

A modern, multi-story apartment building with a mix of light-colored concrete panels and horizontal wood slat cladding. The building features several balconies with glass railings and metal frames. Large windows are visible on each floor. In the foreground, there is a courtyard area with various plants, including tall green stalks with pink flowers and a small tree with reddish leaves. The sky is clear and blue.

aktiv.

Strømsbuveien 7 L, 4836 ARENDAL

**Arendal Sentrum - Arena Park -
3-roms leilighet med vestvendt
balkong - Sol og utsikt**



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274

E-post leif.christian.depresno@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 990 000,-
Fellesgjeld:	Kr 1 389 383,-
Omkostn.:	Kr 9 008,-
Total ink omk.:	Kr 2 388 391,-
Felleskostn.:	Kr 14 265,-
Selger:	Turid Røseth
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	2007
BRA-i/BRA Total	70/75 kvm
Tomtstr.:	4245 m ²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 501, bnr. 181
Andelsnr.:	53
Oppdragsnr.:	1409240342

Arendal Sentrum - Arena Park - 3-roms leilighet med vestvendt balkong - Sol og utsikt

Velkommen til Arena Park - Rolig beliggenhet i hjertet av Arendal sentrum - Nærhet til alt!

Arena Park har en flott beliggenhet så sentralt som det går an i Arendal, på toppen av Alti Arendal og like ved sjøen. Med leilighet i Arena park bor man midt i begivenhetenes sentrum, og alt av byens fasiliteter i umiddelbar nærhet. Leiligheten har en nydelig beliggenhet i med vestvendt balkong mot rolig tun.

Lys og lettstelt, funksjonell og arealeffektiv leilighet med alt på en flate, heis og adkomst direkte fra hovednivå.

Moderne 3 roms leilighet med dels åpen kjøkkenløsning. Leiligheten har 2 soverom. Romslig vestvendt balkong med gode solforhold og fin fjordutsikt. Mulighet for kjøp av garasje plass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	53
Informasjon fra kommunen	58
Informasjon fra forretningsfører	72
Nabolagsprofil	112
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 11 m²

4. etasje

BRA-i: 70 m² Gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken.

BRA-e: 5 m² Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

11 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4245 m²

Tomtebeskrivelse

Fliselagt balkong, dels overbygget, vestvendt beliggenhet i 4. etasje med sen ettermiddags og kveldssol på sommerstid. Svalegang ved inngangsparti.

Det er pent opparbeidede fellesarealer hvor det er valgt noen grønne områder med beplantning, benker og godt med tumleplass. Utendørs er det valgt fine detaljer som rekkverk av stål og glass med håndløper i eik, samt utebelysning og skiferfliser. Fra uteområdet i 3. etasje kan man gå direkte til Strømsguveien eller ta heis direkte fra leilighetsetasje ned til kjøpesenteret eller gatenivå.

Beliggenhet

Arena Park har en flott beliggenhet så sentralt som det går an i Arendal, på toppen av Alti Arendal og like ved sjøen. Med leilighet i Arena park bor man midt i begivenhetenes sentrum, og alt av byens fasiliteter i umiddelbar nærhet. Leiligheten har en flott beliggenhet mot rolig tun.

Fra de romslige fellesarealene på taket er du kun en heistur unna byens kjøpesenter Amfi Arena og et steinkast fra Kulturhuset, Kittelsbukt, Pollen, restauranter og uteliv samt det byen for øvrig har å by på. Det går heis direkte fra fellesareal og ned til gateplan ved Espresso House eller ned i selve kjøpesenteret. Her har man også videre adgang til P-hus hvor leiligheten har mulighet for egen parkeringsplass. Leiligheten har en romslig, fliselagt, vestvendt terrasse med din ettermiddags- og kveldssol.

Alt du trenger - i umiddelbar nærhet. I underetasjen av Arena Park I og II finner du byens ubestridte kjøpesenter Alti Arendal, med et rikelig utvalg av forretninger i alle sjangere. Like over gaten finner du Arendal Kulturhus med Sam Eydes plass hvor det avholdes konserter sommerstid under den årlige festivalen Canal Street. Videre over neste fotgjengerovergang befinner du deg i Arendals gågate med yrende folkeliv året rundt, som igjen bringer deg til Pollen hvor du fra en av de mange restauranter og kaféer kan studere båtliv, handle nykokte krabber eller bare nyte det yrende folkelivet. Skal man på reise går det buss både østover (Oslo) og vestover til Kjevik/Kristiansand fra holdeplassen ved Kulturhuset.

Adkomst

Adkomst via heis fra Alti Arendal eller direkte fra gateplan. Trapp fra gate.

Bebyggelsen

Arena Park er organisert som et borettslag, med leiligheter av variende størrelse og utforming.

Det er lagt stor vekt på store glassflater, aluminium, Cemberitplater og eikepanel. Dette er tidsriktige materialer som eldes med stil, og som gir en følelse av kvalitet. Pent opparbeidede uteområder med noe beplating, skiferfliser og benker. Heis fra 5. etasje direkte til sentrum og varesenter.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Kombinert nærings- og boligbebyggelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Utbedret elanlegg etter rapport fra el-tilsynet ved Arendal El-team.

Innhold

Via heis eller trapper og svalegang til leiligheten. Det er flere heiser i Arena Park, både direkte fra gateplan og fra kjøpesenteret Alti.

Innhold: Vindfang med gang, hovedsoverom, bad/wc/vaskerom, stue med spisestue, kjøkkenløsning. Soverom.

Bod i fellesanlegg (ligger på samme etasjeplan).

Standard

Lys og lettstelt, funksjonell og arealeffektiv leilighet med alt på en flate, heis og adkomst direkte fra hovednivå.

Moderne 3 roms leilighet med dels åpen kjøkkenløsning og separat låsbar bod i fellesrom like ved inngang til leiligheten. Romslig vestvendt balkong med gode solforhold og fint utsyn over fellesområdet.

Leiligheten har god takhøyde, uten taklister. Det er eikeparkett i på gulv i stue, kjøkken og soverom. Fliselagt gulv i gang og på bad, som også er fliselagt på vegger. Terrassene med keramisk flis. Innvendige dører i eikefinèr, vinduene har et grønnskjær og rammen er aluminiumsbelagt. Lys og fin leilighet med store vindusflater "nesten" fra gulv til tak, noe som gir en lys og flott romfølelse. Leiligheten er stort sett oppusset siste år mht overflatebehandling i beboelsesrom.

Stue og kjøkkenløsning dels åpen løsning og praktisk romdeler med tv-vegg mot kjøkken, som skjermer kjøkkenet fra stuen. Innredning i hvit utførelse med glatte fronter og medfølgende hvitevarer (komfyr, oppvaskmasking og kjøl-/fryseskap). Kjøkkenet har også god, tilliggende spise plass.

Fliselagt bad med dusjkabinett, vegghengt toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon og vannbåren varme. Dette gir et meget behagelig innneklima, og er dessuten energisparende. Det er skyvedørgarderobe i vindfang.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Flere fliser på terrassen har liten limdekning.
- Membran på bad har passert halvelevetiden.
- Gulvet har ingen tett oppkant ved dør. Burde vært mer fall fra dør til kant kabinett.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen forhold.

Det henvises til komplett tilstandsrapport ved Erik Sørensen AS datert 12.09.2024 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett med fiber fra Telenor. Tv/internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Mulighet for å leie plass i P-hus vest eller Tyholmen P-hus. Mer informasjon ved henvendelse megler.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6411348

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e)) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor

adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgssoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i gulv med termostatstyring og energiøkonomisk og gunstig fyringsanlegg fra fjernvarmesentralt. Varmtvann avregnes etter forbruk sammen med felleskostnader og innbetales akonto i.h.t. forbruk.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Info formuesverdi

Man har per salgssoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022

og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: 4.429,-

(inkludert driftskostnader, forretningsførsel, avsetning vedlikehold, kommunale avgifter og forsikringspremie).

Avdrag på IN lån: kr. 1.816,-

Renter på IN lån: kr. 6.852,-

Tv/internett: kr. 568,-

Akonto fjernvarme: kr. 500,-

Akonto tappevann: kr. 100,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 14 265

Andel Fellesgjeld

Kr 1 389 383

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

12.07.2024

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 816

Rentekost. fellesgjeld

Kr 685

Andel fellesformue

Kr 15 380

Andel fellesformue dato

12.07.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Arena Park II Arendal borettslag

Organisasjonsnummer

992786159

Andelsnummer

53

Om borettslaget

Arena Park II er den nyeste del av leilighetsbebyggelsen på kjøpesenteret Alti, ferdigstilt i 2007. Borettslaget betstår av 58 leiligheter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Låne nummer: 28008202720, Sparebanken Sør, Arendal

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.07.2024: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 321

Saldo per 12.07.2024: 59 590 084,-

Andel av saldo: 1 383 660,-

Første termin/første avdrag: 30.04.2017 (siste termin 31.03.2051)

IN lån.Fastrete 3,15 til 30.11.2023. In lån kan ikke innfris i denne perioden.

IN lån.Fastrete 3,15 til 30.11.2023. In lån kan ikke innfris i denne perioden.

Låne nummer: 63118133147, Nordea Bank Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.07.2024: 7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 12.07.2024: 320 072,-

Andel av saldo: 5 723,-

Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.09.2025)

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget (ABBL) har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets husordensregler. Kun anledning til å ha en katt eller hun med maks skulderhøyde på 30 cm. Dyrehold skal godkjennes av styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Arendal Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 501, bruksnummer 181 i Arendal kommune. Andelsnr. 53 i Arena Park II

Arendal borettslag med orgnr. 992786159

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4203/501/181:

26.08.1899 - Dokumentnr: 900096 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

02.04.1938 - Dokumentnr: 500298 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0906 Gnr:501 Bnr:324

22.04.1993 - Dokumentnr: 2406 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2007 - Dokumentnr: 266397 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0906 Gnr:501 Bnr:791

20.06.2007 - Dokumentnr: 492696 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0906 Gnr:501 Bnr:179

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0906 Gnr:501 Bnr:790

03.09.2007 - Dokumentnr: 696052 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 11/18

Snr: 2

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 7/18

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 216101 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:501 Bnr:181

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.06.2008.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Regulert område. Plan for Sandenområdet vedtatt i kraft 18.12.2003/10.02.2005.

Formål: Bolig/forretning/kontor. Plan under arbeid for Kanal Pollen-Kittelsbukta under arbeid.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

990 000 Prisantydning

1 389 383 Andel av fellesgjeld

2 379 383 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

7 768 Gebyr avklaring forkjøpsrett

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

9 008 Omkostninger totalt

16 208 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 008 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 388 391 Totalpris. inkl. omkostninger

2 395 591 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 398 391 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 008

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Meglerprovisjon: 1,9% av salgssum.

Tilrettelegging: kr. 10.900,-

Grunnpakke: kr. 18.750,-

Garantipremie: kr. 3.800,-

Grunnbok m.v. kr. 3.489,-

Oppgjørsvederlag: kr. 4.750,-

Oppdragsansvarlig

Leif Christian de Presno

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

leif.christian.depresno@aktiv.no

Tlf: 472 01 274

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2

4836 Arendal

Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

18.09.2024





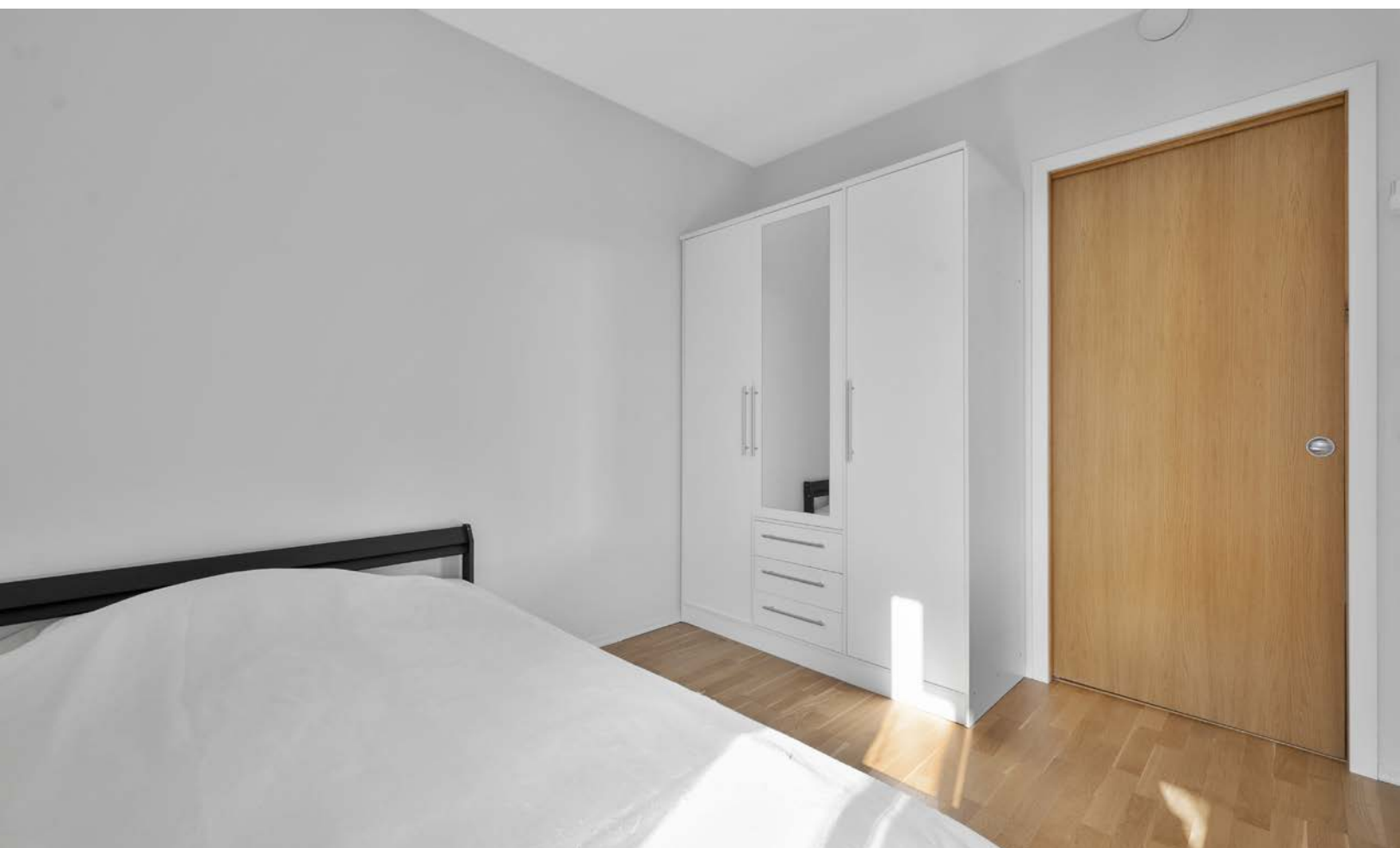
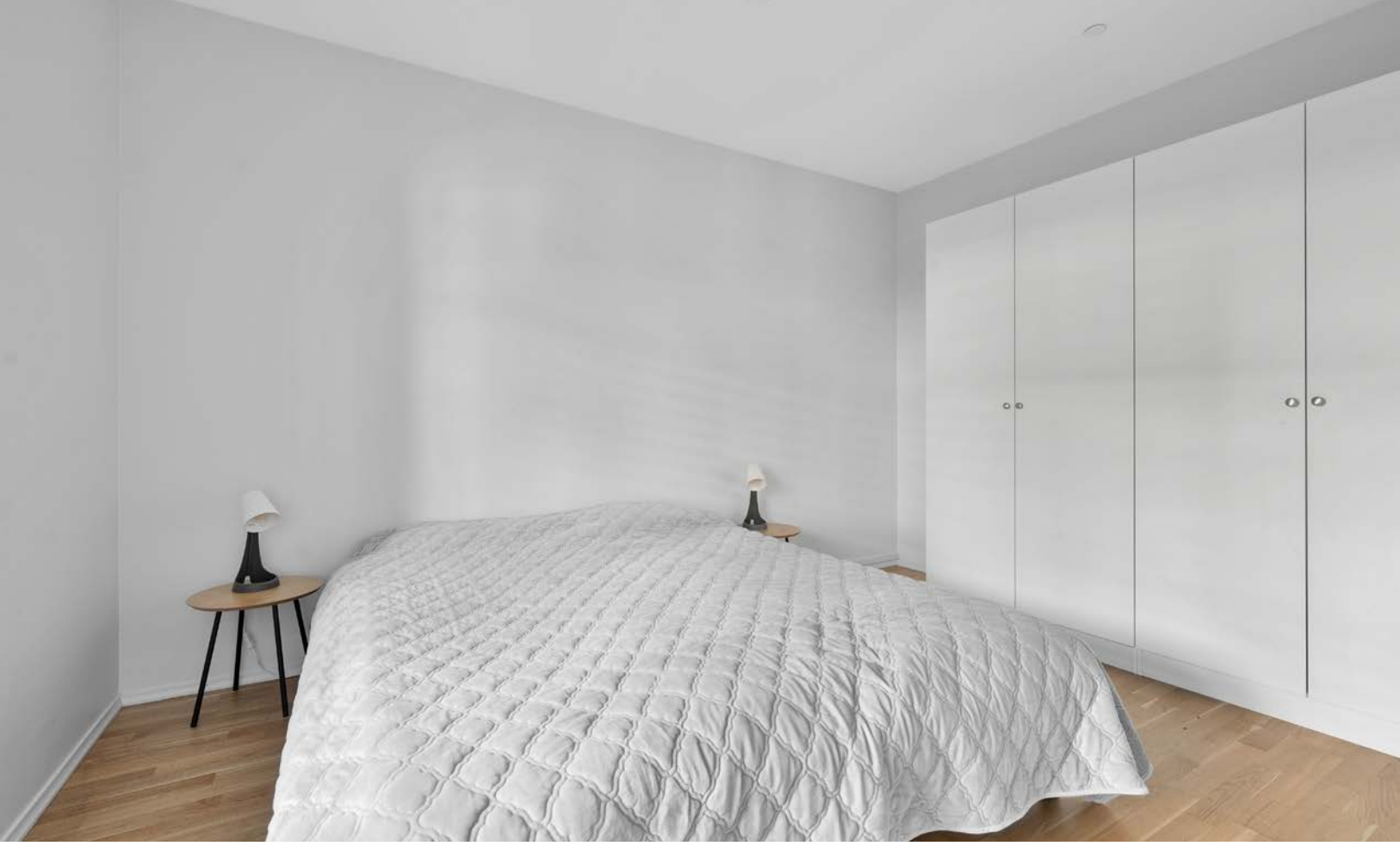






















Strømsbuveien 7 L











Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Strømsbuveien 7L

4836 Arendal

Gnr: 501 Bnr: 181 Aksje/Andelsnr: 53



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: 504428
Opprettet: 10.09.2024
Utskrift: 12.09.2024



Erik Sørensen AS

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





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (golv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres



Bygningsssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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



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.

Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.

Utvendig befarings 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.

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

Drenering

Drenering og fuksikring

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
18 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Strømsbuveien 7L

4836 Arendal

Gnr.: 501 Bnr.: 181 Aksje/Andelsnr.: 53

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 10.09.2024

Utskrift: 12.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 2
2 stk

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Bad

Samlet vurdering:

TG 3
0 stk

TG IU
2 stk

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Leilighet beliggende på en sentralt tomt.

Utvendig har boligen vanlig elde mht. alder og her går vedlikeholdt på sameiet.

Innvendig er det vanlig grad av bruksslitasje, her må en være obs på alder til membran.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Aktiv Eiendomsmegling as

Rekvirert dato: 02.09.2024

Besiktigelse

Til stede: Takstmann Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 10.09.2024

Strømsbuveien 7L

4836 Arendal

Gnr.: 501 Bnr.: 181 Aksje/Andelsnr.: 53

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 10.09.2024

Utskrift: 12.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Aksje/ Andelsnr
4203	501	181	53

Adresse: Strømsbuveien 7L, 4836 Arendal

Kommune: Arendal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Turid Røseth

Sameiets navn:

Arena Park li Arendal Borettslag

Dokumentkontroll

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.	11.09.2024	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):	0
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Tomt er ikke oppmålt i følge Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er sentral.

Kommentarer til tomten

Eiendommen ligger i et regulert område.

Strømsbuveien 7L

4836 Arendal

Gnr.: 501 Bnr.: 181 Aksje/Andelsnr.: 53

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 10.09.2024

Utskrift: 12.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår

2008

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

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: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
4. etasje	70	5		11
Sum BRA:	75			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
4. etasje	Gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken.	Utvendig bod.		Terrasse.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 70m².

P-rom = 70m².



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundet bygningen.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Grunnmur

Grunnmur består av betong.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring

Utvendig drenering får ingen innvirkning for selve leiligheten som ligger i 4. etasje.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjonen består av betong.

TG 1

Kledning

Vegger er utvendig kledd med noe plater og noe liggende kledning, har vanlig elde mht. alder.

Strømsbuveien 7L

4836 Arendal

Gnr.: 501 Bnr.: 181 Aksje/Andelsnr.: 53

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 10.09.2024

Utskrift: 12.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, har vanlig elde mht. alder.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

På terrasse syd-vest er det flere fliser som har liten limdekning.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

Taket er av type flatt. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med papp/duk, er ikke inspisert pga. manglende tilgang.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulvet i fra dør til kant av kabinett er 10mm, burde vært med 25mm. Sluk lar seg kun delvis inspisere.

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

Overflater - Himling

Himling er med plater.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Eventuelt membran har nå passert halve levetiden pga. estimert levetid er 20 år.



Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

Ventil montert i himling.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er utført i fra gangen inne i skapet.

TG 2

Samlet vurdering:

Her må en nå være obs på alder til eventuelt membran.

Bilder



Hulltaking.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med noe plater og noe betong.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, har liten effekt.

Strømsbuveien 7L

4836 Arendal

Gnr.: 501 Bnr.: 181 Aksje/Andelsnr.: 53

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 10.09.2024

Utskrift: 12.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med slette fronter.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i betong.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Høydeavvik i gang er 40mm.
Høydeavvik i stue er 5mm.

TG er ut i fra standard.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Trapper er med rette løp i felles areal.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Oppvarming er strøm.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Strømsbuveien 7L

4836 Arendal

Gnr.: 501 Bnr.: 181 Aksje/Andelsnr.: 53

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 10.09.2024

Utskrift: 12.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

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

TG 0

Flomfare

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i himling på badet, er ikke funksjonstestet.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

Varmtvann er i fra felles anlegg.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i toppen av vinduer.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang på vegg øst ende syd.
Hovedsikring 25 ampere, 6 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2008	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		

Strømsbuveien 7L

4836 Arendal

Gnr.: 501 Bnr.: 181 Aksje/Andelsnr.: 53

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 10.09.2024

Utskrift: 12.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	Ukjent.	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2023	Ingen dokumentasjon fremlagt.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		
7	Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	

Vurdering / Avvik

TG 1

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG er ut i fra pkt. 5.



Bilder



Sikringskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarsler (branndetektor) i rømningsvei?	Ja	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	

Strømsbuveien 7L

4836 Arendal

Gnr.: 501 Bnr.: 181 Aksje/Andelsnr.: 53

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 10.09.2024

Utskrift: 12.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene


E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur	
<p>Rykene - 12.09.2024</p> <p>Sted - Dato</p>	 <p>ERIK SØRENSEN</p>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409240342	
Selger 1 navn	
Tonje Havnaa	
Gateadresse	
Strømsbuveien 7 L	
Poststed	Postnr
ARENDAL	4836
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Turid Røseth
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1409240342

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja

Initialer selger: TH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409240342

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tonje Havnaa	08699995bfdbf34d604597 a0088577dac02cff8e	11.09.2024 18:07:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240342

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Reguleringsplan

Adresse: Strømsbuveien 7L, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/181/0/0

Planident: 2014r22e1
Ikrafttredelsesdato: 10.2.2005
Plannavn: Sandenområde, endring av kart og bestemmelser



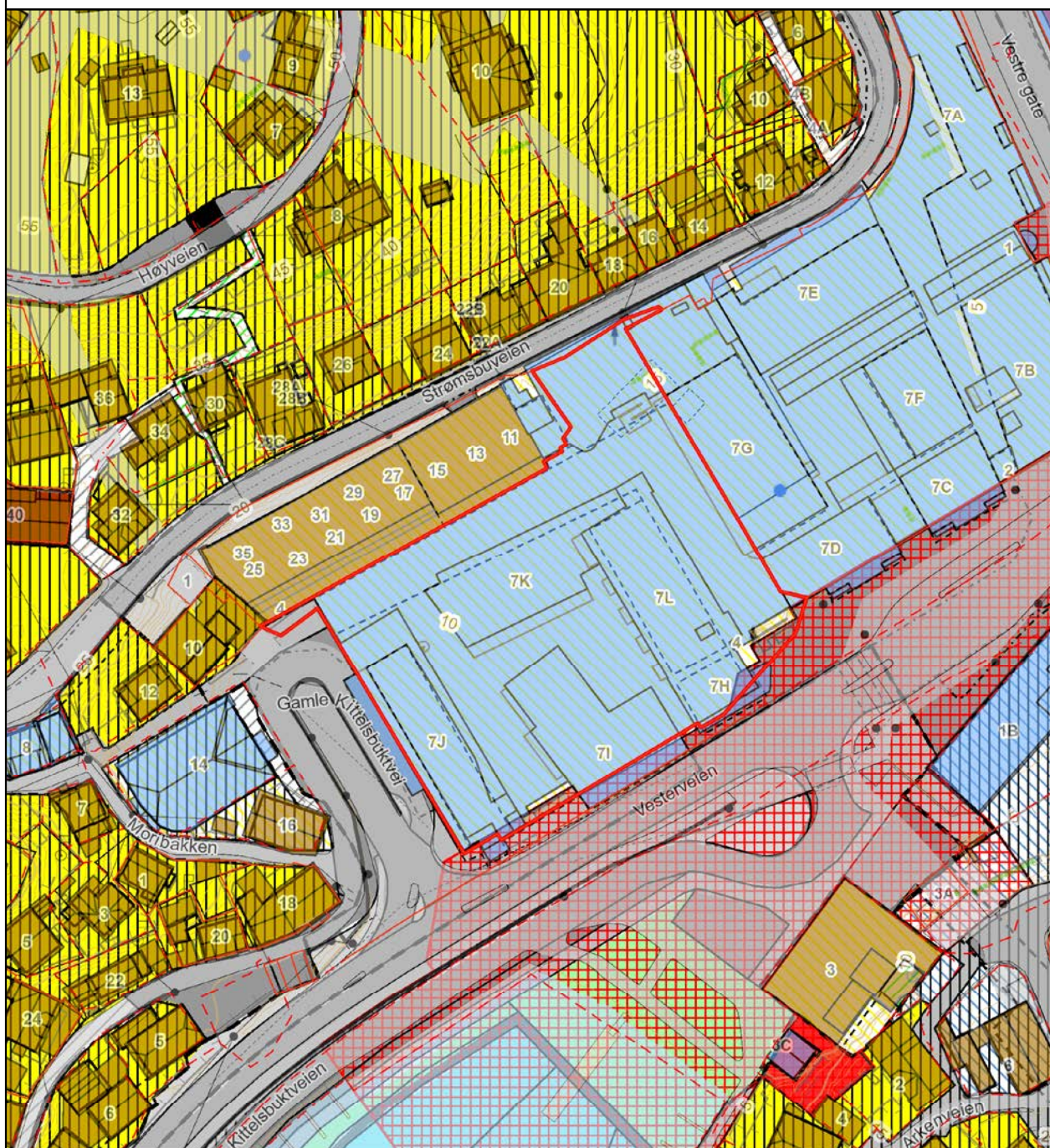
ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-07-12



Formål: Bolig / Forretning / Kontor, Kjørevei

Hensynssone:



Tegnforklaring -

Eiendomsgrenser noyaktighet

	Eiendomsgrense
	Usikker eiendomsgrense
	1244 - Utkjøring
	<all other values>
	Reguleringsplan bevaringsgrense
	Reguleringsplan rekkefølgegrense
	1203 - Regulert tomtegrense
	1211 - Byggegrense
	1214 - Bebyggelse som inngår i planen
	1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
	1221 - Regulert senterlinje
	1222 - Frisiktlinje
	1223 - Regulert kant kjørebane
	1226 - Regulert fotgjengerfelt
	1254 - Tunnel
	1259 - Måle- og avstandslinje
	Reguleringsplan formålsgrense
	Reguleringsplanomriss
	PlanerUnderArbeid
	590 - Særskilt angitt fare
	660 - Bevaringsområder

Reguleringsplan

	661 - Bevaring av bygninger
	662 - Bevaring av anlegg
	991 - Formålsrekkefølge
	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
	Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
	Område for særskilt angitt allmennyttig formål
	Annet landbruksområde
	Kjørevei
	Annen veggrunn
	Gang- / sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Småbåtanlegg (landdelen)
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Havneområde i sjø
	Park
	Turveg
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Annet spesialområde
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Bolig / Forretning / Kontor

Forretning / Kontor

Kommuneplan

Adresse: Strømsbuveien 7L, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/181/0/0

Planident: 2022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: .

Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0

Formål:

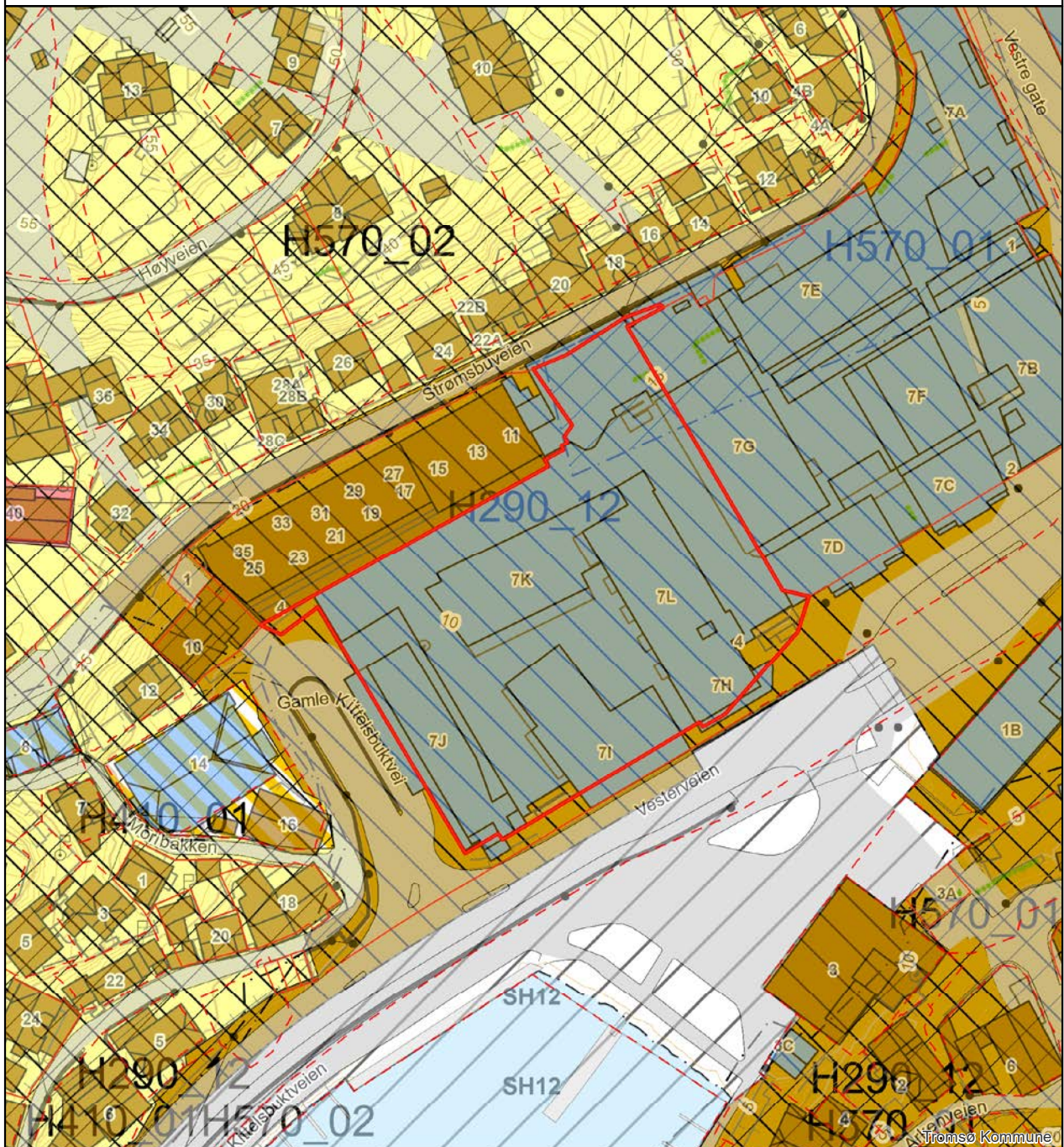


ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-07-12






Hensynssone: Kp Angitt hensynssone, Kp Støysone



Tegnforklaring - Kommuneplan






Eiendomsgrenser

noyaktighet

-  Eiendomsgrense
-  Usikker eiendomsgrense
-  E18 - Båndleggingssone











KpSamferdsellinje

KSL_Presentasjon

-  Fjernveg N
-  Fjernveg (tunnel) F
-  Fjernveg F
-  Hovedveg (tunnel) N
-  Hovedveg N
-  Fjernveg (tunnel) F
-  Hovedveg F
-  Samleveg N
-  Samleveg F
-  Adkomstveg N
-  Adkomstveg F
-  Gang- og sykkeveg N
-  Gang- og sykkeveg F
-  Gangveg F
-  Turvegtrase N
-  Turvegtrase F
-  Bane N
-  Skipsled N
-  KpRetningslinjeGrenseGmlLov
-  KpRestriksjonGrenseGmlLov




KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

-  Byggegrense
-  Forbudsgrense sjø
-  Forbudsgrense vassdrag
-  Strandlinje sjø
-  Strandlinje vassdrag
-  Midtlinje vassdrag
-  Markagrense
-  KpHensynssoneGrense
-  KpGrense
-  KpArealformalGrense

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

-  Kp Sikringssone
-  Kp Faresone
-  Kp Støysone
-  Kp Infrastruktursone
-  Kp Angitt hensynssone
-  Kp Båndleggingssone
-  Kp Gjennomføringssone
-  Kp Detaljeringssone

KpArealformalOmrade

KpOmrade

Arealplaner under arbeid

Adresse: Strømsbuveien 7L, 4836 ARENDAL

Gnr/Bnr: 501/181/0/0

Planident: 42032023-12,42032023-8,42032022-21,42032022-15,42032023-2

Plannavn: Tyholmen hotell, Jaktekaia, N. Tyholmen, Kanal i Arendal,

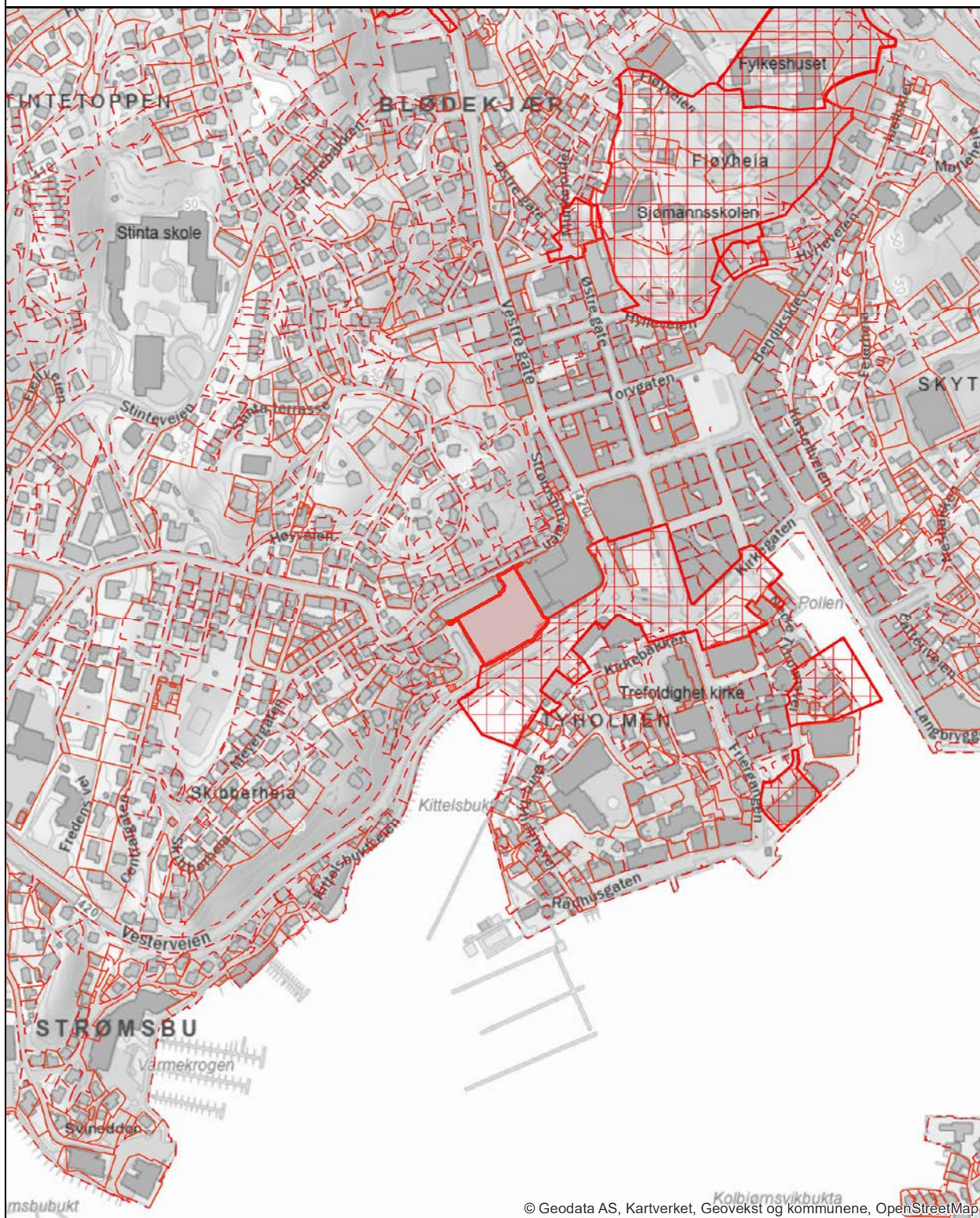
Østregate 18-Munkejordet 2, Fløybyen

Målestokk: 1:5,000

Dato: 2024-07-12



ARENDALE KOMMUNE



Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-501/181/0

Bruksnavn	KITTELSBUKT	Beregnet areal	4 245.9
Etablert dato	26.08.1899	Historisk oppgitt areal	4 249.8
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input checked="" type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
KF - Kartforretning	03.01.2008		P 89/28	
SE - Seksjonering	20.08.2007			
SE - Seksjonering	20.08.2007			
SF - Sammenslåing	22.06.2007			
SF - Sammenslåing	22.06.2007			
DL - Kart- og delingsforretning	13.03.2007		P M2/350	
GJ - Grensejustering	03.11.1992			
ON - Omnummerering	07.01.1992			
NM - Nymatrikulering	26.08.1899			
DL - Kart- og delingsforretning				

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	31.05.1996	4 245.9	

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Vesterveien	4		4836 ARENDAL
Strømsbuveien	7H		4836 ARENDAL
Strømsbuveien	7I		4836 ARENDAL
Strømsbuveien	7J		4836 ARENDAL

ARENDAL KOMMUNE
Reguleringsbestemmelser for
SANDENOMRÅDET

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

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

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

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

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

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

1. Generelt

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

Reguleringsformål

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

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

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

Målsetting

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

2. Fellesbestemmelser

Søknad om rammetillatelse

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

Parkering

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

Støy

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

Tekniske anlegg

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

Særskilte bestemmelser for byggeperioden

- 2.5 Følgende bestemmelser gjelder særskilt for anleggs- og byggeperioden:

2.5.1 Grunnforhold

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

2.5.2 Kulturvern

Gamle 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/reducere 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 forurensete masser skal godkjennes av kommunen.

2.5.7 Flomvann

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

2.5.8 Trafikk

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

2.5.9 Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale med kommunen skal foreligge.

3. Bygeområdene

Områdene FKB1 – FKB2

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

- 3.2 Eventuell underetasje, 1. og 2. etasje i bebyggelsen skal nyttes til forretninger (varehus). 3. og 4. etasje kan nyttes til kontorer og/eller boliger. 5. etasje kan nyttes til boliger. Underetasje eller del av etasjer som ligger under bakkenivå kan nyttes til bilparkering.
- 3.3 Bebyggelsen skal plasseres med fasade i formålsgrensen der byggegrense ikke er vist. Bygget kan ha utkraging over 1. etasjeplan langs Vesterveien og vei Tk2 som vist med byggegrense. Jfr. bestemmelsene i punkt 4.6.
- 3.4 Områdene er inndelt i delområder med byggegrenser, med forskjellig krav til maks. mønehøyde. Maks mønehøyde er oppgitt på plankartet (i kotehøyde). Mindre takoppbygg, heishus, piper m.v. kan gå opp over maks mønehøyde.
- Skråtak over 4. etasje «blokkene» D og C tillates ført opp til cote 17,6 slik det er - illustrert på tegning A 209 datert 10.01.05.
- 3.5 Arealene mellom bebyggelsen på taket over varehusdelen skal tilrettelegges for uteopphold og lek og opparbeides med beplantning, belysning, benker m.v. Utomhusplan skal utarbeides og godkjennes av Arendal kommune.
- 3.6 Bygningenes fasader, materialvalg, belysningsarmatur, skilter m.v. skal ha en enhetlig form og harmonere med strøkets karakter. Belysning, reklame og fargevalg skal godkjennes av kommunen.

4. Trafikkområder

Veiene Tk1, Tk2 og del av Vesterveien

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

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

Vestregate, Kittelsbukta og Vesterveien

- 4.2 Vestregate, Kittelsbukta og del av Vesterveien med tilhørende siderarealer er flateregulert. Det skal utarbeides særskilte planer som viser midlertidige og permanente løsninger for 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 Kittelsbukthvei via turnhalltrappene, føres inn på taket av varehusdelen i området FKB1-2 og videreføres til trappeanlegg ned til Vesterveien og opp til nedre del av Strømsbuveien. Ved turnhallen skal det videre anlegges trapper ned til Gamle Kittelsbukthvei (Tk2).

Annen veigrunn

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

Utkraving

- 4.6 Bebyggelsen i områdene FKB1 – 2 kan utkrages over fortauet langs Vesterveien og over kjørevei Tk2 som angitt med byggegrenser på plankartet. Utkravingen 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 bølgeblekk og takvinkler ned til 23 grader godkjennes i spesielle tilfeller.

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

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

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

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

5.342 Yttervegger

Dersom utvendig panel og listverk unntaksvis må utskiftes, skal disse høvles på alle synlige flater og ha dimensjoner og eventuell profilering som lokalt stilhistorisk stemmer med eksisterende eller tilbakeført eksteriørutforming forøvrig. Dersom det ikke er 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 eksterior 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 panelkleddes labankdører, alle i samsvar med den stilperiode bygningen hører hjemme i. Dørene skal ha dekkende malerbehandling. Utskifting til slette, glatte dører, eller dører kledd med belistning som illuderer fyllinger, er ikke tillatt. For eventuelle vinduer i dørene, gjelder bestemmelsene som for vinduer forøvrig.

5.344 Verandaer, balkonger, altaner og terrasser

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

5.345 Veggfaste utvendige trapper og rekkverk

Trapper og trinn ved inngangsdører og butikkdører skal være solide og massive. De skal utføres med 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 Kittelsbuktsvei (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



Arendal Boligbyggelag
Malmbyggen, Vestregate 2
4836 Arendal

Telefon: 37 00 54 50
E-post: post@arendal.bbl.no

Bankforbindelse: Nordea
Org.nr.: NO 954 768 465 MVA
Del av Norske Boligbyggelag



Til meglere / boligselgere

INFORMASJON FRA ARENDAL BOLIGBYGGELAG SOM FORRETNINGSFØRER

Dette informasjonsskrivet tar for seg prosedyrene ved salg av boliger forvaltet av Arendal Boligbyggelag, herunder avklaring av forkjøpsrett, meldinger til forretningsfører, sikringsordning og gebyrer i denne forbindelse.

Forretningsfører har ikke fullstendig arkiv over alle borettslag/sameiers styreprotokoller og det kan derfor være vedtak som ikke er kjent for oss.

Avklaring av forkjøpsrett i borettslag

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Dette gir andelseier boret til en bestemt bolig, borettslagsmodellen reguleres av borettslagslova.

De fleste borettslag har vedtektsfestet forkjøpsrett for medlemmer i boligbyggelaget eller internt i borettslaget. Dette fremgår av borettslagets vedtekter. Megler/selger tar selv kontakt med borettslagets leder for utlysning der de kun praktiserer intern forkjøpsrett.

Forkjøpsretten kan avklares på to måter:

Forhåndsavklaring: Boligen kunngjøres for medlemmene før den er solgt. Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen. Forhåndsavklaring kan være fordelaktig for å få kjøpere på banen i tidlig salgsfase eller ved salg av prisregulerte boliger.

Etterhåndsavklaring: Ved etterhåndsavklaring er boligen solgt før den kunngjøres for våre medlemmer. Når bud er akseptert er melding om forkjøpsrett, levert innenfor fristen, bindende.

Bestilling av avklaring: Gjøres rett fra meglersystemet gjennom API, megler vil da få oppdateringer i sitt meglersystem om annonsering og frister for å benytte seg av forkjøpsretten. Når Boligbyggelaget har avklart forkjøpsretten, vil melding gå tilbake til meglersystemet.



Arendal Boligbyggelag
Malmbyggen, Vestregate 2
4836 Arendal

Telefon: 37 00 54 50
E-post: post@arendal.bbl.no

Bankforbindelse: Nordea
Org.nr.: NO 954 768 465 MVA
Del av Norske Boligbyggelag



Annonsfrister

Siste frist for bestilling av forkjøpsrettsutlysning er mandag klokken 12.00. Boligen blir annonsert påfølgende dag på hjemmesiden til Arendal Boligbyggelag. Frist for å hevde forkjøpsrett er tirsdager uken etter innen klokken 13.00. Vi gjør oppmerksom på at annonserings- og avklaringsfrister kan forskyves ved helligdager. Etter fristens utløp avklarer boligbyggelaget, og info om boligen er tatt på forkjøpsrett eller ikke legger seg på oppdraget.

Melding til forretningsfører

Når en andel har skiftet eier er Arendal Boligbyggelag avhengig av visse opplysninger for å kunne registrere eierskifte og avregne felleskostnadene korrekt.

Eierskiftet skal meldes digitalt fra meglersystemet gjennom API. Da får vi fullt fødsels- og personnummer, dato for overtagelse.

Målere: Er det manuelle målere uten automatisk avlesning (type strøm, tappevann, gass etc) som skal avregnes av Arendal Boligbyggelag må disse formidles på annet vis, eksempelvis e-post.

Godkjenning av andelseier

Når det sendes digital melding om eierskifte gjennom API, vil det også gå melding til styret og godkjenning av ny eier. Når styret har godkjent ny eier i portalen vil godkjenningen legge seg direkte inn i meglersystemet. Det vil også gå et e-postvarsel til megler.

Medlemskap

Medlemskap må tegnes i Arendal Boligbyggelag innen forkjøpsrettens frist utgår. Medlemskapet er først gyldig når innmeldingsavgiften på kr. 500,- er betalt. Eventuelt overføring av medlemskap med dokumentasjon av slektsforhold må være innlevert Arendal boligbyggelag innen meldefristen.

Sikringsordning

De fleste borettslag er tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader gjennom Borettslagenes Sikringsordning AS. Denne ordningen har automatisk løpende fornyelse ett år av gangen. Om borettslaget er omfattet av sikringsordningen eller ikke, fremgår av boliginfor rapportens punkt **1 : Felleskostnader**.

Hvis forsikrings selskapet byttes ut er det er en måneds oppsigelse, med informasjon om hvem som blir ny tilbyder.



Arendal Boligbyggelag
Malmbyggen, Vestregate 2
4816 Arendal

Telefon: 37 00 54 50
E-post: post@arendal.bbl.no

Bankforbindelse: Nordea
Org.nr.: NO 954 768 465 MVA
Del av Norske Boligbyggelag



Oversikt over gebyrer

Forhåndsavklaring forkjøpsrett:	kr. 7.882,-
Benytte forkjøpsretten:	kr. 7.882,-
Eierskiftegebyr borettslag:	kr. 6.385,-
Eierskiftegebyr sameier:	kr. 6.385,-
Innmelding Arendal Boligbyggelag:	kr. 500,-

Ved benyttelse av forkjøpsrett betales gebyr av kjøper. Selger betaler gebyr for forhåndsavklaring dersom boligen ikke tas på forkjøpsrett.

Satsene gjelder fra 01.01.2024

Satsene er inkl. mva.

Innbetaling for gebyrer til konto: 6311.05.52000

Med hilsen

Arendal Boligbyggelag



Arendal Boligbyggelag

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.

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner **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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.

(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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger 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 sjanse 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 besluttet 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 framtrede 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.

Arena Park II Arendal Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

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

Hilsen styret i
Arena Park II Arendal Borettslag.



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. Malmbyggen, 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 varmesløyferne borettslaget benytter og lage ett måkekart/brøytekart som utnytter varmesløyferne. Det er lettere å holde en god standard på brøytingen dersom man brøyter direkte der hvor varmesløyferne 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 fylt 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 postkasssystemer.

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 tillegg 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
Drifts kostnader				
Lønnskostnader	2	101 549	102 690	102 690
Revisjonshonorar	3	12 625	11 750	13 000
i rskontigent boligbyggelag		17 400	17 400	17 400
Forretningsfjrrerhonorar 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
i rresultat		2 248 119	1 955 230	150 000
Overfjrt 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
Innest ³ ende p ³ 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 fjres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets tilhørende noter.

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

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	541 804	712 078
B. Endring i disponible midler		
i retts 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 - Ljnnskostnader

	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 til³ 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 R.nr	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 gjennomfjerte vedlikeholdet er tilstrekkelig for³ oppveie verdiforringelse av bygningen.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6360 Renhold, sanitj rartikler	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 r ³ dgivning	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
Bokfjrt verdi 31.12	125 255 000

Styret mener at det utfjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig til ³ oppveie verdiforringelse av bygningen. Det er derfor ikke foretatt avskrivninger av bygg.

Note 7 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 58 andeler ⁷ 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
i rets 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 3 år nedbetalingstid.
L³ nenummer:	63118133147	28008202720
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2017
Rentesats:	6.75 %	5.75 %
Betingelser:		Flytende rente. L³ net innfridd 30.03.2051
Beregnet innfridd:	30.09.2025	30.03.2051
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	100 204 000
L³ nesaldo 01.01:	568 773	68 625 517
Avdrag i perioden:	197 647	7 155 991
L³ nesaldo 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 låne:	371 126	87 310 212

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld låne 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 P n 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
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 varmesløyfer borettslaget benytter og lage ett måkekart/ brøytekart som utnytter varmesløyferne. Det er lettere å holde en god standard på brøytingen dersom man brøyter direkte der hvor varmesløyferne 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 fylt 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 postkasssystemer.

Vedtak:

Styrets innstilling:

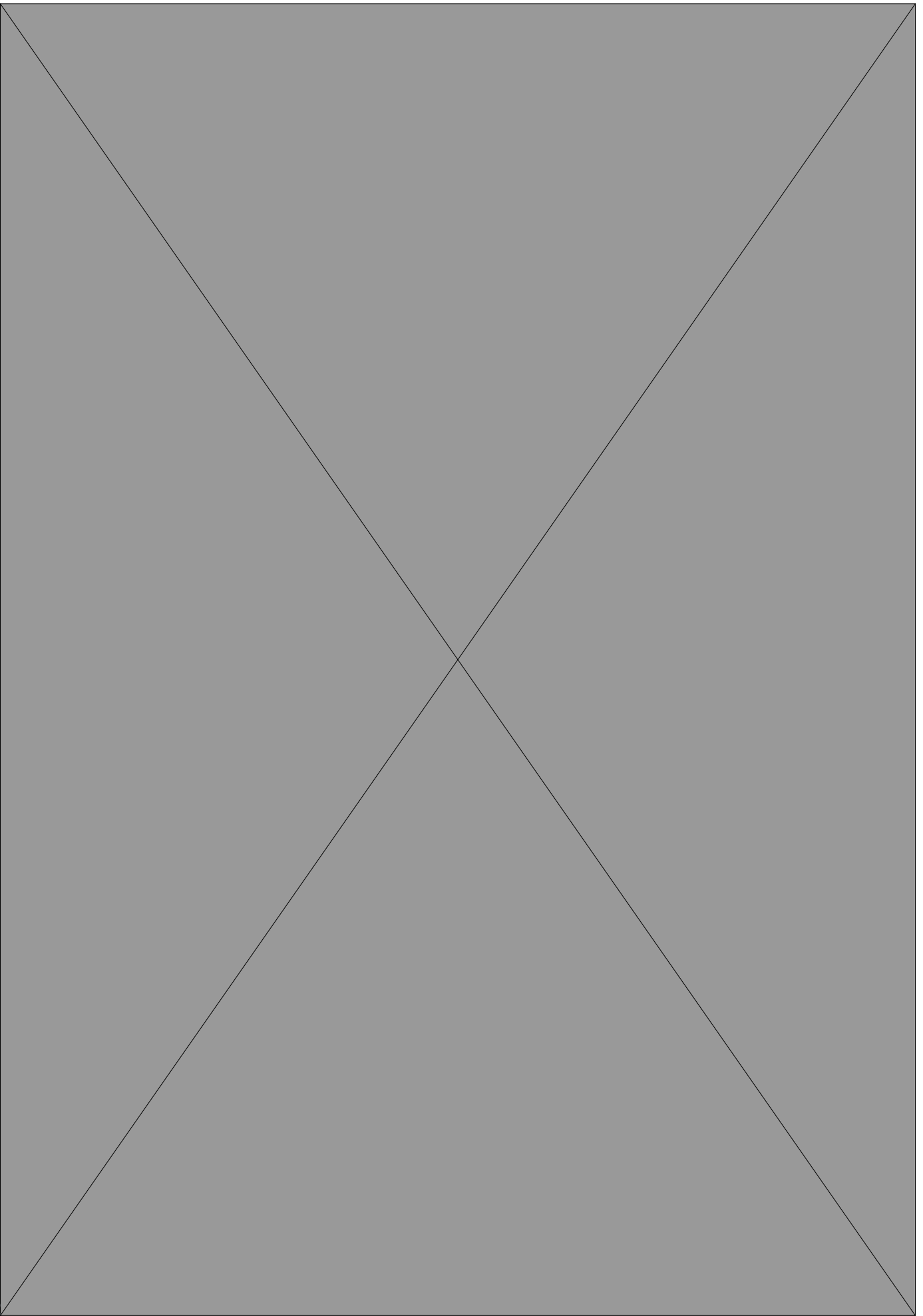
Grunneier (ALTI) ønsker ikke borettslagets postkasser på sin eiendom, verken ute eller inne. Styret anser det for dårlig utnyttelse av felles midler å kjøpe nye, mindre postkasser om det skulle vært aktuelt. Styret mener dagens løsning fungerer godt. Forslaget avvises

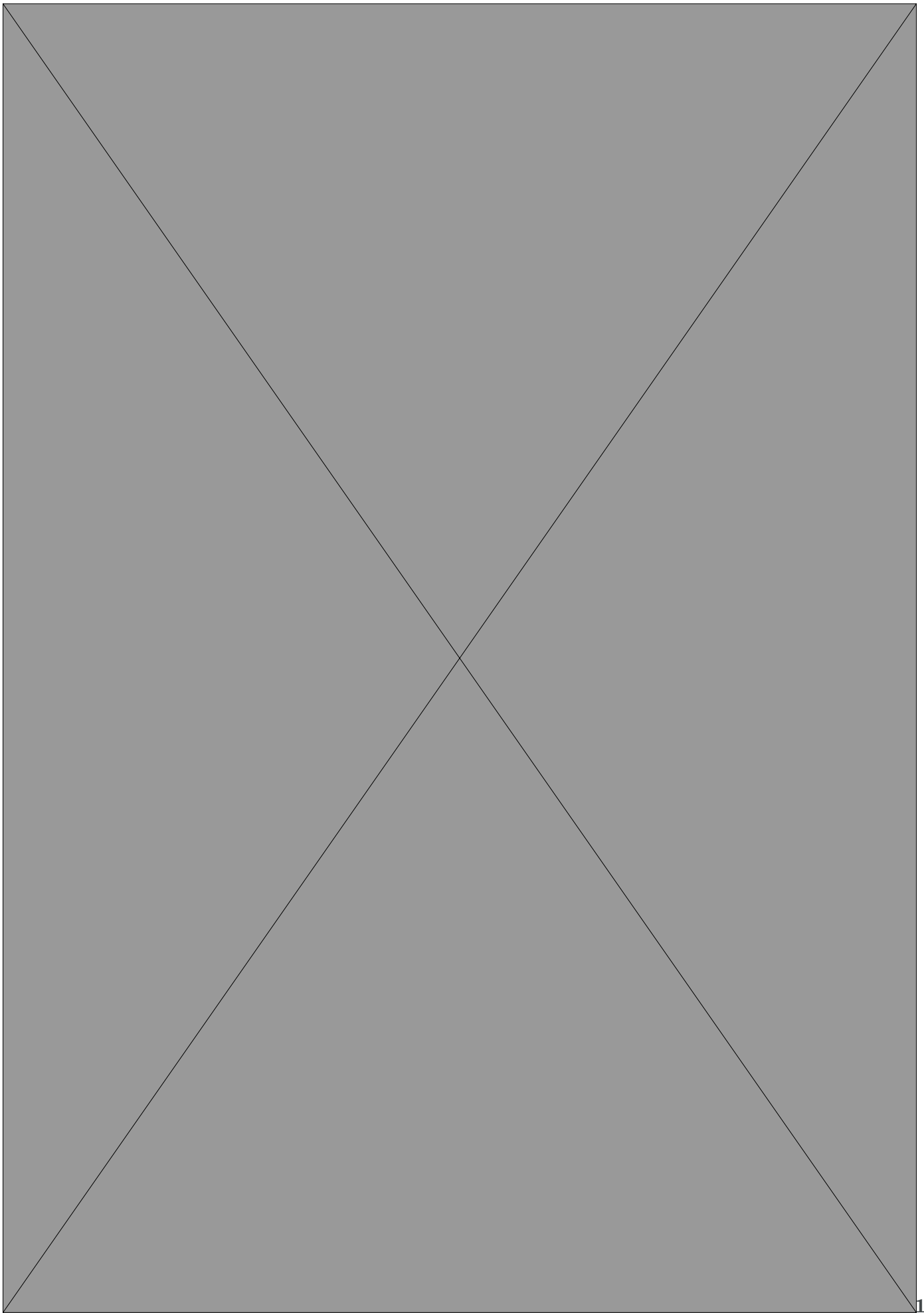
Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

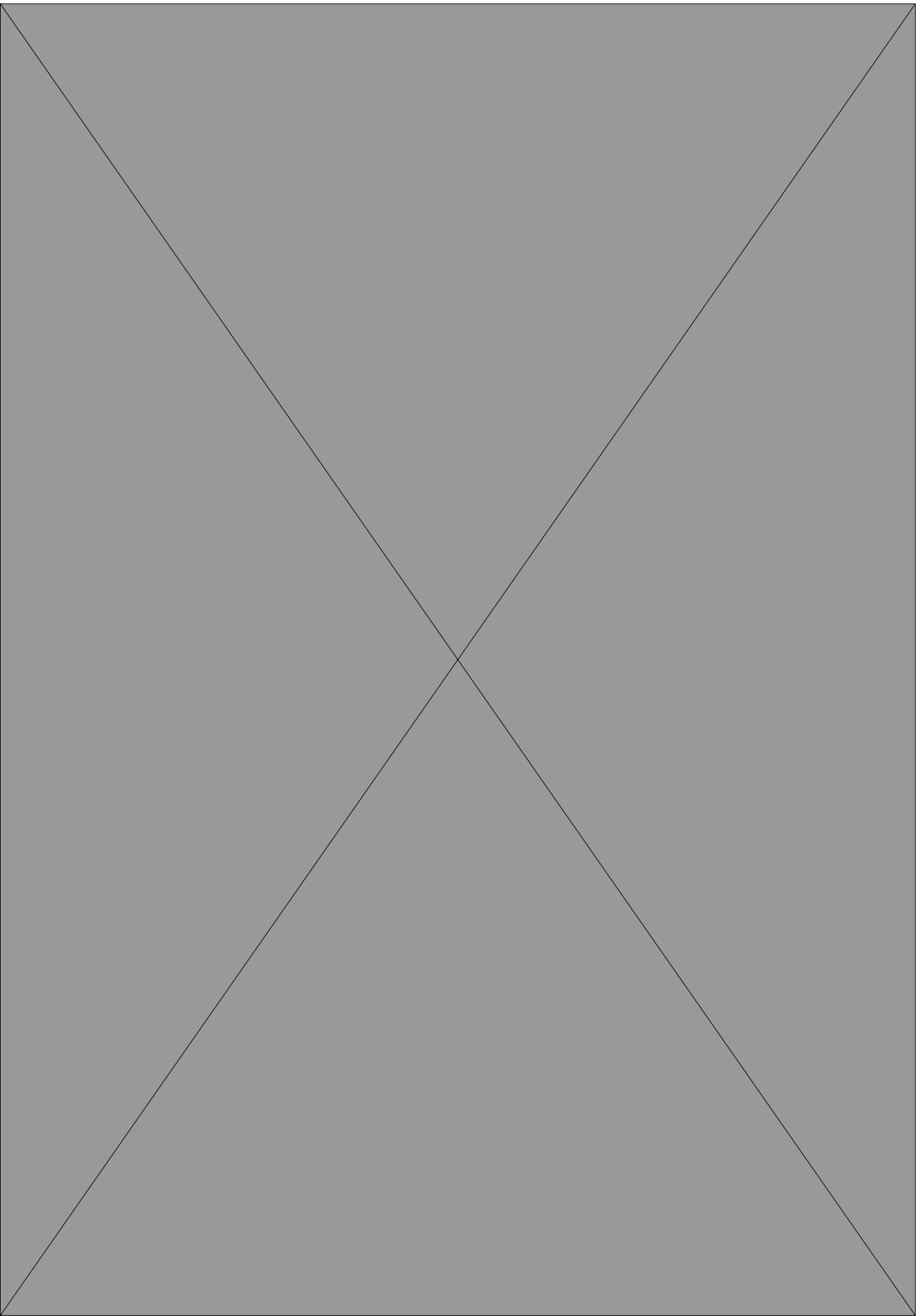
Protokoll for Arena Park II Arendal Borettslag

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









OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Strømsbuveien 7 L
4836 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

Telefon: 472 01 274
E-post: leif.christian.depresno@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre