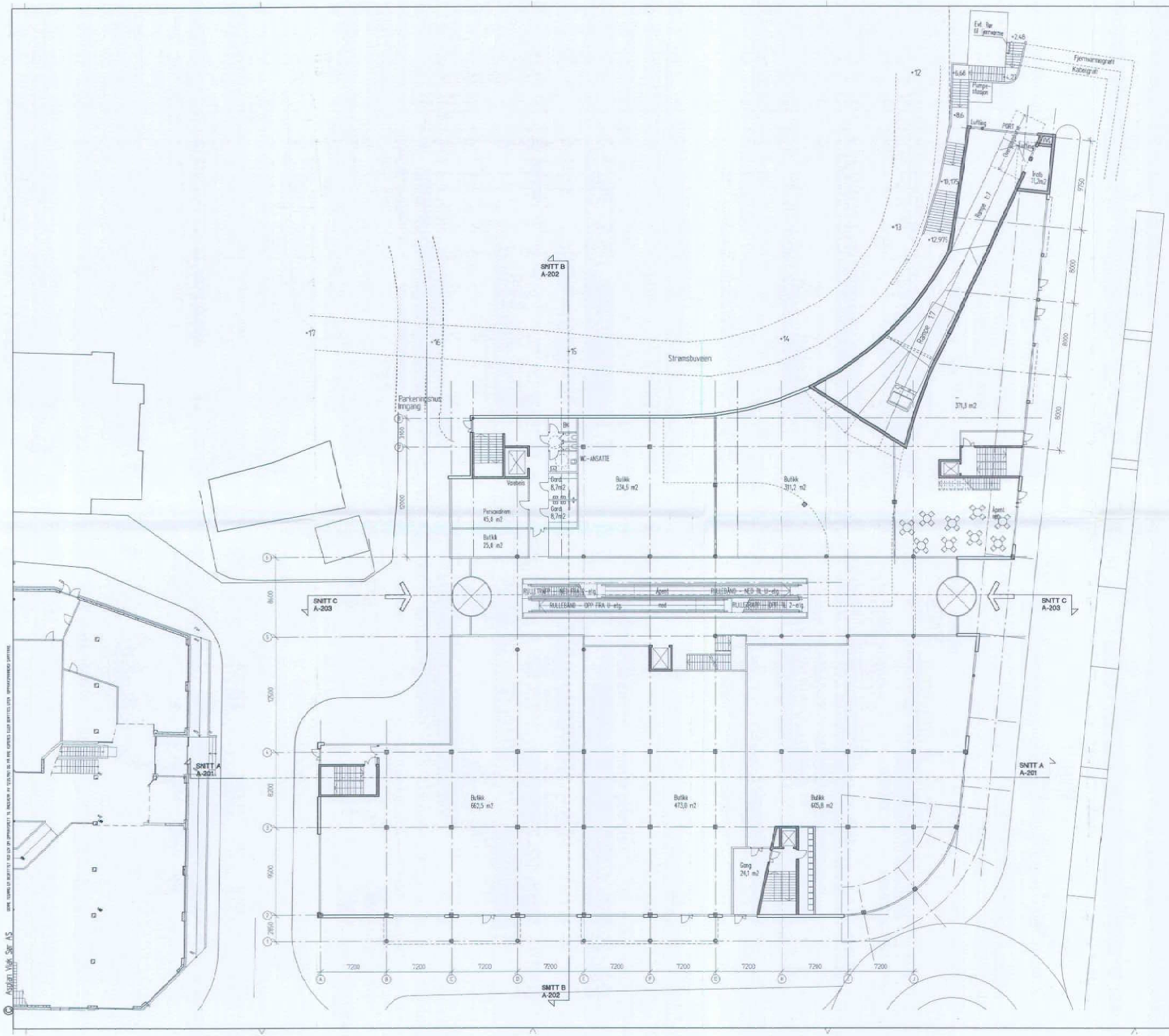
PLAN 2 ETG.
FORRETNINGER

25 FEB. 2003

Tegningsansv.	Kontrol. 1	Kontrol. 2	Tegnet	Skala
TKS	TKS	vM	THJ	
Tegning nr.	Prosj. nr.	Målestokk	Dato	
709660	mm	1:200	310103	

Asplan Viak +++

AP120



AP110

RAMMESØKNAD

Index	Date	Description	Sign

A	Arkitekt:	ASPLAN VIAK SØR AS Tlf.37993500, Fax.37023280
B	Byggteknikk:	- -
E	Elektro	- -
V	VVS:	- -
L	Landskapsark.:	- -

Vedlegg: E4

ARENDAL KOMMUNE

PROSJEKT: SANDEN VARESENTER

BYGGHERRE: - -
KONTAKTP: - -

PLAN 1 ETG.
FORRETNINGER

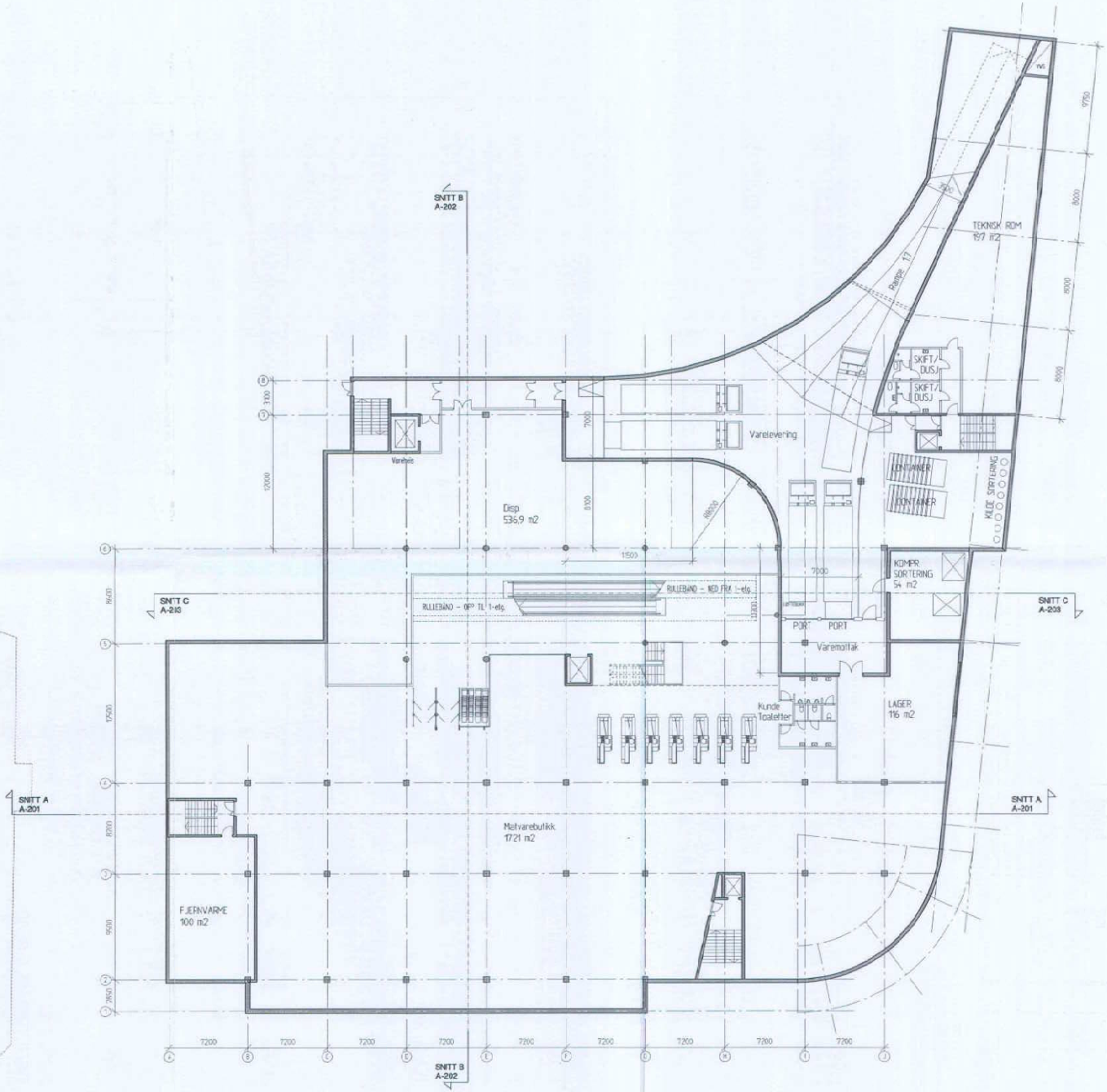
25 FEB. 2003

Kontroll. 1	Kontroll. 2	Tegnet	Arkiv
TKS	VM	TKL	
PRI x	Målestokk	Dato	
mm	1:200	31.01.03	

Asplan Viak +++
No 958 632 726 MVA

AP110

© Asplan Viak Sør AS



© Asplan Viak Sør AS

AP100

RAMMESØKNAD

Indre	Dato	Beskrivelse	Sign.

A	Arkitekt:	ASPLAN VIAK SØR AS TLF.37005500, Fax.37027290
B	Byggteknikk:	- -
E	Elektro:	- -
V	VVS:	- -
L	Landskapsark.:	- -

Vedlegg: E3

ARENDAL KOMMUNE
25 FEB. 2003

PROSJEKT: SANDEN VARESENTER

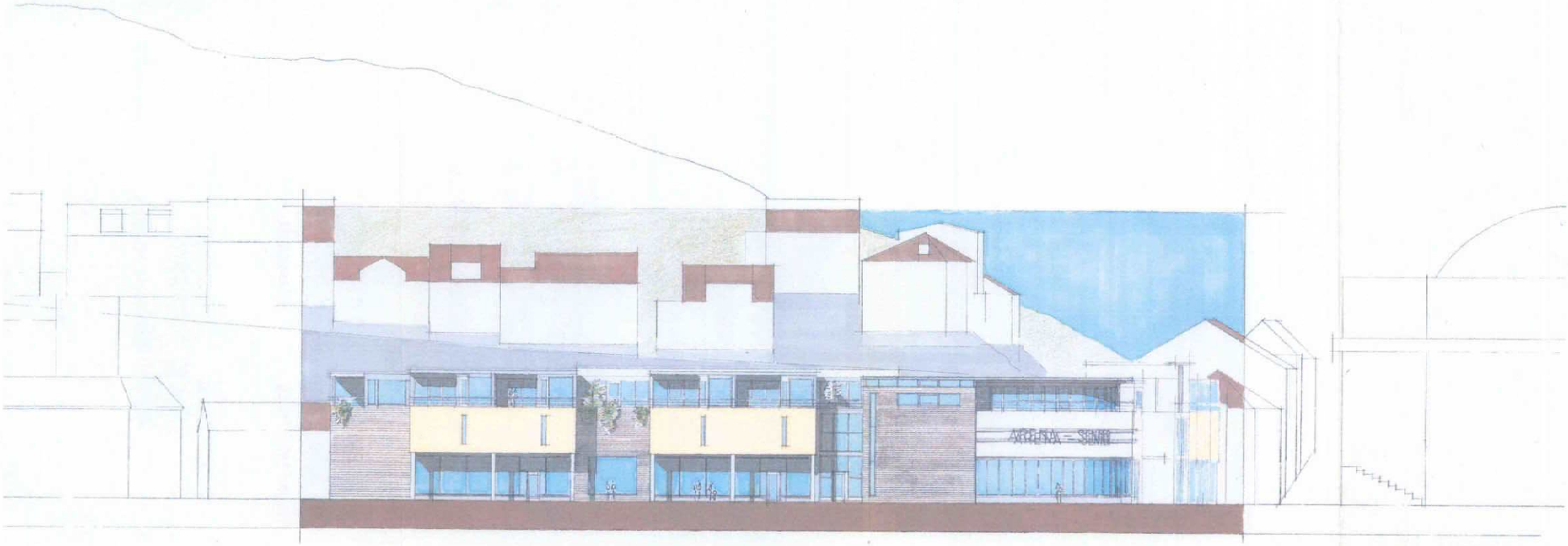
BYGGHERRE: -
KUNDE/AKTIF: -

PLAN U ETG.
BUTIKK OG VARELEVERING

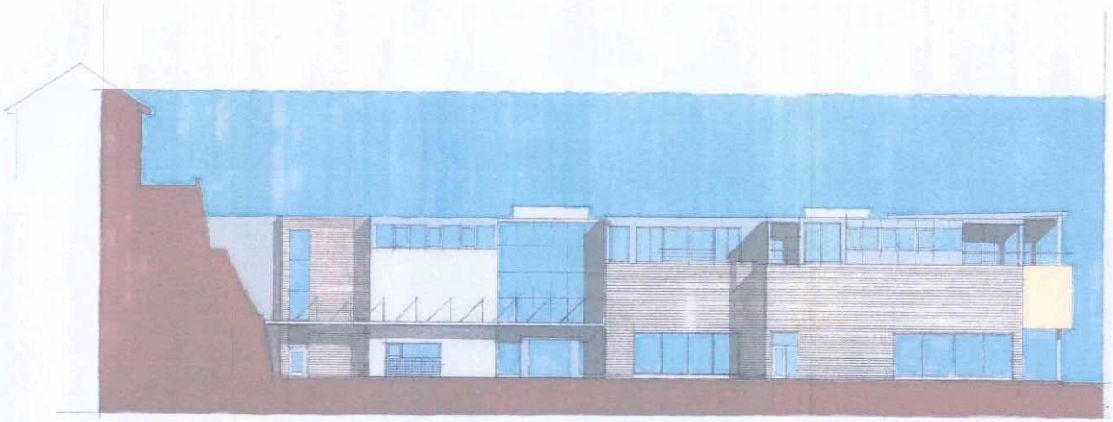
Opprinnelsesnavn:	Kontroll 1:	Kontroll 2:	Tegnet:	Arkiv:
DKS	DKS	VM	THJ	
Opplag nr.:	Mål:	Målestokk:	Dato:	
700660	mm	1:200	31.01.03	

Asplan Viak
No 958 632 126 MVA

AP100



FASADE MOT VESTERVEIEN



FASADE MOT EKSIST. ARENASENTER

Tegnsår: 06 FEB. 2003 A-301 Rev.

Type Tegning: RAMMESØKNAD

Index	Dato	Beskrivelse	Sign

A	Arkitekt:	ASPLAN VIAK SØR AS tlf.37039500 Fax.37023288	
B	Byggeteknikk:	- -	
E	Elektro:	-	-
V	VVS:	- -	
L	Landskapsark.:	- -	

Vedlegg: E7

PROSJEKT: SANDEN VARESENTER

BYGGHERRE: - -
KONTAKTP.: - -

FASADER
MOT VESTERVEIEN, MOT EKSIST. ARENASENTER

Tegnf.signatur:	Kontrol. 1:	Kontrol. 2:	Tegnet:	Arkiv:
TKS	TKS	WH	THJ	
Tegnf.og. nr.:	Mål:	Målestokk:	Dato:	
700660	mm	1200	310103	

Asplan Viak +++
Kv. 958 625 124 MVA

A-301 Rev.

© Asplan Viak Sør AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT. ALL BRUKEN AV TEGNINGEN HELE ELLER DELVIS ER IKKE TILLATT UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE FRA OPPHAVSMANNEN.

ARENDAL 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:	*Sanden AS,*
Ansvarlig søker	*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

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.
Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.
Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	501		Bnr.:	305	Fnr.:		Snr.:	2	
Adresse:			Strømsbuveien 7, 4836 Arendal				Dato:	20.07.26 HT	
Beregnet areal:			4535,4 m^2						
Bygningstype:			Kjøpesenter, varehus m / boligseksjon						
Tatt i bruk:			2005						
x	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg					
	Ja	x	Nei	Ferdigmelding VA. Finnes ikke i våre arkiv					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

x	Situasjonskart
x	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
x	Vegstatus-kart
x	Kommunale eiendomsgebyrer
x	Bygningstegninger
x	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

- kommuneplan
- reguleringsplan/bebyggelsesplan/planer under arbeid
- reguleringsplan med situasjonskart (situasjonskartet er ikke juridisk bindende)
- reguleringsbestemmelser

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	x	
Offentlig avløp	x	
Privat avløpsanlegg		x
Vannmåler	x	

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyr

Betales i sin helhet av Arena Park 1 borettslag, Malmbryggen, Vestre Gate 2, Arendal

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

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.
Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 985,- pr år.

Utsnitt av **SITUASJONSKART**	Tegnforklaring: Sikre eiendomsgrenser Usikre eiendomsgrenser	N



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av **LEDNINGSKART**	Tegnforklaring: Vannledning Avløp fellesledning Avløp spillvannsledning Overvannsledning Kum Planlagte vann- og avløps-anlegg	N



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av **VEGSTATUS-KART**	Tegnforklaring: Privat veg Privat gang- og sykkelsti/gågate Kommunal veg Kommunal gang- og sykkelsti/gågate Riks/fylkesveg Fylkets gang- og sykkelsti/gågate Skogsbilveg E-18 Statlig gang- og sykkelsti/gågate	N



Kartet er ikke målestokkholdig

ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123,
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.
Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.
Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	501	Bnr.:	305	Fnr.:		Snr.:	2
Adresse:	Strømsbuveien 7, 4836 Arendal					Dato:	27.02.24 HT

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	x	
Offentlig avløp	x	
Privat avløpsanlegg		x
Vannmåler	x	

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL
Gårdsnummer:	501
Bruksnummer:	305
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	2

Utskriftsdato/klokkeslett:	20.07.2026 kl. 10:39
Produsert av:	Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	Seksjon 2
Etableringsdato:	16.08.2006
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	3600 / 10000 i matrikkelenhet 501 / 305
Formål seksjon:	Boligseksjon

Grunnforurensing

Opplysninger om forurenset grunn er hentet fra registeret Grunnforurensning hos Miljødirektoratet. På https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no finnes mer detaljerte opplysninger om de registrerte forurensningene.

På denne eiendommen er det forurenset grunn eller mistanke om forurenset grunn og det er forbudt å foreta seg noe som kan medføre fare for forurensning, jf. forurensningsloven § 7. Bygge- og gravearbeider på den delen av eiendommen hvor det er forurenset grunn, kan ikke finne sted uten at reglene i forurensningsforskriften kapittel 2 er fulgt. Ved planlagt bygge- og gravearbeid er normalt kommunen myndighet etter forurensningsforskriften kapittel 2. Ved opprydningsarbeider er Miljødirektoratet eller Fylkesmannen myndighet, og behandler saken direkte etter forurensningsloven § 7 og § 11.

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet
3175	Arena butikksenter, Vesterveien 4	Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk	Miljødirektoratet

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		988521310	ARENA PARK 1 BORETTSLAG		Malmbryggen Vestre gate 2 4836 ARENDAL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		988521310	ARENA PARK 1 BORETTSLAG		Malmbryggen Vestre gate 2 4836 ARENDAL	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Reseksjonering	28.01.2022	Tinglyst	21.06.2022	andreole	28.01.2022
Reseksjonering	21/20014	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	4203 - 501/305		
		Etablert/Endret	4203 - 501/305/0/1		
		Etablert/Endret	4203 - 501/305/0/2		
		Etablert/Endret	4203 - 501/305/0/3		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 501/305		
		Omnummerert fra:	0906 - 501/305		
		Omnummerert til:	4203 - 501/305/0/1		
		Omnummerert fra:	0906 - 501/305/0/1		
		Omnummerert til:	4203 - 501/305/0/2		
		Omnummerert fra:	0906 - 501/305/0/2		
		Omnummerert til:	4203 - 501/305/0/3		
		Omnummerert fra:	0906 - 501/305/0/3		
Seksjonering	16.08.2006				
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 501/305	0	
		Mottaker	0906 - 501/305/0/2	0	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 23 249 138
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479946 Øst: 486228
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Kjøpesenter varehus
Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	54	Datoer	
Bruksareal bolig:	3 800	Ant. etasjer:	6	Rammetillatelse:	15.01.2004
Bruksareal annet:	15 800	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	28.04.2004
Bruksareal totalt:	19 600	Avløp:		Tatt i bruk:	01.11.2005
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Ja	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H05	14	730	0	730	0	0	0
H04	33	2510	0	2510	0	0	0
H03	7	560	3100	3660	0	0	0
H02	0	0	4300	4300	0	0	0
H01	0	0	4200	4200	0	0	0
K01	0	0	4200	4200	0	0	0

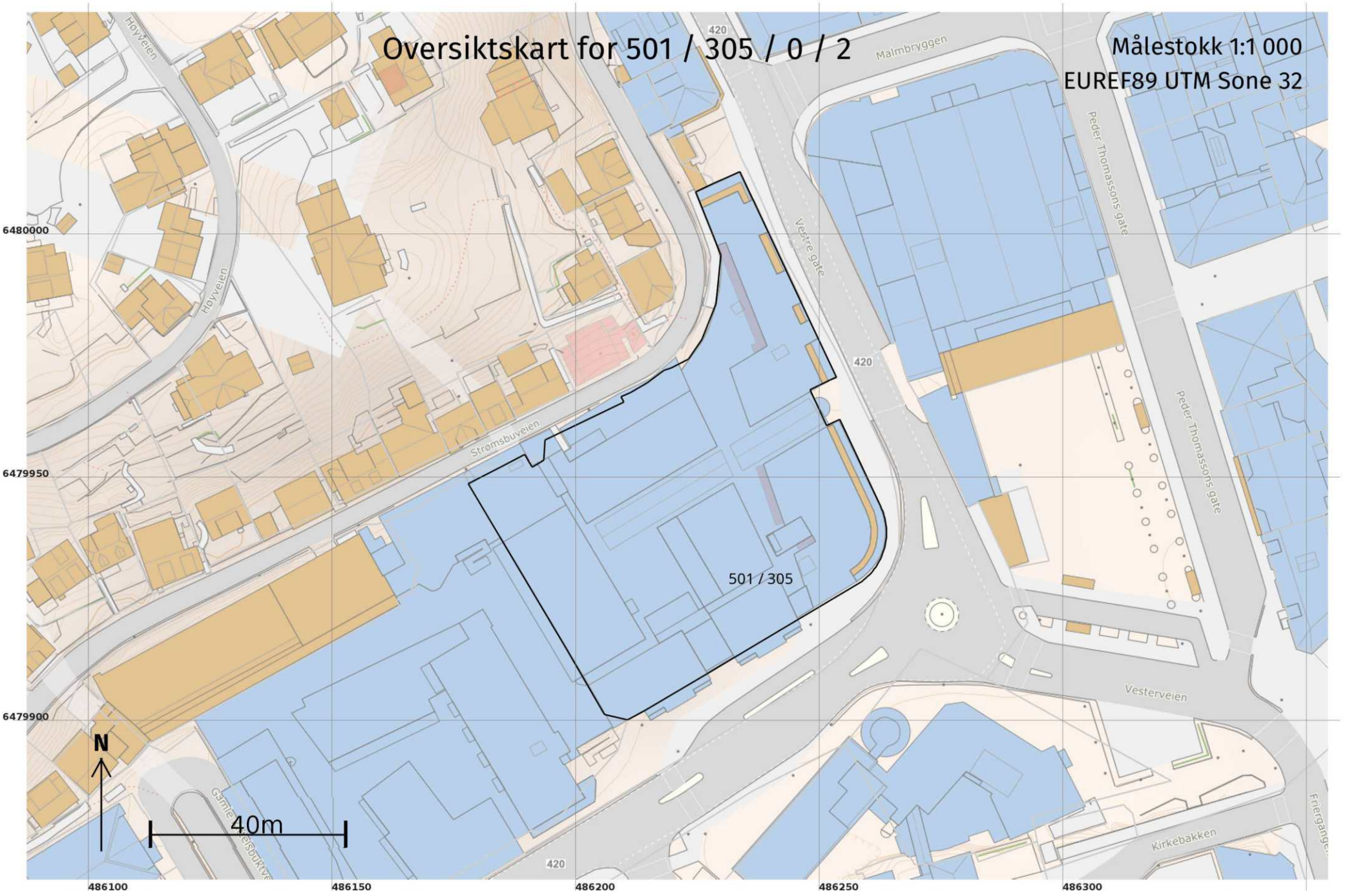
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55211 Strømsbuveien 7 A	H0401	Bolig	58	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 A	H0402	Bolig	57	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 A	H0403	Bolig	60	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 A	H0404	Bolig	67	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 A	H0405	Bolig	65	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 A	H0406	Bolig	82	4	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 B	H0301	Bolig	98	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 B	H0302	Bolig	90	4	Kjøkken	1	2	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 B	H0401	Bolig	90	4	Kjøkken	1	2	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 B	H0402	Bolig	94	4	Kjøkken	1	2	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 B	H0403	Bolig	98	3	Kjøkken	1	2	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 B	H0404	Bolig	90	4	Kjøkken	1	2	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 C	H0301	Bolig	84	4	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 C	H0302	Bolig	74	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 C	H0401	Bolig	84	4	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 C	H0402	Bolig	74	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 D	H0301	Bolig	74	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 D	H0302	Bolig	74	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 D	H0303	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55211 Strømsbuveien 7 D	H0401	Bolig	74	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 D	H0402	Bolig	74	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 D	H0403	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 E	H0401	Bolig	63	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 E	H0402	Bolig	63	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 E	H0403	Bolig	59	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 E	H0404	Bolig	52	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 F	H0401	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 F	H0402	Bolig	60	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 F	H0403	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 F	H0404	Bolig	60	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 F	H0405	Bolig	49	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 F	H0501	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 F	H0502	Bolig	60	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 F	H0503	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 F	H0504	Bolig	60	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 F	H0505	Bolig	49	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0401	Bolig	28	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0402	Bolig	47	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0403	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0404	Bolig	46	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0405	Bolig	47	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0406	Bolig	46	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0407	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0408	Bolig	47	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0409	Bolig	28	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0501	Bolig	28	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0502	Bolig	47	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0503	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0504	Bolig	46	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0505	Bolig	47	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0506	Bolig	46	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0507	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0508	Bolig	47	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0509	Bolig	28	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2

Kontaktpersoner

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


Oversiktskart for 501 / 305 / 0 / 2
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
501 / 305
N
40m
6480000
6479950
6479900
486100
486150
486200
486250
486300
Høyveien
Strømsbuveien
Malmbryggen
Vestre gate
Peder Thomassons gate
Vesterveien
Kirkebakken
420

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 501
Bruksnummer: 305

Utskriftsdato/klokkeslett: 20.07.2026 kl. 10:33
Produsert av: Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	VESTREGATE 1
Etableringsdato:	19.05.1988
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Grunnforurensing

Opplysninger om forurenset grunn er hentet fra registeret Grunnforurensning hos Miljødirektoratet. På https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no finnes mer detaljerte opplysninger om de registrerte forurensningene.

På denne eiendommen er det forurenset grunn eller mistanke om forurenset grunn og det er forbudt å foreta seg noe som kan medføre fare for forurensning, jf. forurensningsloven § 7. Bygge- og gravearbeider på den delen av eiendommen hvor det er forurenset grunn, kan ikke finne sted uten at reglene i forurensningsforskriften kapittel 2 er fulgt. Ved planlagt bygge- og gravearbeid er normalt kommunen myndighet etter forurensningsforskriften kapittel 2. Ved opprydningsarbeider er Miljødirektoratet eller Fylkesmannen myndighet, og behandler saken direkte etter forurensningsloven § 7 og § 11.

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet
3175	Arena butikksenter, Vesterveien 4	Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk	Miljødirektoratet

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 501 / 305 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	4 535,4 m2	
Beregna areal for 501 / 305 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	4 535,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 4203 - 501 / 305 / 0 / 1			6369 / 10000
			Matrikkelenhet 4203 - 501 / 305 / 0 / 2			3600 / 10000
			Matrikkelenhet 4203 - 501 / 305 / 0 / 3			31 / 10000

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6479930	486230		4 535,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Reseksjonering	28.01.2022	Tinglyst	21.06.2022	andreole	28.01.2022
Reseksjonering	21/20014				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	4203 - 501/305	
Etablert/Endret	4203 - 501/305/0/1	
Etablert/Endret	4203 - 501/305/0/2	
Etablert/Endret	4203 - 501/305/0/3	

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering					

Omnummerert til:	4203 - 501/305
Omnummerert fra:	0906 - 501/305
Omnummerert til:	4203 - 501/305/0/1
Omnummerert fra:	0906 - 501/305/0/1
Omnummerert til:	4203 - 501/305/0/2
Omnummerert fra:	0906 - 501/305/0/2
Omnummerert til:	4203 - 501/305/0/3
Omnummerert fra:	0906 - 501/305/0/3

Seksjonering	16.08.2006				
Seksjonering					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 501/305	0
Mottaker	0906 - 501/305/0/3	0

Seksjonering	16.08.2006				
Seksjonering					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 501/305	0
Mottaker	0906 - 501/305/0/2	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	16.08.2006				
Seksjonering					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 501/305	0
Mottaker	0906 - 501/305/0/1	0

Sammenslåing av matrikkelenheter	27.06.2006
Sammenslåing	

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 501/177	−250
Mottaker	0906 - 501/305	250

Sammenslåing av matrikkelenheter	27.06.2006
Sammenslåing	

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 501/788	−432,9
Mottaker	0906 - 501/305	432,9

Kartforretning	26.05.2006
Kartforretning	P 86/74

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	0906 - 501/305	4 459

Grensejustering	26.05.2006
Grensejustering	P 86/74

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 501/179	−63
Mottaker	0906 - 501/305	63

Grensejustering	26.05.2006
Grensejustering	P 86/74

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 501/772	−17,5
Mottaker	0906 - 501/305	17,5

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Grensejustering	26.05.2006				
Grensejustering	P 86/74				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 501/755	−23,1
Mottaker	0906 - 501/305	23,1

Grensejustering	26.05.2006				
Grensejustering	P 86/74				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 501/315	−36
Mottaker	0906 - 501/305	36

Sammenslåing av matrikkelenheter	28.05.2004				
Sammenslåing					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 501/428	−53
Mottaker	0906 - 501/305	53

Sammenslåing av matrikkelenheter	28.05.2004				
Sammenslåing					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 501/634	−176
Mottaker	0906 - 501/305	176

Sammenslåing av matrikkelenheter	28.05.2004				
Sammenslåing					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 501/775	−2 148,5
Mottaker	0906 - 501/305	2 148,5

Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 501/305 0903 - 1/305		
	Var 903 - 1/305/0/0				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	19.05.1988				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0903 - 1/178	−1 016
Mottaker	0903 - 1/305	1 016

Sammenslåing av matrikkelenheter Sammenslåing	09.05.1988				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0903 - 1/745	0
Mottaker	0903 - 1/305	0

Sammenslåing av matrikkelenheter Sammenslåing	09.05.1988				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0903 - 1/744	0
Mottaker	0903 - 1/305	0

Sammenslåing av matrikkelenheter Sammenslåing	09.05.1988				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0903 - 1/429	−118,7
Mottaker	0903 - 1/305	118,7

Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	19.07.1977				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0903 - 1/305	−118,7
Mottaker	0903 - 1/429	118,7

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Strømsbuveien	55211	7A			Grunnkrets	5102	Sentrum	
						Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6479988	486237	Postnr.område:	4836	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Strømsbuveien	55211	7B			Grunnkrets	5102	Sentrum	
						Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6479942	486250	Postnr.område:	4836	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Strømsbuveien	55211	7C			Grunnkrets	5102	Sentrum	
						Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6479921	486235	Postnr.område:	4836	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Strømsbuveien	55211	7D			Grunnkrets	5102	Sentrum	
						Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6479910	486215	Postnr.område:	4836	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Strømsbuveien	55211	7E			Grunnkrets	5102	Sentrum	
						Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6479956	486211	Postnr.område:	4836	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Strømsbuveien	55211	7F			Grunnkrets	5102	Sentrum	
						Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	

				6479937	486230	Postnr.område:	4836	ARENDAL
						Tettsted:	3511	Arendal

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr			Kretser			Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst				Nei
Vegadresse	Strømsbuveien	55211	7G			Grunnkrets	5102	Sentrum	
						Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6479928	486199	Postnr.område:	4836	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr			Kretser			Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst				Nei
Vegadresse	Vesterveien	55233	2			Grunnkrets	5102	Sentrum	
						Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6479924	486247	Postnr.område:	4836	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr			Kretser			Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst				Nei
Vegadresse	Vestre gate	55235	1			Grunnkrets	5102	Sentrum	
						Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6479964	486247	Postnr.område:	4836	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 23 249 138
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479946 Øst: 486228
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Kjøpesenter varehus
Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	54	Datoer	
Bruksareal bolig:	3 800	Ant. etasjer:	6	Rammetillatelse:	15.01.2004
Bruksareal annet:	15 800	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	28.04.2004
Bruksareal totalt:	19 600	Avløp:		Tatt i bruk:	01.11.2005
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Ja	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H05	14	730	0	730	0	0	0
H04	33	2510	0	2510	0	0	0
H03	7	560	3100	3660	0	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	0	4300	4300	0	0	0
H01	0	0	4200	4200	0	0	0
K01	0	0	4200	4200	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55211 Strømsbuveien 7 A	H0401	Bolig	58	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 A	H0402	Bolig	57	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 A	H0403	Bolig	60	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 A	H0404	Bolig	67	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 A	H0405	Bolig	65	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 A	H0406	Bolig	82	4	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 B	H0301	Bolig	98	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 B	H0302	Bolig	90	4	Kjøkken	1	2	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 B	H0401	Bolig	90	4	Kjøkken	1	2	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 B	H0402	Bolig	94	4	Kjøkken	1	2	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 B	H0403	Bolig	98	3	Kjøkken	1	2	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 B	H0404	Bolig	90	4	Kjøkken	1	2	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 C	H0301	Bolig	84	4	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 C	H0302	Bolig	74	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 C	H0401	Bolig	84	4	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 C	H0402	Bolig	74	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 D	H0301	Bolig	74	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 D	H0302	Bolig	74	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 D	H0303	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 D	H0401	Bolig	74	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 D	H0402	Bolig	74	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 D	H0403	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 E	H0401	Bolig	63	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 E	H0402	Bolig	63	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 E	H0403	Bolig	59	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 E	H0404	Bolig	52	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 F	H0401	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 F	H0402	Bolig	60	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 F	H0403	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 F	H0404	Bolig	60	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 F	H0405	Bolig	49	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 F	H0501	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 F	H0502	Bolig	60	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 F	H0503	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 F	H0504	Bolig	60	3	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 F	H0505	Bolig	49	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0401	Bolig	28	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55211 Strømsbuveien 7 G	H0402	Bolig	47	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0403	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0404	Bolig	46	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0405	Bolig	47	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0406	Bolig	46	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0407	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0408	Bolig	47	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0409	Bolig	28	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0501	Bolig	28	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0502	Bolig	47	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0503	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0504	Bolig	46	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0505	Bolig	47	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0506	Bolig	46	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0507	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0508	Bolig	47	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55211 Strømsbuveien 7 G	H0509	Bolig	28	2	Kjøkken	1	1	501/305/0/2
55233 Vesterveien 2		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	
55235 Vestre gate 1	H0101	Annet enn bolig	14683	0	Ikke kjøkken	0	0	501/305/0/1
55235 Vestre gate 1	H0301	Annet enn bolig	400	0	Ikke kjøkken	0	0	501/305/0/3
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	501/305

Kontaktpersoner

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

Bygningsnr: 23 249 138
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479946 Øst: 486228
Bygningsendringskode: Ombygging
Bygningstype: Kjøpesenter varehus
Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	06.09.2012
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	27.12.2012
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	501/305

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	964623341	ALTI ARENDAL AS		v/Alti Forvaltning AS Øravegen 4 6650 SURNADAL

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 8 715 181
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479979 Øst: 486245
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Bensinstasjon
Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	09.04.1987
Bruksareal annet:	250	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	25.10.1987
Bruksareal totalt:	250			Tatt i bruk:	04.12.1987
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	13.05.2004

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	0	125	125	0	0	0
H01	0	0	125	125	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	501/305

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		A/S NORSKE SHELL		POSTBOKS 1154 SENTRUM 107 OSLO

Bygningsnr: 8 715 203
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479967 Øst: 486225
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Bensinstasjon
Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1
Bruksareal annet:	59	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Bruksareal totalt:	59		
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei
Bruttoareal totalt:	0		

Datoer

Rammetillatelse:	09.04.1987
Igangsettingstillatelse:	25.10.1987
Tatt i bruk:	04.12.1987
Midlertidig brukstillatelse:	
Ferdigattest:	
Bygning revet/brent:	13.05.2004

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	59	59	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	501/305

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		A/S NORSKE SHELL		POSTBOKS 1154 SENTRUM 107 OSLO

Bygningsnr: 8 715 203
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479957 Øst: 486227
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Bensinstasjon
Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1
Bruksareal annet:	17	Vannforsyning:	
Bruksareal totalt:	17	Avløp:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bruttoareal annet:			
Bruttoareal totalt:	0		

Datoer

Rammetillatelse:	15.07.1994
Igangsettingstillatelse:	01.11.1994
Tatt i bruk:	30.11.1994
Midlertidig brukstillatelse:	
Ferdigattest:	
Bygning revet/brent:	13.05.2004

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	17	17	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	501/305

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		NORSKE SHELL A/S		

Utgåtte bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men var plassert på matrikkelenhetens areal

Bygningsnr: 166 989 299
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479935 Øst: 486189
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

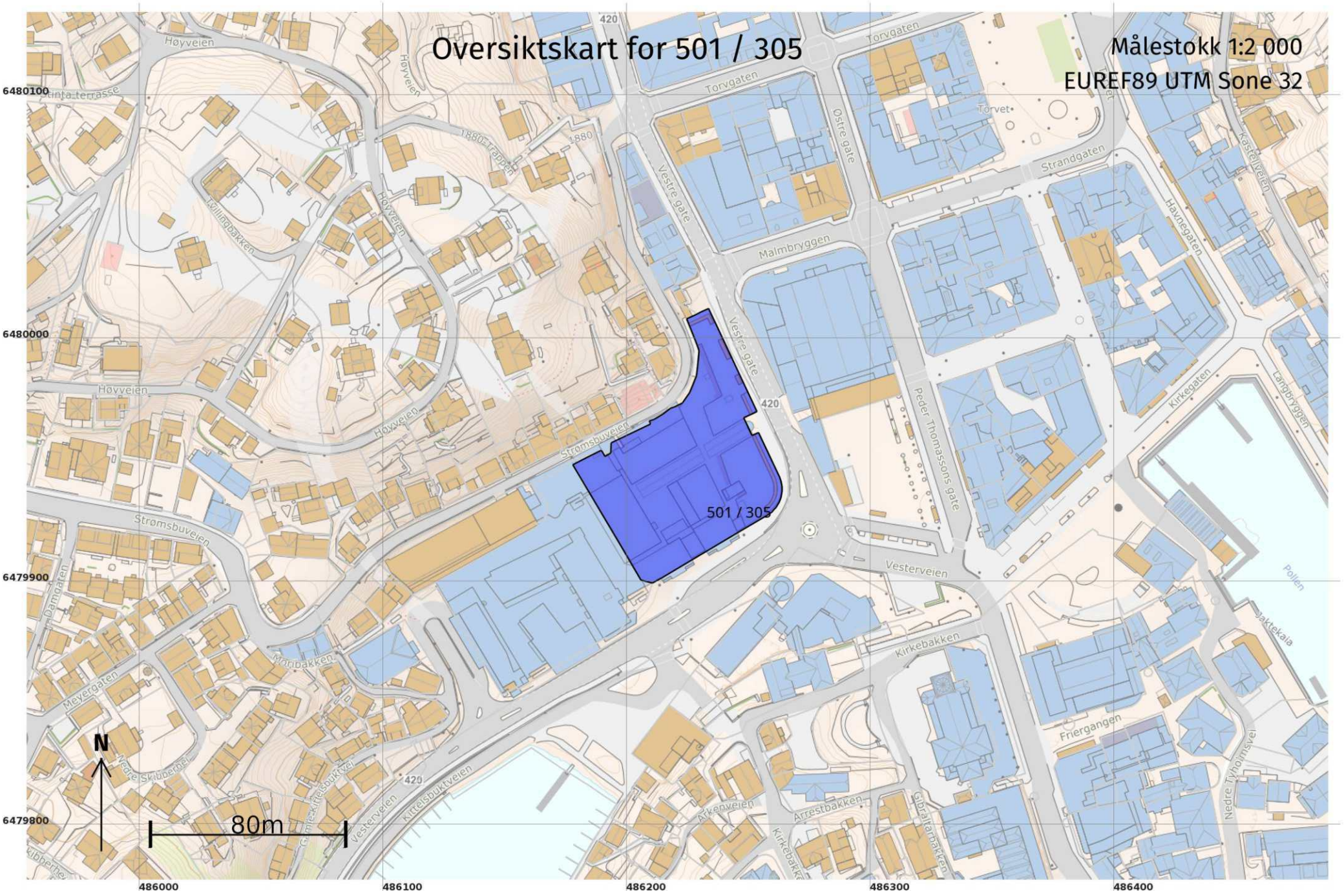
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	12	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	12	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:		14.04.2004

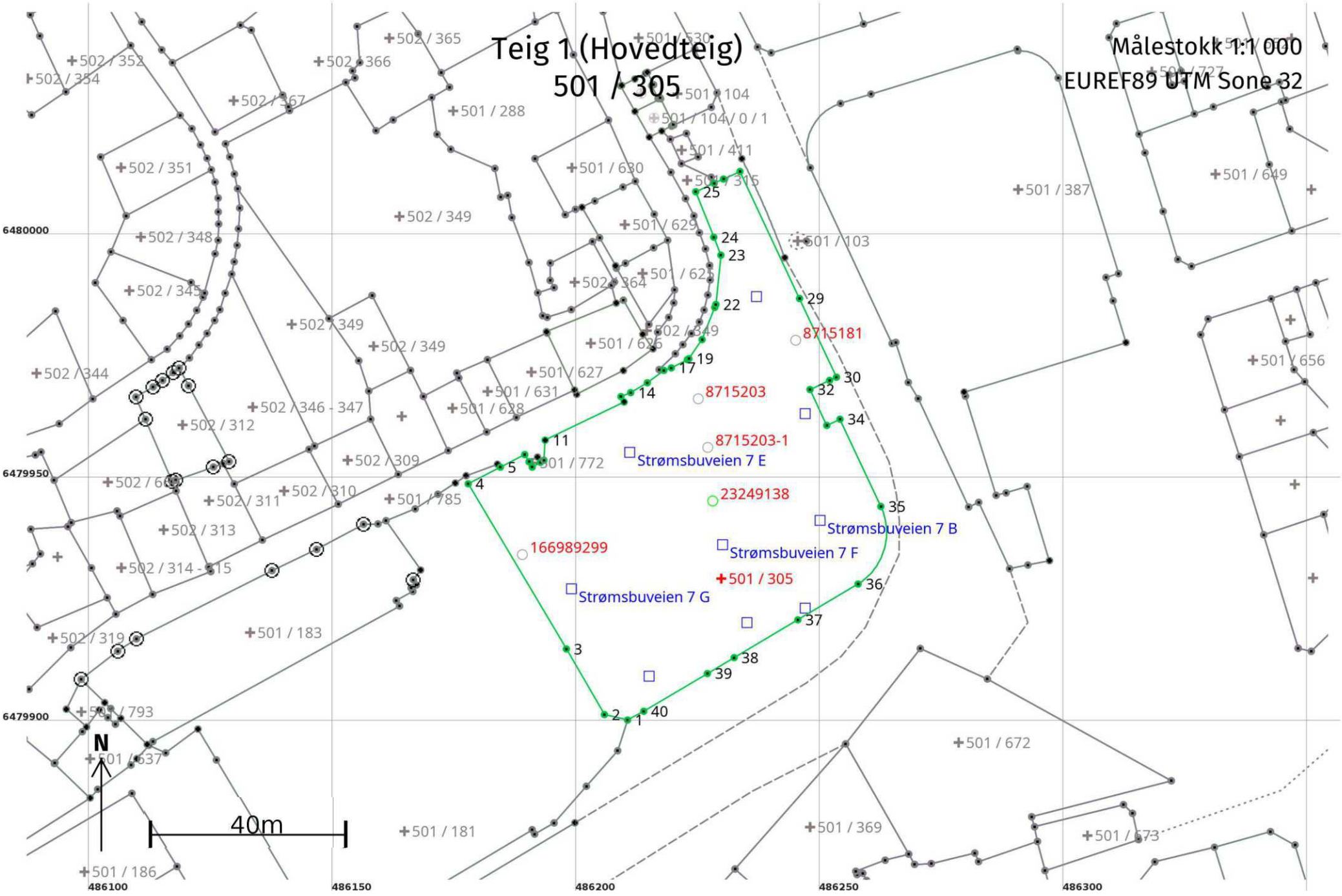
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	12	12	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	501/181


Oversiktskart for 501 / 305
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
501 / 305
N
80m
6480100
6480000
6479900
6479800
486000
486100
486200
486300
486400
Høyveien
Torvgaten
Torvet
Østre gate
Vestre gate
Strandgaten
Malmbryggen
Havnegaten
Kastellveien
Kirkegaten
Langbryggen
Peder Thomassons gate
Strømsbuveien
Vesterveien
Kirkebakken
Friergangen
Nedre Tyholmsvei
Arrestbakken
Gibraltarbakken
Arkenveien
Kittelsbuktveien
Meyergaten
Møribakken
Damgaten
Vedre Skibenes
Polen
420
1880-trappen


Teig 1 (Hovedteig)
501 / 305
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6480000
6479950
6479900
486100
486150
486200
486250
486300
N
40m
8715181
8715203
8715203-1
23249138
166989299
Strømsbuveien 7 E
Strømsbuveien 7 B
Strømsbuveien 7 F
Strømsbuveien 7 G
501 / 305
501 / 772
501 / 785
501 / 183
501 / 181
501 / 186
501 / 637
501 / 672
501 / 369
501 / 387
501 / 649
501 / 656
501 / 103
501 / 104
501 / 104 / 0 / 1
501 / 411
501 / 315
501 / 288
501 / 630
501 / 629
501 / 625
501 / 626
501 / 627
501 / 631
501 / 628
502 / 365
502 / 366
502 / 352
502 / 354
502 / 367
502 / 351
502 / 349
502 / 348
502 / 345
502 / 364
502 / 344
502 / 346 - 347
502 / 312
502 / 309
502 / 310
502 / 311
502 / 313
502 / 314 - 315
502 / 319
502 / 793
1
2
3
4
5
11
14
17
19
22
23
24
25
29
30
32
34
35
36
37
38
39
40

Areal og koordinater

Areal: 4 535,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6479930 **Øst:** 486230

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6479901,02	486210,54	4,88	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	14	
2	6479902,14	486205,79	15,57	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	14	
3	6479915,61	486197,99	39,45	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	14	
4	6479949,54	486177,87	7,42	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
5	6479952,96	486184,45	5,63	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
6	6479955,55	486189,45	1,72	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
7	6479954,07	486190,33	1,28	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
8	6479952,97	486190,98	1,96	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
9	6479953,96	486192,67	0,83	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
10	6479954,39	486193,38	4,13	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
11	6479958,51	486193,63	17,98	Umerket	10 Terrengmålt	14	
12	6479966,34	486209,82	1,29	Umerket	10 Terrengmålt	14	
13	6479967,46	486209,18	Mur 2,16	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6479968,27	486211,18	Mur 3,97	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
15	6479970,30	486214,59	Mur 4,24	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
16	6479972,84	486217,98	Mur 1,62	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
17	6479973,36	486219,51	Mur 3,70	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
18	6479975,05	486222,80	Mur 0,37	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
19	6479975,25	486223,11	 4,77	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
20	6479979,17	486225,82	 7,10	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
21	6479985,78	486228,41	 0,66	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
22	6479986,39	486228,65	 10,17	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
23	6479996,51	486229,68	 3,97	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
24	6480000,20	486228,21	 10,04	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
25	6480009,53	486224,51	 4,15	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
26	6480011,26	486228,28	 2,11	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
27	6480012,14	486230,20	 3,73	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
28	6480013,70	486233,59	 28,81	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
29	6479987,61	486245,80	 17,85	Ukjent	10 Terrengmålt	14	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
30	6479971,45	486253,37		Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
			1,56				
31	6479970,78	486251,96		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			4,43				
32	6479968,91	486247,94		Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
			8,14				
33	6479961,54	486251,39		Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
			2,98				
34	6479962,81	486254,09		Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
			19,78				
35	6479944,89	486262,46		Hushjørne	10 Terrengmålt	14	12,54
			18,14			14	
36	6479928,96	486257,80		Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
			14,36				
37	6479921,61	486245,46		Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
			15,21				
38	6479913,84	486232,39		Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
			6,39				
39	6479910,57	486226,90		Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
			15,18				
40	6479902,82	486213,85		Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
			3,77				

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:

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

Spesialområder	*område for tekniske anlegg*	*Sp1*
	område for varetransport	*Sp2*
	bevaring av bygninger	*Sp3*
	siktsoner	-

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 rammetilltalse 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 Kittelsbuktvei 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/redusere ubehagelig lukt i forbindelse med graving i grunnen.

2.5.6 Forurensing

Det er påvist mulig oljeforurenset grunn i området. Plan for opprydding og deponering av eventuelle forurensede 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 Tk1og 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, Kittelsbuktvei og Vesterveien

4.2 Vestregate, Kittelsbuktvei og del av Vesterveien med tilhørende siderarealer er flateregulert. Det skal utarbeides særskilte planer som viser midlertidige og permanente løsninger for trafikkmønster, 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 Kittelsbuktvei 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 Kittelsbuktvei (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 bygningenes stilmessige karakter m h.t former, materialer, målestokk, proporsjoner, detaljer og annet, opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal være tilsvarende eller tilpasses de originale. Det samme er også ønskelig for utvendige farger.

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

5.341 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 bølgeblikk 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 dominerer 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 nybygg av skorsteinspipe eller ildsted, skal det søkes om tillatelse.

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

5.342 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 utrykkelig 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 grunnmurer av naturstein skal beholde sitt opprinnelige utseende. Nye, tilbygde grunnmurer 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 Jugendstilsvinduer.

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

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

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

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

5.344 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 loddrette 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 resultatenhet for plan, oppmåling, byggesak og landbruk

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 (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner **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 inntil .....av andelene.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,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 slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppslaking 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 besluttes 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

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.

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

2 Søppelhåndtering
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 innsparelser 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/fellesområdet 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/søppelrom skal være låst hele tiden. Det er ikke tillatt å sette ytterdør i F-/G-blokken eller heisrom åpen for gjester.

6 Nøkler/nøkkelkort
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 15.017.2025 for å gjenspeile normale og tillatte regler i norske borettslag)

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 anbudsrunden.

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

Arena Park I Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Onsdag 20.05.2026 kl. 17:00
Sted: MØTELOKALENE, ALTI DRIFT ONS. 20.MAI, 2026

Hilsen styret i
Arena Park I Borettslag.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Arena Park I Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 20.05.2026, kl. 17:00
Sted: MØTELOKALENE, ALTI DRIFT ONS. 20.MAI, 2026.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på generalforsamlingen. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på generalforsamlingen.

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 velges Bodil K. Hansen

1.3 Valg av protokollvitne

Møteleder spør om noen andre ønsker å stille som protokollvitne (Forslag fra salen erstatter styrets forslag til protokollvitne)

Forslag til vedtak: Som protokollvitner velges:

- Møteleder

- Arne Sandvik

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

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

Forslag til vedtak: ANTALL FREMMØTTE:

ANTALL FULLMAKTER:

STEMMER TOTALT:

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

2. Årsmelding

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

3. Årsregnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Innkomne saker

Ingen innmeldte saker fra styret eller eierne.

5. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Styret honoreres med kr 92.800 som fordeles internt

6. Valg til styret

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

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

I protokoll må det fremgå hvem som utgjør det nye styret.

6.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg i år: Pedersen har 1 år igjen av perioden.

6.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg: Arne Sandvik og Nicolai S. Pedersen

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år velges: Arne Sandvik
Som styremedlem for to år velges: Nicolai S. Pedersen

6.3 Valg av varamedlemmer

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

6.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Borettslaget har ikke egen Valgkomité. De som ønsker å stå på valg kan når som helst i løpet av året melde sin interesse for dette til styret.

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås: Åpen invitasjon gjelder året rundt.

6.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret representerer med delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling.

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 onsdag 20.05.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV ANDELSNUMMER: ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

.....

TIL ÅRSMØTET (GENERALFORSAMLINGEN):

I fjor var det ikke skrevet årsrapport, denne vil ta for seg årene 2024 og 2025 (*og planer fremover)*

STYRET i BORETTSLAGET har i perioden fra april 2025 til mai 2026 bestått av:
Arne Sandvik, Bodil K. Hansen, Nicolai S. Pedersen , Tor Pedersen (styreleder), Morten Andreassen (vara) og Rein Lepson (vara).

NYE ANDELSEIERE 2024 & 2025 som ønskes velkommen i Borettslaget!
2 nye andelseierne i *2025:* Bjørg Næsset Møller (C41) og Amalie Aarstad (F41)
7 nye andelseiere i 2024: Eldfrid og Gudmund Zaar (A46), Frida Merete Hallund Kristoffersen (C32), Brynhild Bjerkaas (D31), Nils Sivertsen (E44), Sayumi Morita (F45), Øyvind Homdrom (F53) og Mia Lepson (F41)

AVTALER (2025): BoSØR er fortsatt vårt boligbyggelag inkludert der er vår forretningsfører og kontaktperson Per Erik Hansen (stats.aut.revisor). Alle avtalene med Caverion AS om teknisk drift- og vedlikehold/kontroll er videreførte, inkludert årlig kontroll av sprinkler- og ventilasjonsanlegg m/filterbytter. Techem inngikk vi ny 10års kontrakt for leie av målere, som er den enkleste og rimeligste måten å holde seg med slik måling på. Terje Øya Knutsen er fortsatt i avtalen engasjert til fast istandsetting av søppelrommet, og hjelp/bistand når det kreves kjøring eller ekstra hender.

ØKONOMI (2025): Den ordinære felleskostnaden ble i 2023 økt med kr 390 hovedsakelig pga. at kommunene hadde varslet kraftig avgiftsøkning (+ 20%). Borettslaget tok også da 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. Siden da har styret forsøkt så godt det lar seg gjøre å holde lovnaden: «Vi skal være et rimelig sted å bo» ved å ta hensyn til alle øvrige prisøkninger i samfunnet de siste årene. Fellesutgiften har altså kun økt med kr 195 siden 2023 (dvs. det lille felleslånet) men for TV/Internett er vi prisgitt Telenor:

	2025	**2024**	**2023**	**2022**
FELLESUTGIFTEN:	3176	3 176	3 176	2 786
TV /Internett:	649	574	509	509
RENTER FELLESLÅNET (MND) Pr.år: Totalt alle andeler(12 mnd):	*3142* *37696* *1 524 755*	*3 230*	2 611	1 336
AVDRAG FELLESLÅN (mnd) Pr.år: «Fellesgjeld» o/10år):	774 9278 195	195	*195:* * (kun okt-des)	

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 2020-26 har det blitt byttet ut viftemotorer på veldig mange ventilasjonsanlegg. En fast spalte i årsrapporten er viktigheten av å minne om at: Alle andeler fikk utdelt **nye brannslukkere i 2023 som vil bli samlet inn til 5-års kontroll okt. 2028. Disse må skiftes ut innen okt. 2033** – Andelene fikk på samme tid utdelt **Ny brannvarsler (to stk hvis stor leil.) med 10 års batteri. Disse må skiftes ut innen okt. 2033, og styret er ansvarlig for at dette blir gjort i rett tid.**

FORSIKRING:

HMS -innsatsen (over) har hatt en god effekt på forhandlinger om reduksjon av forsikringspremien de siste årene! I 2022 ville Tryg kreve 245.234 kr/år, styret fikk premien ned til 157.066 kr/år. Regnskapet for 2025 viser at premien var på 164.549 kr/år.

VEDLIKEHOLD

MURERARBEID:

Flere blomsterbed er murt opp og fliser er reparert på steder hvor det lar seg gjøre (på «toppene»)

TAKRENNER:

De gamle rektangulære takrenner har etter hvert fått en del hull, og da er det lagt nye takrenner på A-, B-,C-, D-blokk (unntatt verandasiden). For tur står E-blokk, som må få 2 nedløp og snøfangere; Problemet = manglende snøfangere > Store isblokkdannelser som siger nedover > Deformerer takrennen.

PLANTER/BLOMSTER:

På 2. året har gartner fra Ødegårdens Planteskole hovedsakelig tatt for seg 3.etg med besøk vår, sommer og høstrunde inkl. luking når vi ber om det. På 4.etasjes «F/G-rommet» har den Store Runde Potta fått fjernet trelokket og muren er pusset noe. Takk til dere som har vært gartnere der og fått på plass ripsbusker mm! Vår nye nabo Gudmund (Zaar), har i løpet av sin 90. runde rundt sola vært i full vigør med å skap en vidunderlig og oppløftende fargekombinasjon i bedene ved inngangspartiet, noe som er blitt en fryd for de forbipasserende: «Tusen takk for innsatsen kjære Gudmund og Eldfrid!»

TREPANEL:

Stikkordet er «Royal Brun olje!» Vi har er en god del trepanel, men i styrets «Vedlikeholdsplan for 2021-2025» er veggpanel tildelt kategori «Utenfor prioritering» Men den må også prioriteres og få sin olje. (A- og E-blokk har fått to strøk, enklere når større stillas ikke er nødvendig. Her finnes alternativer for å enten leie eller kjøpe stillas et stillas på kanskje lengde (ca) 10m x høyde 5m som

er det vi trenger for å opp i høyden samtlige vegger. Et stillas vi eier vil gi mulighet for panelvedlikehold på dugnadsbasis eller ved å tilby sommerjobb til ungdommer.

PLANER FREMOVER («Betraktning fra en styreleder»)

Unntatt **all kledningen** har alle «blokker» behov på forskjellige områder, og styret vil gjerne se til at alle kan få litt igjen for innbetalte fellesutgifter gjennom årenes løp. Her er noen eksempler: 4.etasjes *A-til-D-blokk* **nye dører og nye takrenner (ytre side takrenner ikke tatt enda);** E-blokk har dører under tak som ikke slites så mye, men hadde **et veranda-uteområde som trengte «litt stell»** på særlig det visuelle med beslag rundt «Glasskassen;» Takrenner blir realisert der i enten 2026 eller 2027. For 3.etasjes B-C-D er det nok hovedsakelig det utseendemessige vi kan gjøre forbedringer på (som nevnt: Gartner, nye planter, murer reparert det store blomsterbedet, beslag utenfor B31, slike ting.

Denne måten å tenke 'Fordeling av ressurser' er bare *en* måte å forholde seg til de oppgavene som står for tur, og styret (for)søker å oppnå slik «balanse» mht. prioritering av oppgaver. Men det eksisterer også en hasteliste, som bringer oss til :

PLANLAGTE TILTAK 2026:

Foruten løpende bytter av takrenner på flere steder og olje til panel er et lite takoverbygg i kroken til B43 & B44 prioritert. Her har det vært HMS Rådgiver inne, og styret har bestemt at denne kroken er så spesiell under snøforhold at det regnes som tryggest å få opp et takoverbygg der. I årsrapporten for to år siden (GF'24) skrev styret følgende i: «Andelseiere i G-blokk (4.etg) har påpekt de mange «små- lekkasjene» ned til dem og inn i uteboden, og i den forbindelse er det gjort flere befaringer med ~~ABBL~~ BoSØR tekniske ansatte og byggmestere som har tatt verandaene i nærmere øyesyn: Konsensus er at «verandaen trenger rehab fordi indre skader forårsaker vanninntrengning som sliter på bygget» og denne står derfor nå for tur.

God sommer til alle!

Arendal, fredag 8.mai 2026

På vegne av styret

Tor Pedersen **(Styreleder)**

Resultatrapport klient 1098 Arena Park I Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 497 728	2 497 728	2 497 392	2 497 359
Inndekning av renter		1 525 073	1 636 451	1 683 100	1 412 424
Innbetalt avdrag IN ordningen		479 159	469 587	378 000	409 084
Innbetalt tv/internett		412 452	367 740	391 392	458 000
Oppvarming		511 210	532 976	497 000	346 000
Andre driftsinntekter	1	162 640	0	6 000	0
Sum inntekter		**5 588 262**	**5 504 482**	**5 452 884**	**5 122 867**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	14 000	13 375	14 000	6 900
Styrehonorar	3	92 800	91 400	91 400	95 182
Forretningsførerhonorar		135 276	132 618	140 000	142 000
Rådgivningstjenester		0	15 000	10 000	10 000
Kontingent boligbyggelag		20 520	20 520	20 520	16 200
Vaktmestertjenester		54 703	46 373	45 000	40 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	13 085	12 887	12 887	13 420
Vedlikehold/serviceavtaler	5	542 000	1 184 372	876 000	681 700
Tv/internett		412 249	367 537	391 392	420 000
Forsikring		164 549	143 995	156 000	175 000
Kommunale avgifter		880 996	901 897	885 000	871 838
Strøm		467 065	479 117	561 675	383 000
Renhold, fellesareal		49 560	42 636	45 000	51 400
Telefon og porto		2 416	2 427	3 500	2 800
Andre driftsutgifter	6	45 772	107 863	199 000	65 100
Sum driftskostnader		**2 921 316**	**3 588 343**	**3 477 699**	**3 000 865**
Driftsresultat		**2 666 946**	**1 916 139**	**1 975 185**	**2 122 002**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		92 078	101 805	5 000	60 000
Rentekostnad		1 600 866	1 720 036	1 683 100	1 482 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 508 788**	**-1 618 231**	**-1 678 100**	**-1 422 000**
Årsresultat	**7, 8**	**1 158 158**	**297 909**	**297 085**	**700 002**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-1 158 158	-297 909	297 085	700 002
Sum disponering av resultat		**-1 158 158**	**-297 909**	**297 085**	**700 002**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 10	95 690 000	95 690 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**95 690 000**	**95 690 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	9 200
Andre fordringer		380 922	380 727
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 446 906	2 284 051
Sum omløpsmidler	7	**2 827 828**	**2 673 978**
SUM EIENDELER		**98 517 828**	**98 363 978**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		5 400	5 400
Annen egenkapital		7 374 480	7 374 480
Årets resultat		1 158 158	0
Sum egenkapital	**8**	**8 538 038**	**7 379 880**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen lagsiktig gjeld	10, 11	28 115 145	28 606 115
Nedbetalt IN beboere	10, 11	8 989 615	9 109 886
Borettsinnskudd	10, 11	52 490 000	52 490 000
Sum langsiktig gjeld		**89 594 759**	**90 206 001**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		148 049	91 159
Leverandørgjeld		181 465	585 064
Påløpne renter		13 913	15 338
Annen kortsiktig gjeld		41 603	86 537
Sum kortsiktig gjeld	**7**	**385 030**	**778 098**
Sum gjeld		**89 979 790**	**90 984 099**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**98 517 828**	**98 363 978**

Arena Park I Borettslag

24.04.2026

(Signert elektronisk)

Tor Kristian Munksgaard Pedersen
Styreleder

Bodil Kanstad Hansen
Styremedlem

Arne Sandvik
Styremedlem

Nicolai Solfjeld Pedersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.
Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt
Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer
Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tilllegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter gjelder erstattning ved brann kr 162 640

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	14 000	13 375
Sum	**14 000**	**13 375**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	92 800	91 400
Sum	**92 800**	**91 400**

Note 4 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	13 085	12 887
Sum	**13 085**	**12 887**

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	108 490	554 790
6601 Vedlikehold ventilasjon	50 886	81 193
6603 Vedlikehold vvs	26 014	48 918
6604 Vedlikehold elektro	152 355	69 138
6605 Vedlikehold utv. anlegg	38 777	272 091
6630 Snørydding/snøsmelting	5 299	5 480
6644 service avtaler	160 179	152 763
Sum	**542 000**	**1 184 372**

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7710 Kostnader vedr.styret	8 860	8 749
7720 Årsmøte	188	0
7770 Bankomkostninger	4 611	4 355
7790 Andre kostnader	32 114	72 261
7793 Felleskostnad sameiet	0	22 498
Sum	**45 772**	**107 863**

Note 7 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**1 895 880**	**2 192 846**
Årets resultat	1 158 158	297 909
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-611 241	-594 874
B. Årets endringer i disponible midler	**546 917**	**-296 965**
C. Disponible midler UB	**2 442 798**	**1 895 880**
Omløpsmidler	2 827 828	2 673 978
- Kortsiktig gjeld	385 030	778 098
Disponible midler 31.12	**2 442 798**	**1 895 880**

Note 8 - Egenkapital

	2025	2024

Note 8 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	5 400	5 400
Annen egenkapital 01.01	7 374 480	7 076 571
Årets resultat	1 158 158	297 909
Sum egenkapital 31.12	**8 538 038**	**7 379 880**

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	95 690 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	95 690 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	95 690 000
Anskaffelsesår :	2006
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

Note 10 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	89 594 759	90 206 001
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	95 690 000	95 690 000

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Arendal**	**Handelsbanken Norge NUF**
Formål:	opplåning nødvendig vedlikehold	
Lånenummer:	**94807279690**	**98-001**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2008
Rentesats:	5.50 %	5.30 %
Betingelser:		Flytende rente PT lån
Beregnet innfridd:	01.09.2033	30.09.2054
Opprinnelig lånebeløp:	1 600 000	43 200 000
Lånesaldo 01.01:	1 444 381	27 161 734
Avdrag i perioden:	132 373	358 597
Lånesaldo 31.12:	**1 312 008**	**26 803 137**
Andelssaldo 01.01:	0	9 109 886
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	120 271
Andelssaldo 31.12:	**0**	**8 989 615**
Sum pantegjeld for lån:	**1 312 008**	**35 792 751**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94807279690	54	24 296	1 311 984
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98-001	40	662 829	26 513 160
	1	289 988	289 988

Pantegjeld

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifisers 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 långiver har tinglyst på eiendommen. Intrederetten har prioritet etter felleslånet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Resultat og balanse med noter for Arena Park I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Arena Park I Borettslag

Styreleder	Tor Kristian Munksgaard Pedersen (sign.)	26.04.2026
Styremedlem	Bodil Kanstad Hansen (sign.)	24.04.2026
Styremedlem	Nicolai Solfjeld Pedersen (sign.)	25.04.2026
Styremedlem	Arne Sandvik (sign.)	25.04.2026

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

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 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

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

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

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

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

Kristiansand, 28. april 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-04-29 08:42:30 UTC+02:00

Ole-Kristen Stenberg

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1246715

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Arena Park I Borettslag onsdag 20.05.2026 kl. 17:00 - MØTELOKALENE, ALTI DRIFT ONS. 20.MAI, 2026.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Tor Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Tor Pedersen

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Arne Sandvik

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

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

Vedtak:
Antall andeler tilstede: 9

Antall fullmakter: 4

Totalt: 13

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Innkomne saker

Vedtak:
Ingen innmeldte saker fra styret eller eierne.

5. Styrehonorar

Vedtak:
Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 92800,-

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

6. Valg til styret

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg i år: Pedersen har 1 år igjen av perioden.

6.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg: Arne Sandvik og Nicolai S. Pedersen

Vedtak:
Følgende styremedlemmer ble valgt:

Arne Sandvik: Valgt for to år, frem til 2028.

Nicolai S. Pedersen: Valgt for to år, frem til 2028.

Fra 20.05.2026 utgjøres styret i Arena Park 1 Borettslag av:

Styreleder: Tor Pedersen Gjenstår et år (frem til 2027)

Styremedlem: Bodil K. Hansen (frem til 2027)

Styremedlem: Arne Sandvik (frem til 2028)

Styremedlem: Nicolai S. Pedersen (frem til 2028)

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Følgende varamedlemmer ble valgt:

Varamedlem: Morten Andreassen (for ett år frem til 2027)

Varamedlem: Rein Lepson (for ett år frem til 2027)

6.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Fordi nåværende styremedlemmer inntil videre er forberedt på å kontinuere har borettslaget ikke Valgkomité. De som ønsker å stå på valg kan når som helst i løpet av året melde sin interesse for dette til styret.

Vedtak:

Borettslaget har ikke egen Valgkomité.

6.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Vedtak:

Pedersen og Sandvik er delegat til Bosør sin generalforsamling.

Protokoll for Arena Park I Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tor Kristian Munksgaard Pedersen (sign.)	20.05.2026
Sekretær	Tor Kristian Munksgaard Pedersen (sign.)	20.05.2026
Protokollvitne	Tor Kristian Munksgaard Pedersen (sign.)	20.05.2026
Protokollvitne	Arne Sandvik (sign.)	21.05.2026

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 anbudsrunden.

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

Viktig informasjon til styret:
Bytte av revisor

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

Bakgrunn for bytte av revisor

Til alle styrer i borettslag og sameier:

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

Bosørs anbudsrunde gir lavere priser

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

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

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

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

Hva må styret gjøre nå?

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

Tidsfrist og kontaktinformasjon

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

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

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

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

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

Se også cedra.no

Arena Park I Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

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



Arendal Boligbyggelag

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 Solfjeld 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 tll 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 Solfjeld 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
Årskontigent 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**
Årsresultat		**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 Solfjeld Pedersen Styremedlem

Arne Sandvik
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

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

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

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	**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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold Bygg	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
Årets 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 klassifisers 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 långiver har tinglyst på eiendommen. Intrederetten 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 Solfjeld 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Arendal, 21. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

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.

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 saksliste

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 valgkommité.

5.5 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Vedtak:
Styret representerer med delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling.

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 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

Arena Park I Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

Tidspunkt: Tirsdag 07.05.2024 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.



Arendal Boligbyggelag

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 tll 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:

	2024	**2023**	**2022**
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. dørkarmer 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	**2023**	**2022**	**Endring**
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* Energikostnaden (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 Solfjeld Pedersen Styremedlem
Arne Sandvik Styremedlem		

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

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

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

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 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**

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**

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 klassifisers 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 långiver har tinglyst på eiendommen. Intrederetten 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 90 800 875,- 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 Solfjeld 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Arendal, 5. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

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

This document package contains:

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

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

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 saksliste

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.

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 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

TINGLYST
14 SEPT. 1999
NEDENES SORENSKRIVEREMBETE
Dagbok nr 6830

SKJØTE

Returneres til:

1 EIENDOMMEN(E):

Komm.nr.	Komm.navn.	Gnr.	Bnr.	Ideell andel.
0906	**ARENDAL**	501	775	1/1

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: Nei.
Beskaffenhet: 2 ubebygd.
Anvendelse av grunn: V Forretning/kontor .
Type bolig: AN annet.

2 KJØPESUM:
Kr **9.510.000,-**
-KRONERNIMILLIONERFEMHUNNDREOGTITUSEN 0/100

Utlyst til salg på det frie marked: Nei.
Omsetningstype: 8 Annet.
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3 SALGSVERDI/AVGIFTSGRUNNLAG:
Kr **9.510.000,-**

4 OVERDRAS FRA:

Foretaksnr:	Navn:
00940493021	ARENDAL KOMMUNE

Doknr: 6830 Tinglyst: 14.09.1999 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5 TIL:

Foretaksnr:	**Navn:**
00964623341	SANDEN AS

6 SÆRSKILTE AVTALER (opplysninger som skal tinglyses):
Eiendomsretten til tomten kan bare overdras til andre sammen med eiendomsretten til påstående bygg.
Det forbeholdes vederlagsfri rett på eiendommen(e) til:

a å anlegge og vedlikeholde kabler for strøm/telefon/-kabelnett samt ledninger for vann og kloakk.

b grunn til stolpefeste, transformatoranlegg, postkassestativ mv i påkrevd utstrekning.

7. ANDRE AVTALER (som ikke skal tinglyses):
Kommunen er uten ansvar for mulige skader og ulemper som den fremtidige bruk og vedlikehold av veier måtte påføre eiendommen, herunder avrenning av overvann og snøbrøyting.
Kjøper betaler alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen.

Eiendommen overdras for øvrig på de vilkår som fremgår av kjøpekontrakt datert datert

Arendal 25. august 1999

RÅDMANNEN I ARENDAL

Øystein Sangvik, kst rådmann

Sigurd Ledaal, ordfører

9. mai 1951.

Dagbok nr. 3/0 1951
Nedenes Sorenskriverembede

K O N T R A K T

Dags dato er opprettet nedenstående kontrakt mellom
Jan Brinch A/S, Arendal
nedenfor kalt forhandleren og
A/S NORSKE SHELL
nedenfor kalt Shell:

1. Forhandleren forplikter seg til i tidsrommet dags dato til 31/12-1980 å kjöpe bensin utelukkende fra Shell såvel til eget forbruk som til salg og lignende. Bensinen kjöpes på omstående betingelser, som forhandleren etter nöye å ha gjennomlest og gjort seg bekjent med vedtar som en bindende del av denne kontrakt.
2. Forhandleren er ikke berettiget til hverken direkte eller indirekte å kjöpe, motta, lagre, bruke, levere, bortgi eller overhodet på noen måte disponere over annen bensin enn "Shell". Det tilsvarende gjelder motorbrensel av hvilken som helst annen form eller kapning.
3. For bensin som leveres med tankbil, beregnes Shell's til enhver tid for distriktet gjeldende netto literpris.
   For bensin som leveres i fat, beregnes Shell's til enhver tid for distriktet gjeldende netto kilopris.
   Levering suksessivt etter nærmere ordre.
   Betalingsmåte: kontant ved levering
   Shell forbeholder seg å fastsette utsalgsprisen for bensinen.
4. Shell skal uten omkostninger for forhandleren anlegge bensintank med pumpe mot at Shell uten vederlag er berettiget til fri grunn til anlegget på eiendommen nr. 177 A i Arendal krets.
5. På eiendommen må i det i punkt 1 nevnte tidsrom ikke uten Shell's samtykke anbringes anlegg som i punkt 4 nevnt og ikke drives noen virksomhet som i punkt 2 oppregnet.
6. Annet motorbrennstoff enn bensin kan bare selges fra tankanlegget med Shell's samtykke og på de nærmere betingelser som blir fastsatt for sådant salg.
7. Forhandleren forplikter seg til i kontrakttiden å holde stasjonen tilfredsstillende betjent og i ryddiggjort og ordentlig stand og tilstrekkelig forsynt med Shell bensin og Shell oljer. Hvis omsetningen noe år ikke skulle komme opp i 25.000 liter, er Shell berettiget til med en måneds varsel å fjerne anlegg og utlånt materiell, jfr. paragr. 8 annet ledd og paragr. 11 annet ledd, eller bringe paragr. 10 förste ledd til anvendelse. Hvis tankanlegget eller utlånt materiell påföres skade som följe av skjödeslös behandling, påhviler alle reparasjoner forhandleren.

8. Tank, tappeapparater, rörledninger og hva Shell for övrig måtte bygge og anskaffe, forblir til enhver tid Shell's eiendom.
Hva Shell måtte bygge eller anskaffe som ved eventuell misligholdelse eller kontraktoppsigelse fra forhandlerens side ikke lar seg flytte, forplikter forhandleren seg til å innlöse etter takst av en av vedkommende underdommer oppnevnt mann.
Som misligholdelse regnes blandt annet: Unnlatelse av til stadighet å före Shell bensin og Shell oljer på lager. Unnlatelse av betaling i henhold til nærværende kontrakt. Ethvert kjöp fra Shell's konkurrenter av varer der omfattes av nærværende kontrakt.

9. Shell forplikter seg til å bære alle omkostninger ved vanlig vedlikehold av tank, tappeapparater og lignende, mens alle driftsutgifter såsom lys, kraft, vann, vannslanger m.v. er Shell uvedkommende.

10. Ved eventuelt salg, overdragelse eller opphör med forretningen samt i tilfelle misligholdelse av denne kontrakt har Shell straks full disposisjonsrett over anlegget og den opparbeidede plass med inn- og utkjörsel i det i punkt 1 nevnte tidsrom.
Forhandleren forpliker seg i så tilfelle til uten söksmål å stille anlegget til Shell's disposisjon.
I tilfelle av konkurs er Shell berettiget til straks og uten varsel å fjerne tankanlegget og utlånt materiell.
Blir eiendommen solgt uten at den nye eier godtas som forhandler, skal han være forpliktet til når som helst etter utlöpet av det i punkt 1 nevnte tidsrom å foreta innlösning som nevnt i punkt 8 annet ledd, samt å betale de utgifter som er nevnt i punkt 11 annet ledd, medmindre Shell frafaller dette krav.

11. Kontraktforholdet fortsetter også etter utlöpet av det i punkt 1 nevnte tidsrom hvis ikke en av partene minst 3 måneder för den tid skriftlig har opsagt det. Deretter fortsetter kontraktforholdet inntil det av en av partene skriftlig er oppsagt med 3 måneders varsel til opphör pr. 1 januar.
Omkostningene ved demontering av pumpen, opptagelse av tanken, pakning av anlegg og övrig utlånt materiell samt transportomkostninger til nærmeste jernbanestasjon eller havn, samt istandsettelse av det benyttede areal påhviler forhandleren i tilfelle forhandleren oppsier eller misligholder nærværende kontrakt. I tilfelle oppsigelse eller misligholdelse av nærværende kontrakt fra forhandlerens side er forhandleren likeledes forpliktet til å refundere Shell eventuelle utgifter der har vært ved opparbeidelse av kjörebaner, samt monteringsarbeider av enhver art.

12. Nærværende kontrakt kan om önskes tinglyses av Shell.

13. Denne kontrakt er ikke bindende for Shell medmindre den er undertegnet av selskapets direktör, eller den dertil befullmektiget.

Arendal, den 24. januar 1948.

Vedtatt:

Jan Brinch A/S,
Jan Brinch (sign)

A/S NORSKE SHELL
Sigurd Holm (sign)

9. mai 1951.

Denne kontrakt er tegnet med henblikk på og under forutsetning av at Jan Brinch A/S eller herr Brinch personlig eller et annet firma som herr Brinch er direkte eller indirekte interessert i, eventuelt hans bo eller nye eier får i tillegg til sin egen tomt anledning til kjöp, leie eller disponere det tilstötende areal, samt endel av den utfylte Kittelsbukt, i forbindelse med reguleringen og anleggelse av den nye vestervei.

Der aktes oppfört ny bensinstasjon med vaske- og smörehall. Tegninger og utgifter herved må approberes av Shell. Denne kontrakt kan av Shell forlenges med 10 år.

A/S NORSKE SHELL
Sigurd Holm

10. mai 1951.

Dagboknr. 311/1951.

Dagboknr. 312/1951.

Dagboknr . 313/1951.

Dagboknr. 314/1951.

Dagboknr. 315/1951.

5. juni 1987

Ark. 771-Ar
Jnr. 87/1260
Ref. Hau/GLi

DAGBOKFØRT
05.06.87 04571
SORENSKRIVEREN I
NEDENES

ERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendommen Vestregt. 1 gnr. 1 bnr. -429 i Arendal kommune som har fått tillatelse til oppføring av bensinstasjon i en minsteavstand av 8 meter fra midten av riksveg 420 vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen disse vilkår for dispensasjon:

Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bensinstasjonen ligger innenfor byggegrensen.)

Oslo .....den..... 12. may 1987

A/S NORSKE SHELL

BMG = 2/0933 [redacted]

....

Fødselsnummer Navn

P.M. Grøstad Egil Ellingsen

Til vitterlighet: Underskriftene bekreftes

Torhild Rossum
Advokatfullmektig

1..... ....
navn alder bopel

2..... ....
navn alder bopel

√ Dagboknr. 4572/1987: Se ptb. B.

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613608807
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
940493021	ARENDAL KOMMUNE	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
997625900	EILERT LUNDE AS		Dusavikkrossen 25, 4029 STAVANGER

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
4203	501	305

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 655843
17 JUN 2022
STATENS KARTVERK

Dokn: 655843 Tinglyst: 17.06.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/655843/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-22 13:11
Side 1 av 10

KOPI

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Eilert Lunde AS	997 625 900		951 83 490
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Dusavikkrossen 25	4029	Stavanger	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4203	Arendal	501	305	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
3	010564[redacted]	Knut Henning Klem	1/1
		som ved overskjøting feilaktig fikk overskjøtet hele seksjonen istedet	
		for sitt kontraktsfestede areal på 125 m2 av hele seksjonen på 400 m2	
		(se redegjørelse i eget vedlegg)	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	N	6369	B
2	SB	3600	B
3	N	31	
		Nevner = 10 000	

Dato	Innsenderens underskrift
09.12.2021	Eilert Lunde

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Seksjon 3 ble feilaktig overskjøtet i sin helhet til Knut Henning Klem i 2007. Kontraktsfestet areal var 125 m2, mens hele seksjon 3 var på 400 m2. Seksjon 3 var ment å utgjøre kun 125 m2. Ingen har oppdaget feilen før nå.
Seksjon 3 avgir derfor areal til fellesareal, samt 275 m2 som tilleggsareal til seksjon 1. Disse arealene har i realiteten aldri vært eiet av Knut Henning Klem og tilhører egentlig seksjon 1 (som tilleggsareal). Feilen opprettes nå ved denne reseksjoneringen. Denne transaksjone skal derfor ikke utløse dokumentavgift for noe som det aldri er betalt for tidligere.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
09.12.2021	Eckhard Linde

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
3	Arendal, 09.12.2021		Knut Henning Klem
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
09.12.2021	Eirik Lunde

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Arendal, 09.12.2021		Knut Roar Svenningsen
Arendal, 09.12.2021		Tor Kristian Pedersen
Arendal, 09.12.2021		Kathrine Johannesen

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

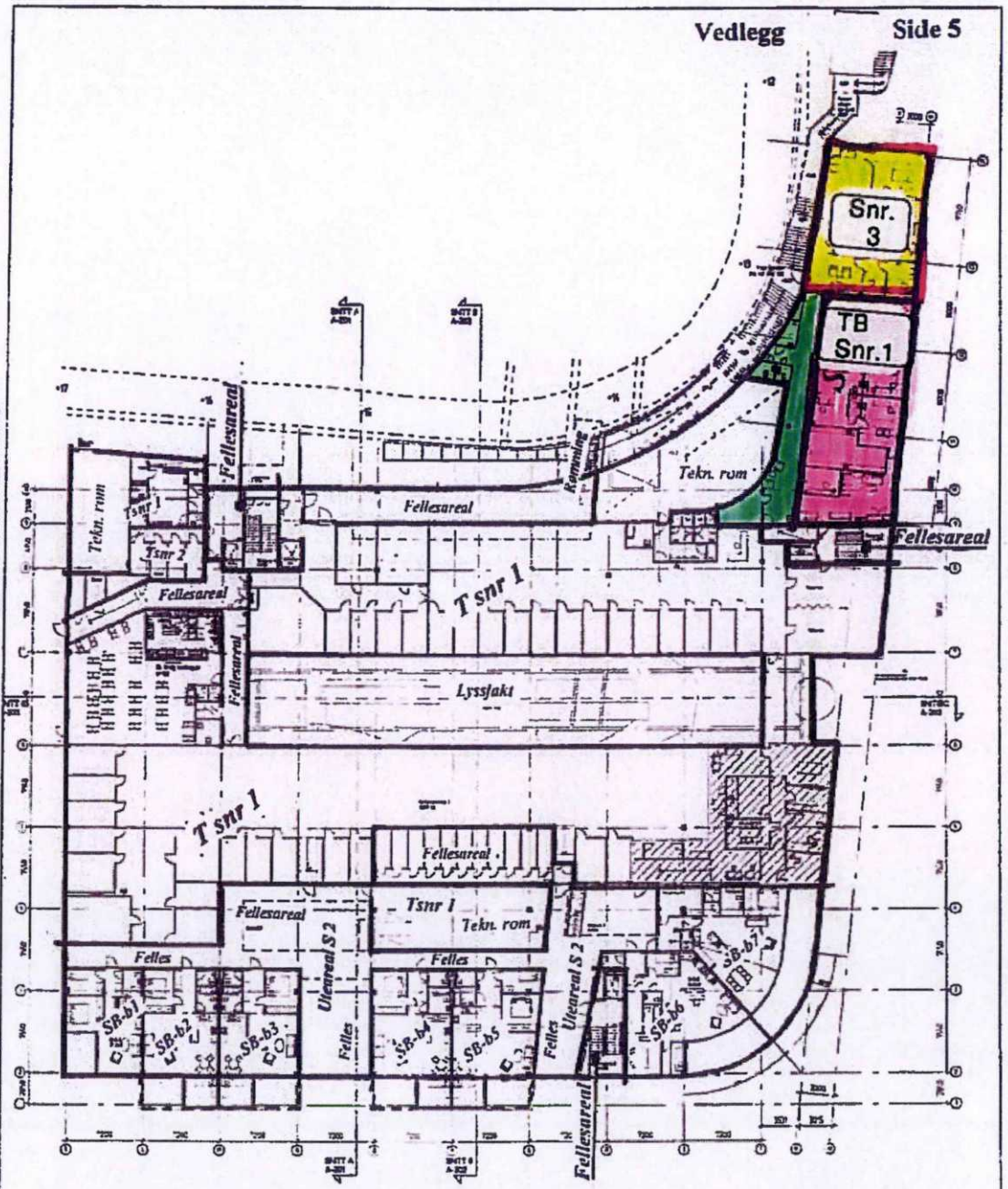
15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
4203	Arendal	501	305		

Dato	Underskrift	Stempel
28/12-21	Ole Egil Andreassen	ARENDAL KOMMUNE geodata

Dato	Innsenderens underskrift
09.12.2021	

Vedlegg Side 5



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

SAMEIET ARENA PARK, ARENDAL

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

Plan 3. etg.

Seksjon 1, 2 og 3 – Næring og bolig

M = Ikke i målestokk

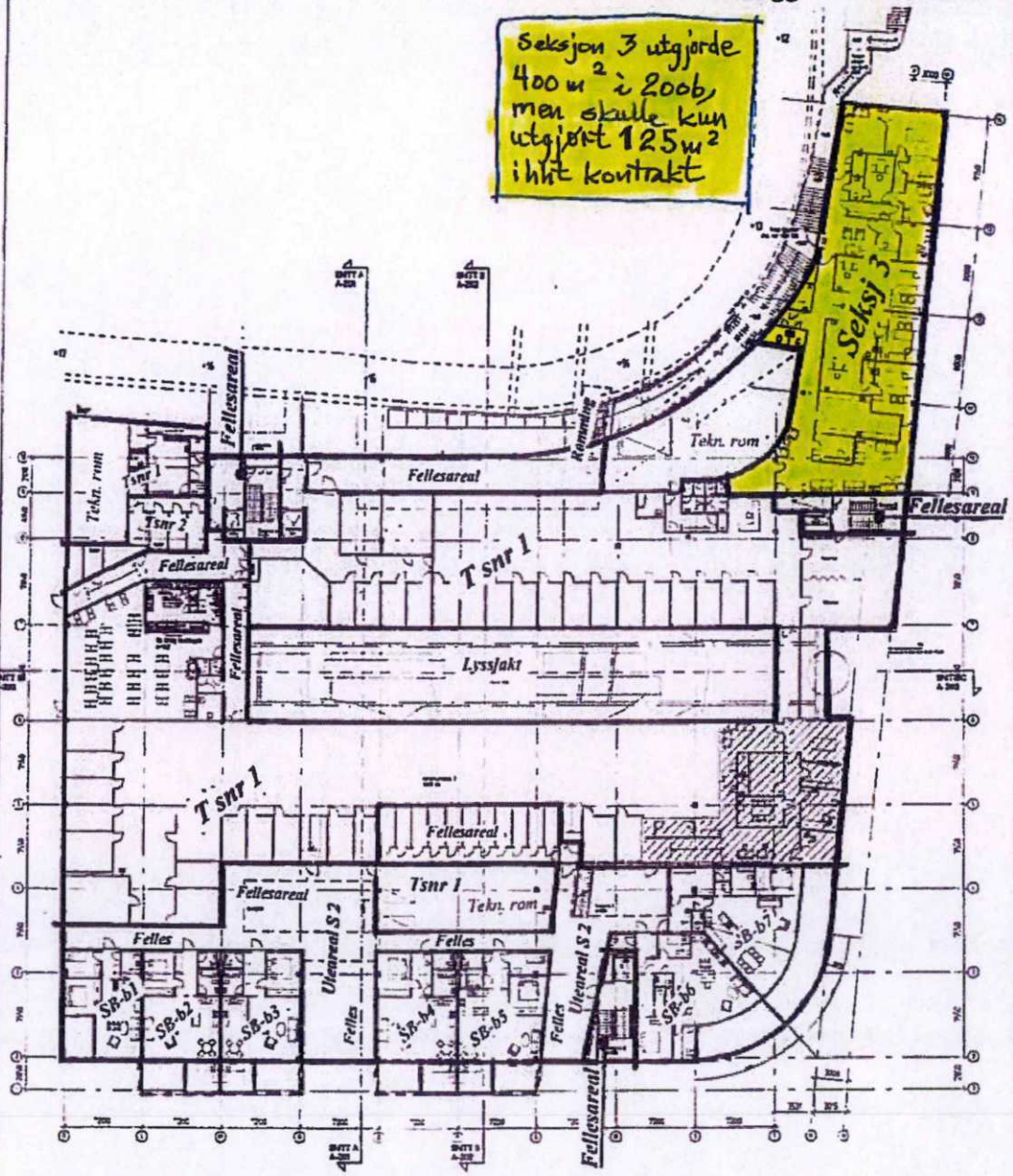
Dato: 10. juli 2006.

Seksjon 3 skulle kun vært 125 m² = arealene til Knut Henning Klem som erhverver kjøpekontrakt av nov. 2005
Ved overskjøting 13.08.2007 ble seksjon 3 overført i sin helhet, men seksjonen var faktisk hele legesenterdelen på 400 m².
Utleder av skjøtet har misforstått !!!
(eller de som seksjonerte i 2006)

Opprinnelig seksjoneringsstegning 13.10.2006

Vedlegg Side 5

Seksjon 3 utgjorde 400 m² i 2006, men skulle kun utgjort 125 m² ihht kontrakt



Betegnelsesforklaring: SL-b1 = Samleseksjon bolig, boenhet nr 1
Felles = Fellesareal

SAMEIET ARENA PARK, ARENDAL
Gnr. 501, bnr. 305. Komm. nr. 0906
Plan 3. etg.
Seksjon 1, 2 og 3 – Næring og bolig
M = Ikke i målestokk
Dato 10. juli 2006

Redegjørelse for årsak til reseksjonering av Snr. 3 (gnr.501 – bnr. 305) pga feil ved seksjonering 13.10.2006, samt bekreftelse på reelt eierskap siden 11/2005

Sanden AS (nå Alti Arendal AS) solgte en eierseksjon i 3. etasje i Arena Park Senteret i Arendal til dr. Knut Henning Klem. Seksjonens areal skulle ihht vedlagte kontrakt av november 2005 utgjøre 125 m2, med beliggenhet i legesenterdelen i kjøpesenterets 3. etasje. Seksjonering skulle egentlig vært gjennomført før avtalt overtakelsesdato – 2. januar 2006.

Ved seksjonering 13.10.2006 ble ikke dette gjennomført ihht kontrakt, for seksjon 3 utgjorde plutselig – av uforståelig årsak – **hele legesenterdelen på 400 m2** – i stedet for kun arealene på 125 m2 ihht kjøpekontrakten av november 2005.

Skjøtet til dr. Knut Henning Klem ble tinglyst 13.08.2007, men ved en inkurie ble hele seksjon 3 på 400 m2 overskjøtet til ham. Skjøtet skulle – slik seksjon 3 da **feilaktig** var blitt – utgjort 125/400 deler av seksjon 3. Det virker som om de som utferdiget skjøtet – Sparebanken Sør i Arendal – har oppfattet kjøpekontraktens pkt. 1 – første avsnitt *(«…en eierseksjon i 3. etasje ….»* **som om arealet på 125 m2 utgjorde hele seksjon 3.**

Dette har ingen oppdaget før i februar 2021, da eiendomsskatten ble betydelig økt i Arendal – noe som medførte at dr. Knut Henning Klem reagerte på beløpet han nå ble ilagt for seksjon, og ved henvendelse til kommunen fikk han opplyst at arealet ikke var 125 m2, men 400 m2.

Vi informerer om at vi (når dette ble oppdaget) har refundert dr. Knut Henning Klem for de utlegg han feilaktig har hatt på eiendomsskatt for 400 m2 i stedet for de 125 m2 han kjøpte. Videre presiserer vi at hans andel av felles driftskostnader har relatert seg til hans reelle eierandel på 125 m2 – helt fra innflytting i januar 2006!

Enkleste måte å rette dette opp på, er å reseksjonere seksjon 3 slik at denne blir redusert til korrekt areal på 125 m2 – i samsvar med kontrakten av november 2005 og beløpet som da ble betalt på 2 millioner kroner.

Vi foreslår derfor at Seksjon 3 avgir areal til fellesareal **+ at 275 m2 tilbakeføres til opprinnelig og reell eier – Alti Arendal AS** (tidligere Sandens AS)**,**
som Tillegg **B**ygg **til Seksjon 1.**

Dette arealet på 275 m2 har aldri tilhørt dr. Knut Henning Klem, og det skal da (etter vårt skjønn) ikke ilegges dokumentavgift – på et areal vi reelt alltid har vært eier av.

Vi bekrefter med våre underskrifter at **dr. Knut Henning Klem** (ihht kontrakten) alltid har vært og derav fortsatt **er eier av 125 m2**, mens **Alti Arendal AS** (tidligere Sandens AS) alltid har vært og derav fortsatt **er reell eier av 275 m2**.

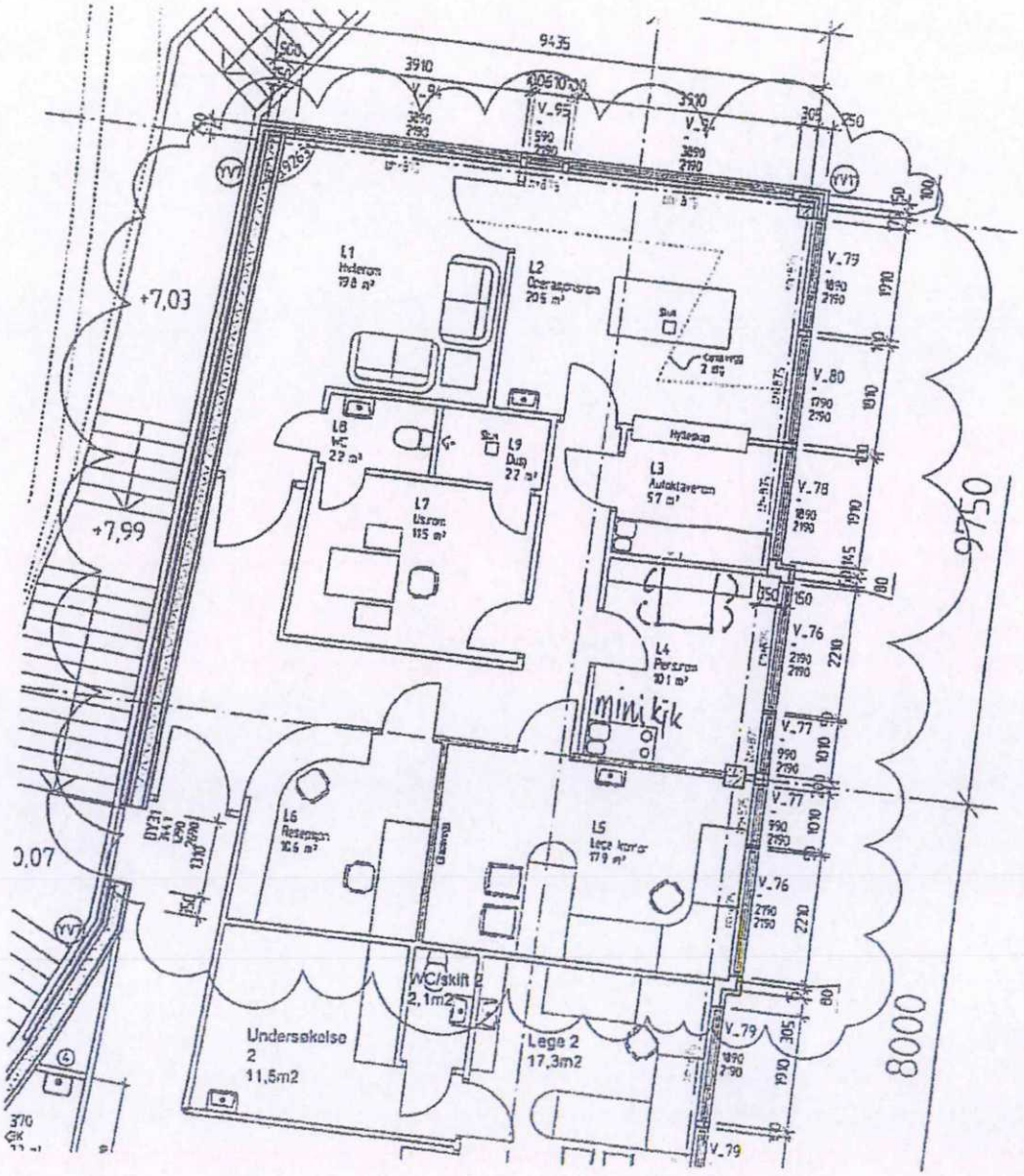
Arendal 9. desember 2021

Knut Henning Klem (eier av 125 m2)

Alti Arendal AS (eier av 275 m2)
(tidligere Sandens AS)

2005 10/10 14:01 FAX 37023280 ASPLAN VIAK AS 002/002

Vedlegg 1



Tillegg til pkt. 12 – reseksjonering 501/305/Snr. 3

I reseksjoneringsskjemaets pkt. 12 **har styret i sameiet underskrevet,** men all den tid sameiet ikke er registrert i BR-registeret, kreves at hjemmelshaverne underskriver ihht signaturbestemmelsene:

- **Snr. 1** – hjemmelshaver: **Alti Arendal AS** (964 623 341)

  Signaturberettiget: **Ståle Asbjørn Sørbøe** _____

- **Snr. 2** – hjemmelshaver: **Arena Park 1 Borettslag** (988 521 310)

  Signaturberettiget: **Tor Kristian Pedersen**

  Karine Johannesen

  Begge er også styremedlemmer i sameiets styre, og har allerede signert der. (antar at dobbelsignering er unødvendig)

- **Snr. 3** – hjemmelshaver: **Knut Henning Klem**

  Har allerede signert som hjemmelshaver i pkt. 10 (antar at dobbelsignering er unødvendig)

Rett kopi bekreftes

Ref. nr. 2060

SKJEMA 2.10
OKTOBER 2001

agder energi nett

Serviceboks 634
4809 Arendal
Org.nr: NO 982 974 011

TINGLYST 4729
DAGBOKNR.
- 7 JUNI 2005
STATENS KARTVERK

AVTALE OM

TRANSFORMATORKIOSK I BYGNING

UNDERSKREVNE Sanden AS, EIER AV GR.NR. 501 BR.NR. 305 I ARENDAL KOMMUNE, GIR AE NETT AS RETT TIL FØLGENDE:

1.Disposisjonsrett til transformatorkiosk som bygges av byggherren etter spesifikasjon og tegning godkjent av AE Nett AS.
2.Nedlegging av kabler i forbindelse med kiosken.

RETTEN INNBEFATTER FØLGENDE:

Fri adkomst til kiosken for betjening, vedlikehold og feilretting. Det er ikke tillatt å bygge, sette opp mur, fylle masse, plante trær og busker eller lagre ting så nær kiosken at dette hindrer adkomst med lastebil for trafoskifting og annet vedlikehold. AE Nett AS har rett til å forsyne andre abonnenter fra kiosken. AE Nett AS påtar seg innvendig vedlikehold og vedlikehold av kioskdør og sjalusier. AE Nett AS forplikter seg til å rydde opp etter anlegget og etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

For disse rettigheter betaler AE Nett AS en engangserstatning på kr 7.500 pr. m² innvendig gulvareal, tilsammen kr.152.250-, Beløpet utbetales til Sanden Varehus AS kontonr.: 2801.01.39351 , når traforommet er ferdig.
Nettstasjon nr/navn: 01.0289 Sanden varehus. Nettsatsjonens grunnflate: 20,3m² , Adresse: Vesterveien 4 , Kommunenr.0906.

Arendal den 26/4 2005.

For AE Nett AS

Org.nr. NO 982 974 011 MVA

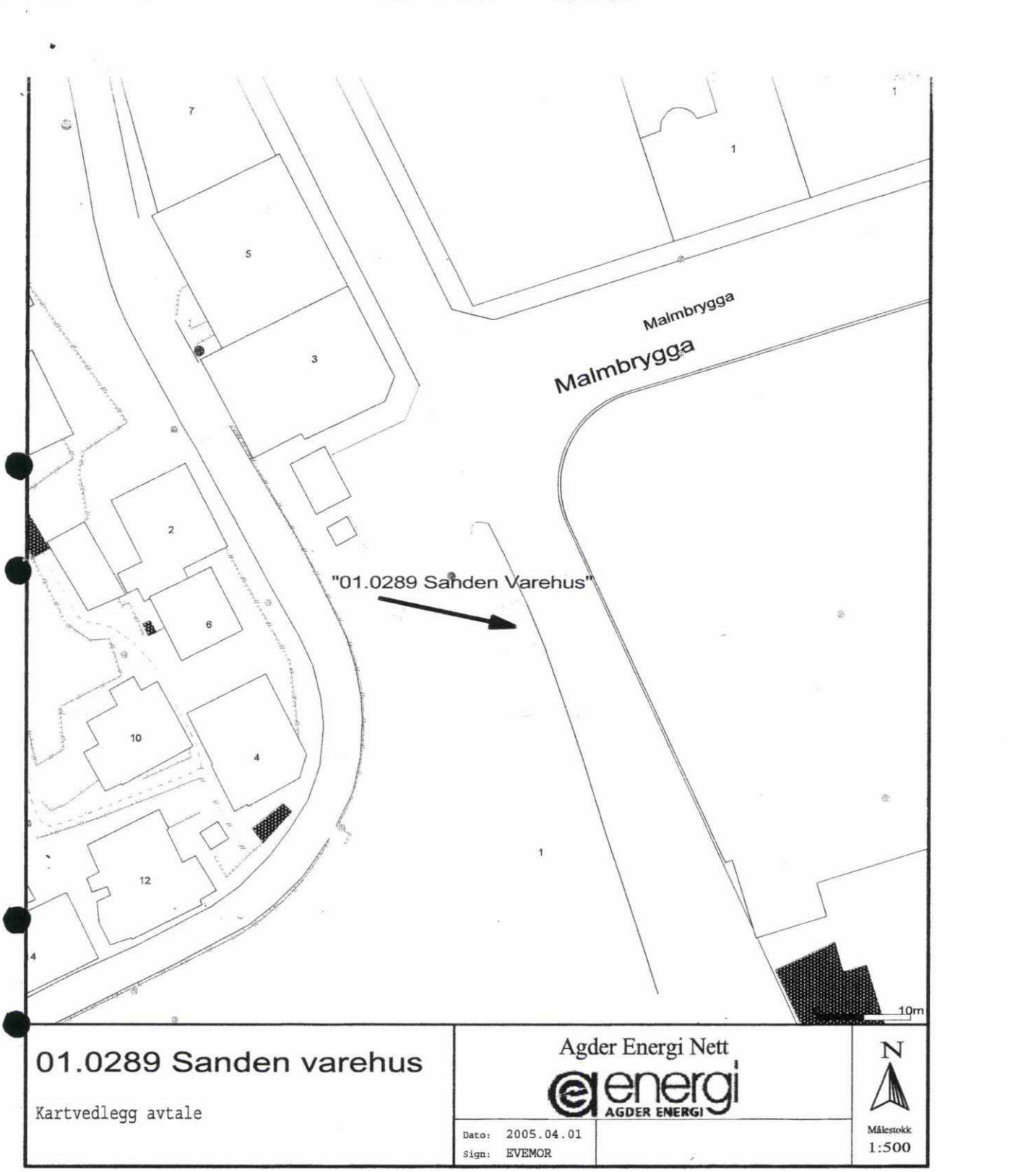
Olav R. Skomedal

Arendal den 13/4 2005

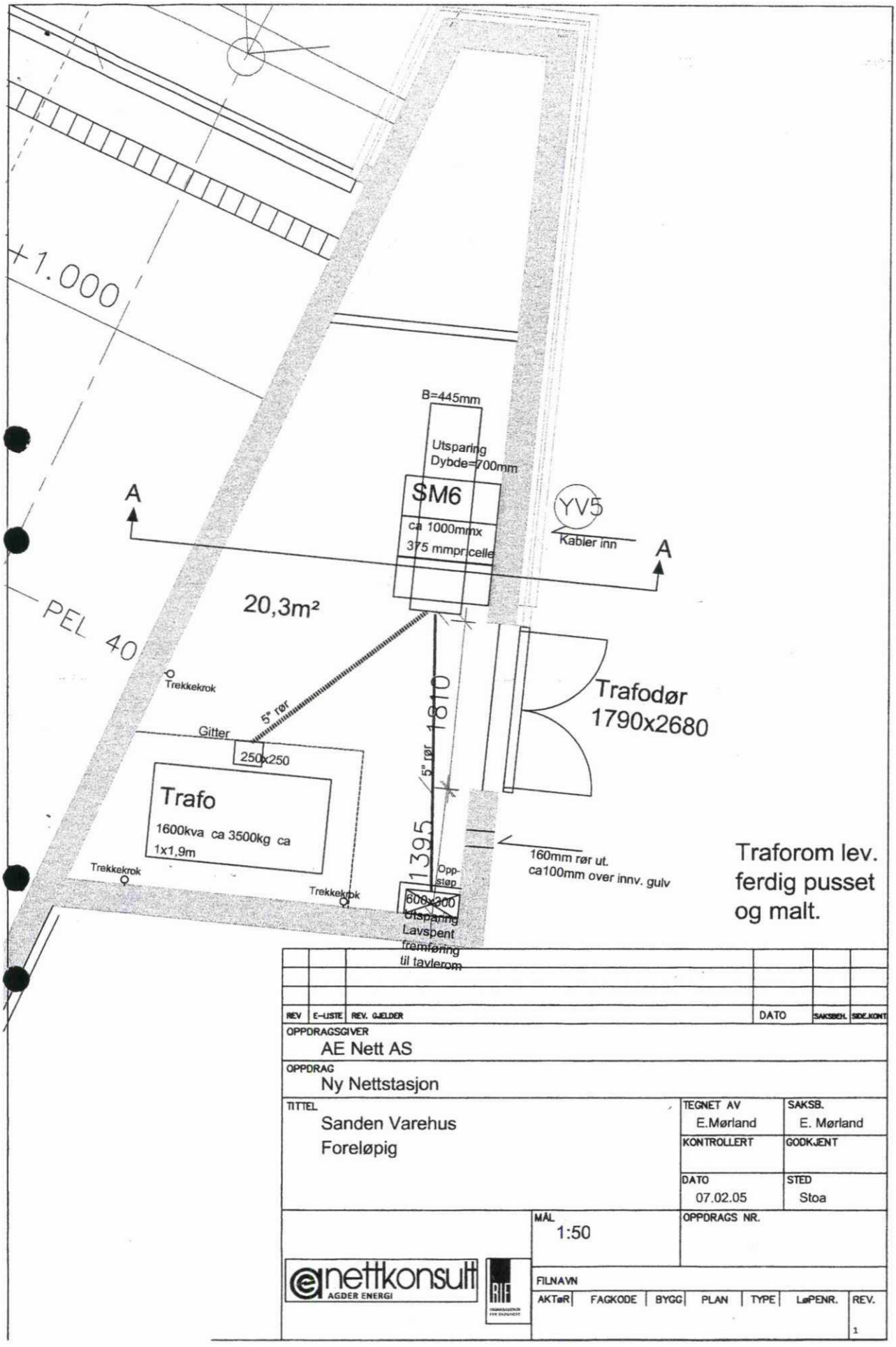
Hjemmelsinnehaver gr.nr.501 br.nr.305

ORG.NR 964 623 341

Doknr: 4729 Tinglyst: 07.06.2005 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



PDF laget med uregistrert versjon av pdfFactory www.westsoft.no



REV	E-LISTE	REV. GJELDER	DATO	SAKSBEH.	SIDE.KONT

OPPDRAGSGIVER: AE Nett AS

OPPDRAG: Ny Nettstasjon

TITTEL: Sanden Varehus
Foreløpig

TEGNET AV	SAKSB.
E.Mørland	E. Mørland
KONTROLLERT	GODKJENT
DATO	STED
07.02.05	Stoa

MÅL: 1:50

OPPDRAGS NR.:

nettkonsult AGDER ENERGI

FILNAVN

AKTØR	FAGKODE	BYGG	PLAN	TYPE	LØPENR.	REV.
						1

Ref. nr. 1001

Begjæringsskjemaet sendes til		☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering
Arendal kommune 4801 ARENDAL		Jnr. 194/06 PE4/17

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Arendal kommune for videreekspedering til rekvirent.

TINGLYST
DAGBOKNR: 491120
13 OKT. 2006
STATENS KARTVERK

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0906	ARENDAL	501	305		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
964 623 341	Sanden AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	N	63	B												
2	SB	36	B												
3	N	1													
SUM BRØK		100		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 100 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.

Doknr: 491120 Tinglyst: 13.10.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		og
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☐	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☒	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokstaver.	Ektefelle/registrert partner [9]
Arendal, den 14. juli 2006		JOHNNY ASBJ. SØRBØE	
- " -		STÅLE ASBJ. SØRBØE	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Arendal kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
501	**305**			**i Arendal kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
11/10-2006	Nils J. Sødal	ARENDAL KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Vedlegg Side 1



SAMEIET ARENA PARK, ARENDAL
Gnr. 501 bnr. 305. Komm. nr. 0906
Situasjonsplan.
M = Ikke i målestokk
Dato: 10. juli 2006
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

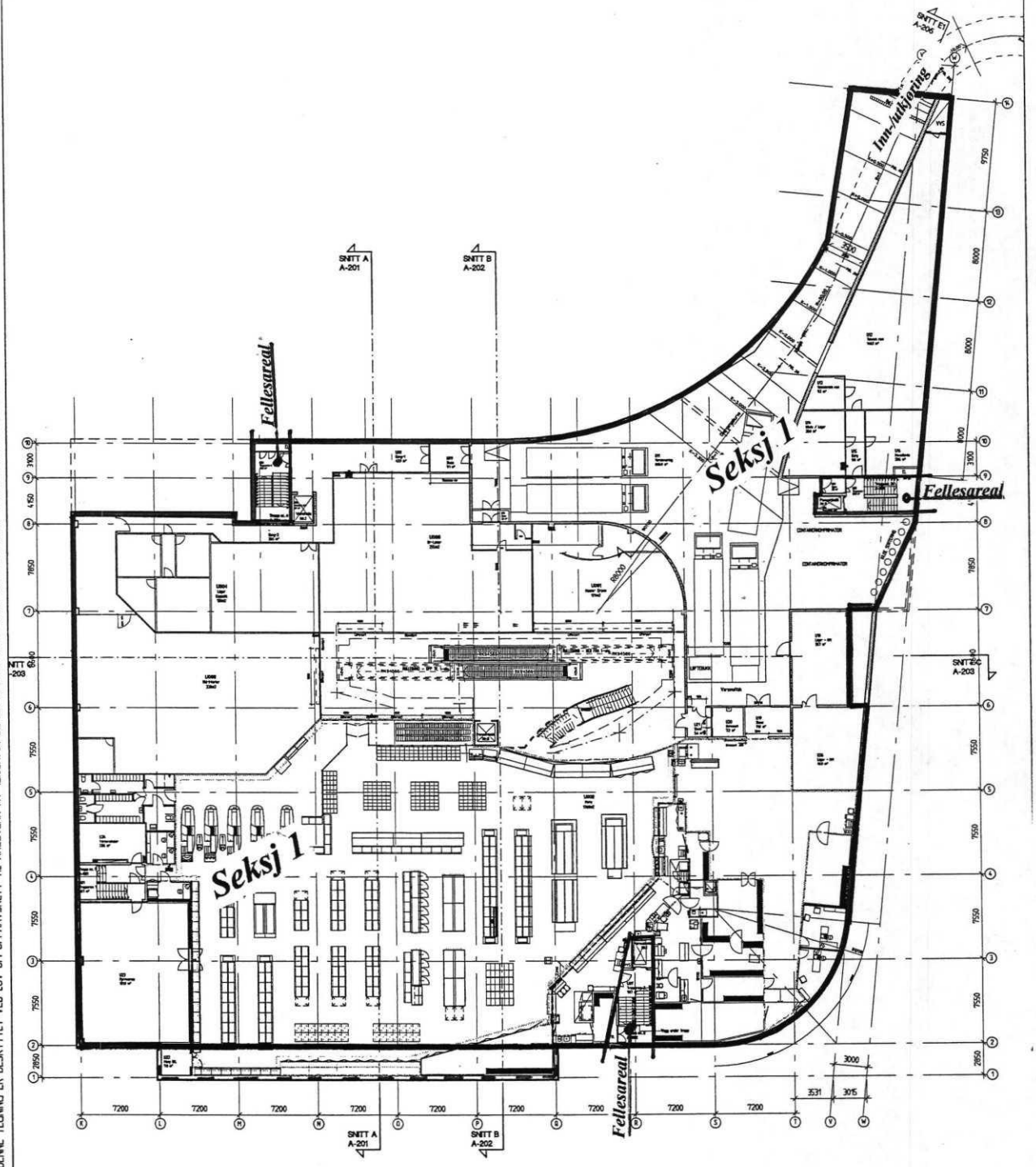
ARENDAL KOMMUNE

Dato: 2006.07.12
Sign: njs

N

Målestokk 1:500

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.



SAMEIET ARENA PARK, ARENDAL

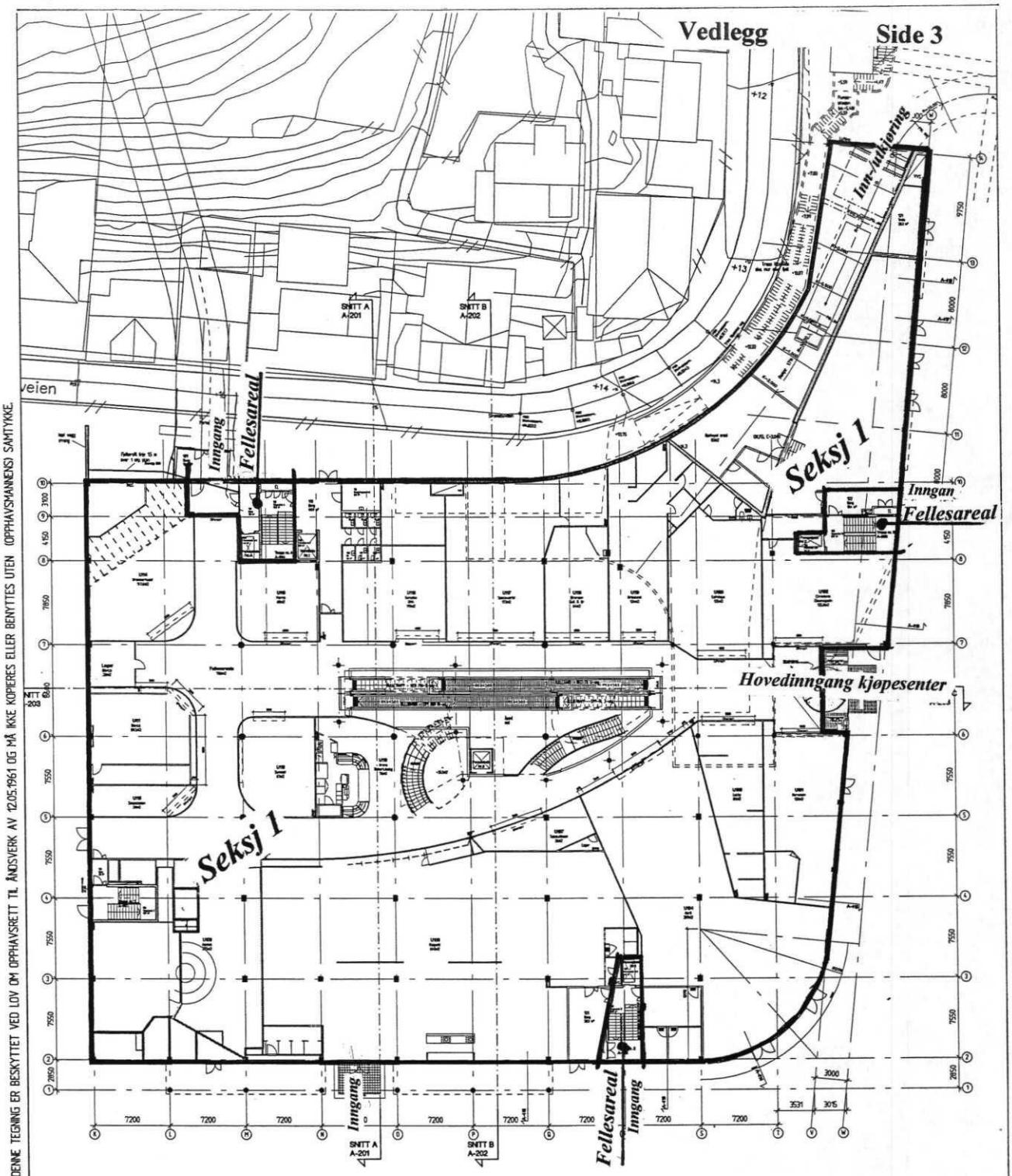
Gnr. 501, bnr. 305. Komm. nr. 0906

Plan Underetasje

Seksjon 1 - Næring

M = Ikke i målestokk

Dato: 10. juli 2006.



DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.

SAMEIET ARENA PARK, ARENDAL

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

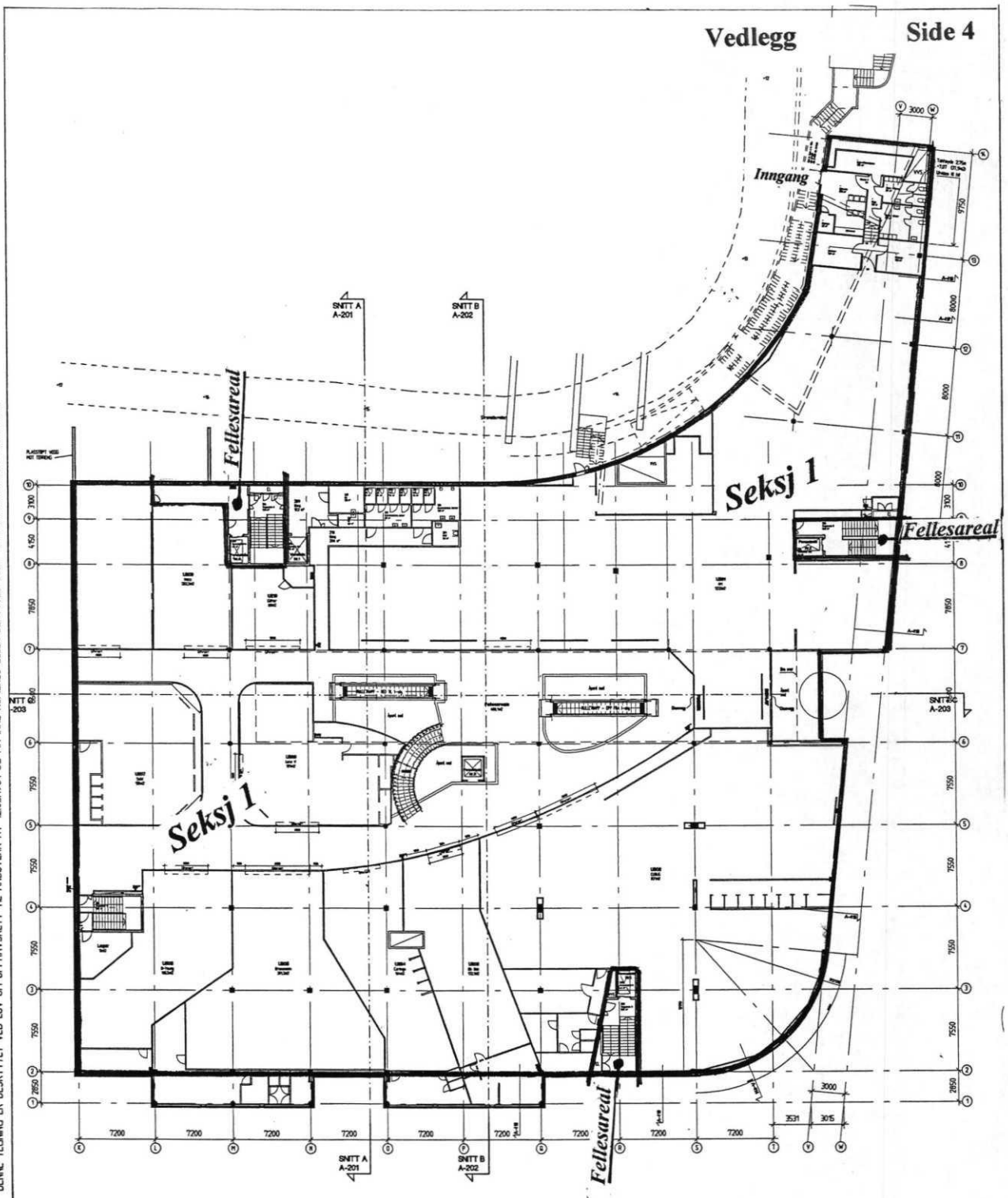
Plan 1. etg.

Seksjon 1 - Næring

M = Ikke i målestokk

Dato: 10. juli 2006.

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.



SAMEIET ARENA PARK, ARENDAL

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

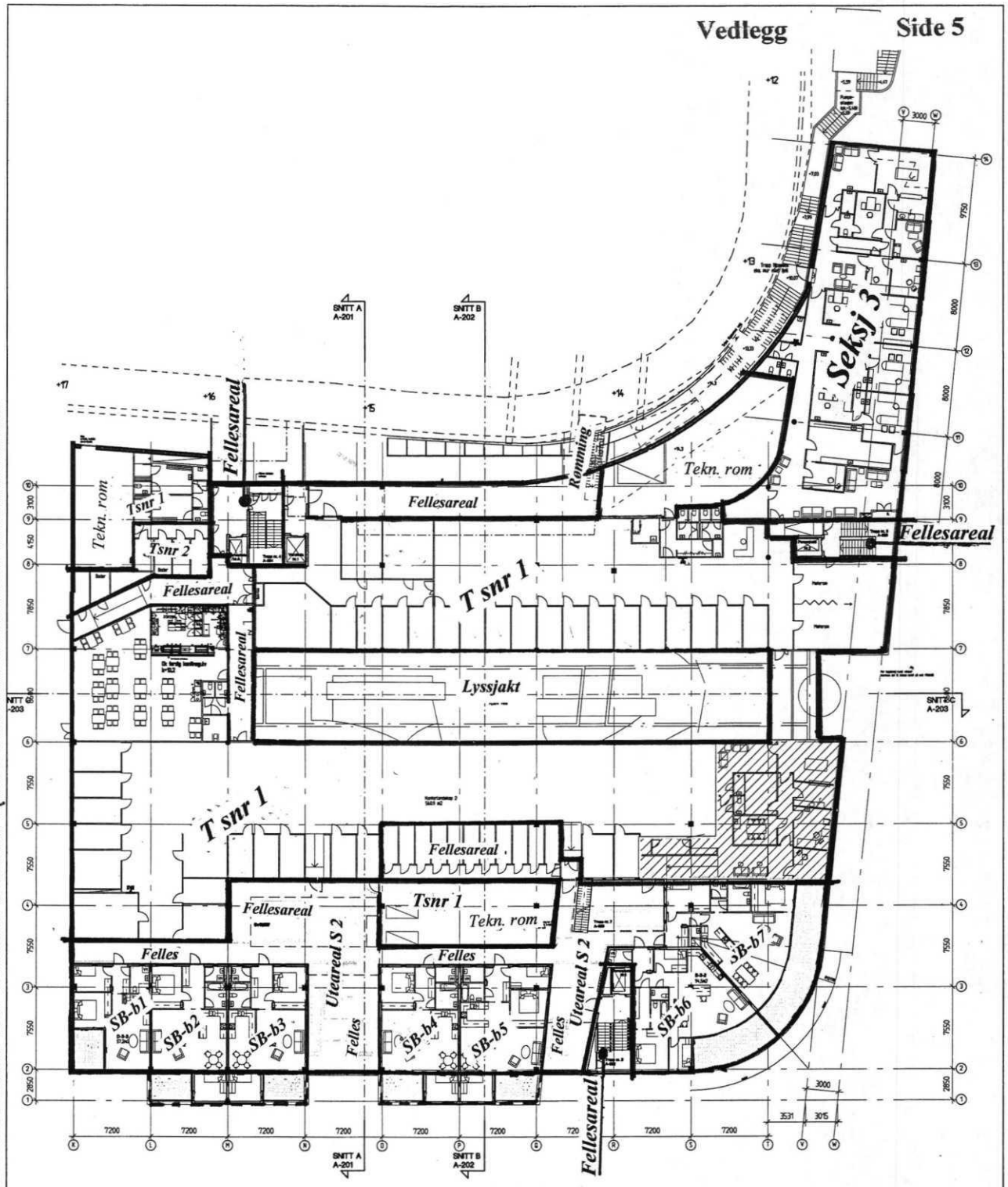
Plan 2. etg

Seksjon 1– Næring

M = Ikke i målestokk

Dato: 10. juli 2006.

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.



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

SAMEIET ARENA PARK, ARENDAL

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

Plan 3. etg.

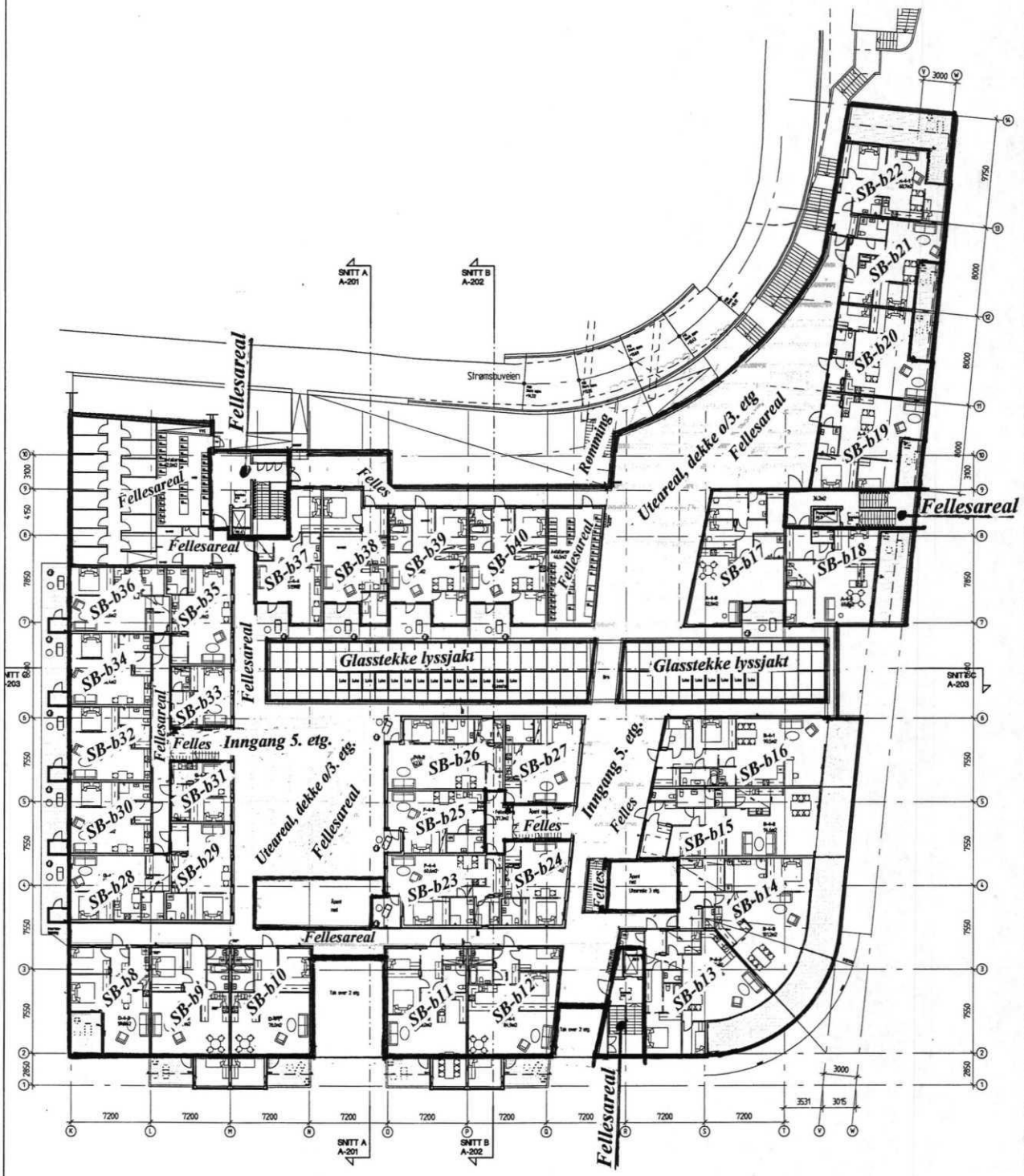
Seksjon 1, 2 og 3 – Næring og bolig

M = Ikke i målestokk

Dato: 10. juli 2006.

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.

Vedlegg **Side 6**



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

SAMEIET ARENA PARK, ARENDAL

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

Plan 4. etg.

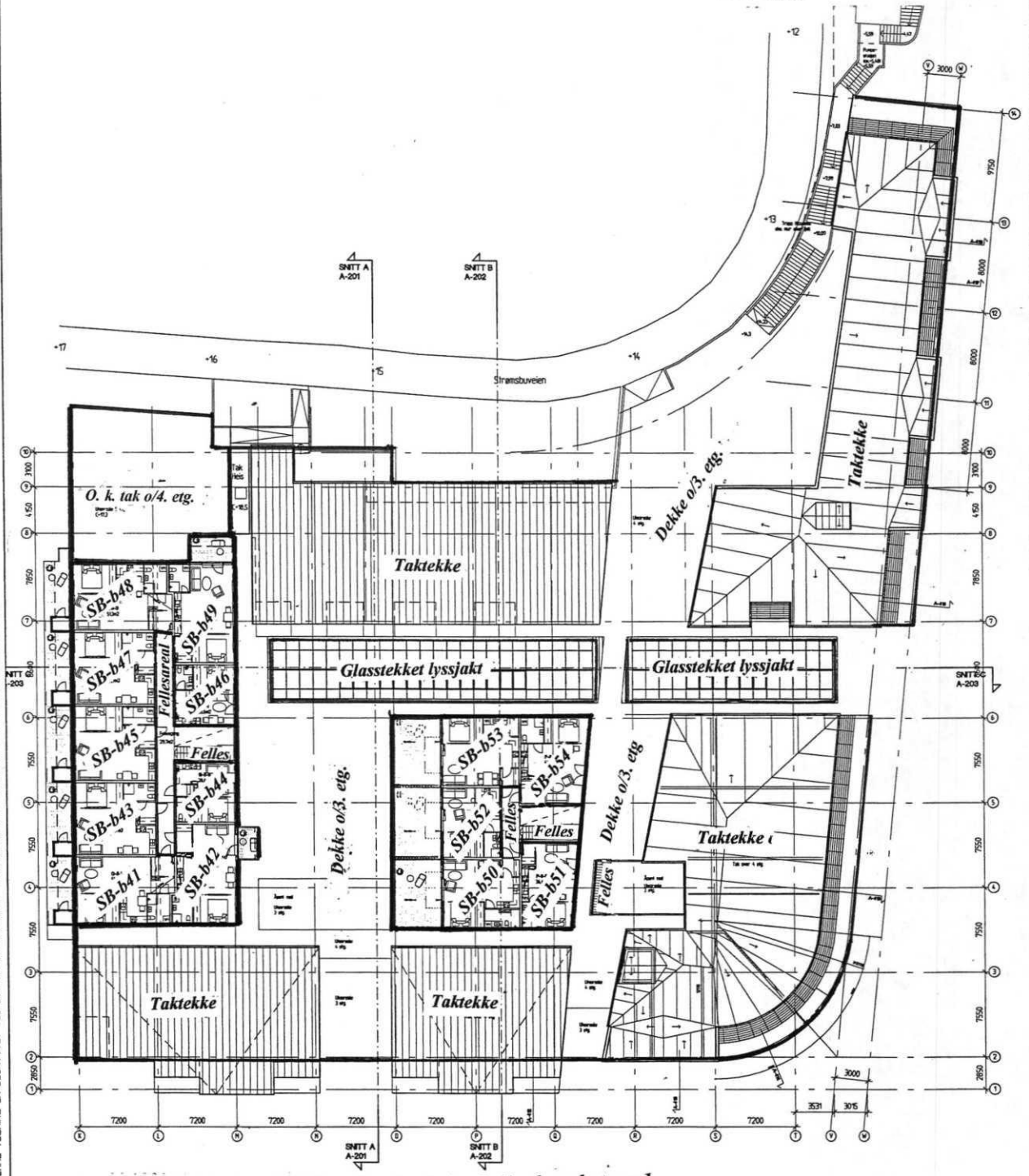
Seksjon 2 - Bolig

M = Ikke i målestokk

Dato: 10. juli 2006.

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN (OPPHAVSMANNENS SAMTYKKE.

Vedlegg **Side 7**



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

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.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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 TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Strømsbuveien 7 G, 4836 Arendal
Gnr. 501, Bnr. 305, Snr. 2, andelsnr. 52 i ARENA PARK 1 BORETTSLAG, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307260140

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Oskar Rudjord Røiseland

Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 953 06 904

E-post: oskar.roiseland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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