PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

STRØMSBUVEIEN 7 K

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Strømsbuveien 7K

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	6 min 0.6 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	9 min 0.7 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 8 klasser	24 min 2 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	5 min 2.1 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Arendal bussterminal Totalt 20 ulike linjer	3 min 0.3 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	11 min 0.9 km
Kristiansand Kjevik	52 min

BARNEHAGER

Villa Matilda Strømsbu (0-5 år) 57 barn	7 min 0.5 km
St Franciskus barnehage (0-5 år) 20 barn	7 min 0.6 km
Tyholmen barnehage (0-5 år) 36 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Spar Arendal Sentrum	4 min
Kiwi Arendal Sentrum	5 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	4 min
Vitusapotek Arena - Arendal	4 min
Arendal Vinmonopol	4 min

SPORT

Centralgata - Myra hoppbakke og ba	5 min
Skibberheiløkka	5 min
Medvind Trening	3 min
MOVA Arendal Sentrum	6 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

Tilstandsrapport - NS 3600:2025

Strømsbuveien 7

4836 Arendal

Gnr: **501** Bnr: **305**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *865164*
Opprettet: *14.09.2026*
Utskrift: *23.09.2026*

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160

Innledning

Formål

Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand ved befaringstidspunktet, og er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Analysen omfatter forhold som har betydning for funksjon, levetid og verdi. Forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2025 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Grunnlag og metode

Vurderingene er basert på:
• visuelle observasjoner
• enkle kontroller
• tilgjengelig dokumentasjon
• opplysninger fra eier
• stikkprøvekontroll
Undersøkelsen er i hovedsak visuell og ikke-destruktiv.
Bygningen vurderes opp mot det som er normalt for tilsvarende bygg med samme alder, utførelse og byggeskikk.

Omfang og begrensninger

Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige bygningsdeler.
Følgende inngår normalt ikke:
• skjulte konstruksjoner og installasjoner
• detaljert kontroll eller funksjonstesting av tekniske anlegg
• estetiske forhold og løsninger
Forhold som begrenset tilgang, værforhold eller bruk av bygningen kan påvirke hva som er kontrollert. Det kan derfor forekomme feil og mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsgrader

Tilstandsgrad angis etter kriteriene i gjeldende NS 3600.
Nedenfor gis en forenklet og generell forklaring på tilstandsgradene, mens den enkelte tilstandsgrad fastsettes etter de konkrete kriteriene som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller forholdet i NS 3600.

• TG0 – Ingen avvik. Bygningsdelen er tilnærmet ny, uten tegn til slitasje, og dokumentasjon på faglig god utførelse foreligger.
• TG1 – Mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak anses ikke nødvendig.
• TG2 – Vesentlige avvik. Bygningsdelen kan ha feil utførelse, skade eller symptomer på skade, sterk slitasje, nedsatt funksjon eller alder som tilsier behov for vedlikehold eller tiltak.
• TG3 – Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har forhold som tilsier behov for utbedring straks eller innen kort tid, eller det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
• TG IU – Ikke undersøkt. Bygningsdelen kunne ikke undersøkes på grunn av manglende tilgjengelighet eller andre forhold.

Kostnadsanslag

Kostnadsanslag for TG3 er vurderinger basert på erfaringstall og faglig skjønn. Faktiske kostnader vil kunne avvike, og anslagene er ikke å anse som tilbud.

Forutsetninger

Opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon er lagt til grunn der dette foreligger. Det er ikke foretatt full verifikasjon av alle opplysninger.

Bruk av skjematur fra Byggekost.no

Rapporten er utarbeidet ved bruk av Byggekost sitt digitale verktøy. Hjelpetekster, struktur og veiledning i systemet er basert på Byggekost sin faglige tolkning av gjeldende regelverk og standarder.

Bygningssakkyndig / Takstingeniør

Den bygningssakkyndige har selvstendig og fullt ansvar for:
• faglige vurderinger
• konklusjoner og valg av tilstandsgrader
• etterlevelse av gjeldende lover, forskrifter og standarder
Byggekost fungerer kun som leverandør av verktøy og har ikke ansvar for innholdet i den enkelte rapport.
Den bygningssakkyndige må selv gjøre seg kjent med gjeldende forskrifter og standarder.

Ansvar og bruk

Rapporten er utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig.
Annen bruk må avklares særskilt.
Rapporten gjelder kun for de forhold som er beskrevet, og for tidspunktet den er utarbeidet.

Vurderingsgrunnlag og referansenivå

Som hovedregel legges til grunn:
• byggeregler på oppføringstidspunktet
• vanlig byggeskikk for perioden
Avvik vurderes etter kriteriene i gjeldende forskrift og NS 3600, med hensyn til funksjon, risiko og konsekvens.

Levetid

Levetidsvurderingene er basert på anerkjente bransjenormer, erfaringstall og alminnelige prinsipper for byggforvaltning og vedlikehold.

Videre undersøkelser

Ved usikkerhet, begrenset tilgang eller registrerte avvik kan det være behov for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen.

Arealopplysninger

Arealmåling basert på siste utgave av NS 3940.

- Målegrunnlag og usikkerhet:
Det gjøres oppmerksom på at:
• målinger kan ha naturlige avvik og toleranser
• skråtak, innredninger, sjakter og konstruksjoner kan påvirke arealet
• begrenset tilgjengelighet kan gi usikkerhet
Mindre avvik mellom oppgitte og faktiske arealer kan forekomme.

- Avgrensninger:
Følgende forhold inngår normalt ikke i kontrollen:
• kontroll av tegninger opp mot faktisk utførelse
• kontroll av byggesak, godkjenninger eller lovlighet
• etterprøving av tidligere oppmålinger
Arealer er ikke kontrollmålt mot offentlige registre.

-Forutsetninger:
Opplysninger om areal kan i noen tilfeller være basert på:
• tidligere dokumentasjon
• tegninger
• opplysninger fra eier
Slike opplysninger er ikke nødvendigvis verifisert.

- Ansvar:
Den bygningssakkyndige er ansvarlig for utført oppmåling og vurdering.
Byggekost leverer kun system og struktur for registrering av arealopplysninger.

- Viktig for kjøper:
Arealer bør ikke alene legges til grunn for kjøpsbeslutning.
Ved behov anbefales egen kontrollmåling.

Øvrige forhold

• Egenerklæringsskjema fylles ut av eier og skal foreligge ved befaring.
• Teknisk verdi beregnes som nybyggverdi med fradrag for alder, slitasje, vedlikehold og påviste avvik.
• Hulltaking utføres ved behov, normalt i våtrom, rom under terreng, badstue og kjølerom.
• I henhold til NS 3600 benyttes undersøkelsesnivå 1, med nivå 2 for våtrom og rom under terreng.
• Personopplysninger behandles i samsvar med gjeldende regelverk og kun i nødvendig omfang.

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningsmerker / logoer

MESTER

Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Utvendig befaring gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning nord.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
3 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
- A.3.21.4 Fuktsikring og drenering

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
- A.3.22.3 Terrengforhold

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad
- A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
20 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
- A.3.21.3 Grunnmur

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng
- A.3.20.2 Platting av heller eller støpt dekke som ligger inntil boligen

Yttervegg
- A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon
- A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

Vinduer og ytterdører
- A.3.17.3 Vinduer
- A.3.17.3 Ytterdører

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad
- A.2.1.1 Overflater – Vegger
- A.2.1.1 Overflater – Himling
- A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
- A.2.1.5 Ventilasjon

Kjøkken
- A.2.2.1 Overflater – Vegger
- A.2.2.1 Overflater – Himling
- A.2.2.2 Overflater – Gulv
- A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
- A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
- A.2.2.6 Innredning

Ventilasjon generelt
- A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

A.2.13.1 Vannledninger

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

A.2.13.3 Varmtvannsbereder

TG 2
4 stk

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad

A.2.1.2 Overflater – Gulv

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet beliggende på en sentral tomt.

Utvendig har bygningen vanlig elde og her går vedlikehold på sameiet.

Innvendig er det vanlig bruksslitasje, må være obs på kommentarer til badet.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Kai Robin Havnaa	**Rekvirert dato:**	09.09.2026

Besiktigelse

Til stede:	Kai Robin Havnaa Takstingeniør Erik Sørensen	**Besiktigelsesdato:**	14.09.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Strømsbuveien 7, 4836 Arendal **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
501	305

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Kai Robin Havnaa
Borettslaget / sameiets navn: Arena Park 1 Borettslag

Dokumentasjonskontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.		

Tomteopplysninger

Tomtebeskrivelse

Tomt er sentral i Arendal sentrum.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår
2008

Arealopplysninger - NS3940:2023

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2023, Areal- og volumberegninger av bygninger. Areal oppgis i kvadratmeter og gjelder for tidspunktet oppmålingen fant sted. Arealopplysninger gjelder faktiske målte arealer. At et areal er målbart etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet eller bruken er godkjent av kommunen. Eventuelle avvik mellom faktisk bruk og byggetillatelse omtales under punktet for Lovlighet.

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Inngår normalt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
4. etasje	42	8
Sum BRA:	**42**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
4. etasje	**BRA-i:** Gang, soverom, bad, stue, kjøkken. **TBA:** Terrasse.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring — Pkt. A.3.21

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.21.3 Grunnmur
Grunnmur består av betong.

TG 0

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering
Utvendig drenering får ingen innvirkning for selve leiligheten som ligger i 4. etasje.

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

Pkt. A.3.22

Vurdering / Avvik

TG 0

A.3.22.3 Terrengforhold
Terrenget er flatt rundet bygningen.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

Pkt. A.3.19-20

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.20.2 Platting av heller eller støpt dekke som ligger inntil boligen
Terrasse side øst virker ok.

Yttervegg

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon
Konstruksjonen består av betong.

TG 1

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning
Yttervegger er kledd med plater.

Vinduer og ytterdører

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.17.3 Vinduer
Vinduene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

TG 1

A.3.17.3 Ytterdører
Ytterdører er i tre, har vanlig elde mht. alder.

Våtrom (bad og vaskerom) Bad

Pkt. A.2.1

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Himling
Himling er med plater.

TG 2

A.2.1.2 Overflater – Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør og terskel ved dusjen. Gulvet har fall mot sluk.

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens

Terskel har nivå over tett dørstokk. Ved eventuelt lekkasje ned på gulvet vil vann renne ut dør før det når sluk.

TG 2

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Må forvente membran montert på alt av våtsoner.

Årsak:

Alder.

Konsekvens

Kan pga. alder ikke lenger garantere tett membran.

TG 1

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

A.2.1.5 Ventilasjon

Ventil i himlingen.

TG 2

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, dusjhjørne og avløp til vaskemaskin.

Årsak:

Manglende dreneringsspalte under vegghengt klosett. Må eventuelt fremlegge dokumentasjon på sealbag løsning for wc.

Konsekvens

Ingen vesentlige funksjonsmangler, men fravær av dreneringsspalte under klosett gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes synlig ut i rommet, noe som kan øke risikoen for skjult fuktskade.

TG 0

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet og bunnen av vegger ved dusjen, er vanlig pga. fuger trekker vann. Hvis membran er tett skal fukt kun stå mellom fliser og membran.

Hulltaking er bort valgt pga. innredning bak rør til dusjen.

TG 2

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

Ingen dokumentasjon på oppbygningen av rommet med hensyn til kontroll/sjekkliste, bilder, uavhengig kontroll.

Årsak:

Manglende dokumentasjon iht. NS-3600.

Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, oppbygning og levetid for bygningsdelen.

Kjøkken

Pkt. A.2.2

Vurdering / Avvik

TG 1 **A.2.2.1 Overflater – Vegger**
Veggene er med plater.

TG 1 **A.2.2.1 Overflater – Himling**
Himling er med plater.

TG 1 **A.2.2.2 Overflater – Gulv**
Gulvet er med parkett.

TG 1 **A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger**
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1 **A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt**
Kjøkkenventilator montert.

TG 1 **A.2.2.6 Innredning**
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder.

Ventilasjon generelt

Pkt. A.2.12

Vurdering / Avvik

TG 1 **A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte**
Ventilasjonsanlegg går kun på badet.

Ventiler i toppen av vinduer.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Pkt. A.2.13

Vurdering / Avvik

TG 1 **A.2.13.1 Vannledninger**
Vannrør er i plast og kobber.

TG 1 **A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)**
Avløpsrør er i plast.

TG 1 **A.2.13.3 Varmtvannsbereder**
Varmtvann er i fra felles anlegg.

Geologiske forhold

Pkt. A.3.23

Vurderingen av geologiske forhold er basert på tilgjengelige offentlige kartdata, herunder NVEs aktsomhets- og faresonekart samt kommuneplanens arealdel, kombinert med visuelle observasjoner på befaringstidspunktet. Det utføres ikke geotekniske undersøkelser eller faglige vurderinger av grunnforhold, stabilitet eller skredfare, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom eiendommen ligger innenfor registrerte fare- eller aktsomhetsområder for skred, ras eller kvikkleire, eller det foreligger forhold som gir grunn til nærmere undersøkelser, skal dette omtales i rapporten.

Vurdering / Avvik

A.3.23.1 Skredfare

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til NVE.

A.3.23.2 Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til NVE.

Lyd- og støyforhold

Pkt. 12.8

Vurderingen av lyd- og støyforhold er basert på byggeår, normal byggeskikk, visuelle observasjoner og tilgjengelige offentlige kartdata. Det er ikke utført lydmålinger eller tekniske undersøkelser av lydisolasjon eller utendørs støy, med mindre dette er særskilt avtalt. Eldre boliger må normalt forventes å ha svakere lydisolasjon enn nyere bygg. Dersom det er kjent at bygningsmessige endringer kan påvirke lyd- eller støyforhold, skal dette omtales i rapporten. Selv om eiendommen ikke ligger innenfor registrert støysone, kan støy fra trafikk, næring eller andre forhold likevel forekomme.

Sjekkliste for det lyd- og støyforholdet

Byggeår og forventet lydisolasjon

NR	Sjekkpunkt	Kommentar
1	Etter 1997: Bygget med lydisolasjon som fremstår tilfredsstillende.	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er avklart om boligen ligger innenfor eller utenfor definerte støysoner iht. offentlig støykart?	Ja	Boligen ligger innenfor støysone iht. offentlig kart.
2	Dersom boligen ligger innenfor støysone, er type støy og sone korrekt angitt?	Ikke relevant	
3	Dersom boligen ligger utenfor støysone, er det opplyst at boligen likevel kan være utsatt for støy?	Ikke relevant	
4	For boliger oppført før 1997 er det opplyst om normalt svakere lydisolasjon mot utendørs støy?	Ikke relevant	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Eventuelle endringer som påvirker lydisolasjon/støy er beskrevet, dokumentert der mulig, og det er opplyst at lydmålinger ikke er utført med mindre særskilt bestilt?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.8 Lyd- og støyforhold

Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjon i boligen mot naboboenheter og mot utendørs støy, hvis dette ikke er bestilt som en tilleggssanalyse.

Elektrisk anlegg

Pkt. 12.5

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet gjennomgang basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier og visuelle observasjoner av synlige installasjoner og komponenter. Det utføres ikke målinger, belastningstester eller teknisk kontroll av anlegget, med mindre dette er særskilt avtalt. Formålet er å avdekke forhold som kan indikere behov for nærmere kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person. Dersom det registreres synlige avvik, manglende dokumentasjon, tegn til varmgang, skader eller andre forhold som kan medføre brann- eller elsikkerhetsrisiko, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Dokumentasjon fra siste el-tilsyn foreligger med dato og referanse?	Nei	
2	Eventuelle avvik fra el-tilsyn er dokumentert utbedret?	Ikke relevant	
3	Det er mindre enn 5 år siden siste el-tilsyn, eller vurdering er gjennomført?	Ikke relevant	
4	Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av anlegget er opplyst?	Ja	
5	Sikringer løser ikke ut unormalt ofte (opplyst av eier)?	Nei	
6	Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei	
7	Kursfortegnelse foreligger og samsvarer med antall sikringer?	Ja	
8	Det er ikke registrert brunsvidd plugg/ støpsel på varmtvannsbereder?	Nei	
9	Det er ikke synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller utstyr?	Nei	
10	Kabler er forsvarlig festet og uten synlige skader?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Kabelinnføringer og hull i inntak/ sikringsskap fremstår som tette (uten demontering)?	Ja	
12	Samsvarserklæring foreligger for arbeid utført etter 01.01.1999?	Nei	
13	Samsvarserklæring inneholder beskrivelse av arbeid og dato?	Nei	
14	Samsvarserklæring dekker hele anlegget / relevante endringer?	Nei	

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.5 Elektrisk anlegg
Sikringsskap montert i gang på vegg nord ende øst.
Hovedsikring 25 ampere, 6 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/ tilstandsvurdering av el-anlegget av autorisert personell.
Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

Pkt. 12.7

Vurderingen av branntekniske forhold er basert på visuelle observasjoner av synlige deler av blant annet brannskiller, rømningsveier, røykvarslere, slokkeutstyr og annet tilgjengelig sikkerhetsutstyr på befaringstidspunktet. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller full branntekniske gjennomgang, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det registreres åpenbare avvik, mangler ved rømningsvei, forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, eller synlige forhold som kan tyde på manglende branntekniske utførelse etter byggeskikk eller regelverk på oppføringstidspunktet, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold (f.eks. ulovlig bruksendring)?	Nei	
2	Boligen fremstår å være inndelt i brannceller i tråd med krav på befaringstidspunktet?	Ja	
3	Boligen har tilfredsstillende rømningsveier i henhold til gjeldende krav?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Det er ikke observert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet?	Nei	
5	Brannvarslingsanlegg (røykvarslere/ brannalarm) er installert og fremstår funksjonelt?	Ja	
6	Slokkeanlegg (f.eks. sprinkler/vanntåke) er installert der det er relevant?	Ikke relevant	
7	Manuelt slokkeutstyr (brannslange og/ eller håndslukker) er tilgjengelig?	Ja	
8	Håndslukker har tilfredsstillende alder og fremstår kontrollert/vedlikeholdt?	Ja	
9	Komfyrvakt er installert der dette er påkrevd (etter 2010)?	Ikke relevant	

Tilstandsanalyserapport for fellesdel

Pkt. A.4.25

Vurderingen av fellesdeler er basert på tilgjengelig dokumentasjon fra styre, forretningsfører eller boligbyggelag, herunder tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner, årsberetninger og opplysninger om utførte tiltak. Det utføres normalt ikke full teknisk gjennomgang av alle fellesarealer eller bygningsdeler som del av denne rapporten, med mindre dette er særskilt avtalt. Opplysninger om registrerte skader, vedlikeholdsbehov eller planlagte utbedringer som fremkommer av tilgjengelig dokumentasjon, skal videreformidles i rapporten. Manglende dokumentasjon på fellesdeler skal også opplyses.

Beskrivelse

Det henvises til vedtekter og vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.

Vurdering / Avvik

A.4.25.1 Tilstandsanalyserapport fra fellesdel

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

Årsak:
Det er ikke fremvis Tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler.

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å planlegge og prioritere vedlikehold, noe som kan føre til uforutsette kostnader, redusert levetid på bygningsdeler og økt risiko for skader som kunne vært forebygget.

Signatur

Signatur

Rykene - 23.09.2026

Sted - Dato



BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Arendal	Oppdragsnr.	307260175
Addresse	Strømsbuveien 7 K		
Postnr.	4836	Sted	ARENDAL
Selgers navn	Kai Robin Havnaa		

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?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

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

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

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

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

Terrassen er pusset opp av borettslaget i 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslaget

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 faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av 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

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

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 21.09.2026

Signert av *Kai Robin Havnaa*

Initialer selger:
K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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.:	181	Fnr.:		Snr.:	2	
Adresse:		Strømsbuveien 7, 4836 Arendal					Dato:	31.08.26 HT	
Beregnet areal:		4245,9							
Bygningstype:		Leilighetsbygg, kombinert med kjøpesenter varehus							
Tatt i bruk:		2007							
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 ledningsnettet, 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 eiendomsgebyrer

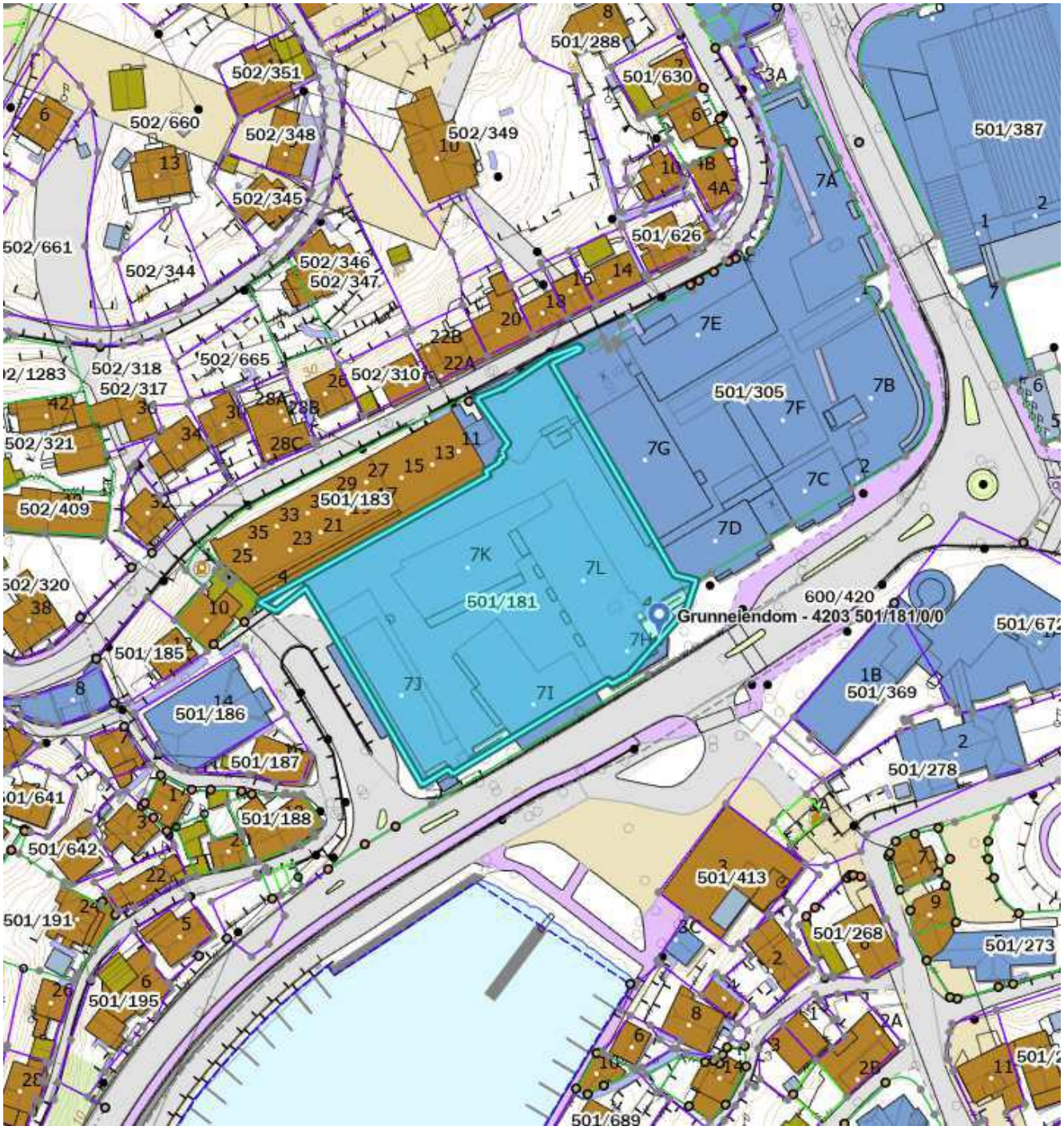
Kommunale eiendomsgebyrer for 2026 fakturers i sin helhet til Arena Park 1 borettslag

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

Når eiendommen har vannmåler, blir forbruket på vann og avløp regulert på 1 termin.
Forbruket vil kunne variere ut ifra hvor mange som bor i boligen.

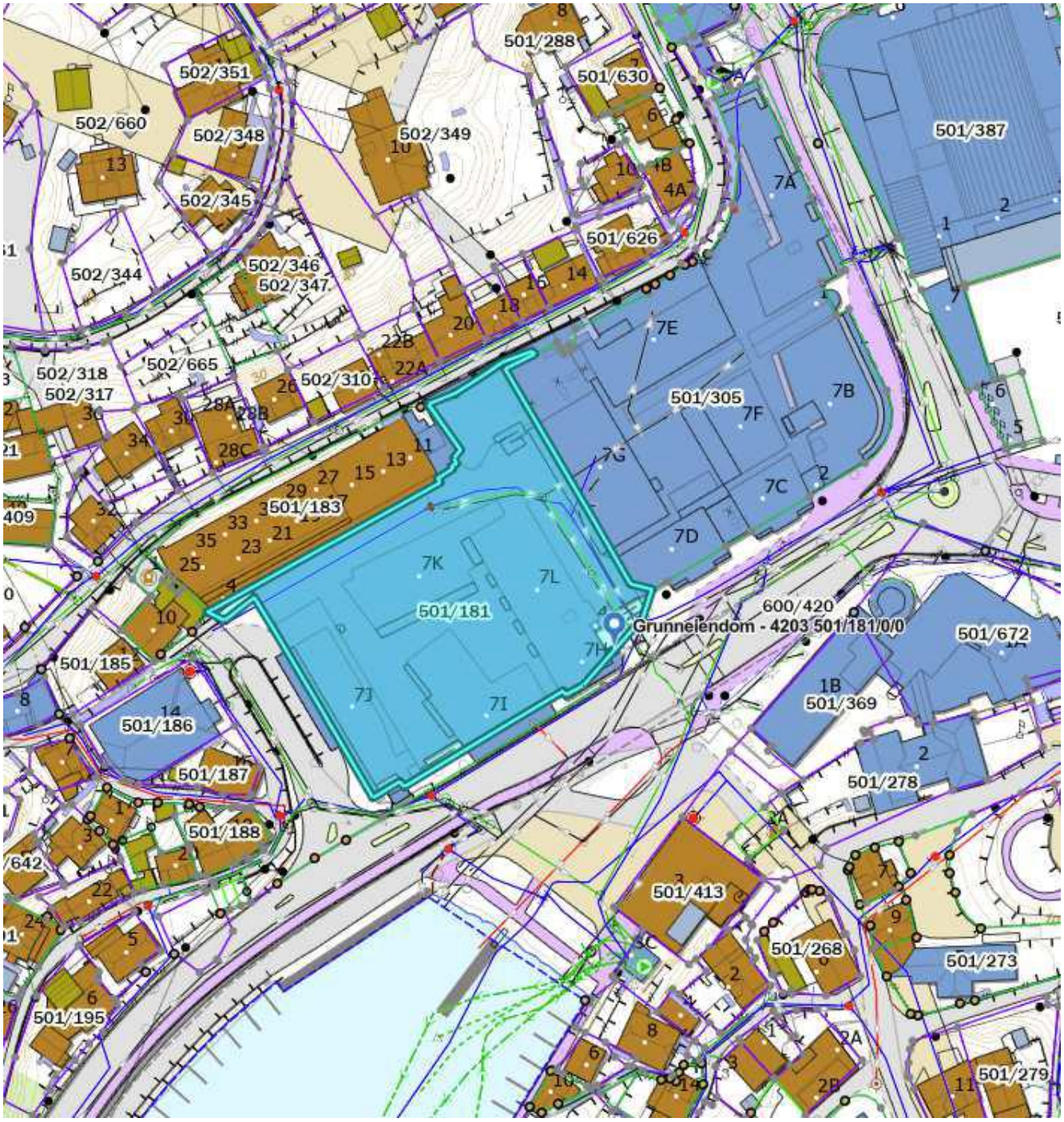
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 985,- pr år.

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



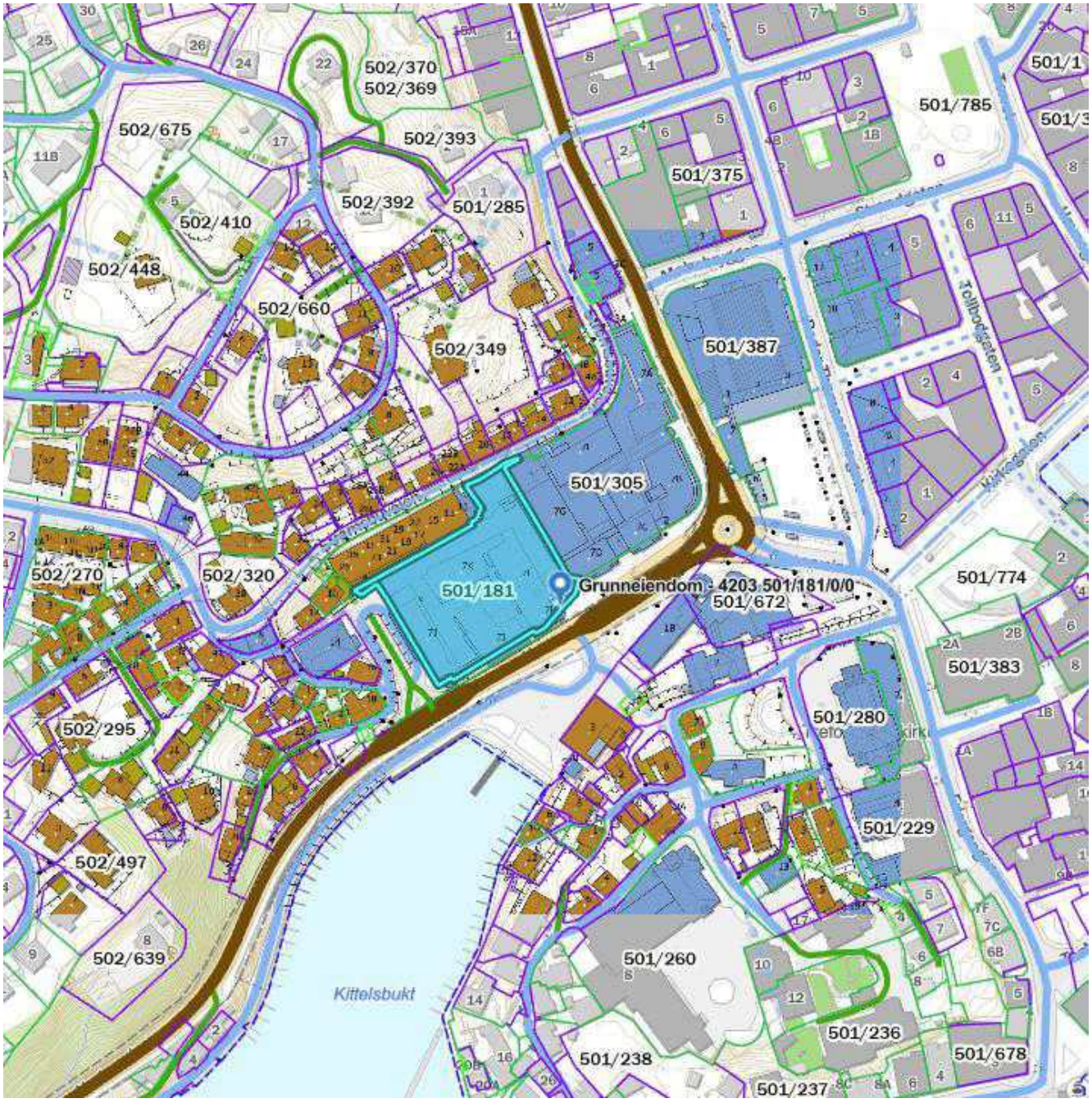
Kartet er ikke målestokkholdig

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

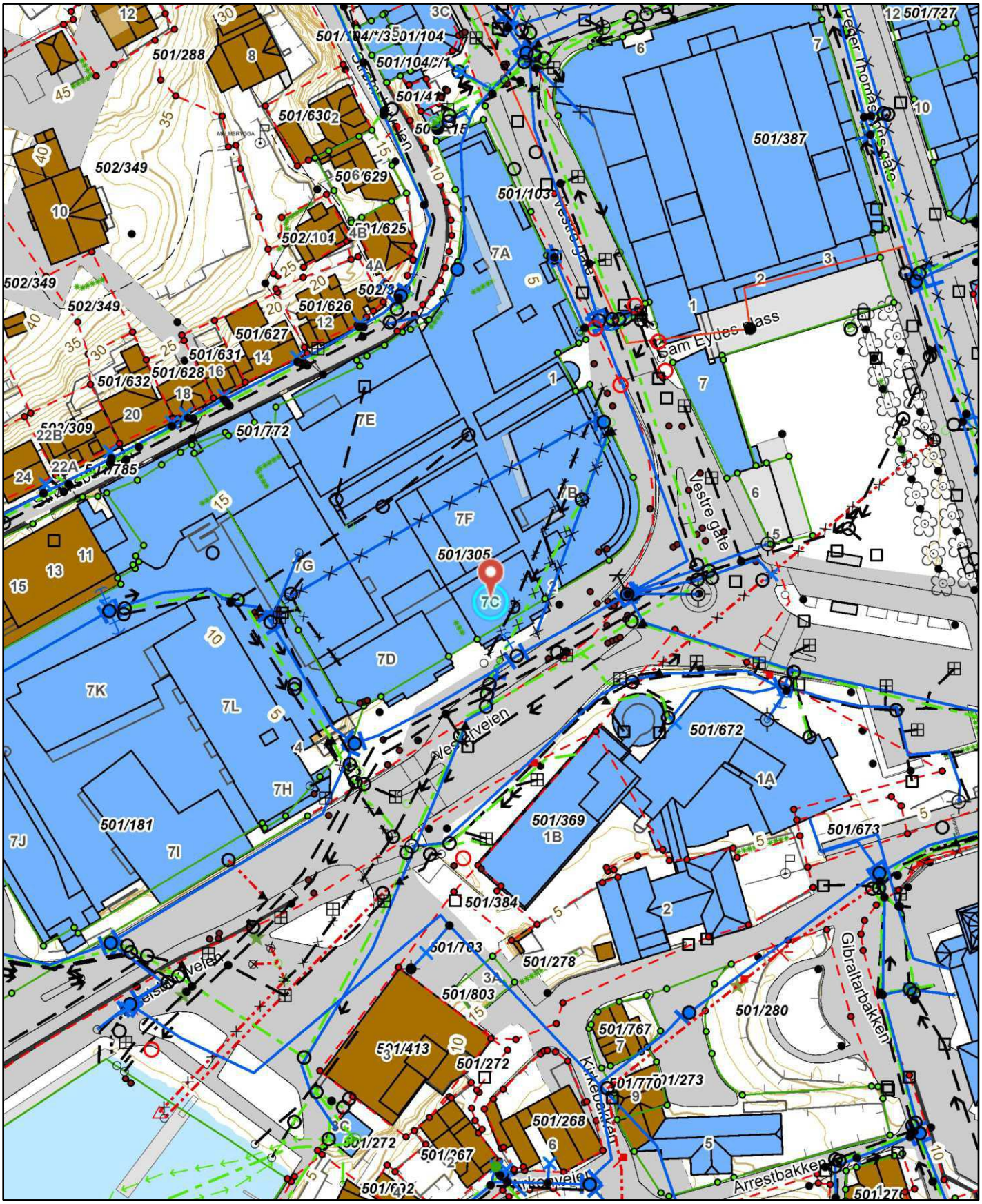


Kartet er ikke målestokkholdig

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

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

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 501
Bruksnummer: 181

Utskriftsdato/klokkeslett: 31.08.2026 kl. 13:03
Produsert av: Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	KITTELSBUKT
Etableringsdato:	26.08.1899
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 501 / 181 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	4 245,9 m2	
Beregna areal for 501 / 181 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	4 245,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 4203 - 501 / 181 / 0 / 1			11 / 18
			Matrikkelenhet 4203 - 501 / 181 / 0 / 2			7 / 18

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6479878	486165		4 245,9 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
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4203 - 501/181 Omnummerert fra: 0906 - 501/181 Omnummerert til: 4203 - 501/181/0/1 Omnummerert fra: 0906 - 501/181/0/1 Omnummerert til: 4203 - 501/181/0/2 Omnummerert fra: 0906 - 501/181/0/2			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kartforretning	03.01.2008				
Kartforretning	P 89/28				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	0906 - 501/181	4 249,8

Seksjonering	20.08.2007
Seksjonering	

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 501/181	0
Mottaker	0906 - 501/181/0/2	0

Seksjonering	20.08.2007
Seksjonering	

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 501/181	0
Mottaker	0906 - 501/181/0/1	0

Sammenslåing av matrikkelenheter	22.06.2007
Sammenslåing	

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 501/179	−142
Mottaker	0906 - 501/181	142

Sammenslåing av matrikkelenheter	22.06.2007
Sammenslåing	

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 501/790	0
Mottaker	0906 - 501/181	0

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	13.03.2007
Kart- og delingsforretning	P M2/350

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 501/181	0
Mottaker	0906 - 501/791	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Grensejustering	03.11.1992				
Grensejustering					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 501/324	−108,4
Mottaker	0906 - 501/181	108,4

Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 501/181 0903 - 1/181		
	Var 903 - 1/181/0/0				
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom	26.08.1899				
Nymatrikulering					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	0903 - 1/181	706

Opprett ny grunneiendom ved fradeling					
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0903 - 1/181	−1 647,5
Mottaker	0903 - 1/324	1 647,5

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Strømsbuveien	55211	7H			Grunnkrets	5102	Sentrum	
						Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6479885	486195	Postnr.område:	4836	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Strømsbuveien	55211	7I			Grunnkrets	5102	Sentrum	
						Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6479873	486174	Postnr.område:	4836	ARENDAL	

						Tettsted:	3511	Arendal	
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**			**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Strømsbuveien	55211	7J			Grunnkrets	5102	Sentrum	
						Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6479875	486144	Postnr.område:	4836	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**			**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Strømsbuveien	55211	7K			Grunnkrets	5102	Sentrum	
						Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6479904	486159	Postnr.område:	4836	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**			**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Strømsbuveien	55211	7L			Grunnkrets	5102	Sentrum	
						Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6479901	486185	Postnr.område:	4836	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**			**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Vesterveien	55233	4			Grunnkrets	5102	Sentrum	
						Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6479893	486198	Postnr.område:	4836	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 24 821 978
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479898 Øst: 486161
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Kjøpesenter varehus
Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	58	Datoer	
Bruksareal bolig:	4 408	Ant. etasjer:	6	Rammetillatelse:	28.02.2005
Bruksareal annet:	11 112	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	24.04.2006
Bruksareal totalt:	15 520	Avløp:		Tatt i bruk:	01.11.2007
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	9	1066	0	1066	0	0	0
H04	25	1718	264	1982	0	0	0
H03	24	1624	358	1982	0	0	0
H02	0	0	4040	4040	0	0	0
H01	0	0	4040	4040	0	0	0
K01	0	0	2410	2410	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55211 Strømsbuveien 7 H	H0301	Bolig	43	2	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 H	H0302	Bolig	66	2	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 H	H0401	Bolig	43	2	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 H	H0402	Bolig	66	2	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 H	H0501	Bolig	94	3	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 I	H0301	Bolig	82	3	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 I	H0302	Bolig	94	3	Kjøkken	1	2	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 I	H0303	Bolig	47	2	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 I	H0304	Bolig	49	2	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 I	H0305	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 I	H0306	Bolig	52	3	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 I	H0401	Bolig	82	3	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 I	H0402	Bolig	94	3	Kjøkken	1	2	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 I	H0403	Bolig	47	2	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 I	H0404	Bolig	49	2	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 I	H0405	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 I	H0406	Bolig	52	3	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 J	H0301	Bolig	108	4	Kjøkken	2	2	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 J	H0302	Bolig	64	3	Kjøkken	1	1	501/181/0/2

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55211 Strømsbuveien 7 J	H0303	Bolig	64	3	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 J	H0304	Bolig	64	3	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 J	H0305	Bolig	57	2	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 J	H0306	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 J	H0401	Bolig	108	3	Kjøkken	2	2	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 J	H0402	Bolig	64	3	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 J	H0403	Bolig	64	3	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 J	H0404	Bolig	64	3	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 J	H0405	Bolig	64	3	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 J	H0406	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 J	H0501	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 J	H0502	Bolig	95	4	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 J	H0503	Bolig	95	3	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 K	H0301	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 K	H0302	Bolig	53	2	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 K	H0303	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 K	H0304	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 K	H0305	Bolig	53	2	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 K	H0306	Bolig	57	2	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 K	H0401	Bolig	53	2	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 K	H0402	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 K	H0403	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 K	H0404	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 K	H0405	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 K	H0406	Bolig	53	2	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 K	H0407	Bolig	57	3	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 L	H0301	Bolig	46	2	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 L	H0302	Bolig	65	3	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 L	H0303	Bolig	65	3	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 L	H0304	Bolig	65	3	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 L	H0401	Bolig	46	2	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 L	H0402	Bolig	65	3	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 L	H0403	Bolig	65	3	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 L	H0404	Bolig	65	3	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 L	H0501	Bolig	46	2	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 L	H0502	Bolig	65	3	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 L	H0503	Bolig	65	3	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 L	H0504	Bolig	65	3	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55211 Strømsbuveien 7 L	H0505	Bolig	69	3	Kjøkken	1	1	501/181/0/2
55233 Vesterveien 4	H0101	Annet enn bolig	0	0	Ikke kjøkken	0	0	501/181/0/1

Kontaktpersoner

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

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 8 720 509
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479883 Øst: 486176
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Kjøpesenter varehus
Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	13.03.2006

Bruksenheter

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

Bygningsnr: 8 720 509
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479883 Øst: 486176
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Kjøpesenter varehus
Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	06.08.1992
Bruksareal annet:	2 187	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	20.08.1992
Bruksareal totalt:	2 187			Tatt i bruk:	11.03.1993
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	13.03.2006

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	0	1355	1355	0	0	0
H01	0	0	832	832	0	0	0

Bruksenheter

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

Kontaktpersoner

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

Bygningsnr:	8 720 509	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	2	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	19.11.1992
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	1 282	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6479883 Øst: 486176	Bruksareal totalt:	1 282			Bygging avlyst:	
Bygningsendringskode:	Påbygg	Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Kjøpesenter varehus	Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bruttoareal totalt:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Bygging avlyst						
Energikilder:	Elektrisitet						
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	0	0	1282	1282	0	0	0

Bruksenheter

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

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		A/S VAREHUS		POSTBOKS 383, 4801 ARENDAL

Bygningsnr:	166 989 280	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	195	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6479937 Øst: 486180	Bruksareal totalt:	195	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	14.04.2004
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	1	65	0	65	0	0	0
H01	1	65	0	65	0	0	0
U01	0	65	0	65	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	130	0		0	0	501/181
	H0201	Bolig	65	0		0	0	501/181

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0906-5102-019	BOLIG, GAMLE KITTELSBUKTVEI 3, ARENDAL (DET HVITE HUSET)

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:				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

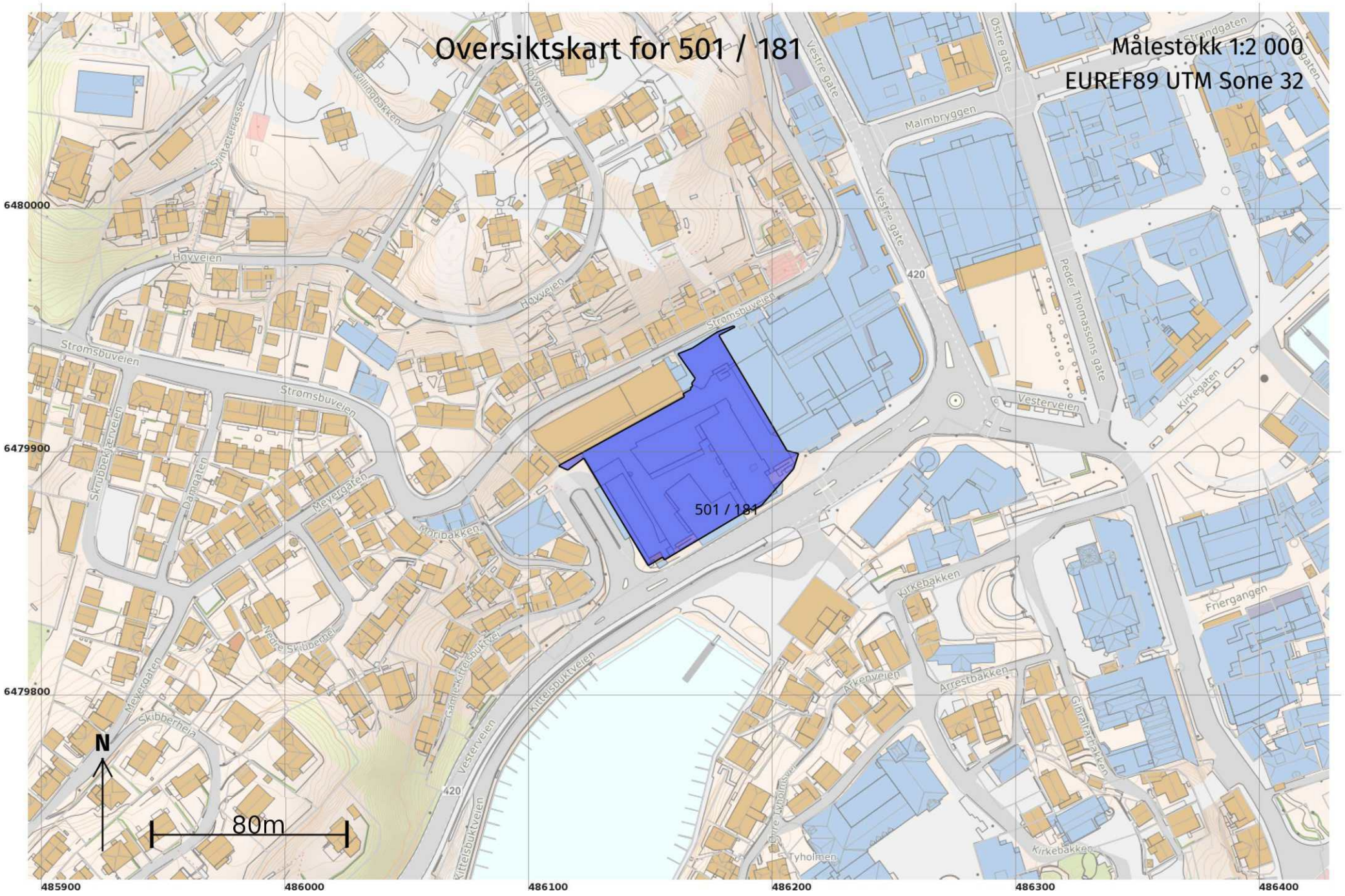
Bruksenheter

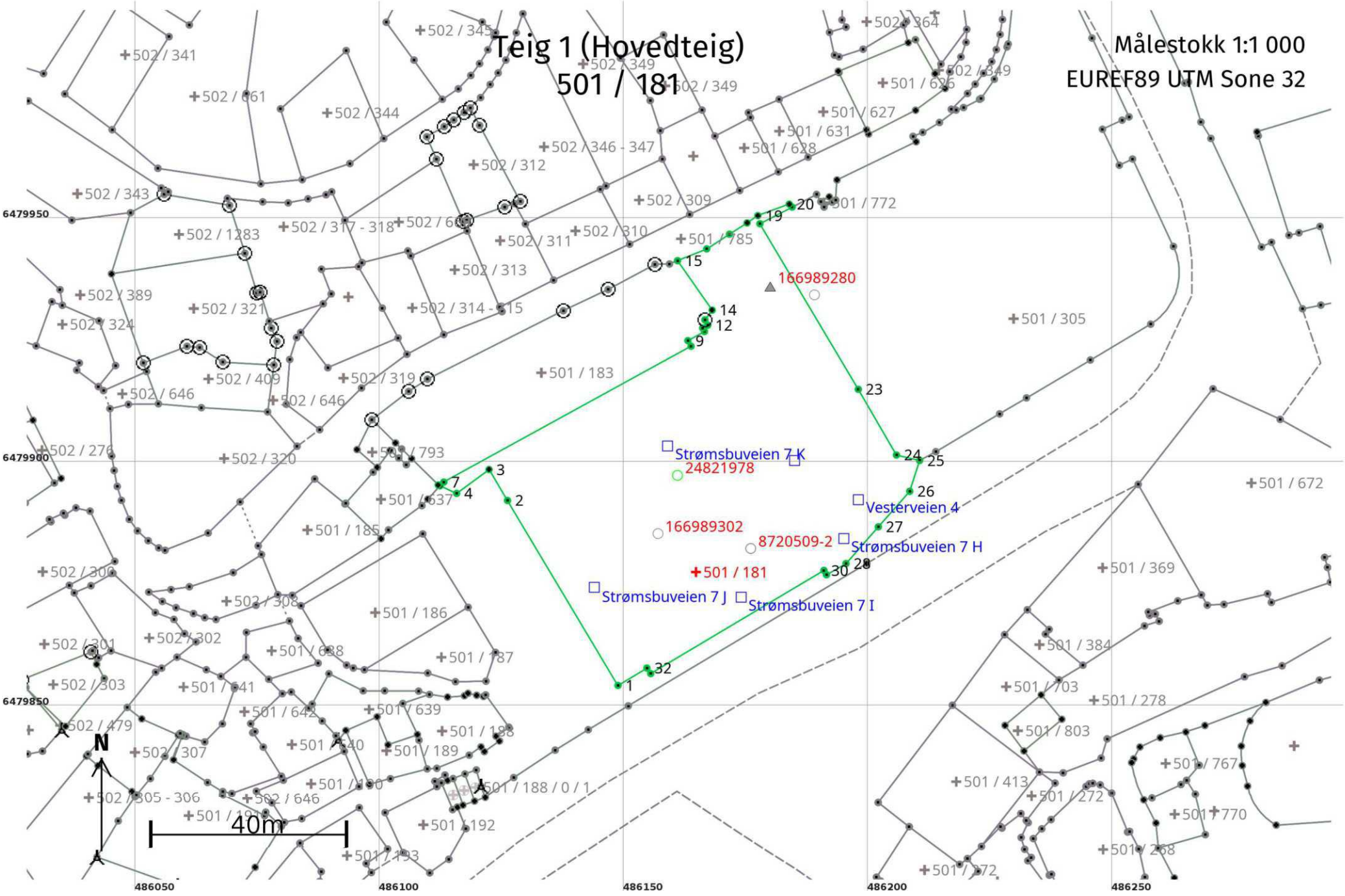
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	501/181

Bygningsnr:	166 989 302		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6479886	Øst: 486157	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Kjøpesenter varehus		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner		Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	13.03.2006	
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Bruksenheter

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


Oversiktskart for 501 / 181
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
501 / 181
N
80m
6480000
6479900
6479800
485900
486000
486100
486200
486300
486400
Vestre gate
Østre gate
Malmbryggen
Strandgaten
Havnegaten
Peder Thomassons gate
Kirkegaten
Vesterveien
Kirkebakken
Friergangen
Arrestbakken
Gibraltarbakken
Arkenveien
Høyveien
Kollingbakken
Strømsbuveien
Skrubbekjærveien
Damgaten
Meyergaten
Møribakken
Vestre Skibberhei
Skibberhei
Kittelsbuktveien
Gamle Kittelsbuktvei
Tyholmen
420


Teig 1 (Hovedteig)
501 / 181
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6479950
6479900
6479850
486050
486100
486150
486200
486250
166989280
Strømsbuveien 7 K
24821978
166989302
8720509-2
Vesterveien 4
Strømsbuveien 7 H
Strømsbuveien 7 J
Strømsbuveien 7 I
501 / 181
N
40m

Areal og koordinater

Areal: 4 245,9 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6479878 **Øst:** 486165

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6479854,91	486148,84	44,13	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
2	6479892,81	486126,23	7,39	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
3	6479899,16	486122,45	Steingjerde 8,24	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
4	6479894,27	486115,82	Mur 3,76	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
5	6479895,83	486112,40	0,39	Umerket	10 Terrengmålt	14	
6	6479896,00	486112,05	1,29	Umerket	10 Terrengmålt	14	
7	6479896,59	486113,20	57,74	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
8	6479924,44	486163,78	1,31	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
9	6479925,58	486163,13	3,87	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
10	6479927,45	486166,52	0,80	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
11	6479928,16	486166,15	1,20	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
12	6479928,75	486167,20	1,24	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
13	6479929,84	486166,61	2,49	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6479931,84	486168,10	12,36	Umerket	10 Terrengmålt	14	
15	6479941,97	486161,01	Mur 6,44	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
16	6479944,39	486166,98	Mur 5,55	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
17	6479947,40	486171,64	Mur 4,28	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
18	6479949,71	486175,24	2,66	Umerket	10 Terrengmålt	14	
19	6479951,20	486177,44	6,84	Umerket	10 Terrengmålt	14	
20	6479953,56	486183,86	0,84	Umerket	10 Terrengmålt	14	
21	6479952,96	486184,45	7,42	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
22	6479949,54	486177,87	39,45	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
23	6479915,61	486197,99	15,57	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	14	
24	6479902,14	486205,79	4,88	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	14	
25	6479901,02	486210,54	6,63	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	14	
26	6479894,71	486208,51	9,71	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
27	6479887,42	486202,09	10,03	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	14	
28	6479879,89	486195,47	4,60	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
29	6479877,60	486191,48	1,03	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
30	6479878,49	486190,97		Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
			41,28				
31	6479857,34	486155,52		Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
			1,37				
32	6479858,47	486154,74		Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
			6,89				

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.

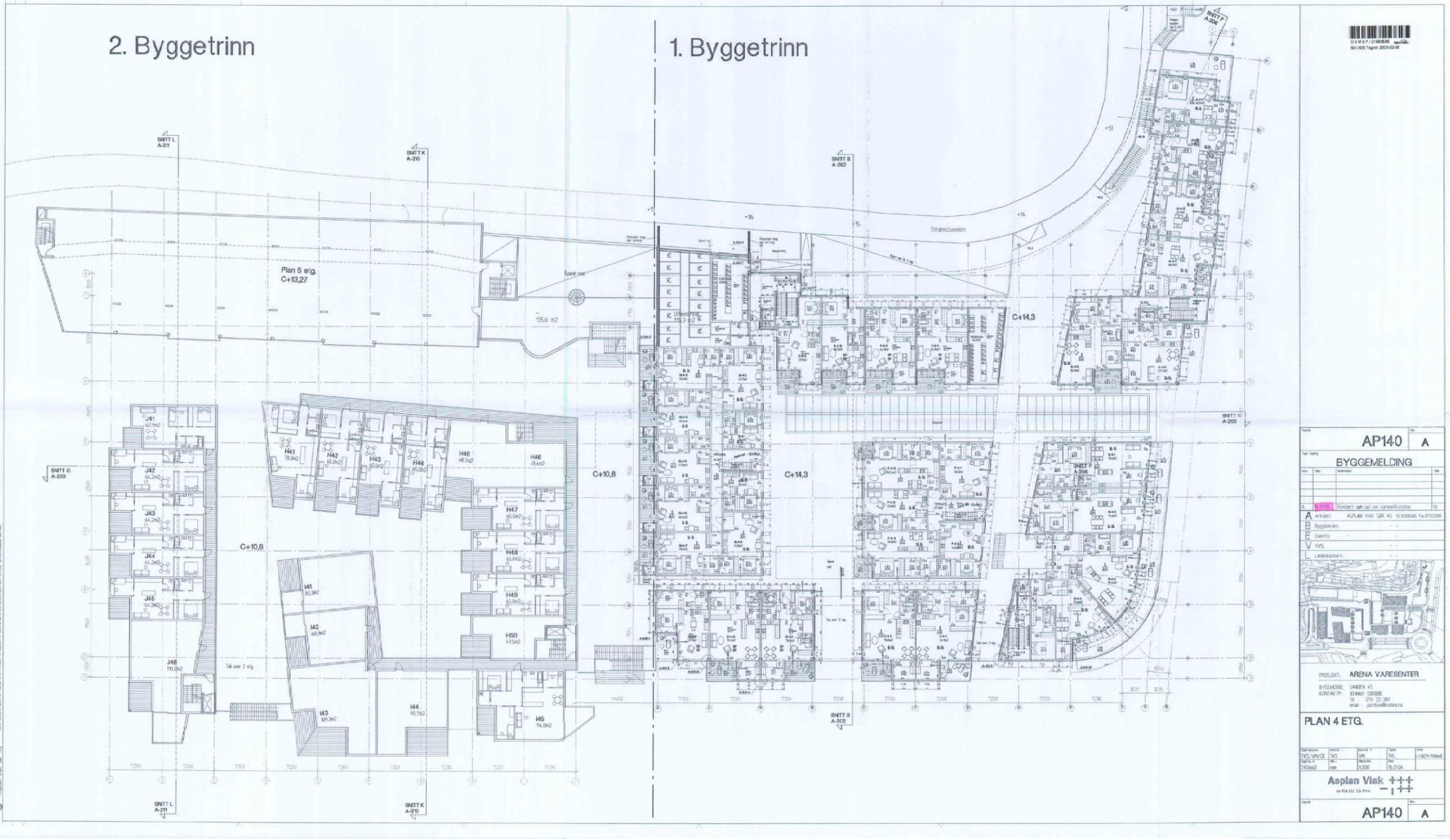
6.3 Siktsoner og andre tiltak i tilknytning til nye veianlegg skal utføres og ferdigstilles samtidig med veianleggene.

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



AP140 | A

BYGGEMELDING

A	Arkitekt:	ASPLAN VIAK SØR AS	Tlf 370 22 380
B	Byggeteknikk:		
E	Elektro:		
V	VVS:		
L	Landskapsarkitekt:		

PROSJEKT: ARENA VARESENTER

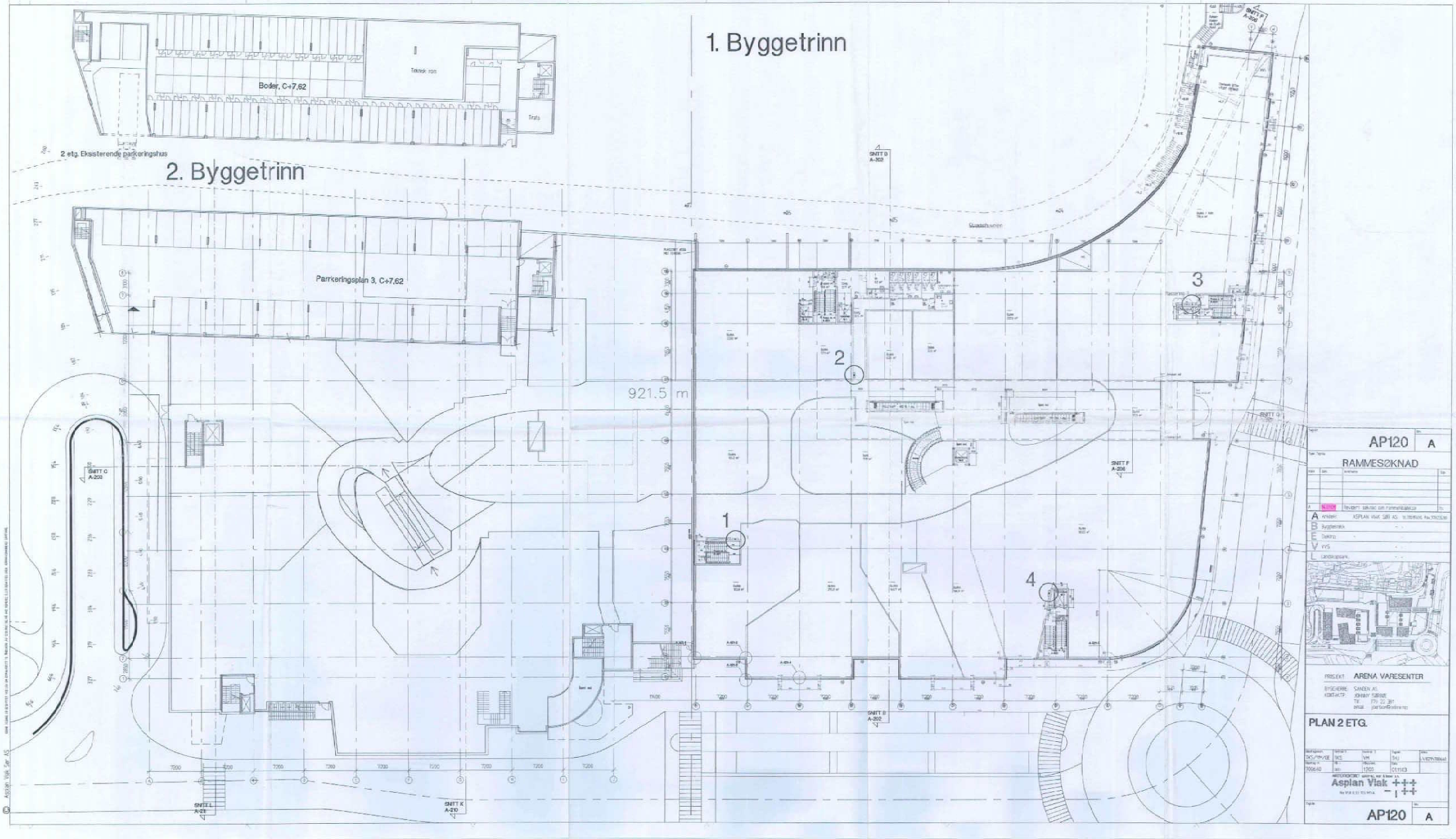
BYGGHERRE: SANDEN AS
KONTAKTP: JOHNNY GRIBBE
Tlf.: 370 22 381
email: jgribbe@sandenas

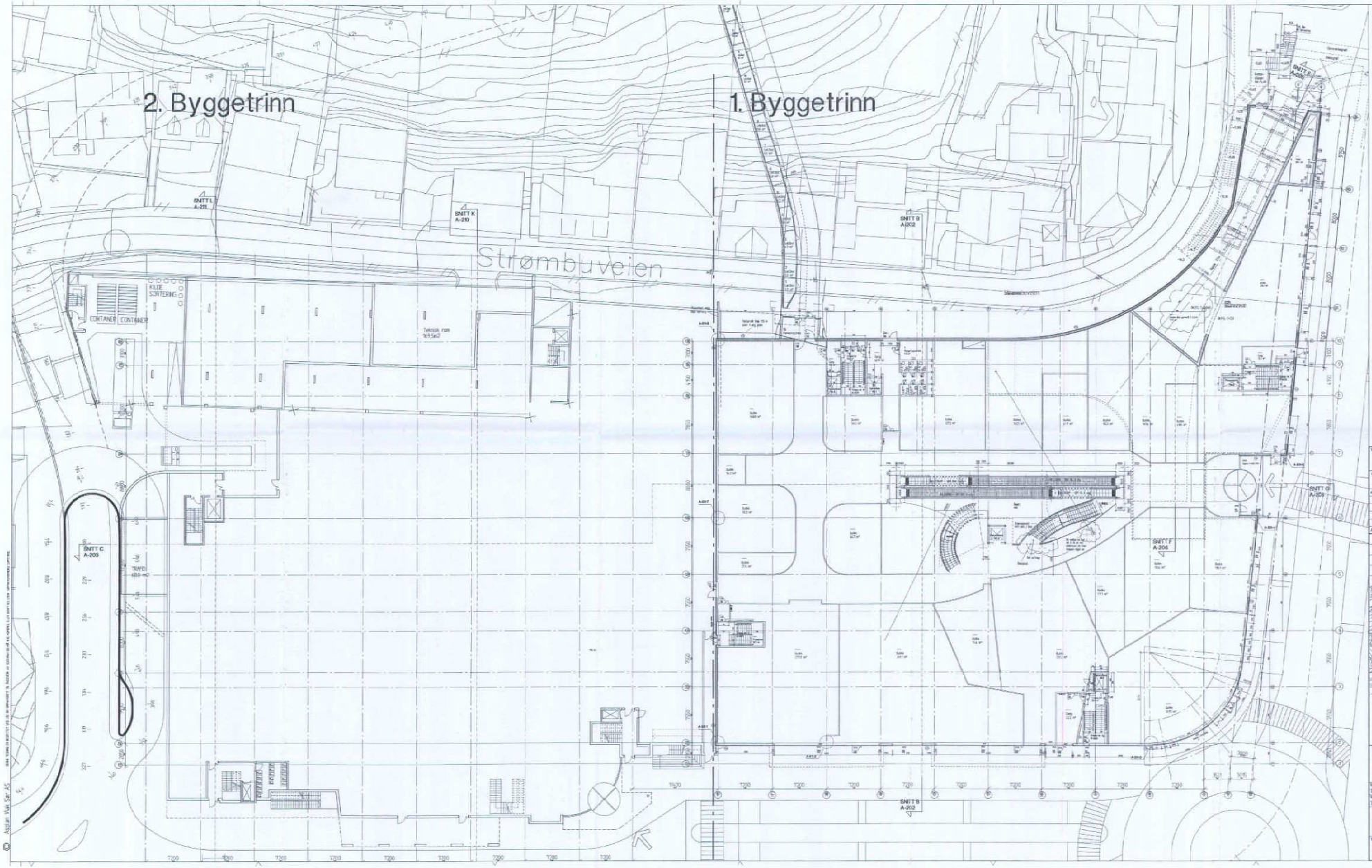
PLAN 4 ETG.

TKS/VM/CE	TKS	VM	TKS	1:1875-1068x0
210860	mm	1:200	16.2104	

Asplan Viak

AP140 | A


1. Byggetrinn
2. Byggetrinn
Boder, C+7,62
Teknisk rom
Trafo
2 etg. Eksisterende parkeringshus
Parkeringsplan 3, C+7,62
921.5 m
1
2
3
4
SNITT C
A-220
SNITT F
A-206
SNITT B
A-202
SNITT K
A-210
SNITT L
A-211
AP120
A
RAMMESØKNAD
PROSJEKT ARENA VARESENTER
PLAN 2 ETG.
Asplan Viak
AP120
A



AP110 A

RAMMESØKNAD

A	15.12.09	Revidert søknad om rammetillatelse	TH

A Arkitekt ASPLAN VIAK SBE AS Telefon/fax 37022240
B Byggteknikk - -
E Elektro - -
V VVS - -
L Landskapsark. - -

PROSJEKT: ARENA VARDSENTER

BYGGHERRE: SANDEN AS
KONTAKTP.: JOHNNY SANDØE
TLF.: 370 22 381
email: post@sandenas.no

PLAN 1 ETG.
C+2,0

Dokumentnr.	Format 1	Format 2	Tegnr.	Rev.
TKS/VM/DE	TKS	VIH	THU	LVB0109360
Dokumentnr.	Målestokk	Dato		
720660	1:200	01.11.09		

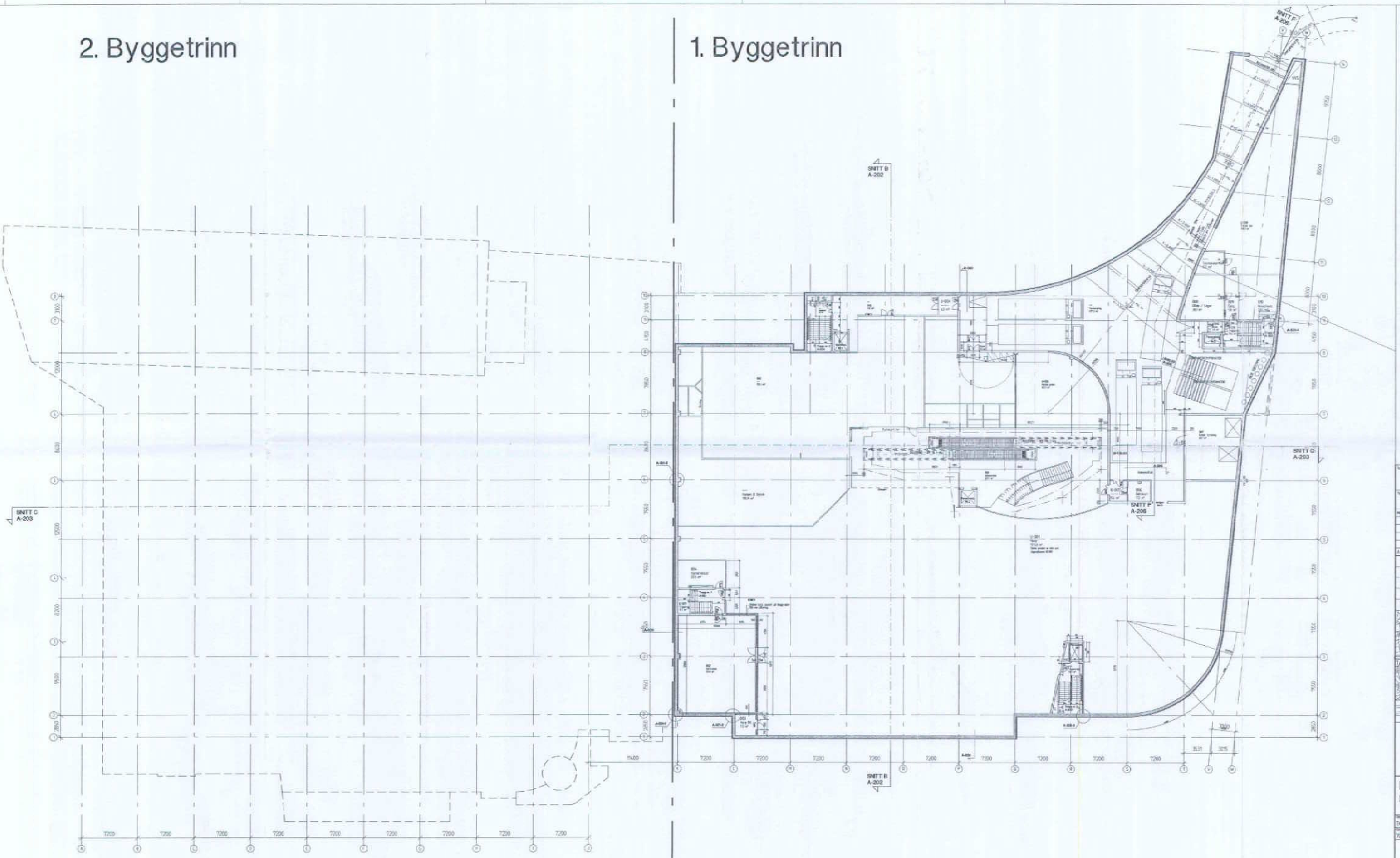
PROSJEKTERING: asplan, viak & sbe a.s.
Asplan Viak
Bø 958 632 336 MVA

AP110 A

© Asplan Viak Sbe AS

2. Byggetrinn

1. Byggetrinn



AP100 | A

FORPROSJEKT

A	15.07.05	Revidert søknad om rammetillatelse	TU

A Arkitekt: ASPLAN VIAK SBR AS Tel.77103000 Fax.77023299
B Byggteknikk: - -
E Elektro: - -
V VVS - -
L Landskapsarkit. - -

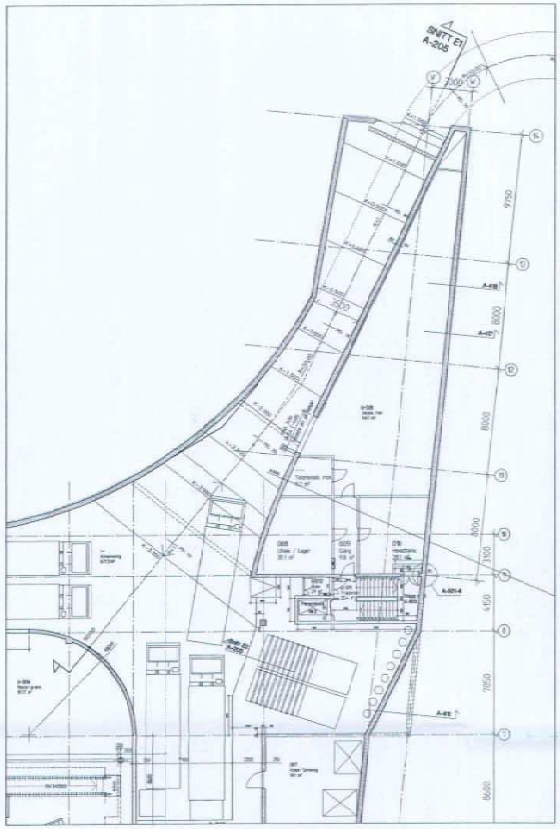
PROSJEKT: ARENA VARESENTER
BYGGHERRE: SANDEN AS
KONTAKT/: JOHNNY SÆBØE
TLF.: 930 22 381
email: jsaeboe@online.no

PLAN U ETG.
FORRETNINGER OG VARELEVERING

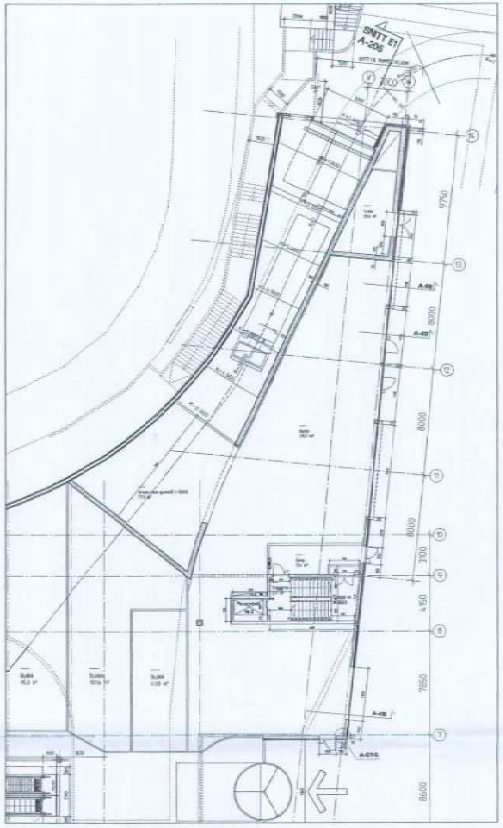
Dato opprettet: 05.07.05	Tegnet: TKS	Kontrollert: KIM	Godkjent: TKU	Arkivnr: L:\4221\700605
Dato sist endret: 15.07.05	Målestokk: 1:200	Målestokk:	Filnavn: 311107	

Asplan Viak
Tegn.nr.: AP100 | A

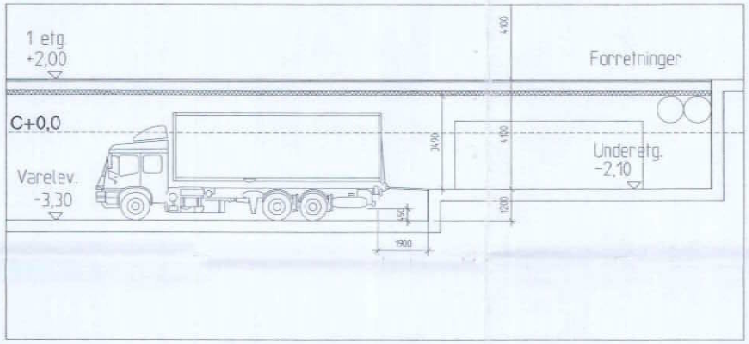
© Asplan Viak Sør AS



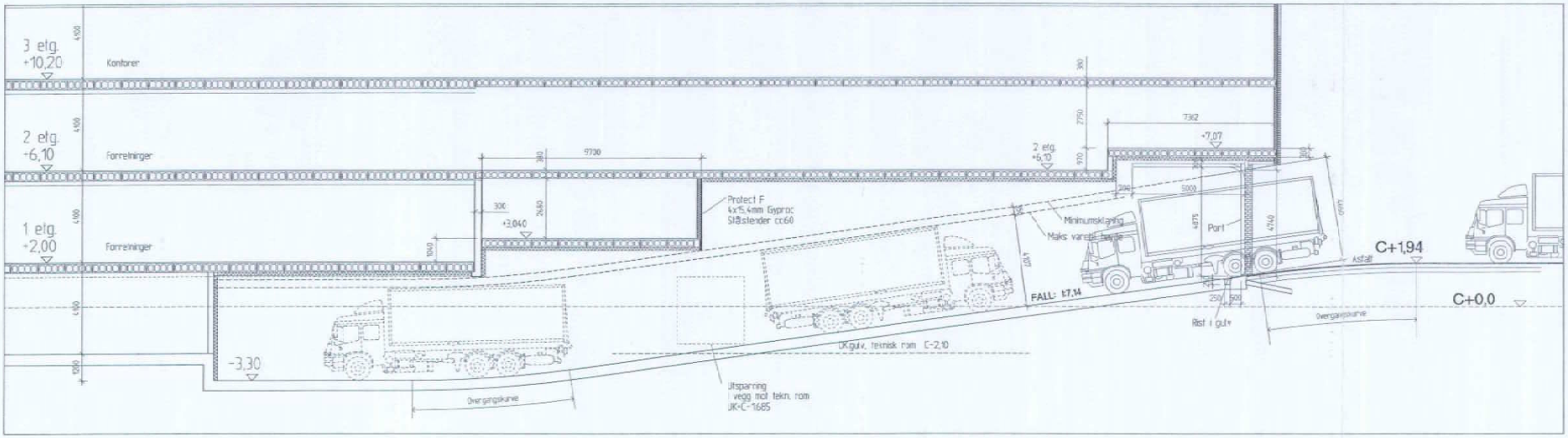
PLAN U ETG.
M: 1:200



PLAN 1. ETASJE
M: 1:200



SNITT E2
M: 1:100

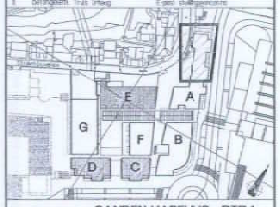


SNITT E1
M: 1:100

© Asplan Viak Sør AS

Tegnr.			A-205 A
Type Tegning:	ARBEIDSTEGNING		
Index	Dato	Beskrivelse	Sign.
A	050105	Arbeidstegning	THJ

A	Arkitekt	ASPLAN VIAK AS Trygve Svalheim	Tlf. 37035560, Faks 37023950 E-post: trygve.svalheim@asplanviak.no
B	Bygningsteknisk	ASPLAN VIAK AS Bjørnar Rønningen	Tlf. 37035560, Faks 37023950 E-post: bjornar.ronningen@asplanviak.no
E	Elektro	SINNCO ASKATAALGIN AS Øyvind Hegle	Tlf. 38025050, Faks. 38025051 E-post: Oyvind.hegle@sinnco.no
V	VVS	Øyvind Bernhoven AS Tor Hesni	Tlf. 37000988, Faks 37000981 E-post: [illegible]
L	Arkitekt	ASPLAN VIAK AS Elisabeth Nikolaisen	Tlf. 37035560, Faks 37023950 E-post: elisabeth.nikolaisen@asplanviak.no
P	Prosjektering betongelement	SPENNCON AS Frank Vinberg	Tlf. 51828554, Faks 51828521 E-post: [illegible]



PROSJEKT: **SANDEN VAREHUS BTR.1**

TOTENTREPRENØR / KONTAKTP.: NCC Adr: Vesterveien 3, 4803 Arendal
Jan Arve Kastet
Tlf: 370 23950 Fax: 370 23951
email: jan.arve.kastet@ncc.no

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

Kontrollert av:	Kontroll 1:	Kontroll 2:	Tegnet:	Arkiv:
TKS	TKS	VM	THJ	ID:\704717
Oppdrag nr.:	Målestokk:	Dato:		
704717	1100 / 1200	050105		

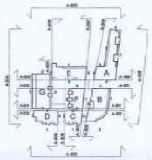
Asplan Viak +++
Nr 958 632 726 MVA

Tegnr.			A-205 A

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL PROSJEKTERENDE FIRMA. MANGLER AV COPYRIGHTMERKE ELLER BESKYTTELSES-SIGNATUR FRARÅDES.



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



A-301 | c

Arbeidstegning

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign
C	140105	Revidert høyde gesims	TIS
B	070105	Lagende juster, detaljtilpasning	TIS/VM
A	191204	Arbeidstegning	TIS

A	Arkitekt	ASPLAN VIAK AS Ingar Sulebak	Tlf. 73535300 Faks 73535301 E-post: ingar.sulebak@asplanviak.no
B	Byggherre	ASPLAN VIAK AS Bjarne Hermoen	Tlf. 73535300 Faks 73535301 E-post: bjarne.hermoen@asplanviak.no
E	Elektro	SANDELL RØYNELAND AS Øyvind Vegle	Tlf. 37012000 Faks 37012001 E-post: oyvind.vegle@sandell.no
V	VVS	Øyvind Stenbaten AS Ulf Hoås	Tlf. 37044080 Faks 37044081 E-post: ulf@stenbaten.no
L	Arkitekt	ASPLAN VIAK AS Elisabeth Valvatne	Tlf. 73535300 Faks 73535301 E-post: elisabeth.valvatne@asplanviak.no
P	Prosj. betongelement	SIVERO AS Truls Ulriksen	Tlf. 51742500 Faks 51742501 E-post: truls@siveroas.no



PROSJEKT: SANDEN VAREHUS BTR.1

TOTALENTREPRENØR NCC Aut. Vestervegen 3, 4863 Arendal
KONTAKTP. Jan Arne Kvister
Tlf.: 370 37700 Fax: 370 23951
email: jan.arne.kvister@ncc.no

NCC

Fasade mot Vestervelen

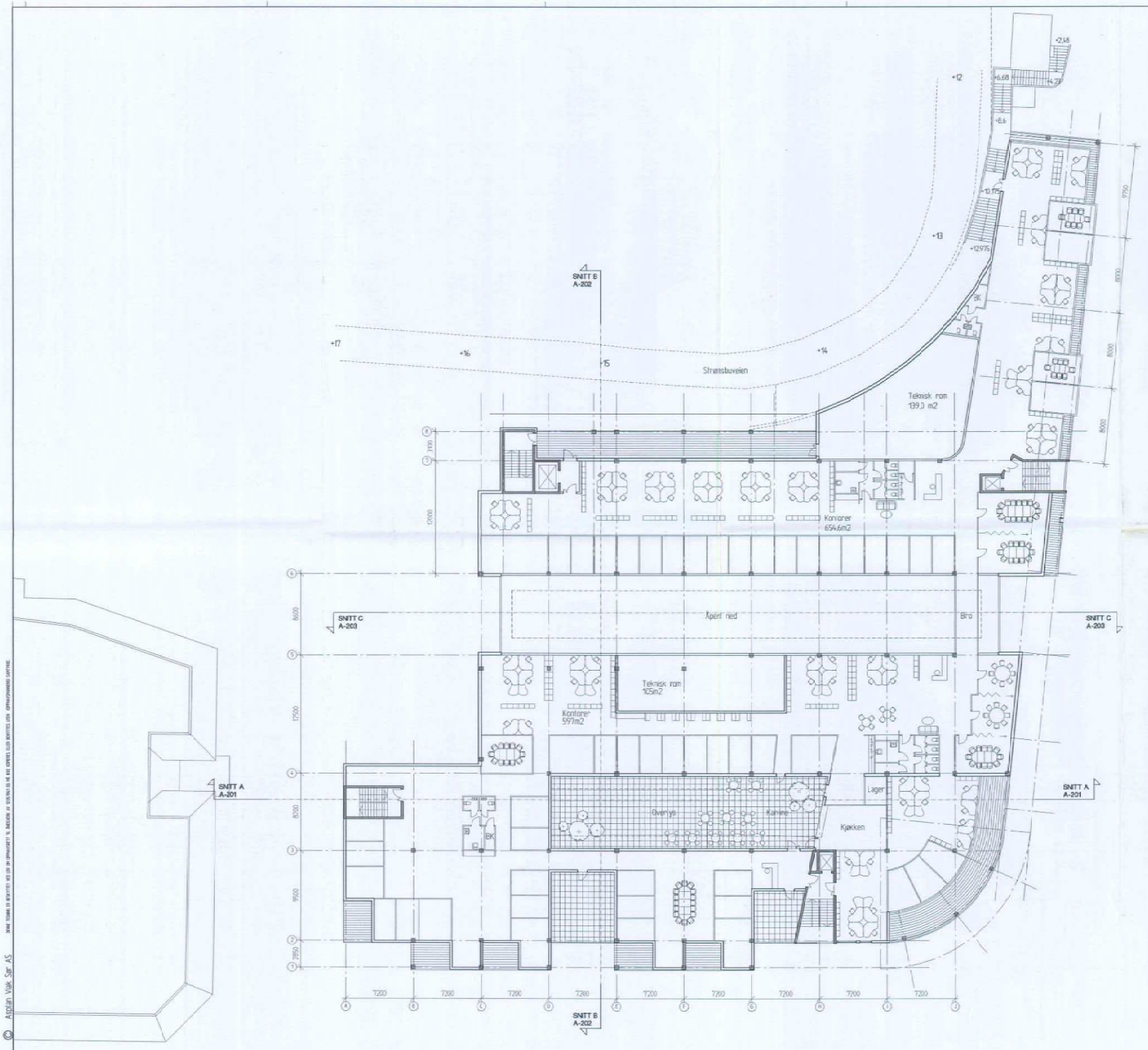
Blokk D1, C1, B2

Opprettet av	Kontrollert	Godkjent	Arkiv
TIS		VM	
Dato/sign. nr	Målestokk	Dato	
041204/TIS	1:100	13.12.04	

Asplan Viak

A-301 | c

© Asplan Viak AS



D.N.M.D.F./ 21963535
501.I05 Tegnin 2003-02-06123248134

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

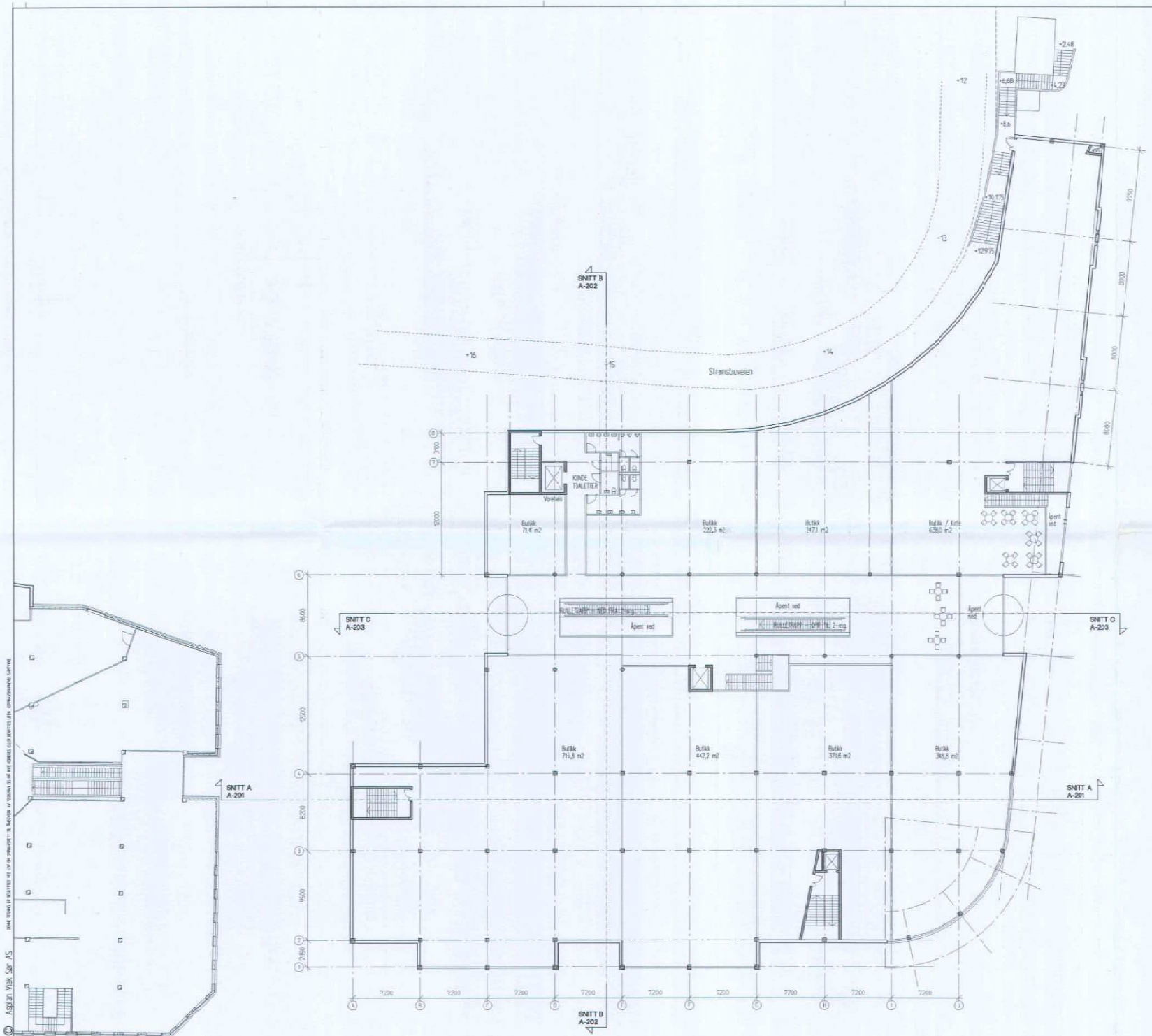
25 FEB. 2003

Saksbehandler:	Kontroll. 1:	Kontroll. 2:	Dato:	Antall:
TKS	TKS	VM	THJ	
Oppdrag nr:	PRS. i:	Målestokk:	Dato:	
700660	mm	1:200	31.01.03	

Asplan Viak +++
No. 958 430 126 MVA

AP130

© Asplan Viak Sør AS



AP120

RAMMESØKNAD

A	Arkitekt:	ASPLAN VIAK SBR AS	Tlf.37035200, Fax.37023280
B	Byggeteknikk:	-	-
E	Elektro:	-	-
V	VVS:	-	-
L	Landskapsark:	-	-

Vedlegg: E5

ARENDAL KOMMUNE
Byggesak, Birkeland

PROSJEKT: SANDEN VARESENTER

BYGGHERRE: -
KONTAKTP.: -

PLAN 2 ETG.
FORRETNINGER

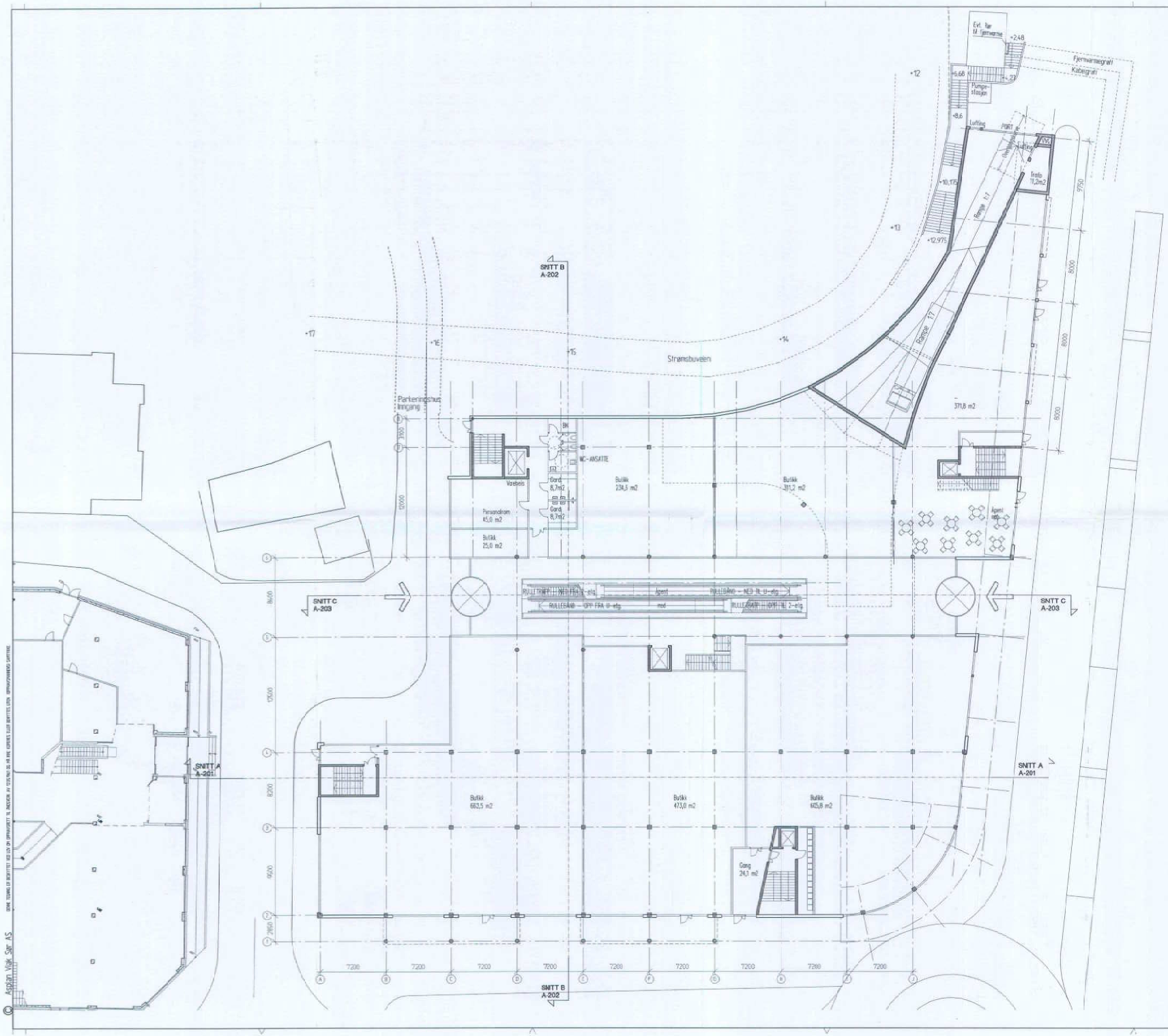
25 FEB. 2003

Oppdragsnavn	Kontr. 1	Kontr. 2	Tegnet	Rev.
TKS	TKS	VM	TH.J	
Oppdrag nr.	Mål:	Målestokk:	Dato:	
700660	mm	1:200	310103	

Asplan Viak +++
-|++

AP120

© Asplan Viak Sør AS



AP110

RAMMESØKNAD

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.

A	Arkitekt:	ASPLAN VIAK SØR AS Tlf.37035500, Fax.f7023280
B	Byggteknikk:	- -
E	Elektro:	-
V	VVS:	- -
L	Landskapsark:	- -

Vedlegg: E4

ARENDAL KOMMUNE

PROSJEKT: SANDEN VARESENTER

BYGGHERRE: -
KONTAKTP: -

PLAN 1 ETG.
FORRETNINGER

25 FEB. 2003

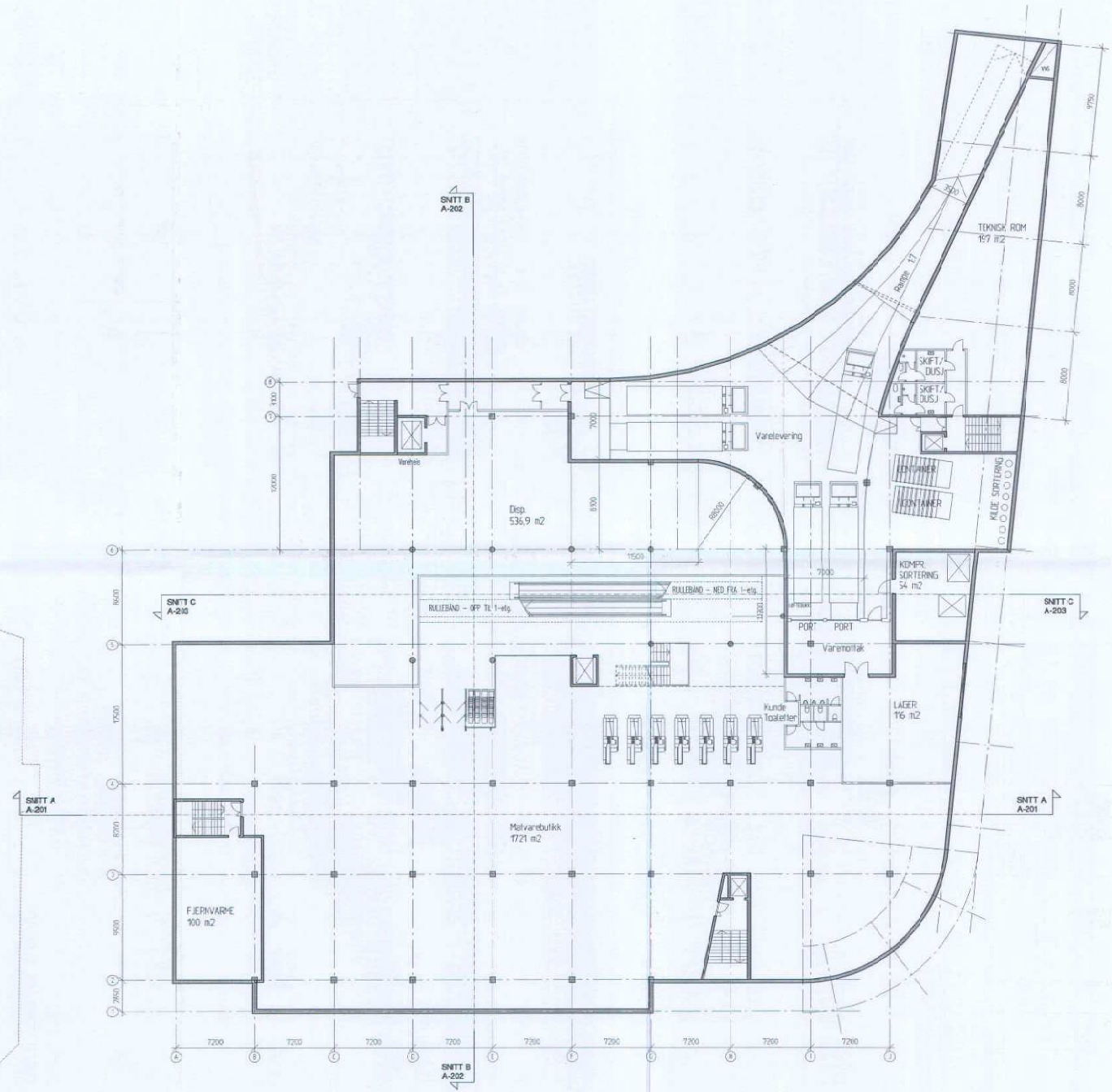
Tegnekapasitet:	Kontroll. 1:	Kontroll. 2:	Tegnet:	Arkiv:
TKS	TKS	VM	THJ	
Kontrakt nr:	Mål:	Målestokk:	Dato:	
700660	mm	1:200	310103	

Asplan Viak +++
Nr. 158 632 124 MVA

AP110

Asplan Viak Sør AS

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT. DE INNDEKTEN AV TEGNINGEN, ELLER BENYTTELSE UTEN OPPHAVSMANNS SAMTYKKE.



AP100

RAMMESØKNAD

Index	Date	Description	Sign.

A	Arkitekt:	ASPLAN VIAK SØR AS Tlf.37035500, Fax.37022080
B	Byggteknikk:	- -
E	Elektro:	- -
V	VVS:	- -
L	Landskapsark.:	- -

Vedlegg: E3

ARENDAL KOMMUNE
Plan- og byggesaksavdelingen

PROSJEKT: SANDEN VARESENTER

BYGGHERRE: -
KONTAKTP: -

25 FEB 2003

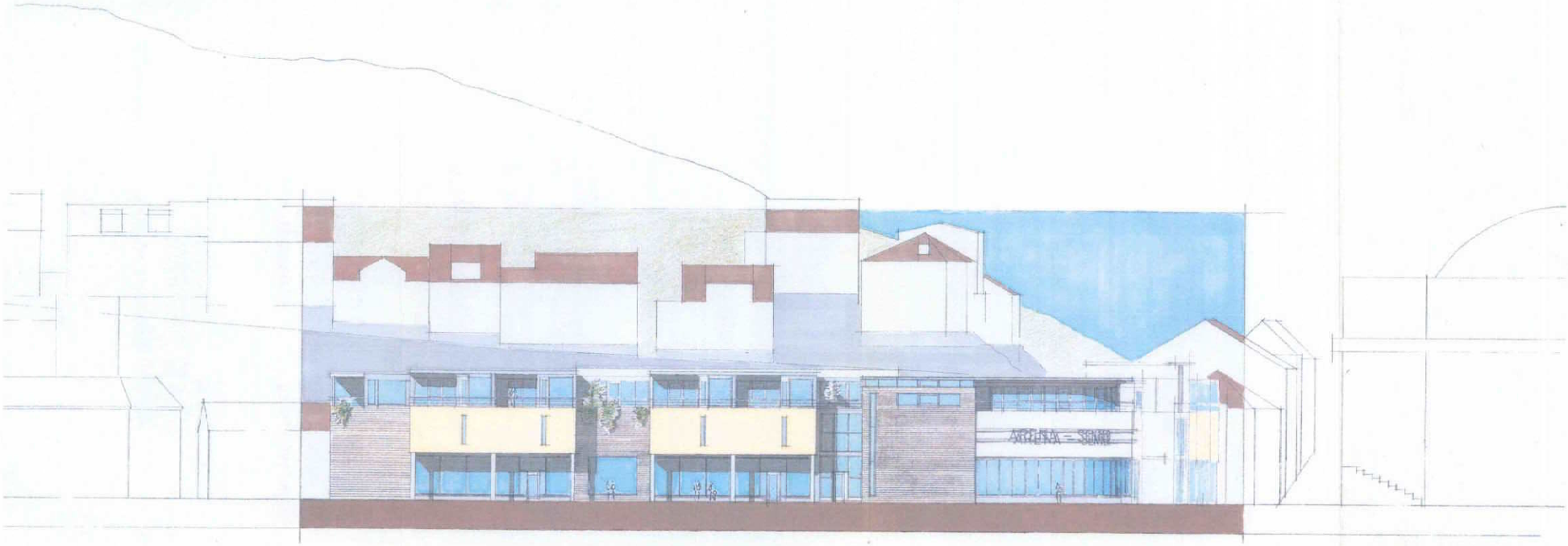
PLAN U ETG.
BUTIKK OG VARELEVERING

Oppdragsansv.	Kontroll 1:	Kontroll 2:	Tegnet	Arkiv
TKS	TKS	VM	THJ	
Oppdrag nr:	Mål 1:	Målestokk:	Dato	
700660	mm	1:200	31.01.03	

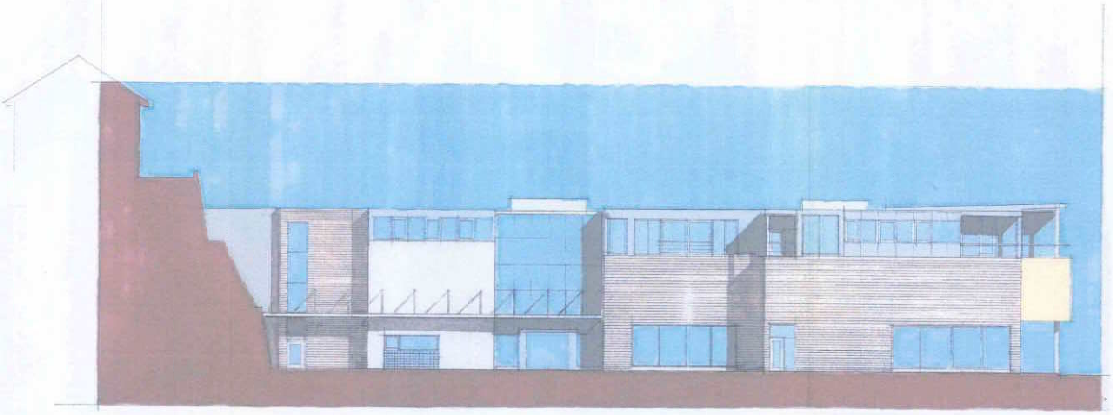
Asplan Viak +++
No: 958 632 126 MVA −|++

AP100

© Asplan Viak Sør AS



FASADE MOT VESTERVEIEN



FASADE MOT EKSIST. ARENASENTER

Tegnår: 06 FEB. 2003 **A-301** Rev.

Type Tegning: **RAMMESØKNAD**

Index	Dato	Beskrivelse	Sign

A	Arkitekt:	ASPLAN VIAK SØR AS Tlf:37035580 Fax:37023290	
B	Byggeteknikk:	- -	
E	Elektro:	- -	
V	VVS:	- -	
L	Landskapsark.:	- -	

Vedlegg: E7

PROSJEKT: SANDEN VARESENTER

BYGGHERRE: - -
KONTAKTP: - -

FASADER
MOT VESTERVEIEN,
MOT EKSIST. ARENASENTER

Tegningsansv.:	Kontroll 1:	Kontroll 2:	Tegnet:	Arkiv:
TKS	TKS	VH	THJ	
Tegning nr:	Målestokk:	Dato:		
700660	mm	1:200	310103	

Asplan Viak +++
No 954 632 726 MVA

Tegnår: **A-301** Rev.

© Asplan Viak Sør AS

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

Boligopplysninger:

Arena Park II Arendal Borettslag		**Vår ref.:**	1092/43	**Fødselsdato eier:**	20.01.1989
Strømsbuveien 7K		**Type:**	Borettslag		
4836 ARENDAL		**Eiere:**	Kai Robin Havnå		
Organisasjonsnr:	992 786 159	**Andelsnr:**	43		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 787**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	2 820
	Avdrag andel fellesgjeld	67
	Forskuddsbetalte avdrag	-1 146
	Forskuddsbetalte renter andel felleslån	-3 150
	Rentekostnader andel fellesgjeld	272
	Avdrag IN lån	1 507
	Renter på IN lån	4 144
Tilleggsytelser:	Telenor tv og internett	673
Måler:	Arena Park II Fjernvarme: 43 (29037 - 43)	500
	A-konto tappevann Arena Park II: 43 (29042 - 43)	100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	281 508	Gjeld siste årsoppg.:	285 149
Klient ajourf. lån:	88 039 105,08	Klient gj. s. årsoppg.:	58 443 741

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 28008202720, Sparebanken Sør, Arendal

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 21.09.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 293.8
Saldo per 21.09.2026: 52 281 598
Andel av saldo: 222 766
Første termin: 30.04.2017Første avdrag: 30.11.2018 (siste termin 31.01.2051)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 850 000
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 705 761
IN lån Flytende rente, kan innfris helt eller delvis om en ønsker.
IN lån Flytende rente, kan innfris helt eller delvis om en ønsker.

Lånenummer: 60308132180, Nordea Bank Abp

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.09.2026: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 118
Saldo per 21.09.2026: 4 965 851
Andel av saldo: 58 743
Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.12.2055)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Karine Johannessen
Adresse:	Strømsbuveien 7 I
Postnr/-sted:	4836 ARENDAL
Telefon:	Mob.: 46462064
E-post:	karinejohannessen2@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 21.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	11 342
Gebyr:	0	Forskudd:	0

Boligopplysninger:

Arena Park II Arendal Borettslag
Strømsbuveien 7K
4836 ARENDAL

Vår ref.: 1092/43
Type: Borettslag
Eiere: Kai Robin Havnå

Fødselsdato eier: 20.01.1989

Organisasjonsnr: 992 786 159

5: Restanse felleskostnader pr. 21.09.2026

Rente:	0	Overdekning:	1 897

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	285 149	Andre inntekter:	695
Annen formue:	20 342	Utgifter:	10 297		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	280 000
Andelsnr:	43	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	501/181
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	7783729

Vedtekter

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

ARENDAL boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til

en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

(3) Borettslaget tillater individuell nedbetaling av fellesgjeld.

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Mars 2021

ORDENSREGLER
ARENA PARK II BORETTSLAG

§1

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

§2

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

§3

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

§4

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

§5

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

§6

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

§7

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

§8

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

§9

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

§10

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

§11

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

§12

Skating på fellesarealene er ikke tillatt.

§13

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

Arena Park II Arendal Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Torsdag 09.04.2026 kl. 17:00
Sted: Bosør sine lokaler, 3.etasje - Møterom "Sam Eyde" - Malmbryggen, Vestregate 2

Hilsen styret i
Arena Park II Arendal Borettslag.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Arena Park II Arendal Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 09.04.2026, kl. 17:00
Sted: Bosør sine lokaler, 3.etasje - Møterom "Sam Eyde" - Malmbryggen, Vestregate 2.

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

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

4.1 Øke styrehonorar

Styret ønsker å øke totalt styrehonorar fra kr. 110.000,- til kr. 120.000,-

Forslag til vedtak: Saken bifalles.

5. Saker fra eierne

Ingen saker fra eierne

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr.110.000,-.

Styrehonoraret fordeles slik: Styreleder Karine Johannessen kr.

62.000,-. Styremedlem Esben Andersen kr. 32.000,-. Styremedlem Willy Klophaugen kr. 12.000,-. Styremedlem Bernt Inge Bergland kr. 2.500,-. Varamedlem Jan-Arve Paulsen Solvang kr. 1.000,-. Varamedlem Magnus Igland kr. 500,-.

7. Valg til styret

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

Styreleder, Karine Johannessen
Styremedlem, Willy Klophaugen
Styremedlem, Esben Andersen
Styremedlem, Bernt Inge Bergland
Varamedlem, Magnus Igland
Varamedlem, Jan-Arve Paulsen Solvang

Styremedlem Willy Klophaugen er på valg. Varamedlem Magnus Igland og Jan-Arve Paulsen Solvang er på valg.

For at registreringen av det nye styret i Enhetsregisteret skal bli korrekt, må protokollen tydelig vise hvem som innehar hver rolle etter valget. Dette gjelder alle posisjoner – både de som var på valg i år og de som fortsetter i sine verv.

7.1 Valg av styremedlemmer

Willy Klophaugen ønsker å stille til gjenvalg

Forslag til vedtak: Forslag til styremedlem for 2 år: Willy Klophaugen

7.2 Valg av varamedlemmer

Magnus Igland og Jan-Arve Paulsen Solvang stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Forslag til vara for 1 år: Magnus Igland

Forslag til vara for 1. år: Jan-Arve Paulsen Solvang

7.3 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

7.4 Valg av delegat til Bosør sin 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 II Arendal Borettslag torsdag 09.04.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV ANDELSNUMMER: ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Arena Park II Arendal Borettslag 2025

Arena Park II Arendal Borettslag (org. nr: 992786159) ligger i Arendal kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Boligselskapet er forsikret i Tryg Forsikring. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Karine Johannessen, Strømsbuveien 7 I
Styremedlem, Willy Klophaugen, Strømsbuveien 7K
Styremedlem, Esben Andersen, Strømsbuveien 7 L, Leilighet L401
Styremedlem, Bernt Inge Bergland, Strømsbuveien 7L
Varamedlem, Magnus Igland, Strømsbuveien 7J
Varamedlem, Jan-Arve Paulsen Solvang, Strømsbuveien 7 L

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatrapport klient 1092 Arena Park II Arendal Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 964 922	2 968 680	3 117 228	2 856 176
Inndekning av renter		3 390 014	3 601 474	3 520 000	3 338 000
Innbetalt avdrag IN ordningen		1 679 614	1 398 867	960 000	1 120 000
Innbetalt tv/internett		438 828	390 804	395 328	447 528
Oppvarming		438 415	461 277	417 600	467 400
Andre driftsinntekter		0	17 688	0	0
Sum inntekter		**8 911 793**	**8 838 790**	**8 410 156**	**8 229 104**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	14 000	13 375	14 125	10 000
Styrehonorar	2	111 000	90 000	110 000	111 000
Forretningsførerhonorar		161 047	166 200	161 050	168 000
Rådgivningstjenester		7 500	7 500	10 500	7 500
Kontingent boligbyggelag		22 040	22 040	22 040	17 400
Vaktmestertjenester		101 523	86 296	90 000	95 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	13 536	11 985	15 510	12 831
Vedlikehold/serviceavtaler	4	4 891 710	387 832	635 000	885 000
Tv/internett		438 840	390 816	395 328	447 528
Forsikring		225 181	182 588	215 000	240 000
Kommunale avgifter		947 066	1 530 381	1 170 000	1 022 000
Strøm		519 098	624 684	597 600	617 400
Renhold, fellesareal		66 789	61 225	65 000	70 000
Telefon og porto		6 010	8 957	10 000	8 000
Andre driftsutgifter	5	44 110	99 653	141 003	91 285
Sum driftskostnader		**7 569 450**	**3 683 532**	**3 652 156**	**3 802 944**
Driftsresultat		**1 342 343**	**5 155 258**	**4 758 000**	**4 426 160**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		80 586	23 751	15 000	25 000
Annnen finansinntekt		7 555	7 344	0	8 000
Rentekostnad		3 423 532	3 622 030	3 620 000	3 339 160
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-3 335 391**	**-3 590 935**	**-3 605 000**	**-3 306 160**
Årsresultat	**6, 7**	**-1 993 049**	**1 564 323**	**1 153 000**	**1 120 000**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		1 993 049	-1 564 323	1 153 000	1 120 000
Sum disponering av resultat		**1 993 049**	**-1 564 323**	**1 153 000**	**1 120 000**

Balanserapport klient 1092 Arena Park II Arendal Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	125 255 000	125 255 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**125 255 000**	**125 255 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		176 103	104 815
Andre fordringer		508 612	413 884
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 953 427	738 500
Sum omløpsmidler	**6**	**2 638 142**	**1 257 198**
SUM EIENDELER		**127 893 142**	**126 512 198**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		290 000	290 000
Annen egenkapital		14 316 690	14 316 690
Årets resultat		-1 993 049	0
Sum egenkapital	**7**	**12 613 641**	**14 606 690**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen lagsiktig gjeld	9, 10	58 443 742	57 834 003
Nedbetalt IN beboere	9, 10	30 866 207	28 268 423
Borettsinnskudd	9, 10	25 051 000	25 051 000
Sum langsiktig gjeld		**114 360 948**	**111 153 425**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	2 121
Leverandørgjeld		824 640	702 104
Påløpne renter		41 577	19 420
Annen kortsiktig gjeld		52 336	28 438
Sum kortsiktig gjeld	**6**	**918 552**	**752 083**
Sum gjeld		**115 279 501**	**111 905 508**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**127 893 142**	**126 512 198**

Arena Park II Arendal Borettslag

06.03.2026

(Signert elektronisk)

Karine Johannessen
Styreleder

Esben Andersen
Styremedlem

Bernt Inge Bergland
Styremedlem

Willy Klophaugen
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 - 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 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	96 000	85 000
5334 Gavekort utbetalt som styrehonorar	15 000	5 000
Sum	**111 000**	**90 000**

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	13 536	11 985
Sum	**13 536**	**11 985**

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

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	51 723	156 041
6603 Vedlikehold vvs	52 679	18 532
6604 Vedlikehold elektro	279 314	201 517
6605 Vedlikehold utv. anlegg	23 565	3 742
6614 Egenandel skader	18 894	8 000
6640 Periodisk vedlikehold bygg	4 465 536	0
Sum	**4 891 710**	**387 832**

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7710 Kostnader vedr.styret	14 971	8 835
7720 Årsmøte	0	1 250
7770 Bankomkostninger	10 583	7 211
7790 Andre kostnader	18 556	49 608
7793 Kostnader velferd	0	32 749
Sum	**44 110**	**99 653**

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**505 115**	**549 300**
Årets resultat	-1 993 049	1 564 323
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	3 207 523	-1 608 508
B. Årets endringer i disponible midler	**1 214 474**	**-44 185**
C. Disponible midler UB	**1 719 590**	**505 115**
Omløpsmidler	2 638 142	1 257 198
- Kortsiktig gjeld	918 552	752 083
Disponible midler 31.12	**1 719 590**	**505 115**

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	290 000	290 000
Annen egenkapital 01.01	14 316 690	12 752 366
Årets resultat	-1 993 049	1 564 323
Sum egenkapital 31.12	**12 613 641**	**14 606 690**

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	125 255 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	125 255 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	125 255 000
Anskaffelsesår :	2008
Antatt levetid i år :	

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

Note 9 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	114 360 948	111 153 425
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	125 255 000	125 255 000

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Norge ASA**	**Nordea Bank Abp**	**Sparebanken Sør, Arendal**	**Nordea Bank Abp**
Formål:	Refinansiering + Nødvendig vedlikehold	Refinansiering og rehabilitering av fasade	Refinansiering for å få 35 års nedbetalingstid.	Rehabilitering av bygget
Lånenummer:	**63118133147**	**60308127799**	**28008202720**	**60308132180**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2025	2017	2025
Rentesats:	7.00 %	5.50 %	5.15 %	5.25 %
Betingelser:		Flytende rente	Flytende rente. Lånet innfridd 30.03.2051	Flytende rente
Beregnet innfridd:	08.04.2025	27.11.2025	28.02.2051	30.12.2055
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	3 000 000	100 204 000	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	161 485	0	57 672 518	0
Avdrag i perioden:	161 485	3 000 000	4 228 776	0
Opptak i perioden:	0	3 000 000	0	5 000 000
Lånesaldo 31.12:	**0**	**0**	**53 443 742**	**5 000 000**
Andelssaldo 01.01:	0	0	28 238 828	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	3 141 498	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	543 714	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**0**	**30 836 612**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**0**	**0**	**84 280 354**	**5 000 000**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008202720	1	2 657 837	2 657 837
	1	2 523 263	2 523 263
	1	2 186 828	2 186 828
	1	1 820 114	1 820 114
	1	1 682 175	1 682 175
	1	1 581 245	1 581 245
	2	1 513 958	3 027 916
	1	1 509 295	1 509 295
	1	1 480 314	1 480 314
	2	1 446 671	2 893 342
	1	1 413 027	1 413 027
	2	1 345 740	2 691 480
	1	1 312 097	1 312 097
	1	1 278 453	1 278 453
	1	1 244 810	1 244 810
	1	1 177 523	1 177 523
	1	1 110 236	1 110 236
	1	1 103 507	1 103 507
	2	1 090 050	2 180 100
	1	1 083 321	1 083 321
	2	1 076 592	2 153 184
	2	1 063 135	2 126 270

Pantegjeld

1	1 042 949	1 042 949
1	1 016 034	1 016 034
3	1 009 305	3 027 915
1	988 278	988 278
1	975 662	975 662
1	942 018	942 018
1	908 375	908 375
1	874 731	874 731
1	841 088	841 088
1	816 749	816 749
1	807 444	807 444
1	740 157	740 157
1	226 003	226 003

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308132180			
	2	149 931	299 862
	5	130 674	653 370
	2	114 168	228 336
	1	104 539	104 539
	1	97 662	97 662
	1	96 286	96 286
	1	94 911	94 911
	2	90 784	181 568
	16	89 409	1 430 544
	2	79 780	159 560
	1	78 404	78 404
	4	74 278	297 112
	2	71 527	143 054
	1	70 151	70 151
	2	68 776	137 552
	2	66 025	132 050
	3	64 649	193 947
	2	63 274	126 548
	1	60 523	60 523
	7	59 147	414 029

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 60308132180 har første avdrag 30.03.2026 med kr -5 480	2	149 931	-55
	5	130 674	-48
	2	114 168	-42
	1	104 539	-38
	1	97 662	-36
	1	96 286	-35
	1	94 911	-35
	2	90 784	-33
	16	89 409	-33
	2	79 780	-29
	1	78 404	-29
	4	74 278	-27
	2	71 527	-26

Pantegjeld

1	70 151	-26
2	68 776	-25
2	66 025	-24
3	64 649	-24
2	63 274	-23
1	60 523	-22
7	59 147	-22

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 II Arendal Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Arena Park II Arendal Borettslag

Styreleder	Karine Johannessen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Willy Klophaugen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Esben Andersen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Bernt Inge Bergland (sign.)	10.03.2026

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til generalforsamlingen i Arena Park II Arendal Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Arena Park II Arendal Borettslag som består av balanse per 31. desember 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, 12. mars 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:

2026-03-13 08:04:22 UTC+01:00

Ole-Kristen Stenberg

bankID

NO BankID - 624e2c01-d766-4048-90f3-160597112d91

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 II Arendal Borettslag torsdag 09.04.2026 kl. 17:00 - Bosør sine lokaler, 3.etasje - Møterom "Sam Eyde" - Malmbryggen, Vestregate 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Linda Finsrud.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Linda Finsrud.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Karine Johannessen.

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
Antall andeler tilstede: 8

Antall fullmakter: 3

Totalt: 11

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. Saker fra styret

4.1 Øke styrehonorar

Styret ønsker å øke totalt styrehonorar fra kr. 110.000,- til kr. 120.000,-

Vedtak:

Saken bifalles. Gjelder fra neste periode, altså 2026/2027

5. Saker fra eierne

Ingen saker fra eierne

Vedtak:

Ingen saker fra eierne

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 110.000,-

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

Av totalt styrehonorar på kr 110 000,- utbetales kr 7 500,- som gavekort.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styremedlemmer

Willy Klophaugen ønsker å stille til gjenvalg

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt: Willy Klophaugen ble enstemmig valgt for to år.

Skriv inn alle styremedlemmer, og hvor lenge hver enkelt har igjen av sin styreperiode.

7.2 Valg av varamedlemmer

Magnus Igland og Jan-Arve Paulsen Solvang stiller til gjenvalg

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble valgt: Jan-Arve Paulsen Solvang ble enstemmig valgt til 1. varamedlem for ett år, mens Bente Jensen ble enstemmig valgt til 2. varamedlem for ett år.

NB! Magnus Igland ønsket likevel ikke å stille til gjenvalg.

7.3 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Vedtak:

Til valgkomité ble valgt: Styret

7.4 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Vedtak:

Karine Johannessen og Bernt Inge Bergland ble valgt som delegater til Bosør sin generalforsamling.

Protokoll for Arena Park II Arendal Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Linda Finsrud (sign.)	10.04.2026
Sekretær	Linda Finsrud (sign.)	10.04.2026
Protokollvitne	Karine Johannessen (sign.)	13.04.2026

Innkalling til ekstraordinært møte i Arena Park II Arendal Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av protokollvitne

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

1.4 Opptelling av avgitte stemmer

Forslag til vedtak: Telles opp etter stemmefristen er utløpt.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes.

2. Valg av revisor

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

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

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

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

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

Viktig informasjon til styret:
Bytte av revisor

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

Bakgrunn for bytte av revisor

Til alle styrer i borettslag og sameier:

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

Bosørs anbudsrunde gir lavere priser

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

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

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

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

Hva må styret gjøre nå?

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

Tidsfrist og kontaktinformasjon

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

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

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

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

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

Se også cedra.no

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Thomas Noddeland v/Bosør

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av protokollvitne

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

1.4 Opptelling av avgitte stemmer

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

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden godkjennes.

2. Valg av revisor

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

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

Vedtak:
Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

Protokoll ekstraordinært møte for Arena Park II Arendal Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Arena Park II Arendal Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

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

Hilsen styret i
Arena Park II Arendal Borettslag.



Arendal Boligbyggelag

Innkalling til ordinær generalforsamling

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

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

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

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

Etter at generalforsamling er avsluttet konstituerer det nye styret seg.

Hilsen styret i
Arena Park II Arendal Borettslag

Regler for fullmakter:

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg
på generalforsamling til Arena Park II Arendal Borettslag onsdag 08.05.2024

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV LEIL. NR. ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding 2023

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

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

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Karine Johannessen, Styreleder, honoreres med kr: 50.000,-

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

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

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

Willy Klophaugen, Varamedlem: kr 2500,-

Edvin Bruvik, Varamedlem: kr 500,-

5. Valg til styret

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

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

Ingrid Rui, Connie Schjetne og varamedlemmene er på valg.

5.1 Valg av styremedlemmer for to år

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

5.2 Valg av varamedlem for ett år

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

5.3 Valg av valgkomité til neste års møte

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

5.4 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling 2024

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

6. Innmeldte saker fra Fredrik Fin:

6.1 Beboerundersøkelse

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

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

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

6.2 Kartlegging av sluk og varmesløyfer

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

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

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

6.3 Tømme steinbedene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.5 Rydding av snø med tidsfrist

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

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

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

6.6 Vurdering og utbedring av eksisterende vann nedløpsrør/ takrenner

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

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

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

6.7 Flytte postkassestativ

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

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

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

Årsmelding for Arena Park II Arendal Borettslag for året 2023

Informasjon om året 2023

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

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag
Revisjon: PWC

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

Styret i Arena Park II Arendal Borettslag

Styrets arbeid i perioden:

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.04.2024

Resultatregnskap 2023

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

Balanse

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

Balanse

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

Arena Park II Arendal Borettslag

Arendal , 08.04.2024

Karine Johannessen Styreleder	Connie Schjetne Styremedlem	Ingrid Rui Styremedlem

Esben Andersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

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

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

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	**541 804**	**712 078**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	2 248 119	1 955 230
Avdrag langsiktig gjeld	-1 766 704	-1 677 212
Innfrielse langsiktig gjeld	-5 586 934	0
Endring i langsiktige poster	5 113 015	-448 292
B. Periodens endringer disponible midler	**7 496**	**-170 275**
C. Disponible midler	**549 300**	**541 804**
Omløpsmidler	1 034 392	1 088 788
- Kortsiktig gjeld	485 092	546 985
Disponible midler	**549 300**	**541 804**

Note 2 - Lønnskostnader

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

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjonshonorar

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

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

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

Note 5 - Andre driftskostnader

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

Note 6 - Tomt / bygninger

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

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

Note 7 - Innskutt andelskapital

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

Note 8 - Egenkapital

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

Note 9 - Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Arena Park II Arendal Borettslag

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

Til generalforsamlingen i Arena Park II Arendal Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Arena Park II Arendal Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Arendal, 8. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

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

This document package contains:

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

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Linda Finsrud.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Linda Finsrud.

1.3 Valg av andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

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

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
14 andelseiere møtte og 8 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2023

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

3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

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

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

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

Willy Klophaugen, Varamedlem: kr 2500,-

Edvin Bruvik, Varamedlem: kr 500,-

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

5. Valg til styret

5.1 Valg av styremedlemmer for to år

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

5.2 Valg av varamedlem for ett år

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

5.3 Valg av valgkomité til neste års møte

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

5.4 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling 2024

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

6. Innmeldte saker fra Fredrik Fin:

6.1 Beboerundersøkelse

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

Vedtak:

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

Styrets innstilling ble enstemmig godkjent.

6.2 Kartlegging av sluk og varmesløyfer

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

Vedtak:

Styrets innstilling:

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

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

6.3 Tømme steinbedene

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

Vedtak:

Styrets innstilling:

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

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

Styrets innstilling enstemmig vedtatt.

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

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

Vedtak:

Styrets innstilling:

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

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

6.5 Rydding av snø med tidsfrist

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

Vedtak:

Styrets innstilling:

Se styrets innstilling til sak 6.4. Forslaget avvises.

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

6.6 Vurdering og utbedring av eksisterende vann nedløpsrør/ takrenner

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

Vedtak:

Styrets innstilling:

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

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

6.7 Flytte postkassestativ

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

Vedtak:

Styrets innstilling:

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

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Protokoll for Arena Park II Arendal Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Arena Park II Arendal Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

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

Hilsen styret i
Arena Park II Arendal Borettslag.



Arendal Boligbyggelag

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

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

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV LEIL. NR. ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

.....

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding 2024

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

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

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styreleder Karine Johannessen honoreres med kr: 58.000,-
Styremedlem Espen Andersen honoreres med kr: 23.000,-

Styremedlem: Connie Schjetne honoreres med kr: 16.000,-

Styremedlem Willy Klophaugen honoreres med kr. 12.000,-

Varamedlem Magnus Igland honoreres med kr. 1.000,-

Varamedlem Tom Schjetne honoreres med kr. 1.000,-

5. Valg til styret

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

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

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

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

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

5.1 Valg av styreleder for to år

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

5.2 Valg av styremedlemmer for to år

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

Som styremedlem for to år foreslås: Bernt Inge Bergland

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

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

Som varamedlem for ett år foreslås: Magnus Igland

5.4 Valg av valgkomité til neste års møte

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

Forslag til vedtak:

5.5 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

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

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

Forslag til vedtak: Dette er en orienteringssak

Årsmelding for Arena Park II Arendal Borettslag for året 2024

Styret har i perioden bestått av:

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

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag

Revisjon: PWC

Årsregnskap:

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

Styret i Arena Park II Arendal Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024

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

Balanse

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

Balanse

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

Arena Park II Arendal Borettslag

Arendal, 14.04.25

Karine Johannessen Styreleder	Willy Klophaugen Styremedlem	Connie Schjetne Styremedlem

Esben Andersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

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

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

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	**549 300**	**541 804**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	1 564 323	2 248 119
Avdrag langsiktig gjeld	-1 182 320	-1 766 704
Innfrielse langsiktig gjeld	-2 824 329	-5 586 934
Endring i langsiktige poster	2 398 141	5 113 015
B. Periodens endringer disponible midler	**-44 185**	**7 496**
C. Disponible midler	**505 115**	**549 300**
Omløpsmidler	1 257 198	1 034 392
- Kortsiktig gjeld	752 083	485 092
Disponible midler	**505 115**	**549 300**

Note 2 - Lønnskostnader

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

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjonshonorar

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

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

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

Note 5 - Andre driftskostnader

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

Note 6 - Tomt / bygninger

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

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

Note 7 - Innskutt andelskapital

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

Note 8 - Egenkapital

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

Note 9 - Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Arena Park II Arendal Borettslag

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

Til generalforsamlingen i Arena Park II Arendal Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Arena Park II Arendal Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

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

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

Arendal, 16. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

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

This document package contains:

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

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Linda Finsrud.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Linda Finsrud.

1.3 Valg av protokollvitne

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

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
16 andelseiere møtte og 1 fullmakt ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2024

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

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

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

4. Godtgjørelse til styret

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

Styremedlem Espen Andersen honoreres med kr: 23.000,-

Styremedlem: Connie Schjetne honoreres med kr: 16.000,-

Styremedlem Willy Klophaugen honoreres med kr. 12.000,-

Varamedlem Magnus Igland honoreres med kr. 1.000,-

Varamedlem Tom Schjetne honoreres med kr. 1.000,-

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

5. Valg til styret

5.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:
Som styreleder for to år velges: Karine Johannessen

5.2 Valg av styremedlemmer for to år

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

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

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

5.4 Valg av valgkomité til neste års møte

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

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

5.5 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Vedtak:

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

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

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

Vedtak:

Dette er en orienteringssak.

Protokoll for Arena Park II Arendal Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Begjæringsskjemaet sendes til		☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering
Arendal kommune 4801 ARENDAL		Jnr. 181/07

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

P E5/6

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0906	ARENDAL	501	181		

2. Hjemmelshaver(e)

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

Doknr: 696052 Tinglyst: 03.09.2007
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Anne Mette Aschim Nordengen

STATENS KARTVERK

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	11	B												
2	SB	7													
SUM BRØK		18		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 18 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

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)

KARTVERK STATENS

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokstaver.	Ektefelle/registrert partner [9]
Arendal, den 10. juli 2007		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:

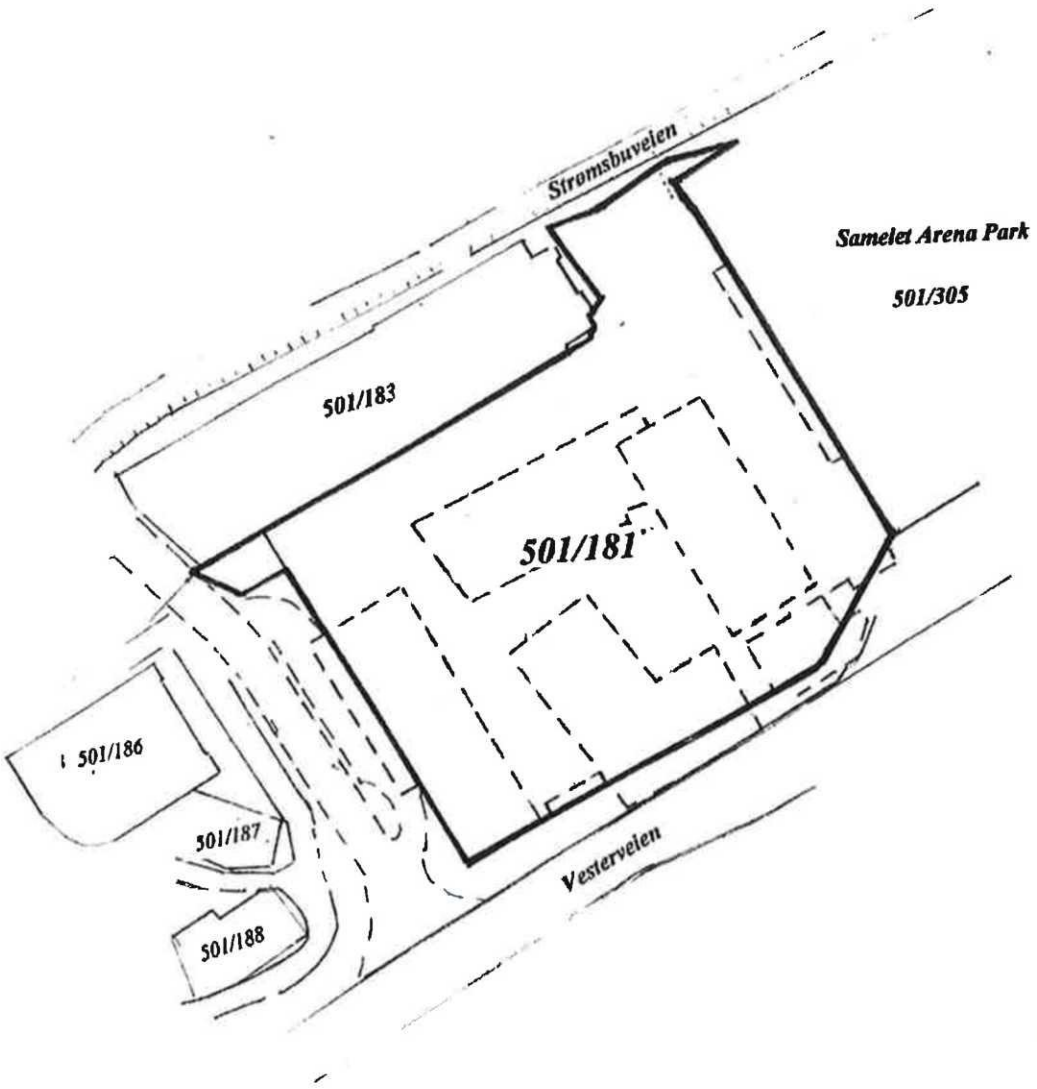
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
501	**181**			**i Arendal kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
20/8-2007	Nils J. Sæbøl	ARENDAL KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten

STATENS KARTVERK

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.



SAMEIET ARENA PARK II, ARENDAL

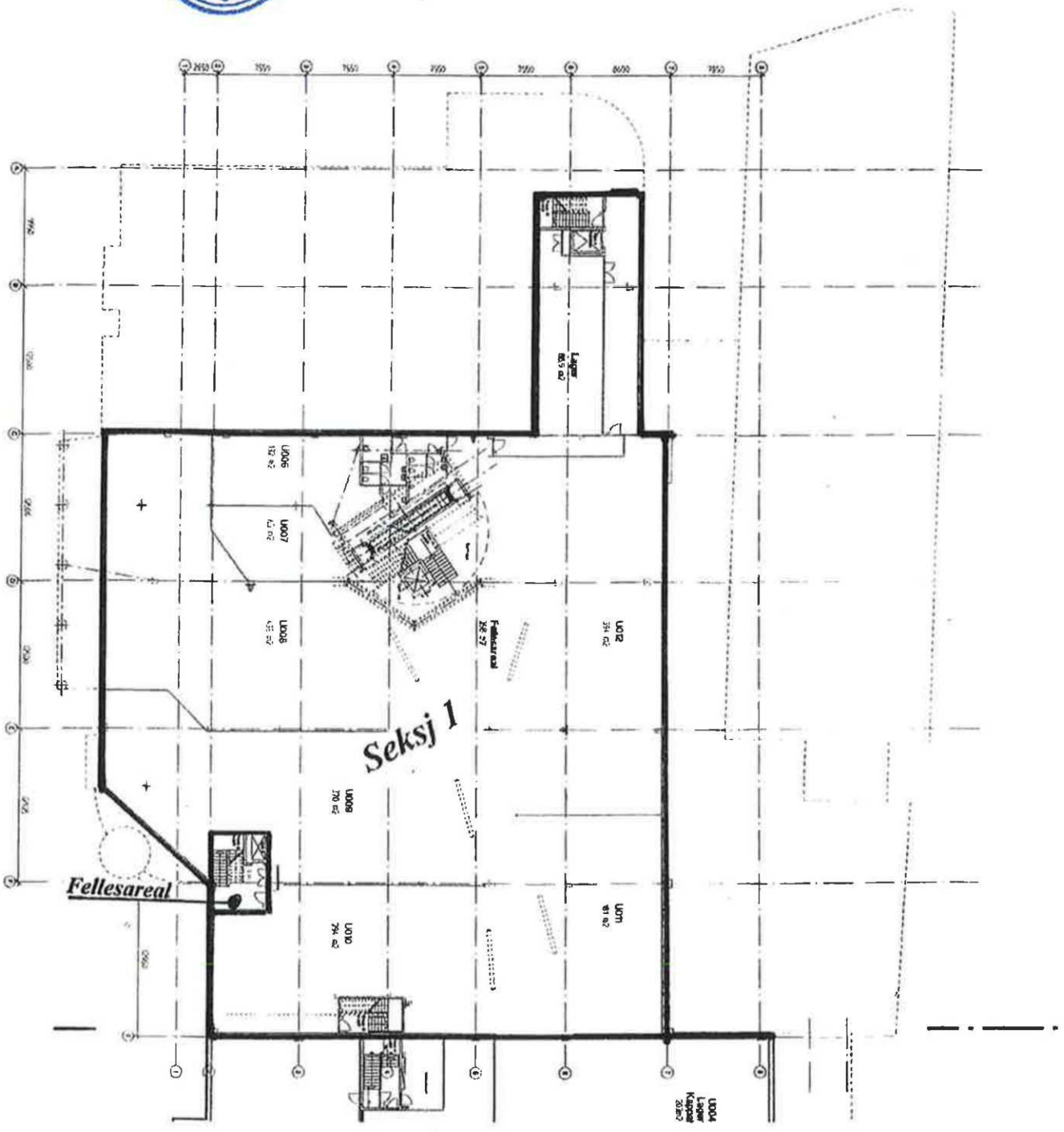
Gnr. 501, bnr. 181. Komm. nr. 0906

Situasjonsplan.

M = Ikke i målestokk

Dato: Juli 2007.

STATENS KARTVERK



SAMEIET ARENA PARK II, ARENDAL

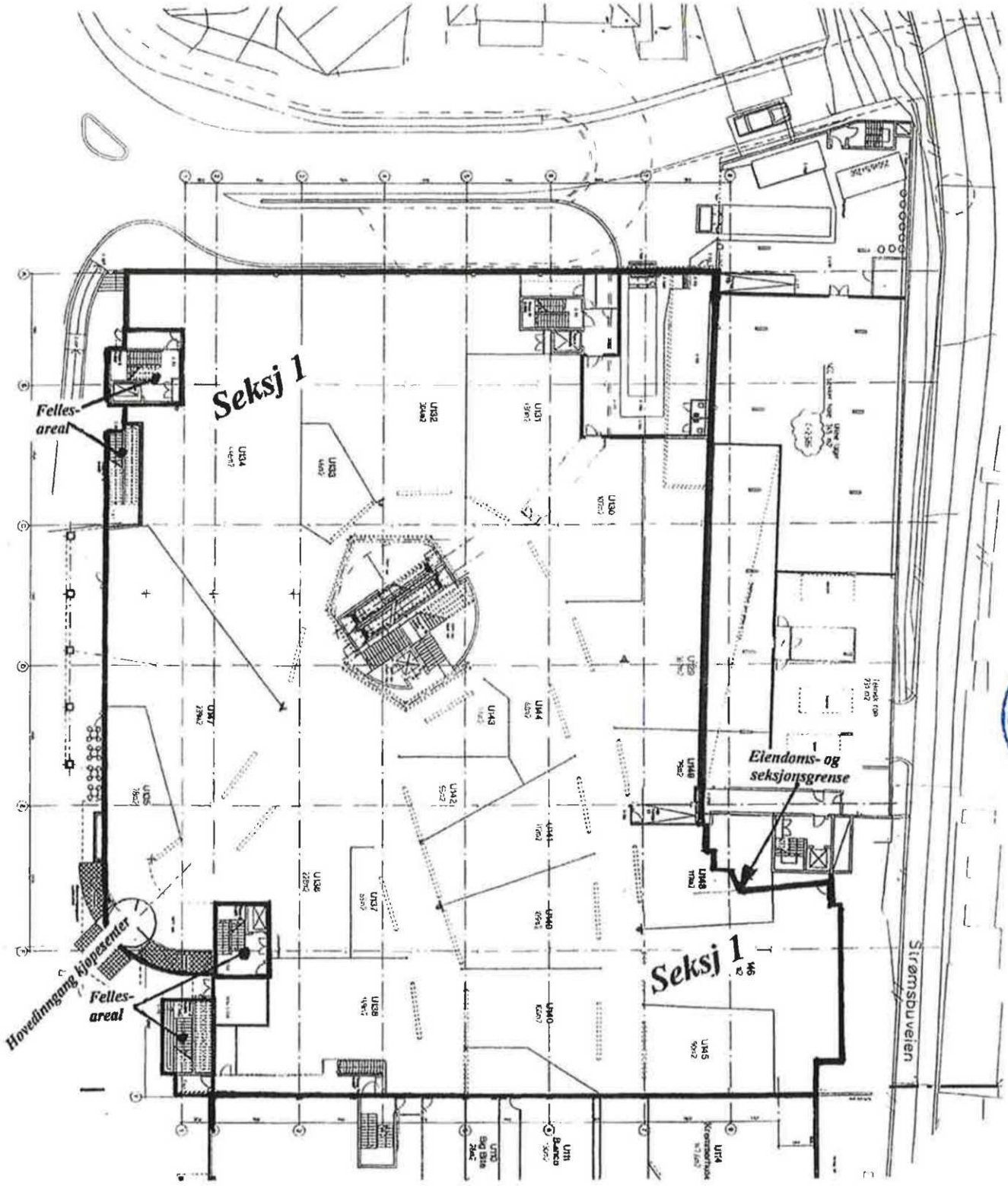
Gnr. 501, bnr. 181. Komm. nr. 0906

Plan Underetasje

Seksjon 1 - Næring

M = Ikke i målestokk

Dato: Juli 2007.



SAMEIET ARENA PARK II, ARENDAL

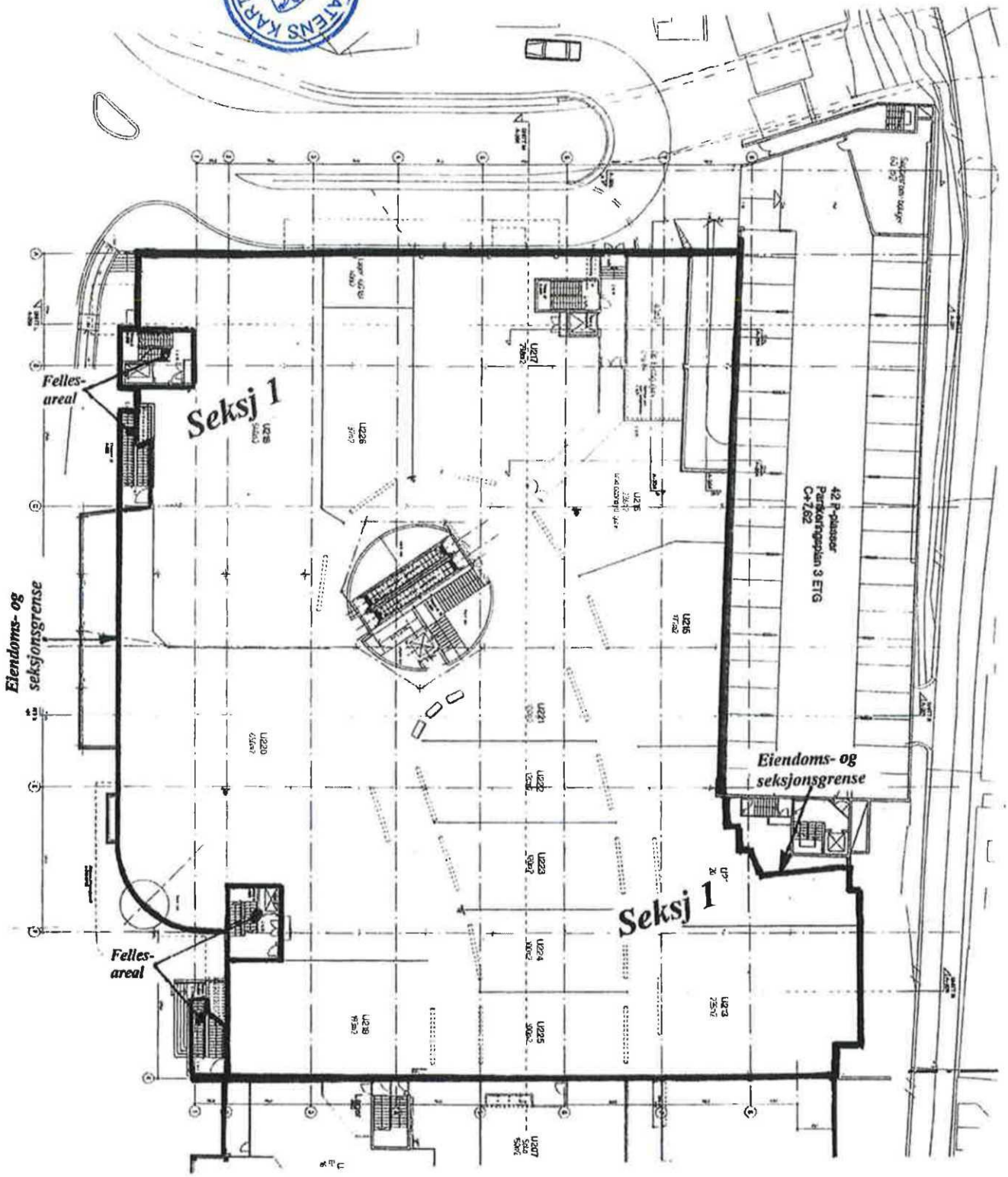
Gnr. 501, bnr. 181. Komm. nr. 0906

Plan 1. etg.

Seksjon 1 - Næring

M = Ikke i målestokk

Dato: Juli 2007.



SAMEIET ARENA PARK II, ARENDAL

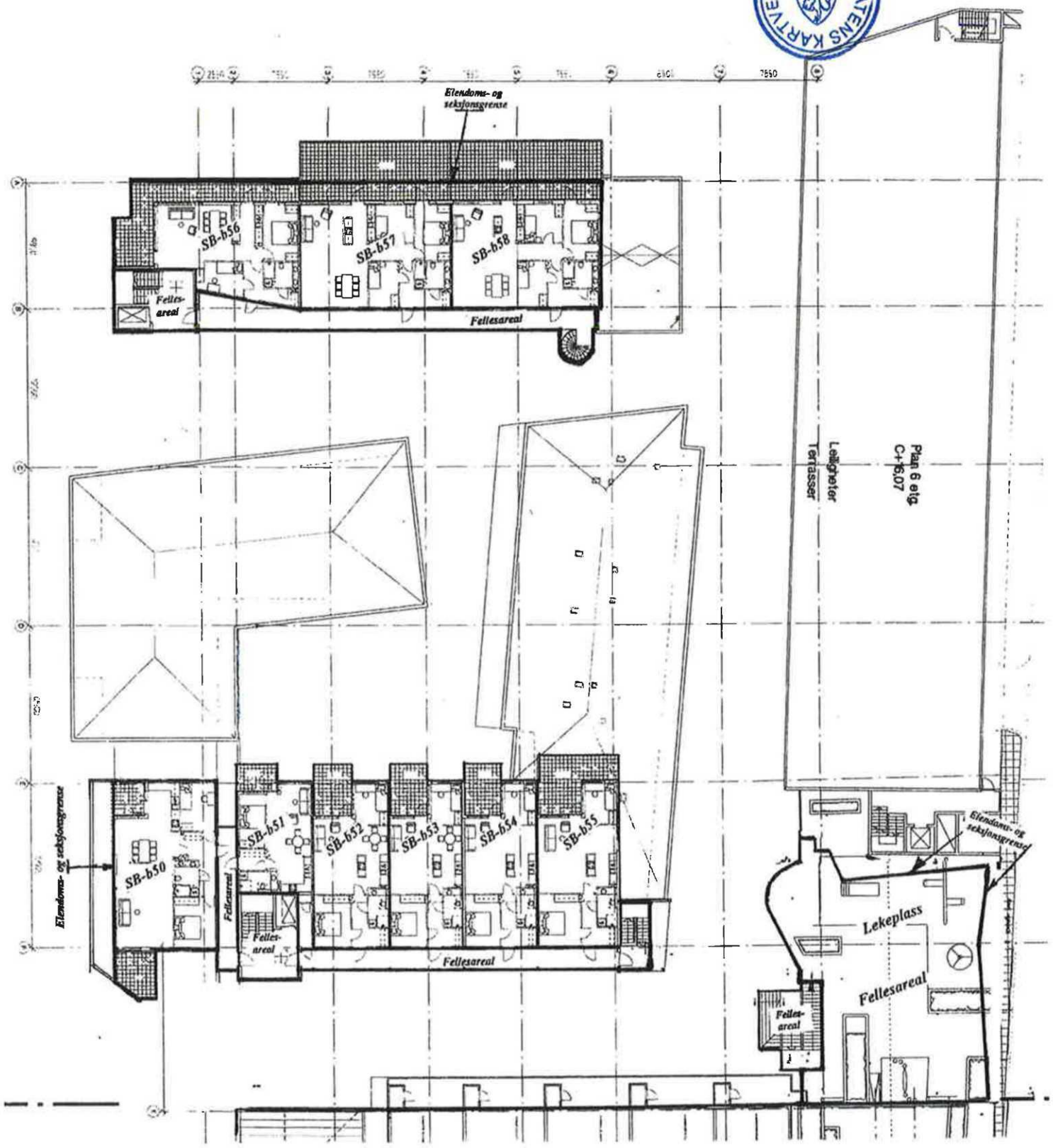
Gnr. 501, bnr. 181. Komm. nr. 0906

Plan 2. etg

Seksjon 1– Næring

M = Ikke i målestokk

Dato: Juli 2007.



SAMEIET ARENA PARK II, ARENDAL

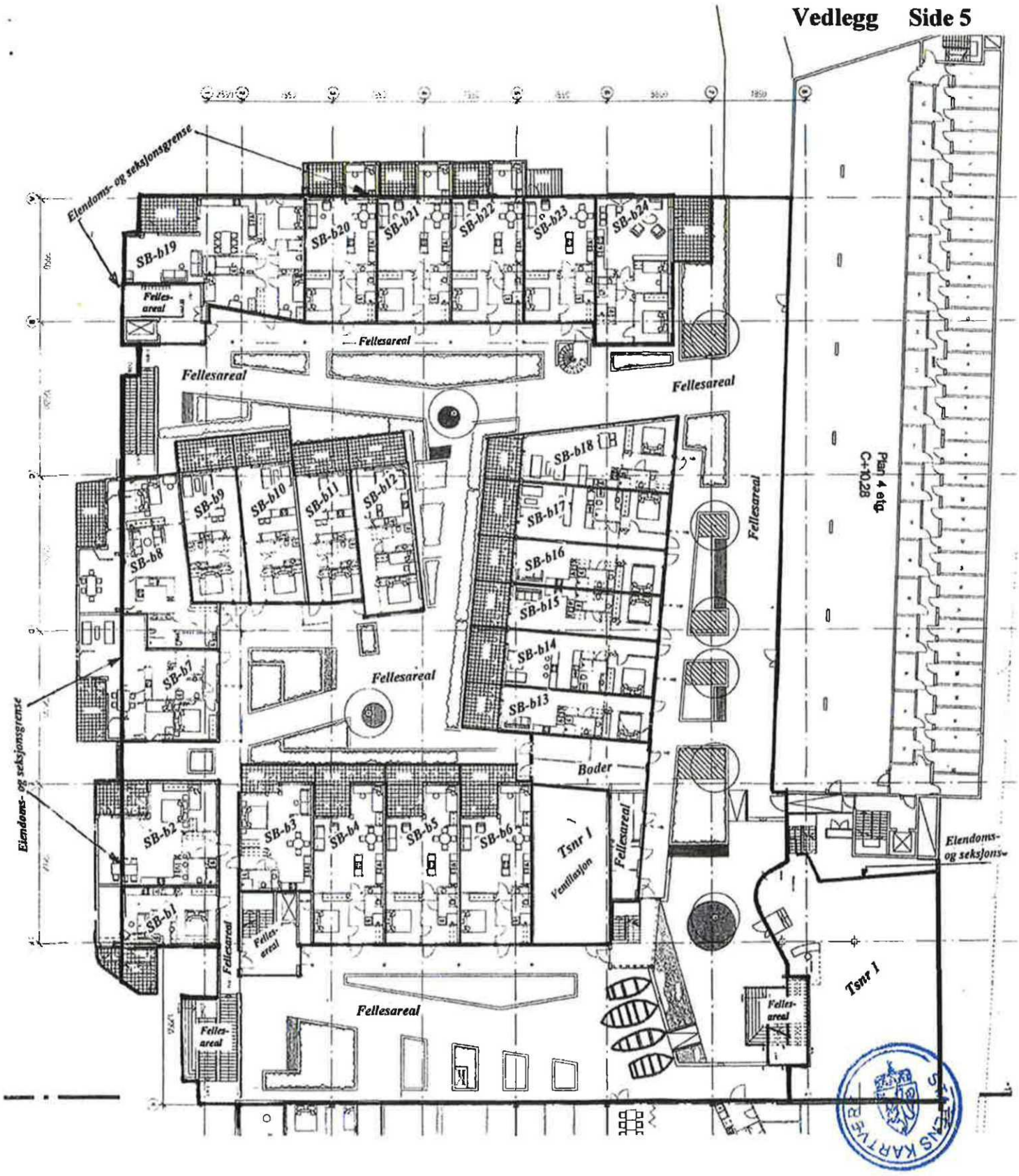
Gnr. 501, bnr. 181. Komm. nr. 0906

Plan 5. etg.

Seksjon 2 – samleseksjon bolig

M = Ikke i målestokk

Dato: Juli 2007.



SAMEIET ARENA PARK II, ARENDAL

Gnr. 501, bnr. 181. Komm. nr. 0906

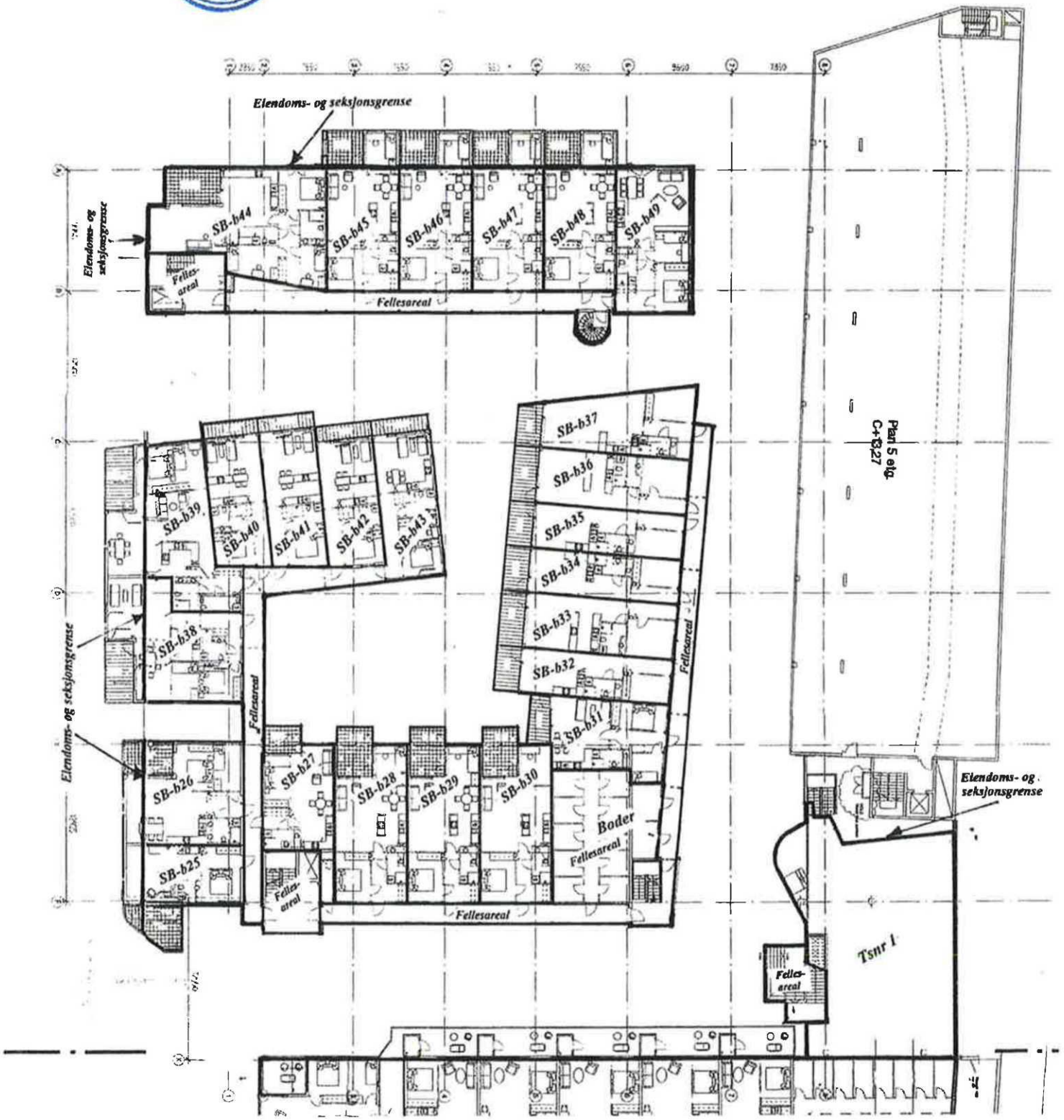
Plan 3. etg.

Seksjon 2 – samleseksjon bolig

M = Ikke i målestokk

Dato: Juli 2007.

STATENS KARTVERK



SAMEIET ARENA PARK, ARENDAL

Gnr. 501, bnr. 181. Komm. nr. 0906

Plan 4. etg.

Seksjon 2 – samleseksjon bolig

M = Ikke i målestokk

Dato: Juli 2007.

enova

Energiattest



Adresse	
Strømsbuveien 7K, 4836 ARENDAL	
Dato for energimerking **28.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360332**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **24821978**
Gårdsnummer **501**	Bruksnummer **181**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0405**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **42,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **42,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
117,35

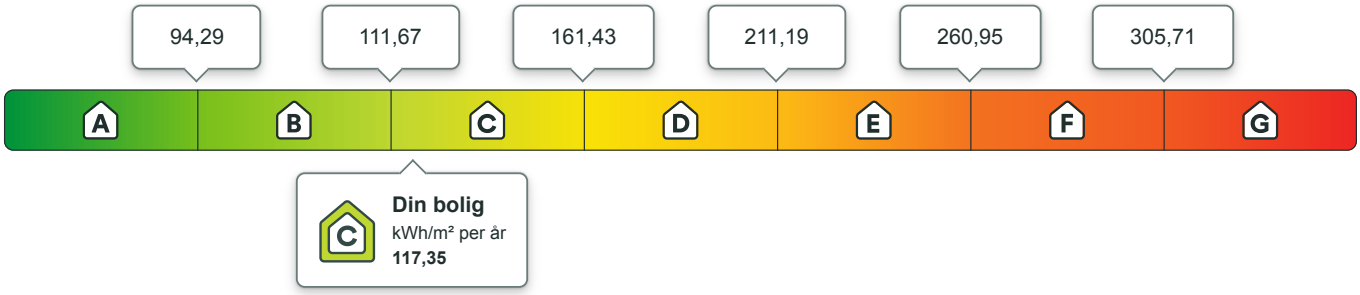
Strømsbuveien 7K, 4836 ARENDAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
5 538,33	**114,54**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Strømsbuveien 7K, 4836 ARENDAL

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Strømsbuveien 7K, 4836 ARENDAL

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 varmeanlegg

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 17: 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.

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 K, 4836 Arendal
Gnr. 501, Bnr. 181, Snr. 2, andelsnr. 43 i ARENA PARK II ARENDAL BORETTSLAG, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307260175

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Trude Walle

Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 915 83 832

E-post: trude.walle@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.
