



aktiv.

Hesthagen 10C, 4844 ARENDAL

**Hesthagen, Arendal - Lys og
trivelig 3 (4) -romsleilighet - Stor,
vestvendt terrasse - Sentrumsnært
og solrikt**



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 1 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 604 596,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 1 864 158,-
Felleskostn.: Kr 6 121,-
Selger: Elisabeth Hogsrød

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 74/80 kvm
Tomtstr.: 6444 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 507, bnr. 1277
Andelsnr.: 19
Oppdragsnr.: 1409250003

Hesthagen, Arendal - Lys og trivelig 3-romsleilighet - Stor, vestvendt terrasse - Sentrumsnært og solrikt

Meget sentral beliggenhet i etablert boligområde på Nyli, ca. 2 km nord for Arendal sentrum. Kort gangvei til dagligvareforretning (Kiwi) og bussforbindelse til sentrum. Det er nærhet til Moltemyr skole og til barnehager i nærområdet. Flott turområde i umiddelbar nærhet med lysløype og oppkjørte skiløyper på vinterstid.

Lys og fin leilighet i veldrevet borettslag på Nyli, med solrik og vestvendt balkong og lettvinnt adkomst 1,5 etasje opp fra hovedinngang.. Stor solrik balkong mot vest med fin utsikt over områdene rundt.

Felles trappegang - 1,5 etasje opp fra hovedinngang og inngangsparti.

Vindfang/gang, bad/wc, 2 soverom (tidligere 3), stue med utgang vestvendt balkong, kjøkken med spiseplass og grovkjøkken med vaskerom.

2 kjellerboder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	50
Informasjon forretningsfører	65
Nabolagsprofil	110
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 80 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² 2 boder

3. etasje

BRA-i: 74 m² Gang, 2 soverom, bad/wc, vaskerom, stue, kjøkken.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

15 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6444 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslagets eiertomt er pent opparbeidet med asfaltert adkomstvei og oppmerkede parkeringsplasser for beboere og besøkende. For øvrig opparbeidet med plenareal, beplantning, lekeplass og koselig uteplass med benker. Felles søppelordning.

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet i etablert boligområde på Nyli, ca. 2 km nord for Arendal sentrum. Kort gangvei til dagligvareforretning (Kiwi) og bussforbindelse til sentrum. Det er nærhet til Moltemyr skole og til barnehager i nærområdet. Flott turområde i umiddelbar nærhet med lysløype og oppkjørte skiløyper på vinterstid.

Leiligheten ligger i 3. etasje, 1 1/2 etasje opp fra inngang. Stor solrik veranda mot vest

med fin utsikt over områdene rundt.

Adkomst

Fra Arendal kjør til Barbudalen. Ta av i rundkjøringen, og følg skiltet mot Nyli opp Engekjærveien. Følg Engekjærveien til endes, og ta til høyre inn på Waglesgårdveien. Ta deretter til første avkjørsel til høyre, kjør forbi Kiwi og hold til høyre inn på Dyrefaret. Ta første avkjørsel til høyre etter garasjerekkene inn til Hesthagen. Blokken ligger på høyre side av veien, benytt inngang B det er 3 trapper opp til leiligheten (1 1/2 etasje fra inngang).

Det er oppmerkede parkeringsplasser for beboerne og til besøkende. Det går også gangvei opp fra Engekjærveien direkte til blokken dersom man kommer gående/syklende fra byen.

Bebyggelsen

Blokkbebyggelse. Lavblokk med innganger fra 10 A til 10F

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Moltemyr skole (1-10 kl.)

368 elever, 23 klasser 1.6 km

Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.)

150 elever, 15 klasser 1.9 km

Birkenlund skole (1-10 kl.)

440 elever, 23 klasser 2.4 km

Stinta skole (1-10 kl.)

553 elever, 32 klasser 2.6 km

Arendal vgs - Mølleheia

Arendal videregående skole

880 elever, 30 klasser 2 km

Barnehager:

Nyli barnehage (0-5 år)

44 barn 0.7 km

Jovannslia Barnehageenhet (1-5 år)

61 barn 1.1 km

Svalestien barnehage (1-5 år)

25 barn 1.8 km

Dagligvare:

Kiwi Nyli med post i butikk 300m unna

Skolekrets

Moltemyr Skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Nyli Linje 110, N110 0.3 km

Tog: Arendal stasjon linje R50 1.1 km

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet med romslig balkong beliggende i 3. etasje (1,5 etasje opp fra gatenivå). Betongkonstruksjon oppført i 1970 med yttervegger kledd med fasadeplater og trekledning. Vestvendt, overbygget balkong med utgang fra stuen. Vinduer er type 2-lags glass. Etasjeskiller i betong. Oppvarming med strøm og ved da leiligheten har pipeløp og vedkamin i stuen. Se tilstandsrapport ved Erik Sørensen AS datert 23.01.2025 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Nyere bad ca. 2010, utført av Caverion.
- Skiftet ut røropplegg, utført ved Caverion.
- Utført el-kontroll ca. 2023.
- Terrasser ble renovert for ca. 20 år siden.

Innhold

Felles trappegang - 1,5 etasje opp fra hovedinngang og inngangsparti.

Vindfang/gang, bad/wc, 2 soverom (tidligere 3), stue med utgang vestvendt balkong, kjøkken med spiseplass og grovkjøkken med vaskerom.

2 kjellerboder.

Standard

Lys og fin leilighet i veldrevet borettslag på Nyli, med solrik og vestvendt balkong og lettvinnt adkomst 1,5 etasje opp fra hovedinngang. Leiligheten er gjennomgående og har en praktisk planløsning med 2 romslige soverom (opprinnelig 3 soverom), stue med utgang balkong og romslig kjøkken med spiseplass og grovkjøkken med vaskerom. Borettslaget oppgraderte baderom og røropplegg ca. 2010.

Innvendige overflater har i hovedsak belegg på gulv med unntak av kjøkken og bad som har fliser. Vegger har tapet eller strietapet som er malt. Innvendige tak er pusset og malt.

Kjøkkenet er lyst og fint med innholdsrik innredning og fronter i hvit profilert utførelse. Det er fliser over kjøkkenbenk og en romslig spiseplass med vindu. Praktisk tilliggende grovkjøkken/vaskerom med fliser, utslagsvask, skaplass og opplegg for vaskemaskin.

Badet er fliselagt med varmekabler i gulv, vegghengt toalett, servantinnredning med speil og dusjkabinett. Badet har rør-i-rør system.

Det er god skaplass på hovedsoverom. I tillegg har leiligheten 2 tilhørende kjellerboder.

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:

- Halve brukstiden på membran baderom er nå passert.
- Halve levetiden på membran er passert på vaskerom.
- Trapper i fellesareal mangler håndløpere på vegg.
- Ingen tilstandsrapport fremlagt for fellesarealer.

Forhold som har fått TG3:

- Vaskerom har ingen tett oppkant ved dør, gulvet er flatt og mangler sluk. Det er montert aquastop. Anbefalt tiltak å montere sluk. Estimert kostnad kr. 55.000,-.

Se komplett tilstandsrapport ved Erik Sørensen AS datert 23.01.2025 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

Tilknyttet tv/internett med fiber via Telenor (T-we). Dette er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Parkering på fellestomt. Borettslaget har lademulighet for el-bil med

abonnementsløsning.

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring

Polisenummer
SP0002019992

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 radonreduserende 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.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad. Vedkamin i stue. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Strømforbruk er ikke opplyst. Boligen har stått tom over en periode.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 250 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 537 544

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 150 174

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Strøm

Innboforsikring

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling 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

Fellesutgifter (vedlikehold, forsikring, kommunale avgifter og forretningsførsel m.m.)

Renter og avdrag på fellesgjeld

Strøm/lading

Varmtvann (felles akonto).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 121

Andel Fellesgjeld

Kr 604 596

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

14.01.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 974

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 011

Andel fellesformue

Kr 31 501

Andel fellesformue dato

14.01.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nyli Borettslag 2

Organisasjonsnummer

954363368

Andelsnummer

19

Om borettslaget

Leiligheten er en del av Nyli II borettslag, som består av 48 4-roms leiligheter og 16 2-roms leiligheter. Biloppstilling på oppmerkede plasser, og felles gjesteparkering i området. Lekeplass like ved leiligheten. Nærhet til kolonialbutikk, lysløype, bussholdeplass mv. Gode bussforbindelser kort gange fra leiligheten. Gangavstand til sentrum.

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 63118114622, Nordea Bank Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.01.2025: 2.02% pa.

Antall terminer til innfrielse: 142.8

Saldo per 14.01.2025: 35 809 632

Andel av saldo: 604 597

Første termin: 30.09.2020 Første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 31.08.2060)

,92% + bankens margin 1,1 % fast i 5 år - til 30.09.21

Annuitetslån,, fast rente frem til 2030 Lånet kan ikke innfries individuelt.

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 har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

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.

Styret har pr. 31.12.2023 ca. 1,8 mill i disponible midler. Det er varslet mulig økning av felleskostnader i 2025 grunnet generelle kostnadsøkninger.

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 ikke tillatt iht. sameiet/borettslagets vedtekter. Jf. Ordensregler pkt. 6 Husdyr.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes fellesdugnad for borettslaget en til to ganger per år.

Forretningsfører

Forretningsfører

Arendal Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 507, bruksnummer 1277 i Arendal kommune. Andelsnr. 19 i Nyli Borettslag 2 med orgnr. 954363368

Tinglyste heftelser og rettigheter

Ingen heftelser registrert på borettsandelen.

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

4203/507/1277:

01.09.1969 - Dokumentnr: 4188 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

01.09.1969 - Dokumentnr: 4187 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:507 Bnr:1256

24.11.1989 - Dokumentnr: 12071 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:507 Bnr:2248

01.07.2003 - Dokumentnr: 4711 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1855366 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:507 Bnr:1277

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 15.09.1970

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.09.1970.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan:

Formål: Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som

avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner

etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en

fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16.

Reguleringsplan vedtatt 24.06.1968. Plannavn: Melkedammen, nord. Arealplanid: 2116r1. Formål: Boligblokkbebyggelse.

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 odel 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

1 250 000 (Prisantydning)

604 596 (Andel av fellesgjeld)

1 854 596 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 562 (Omkostninger totalt)

16 762 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 562 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 864 158 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 871 358 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 874 158 (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 9 562

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 deknings salg 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 rettshjelpsforsikring 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.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon: Kr. 40.000,-

Tilrettelegging: kr. 6.900,-

Markedspakke: kr. 18.750,-

Oppgjør: kr. 6.950,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 4.389,-

Visninger pr. stk. 1.950,-

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

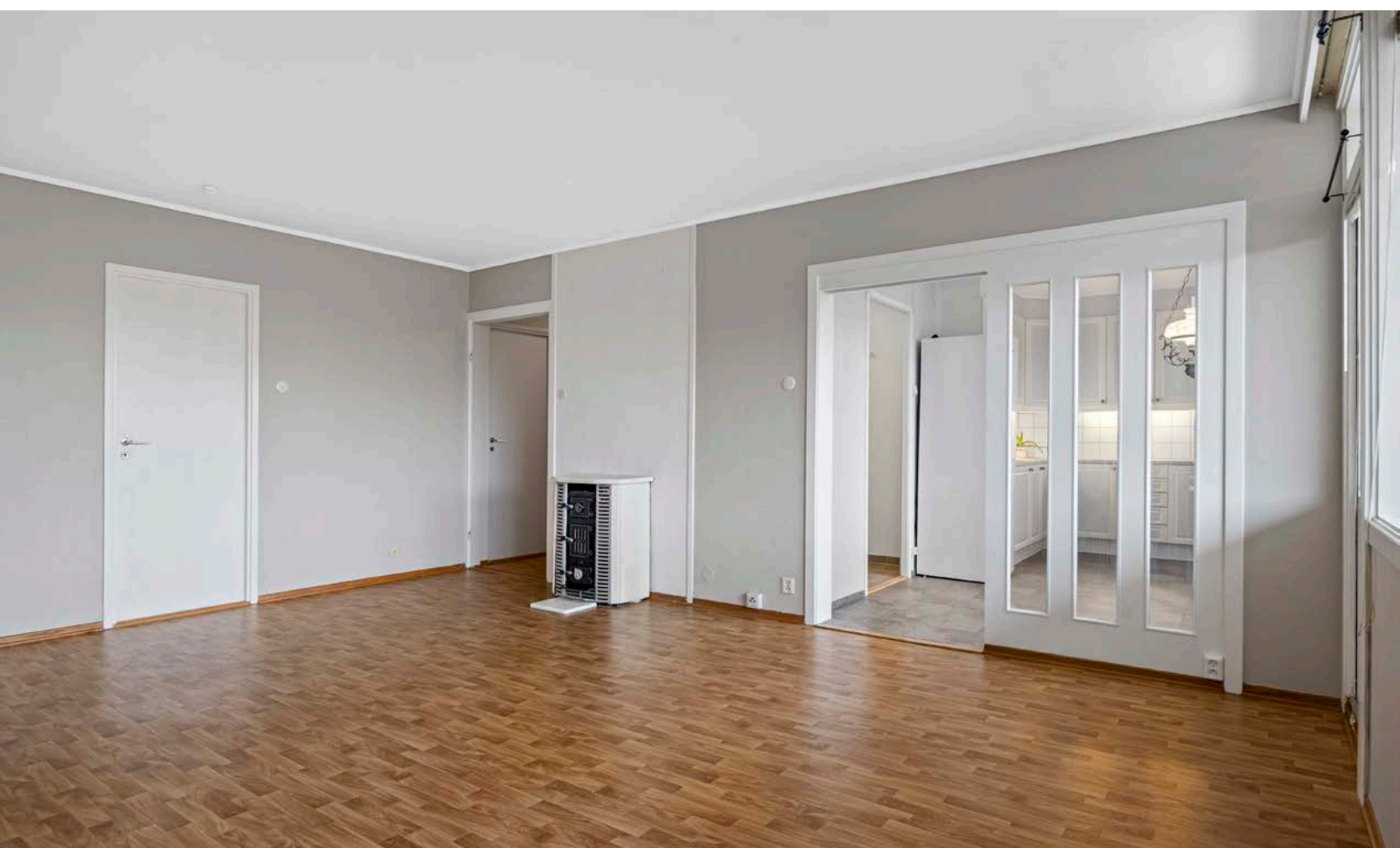
4836 Arendal

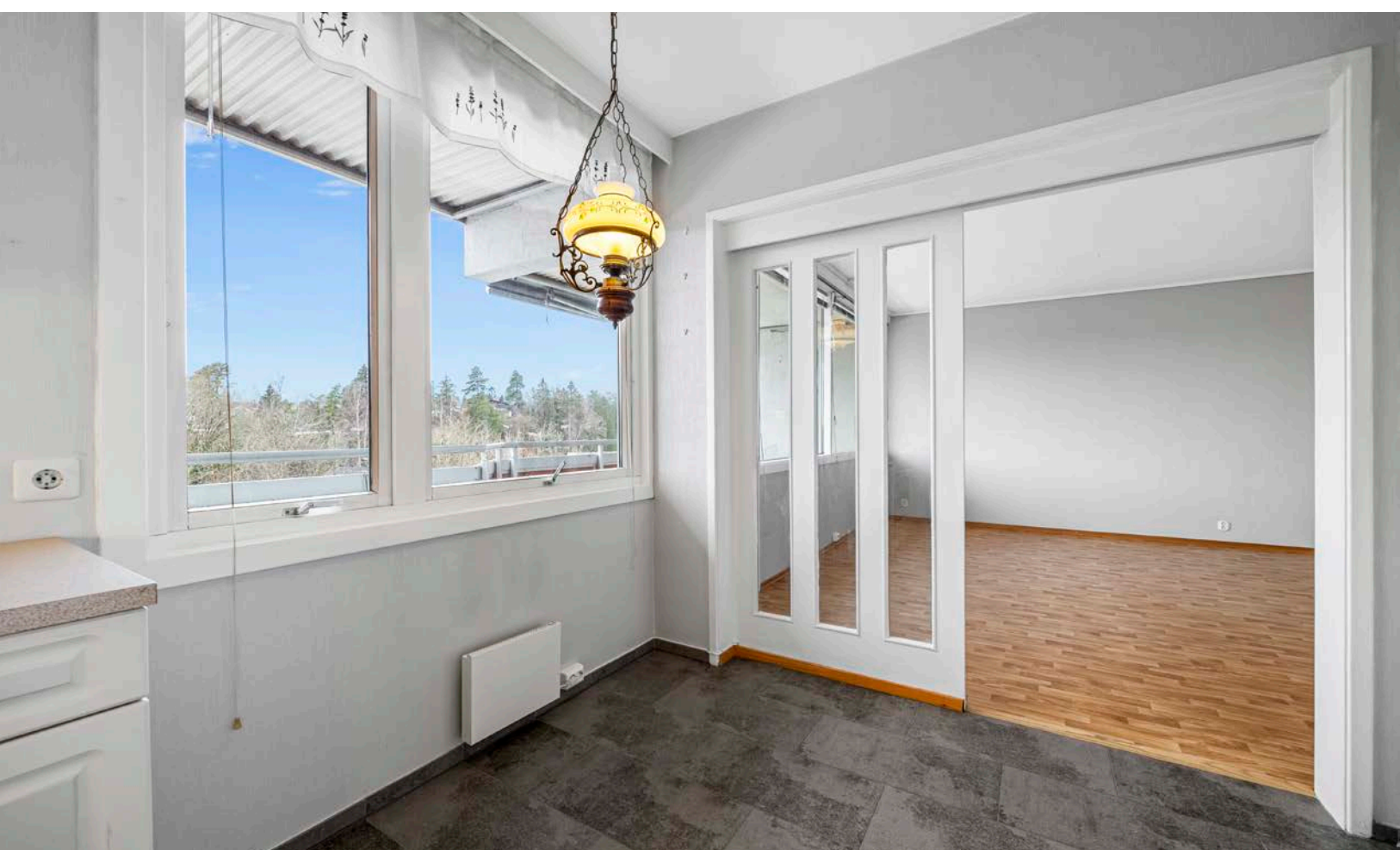
Tlf: 469 09 000

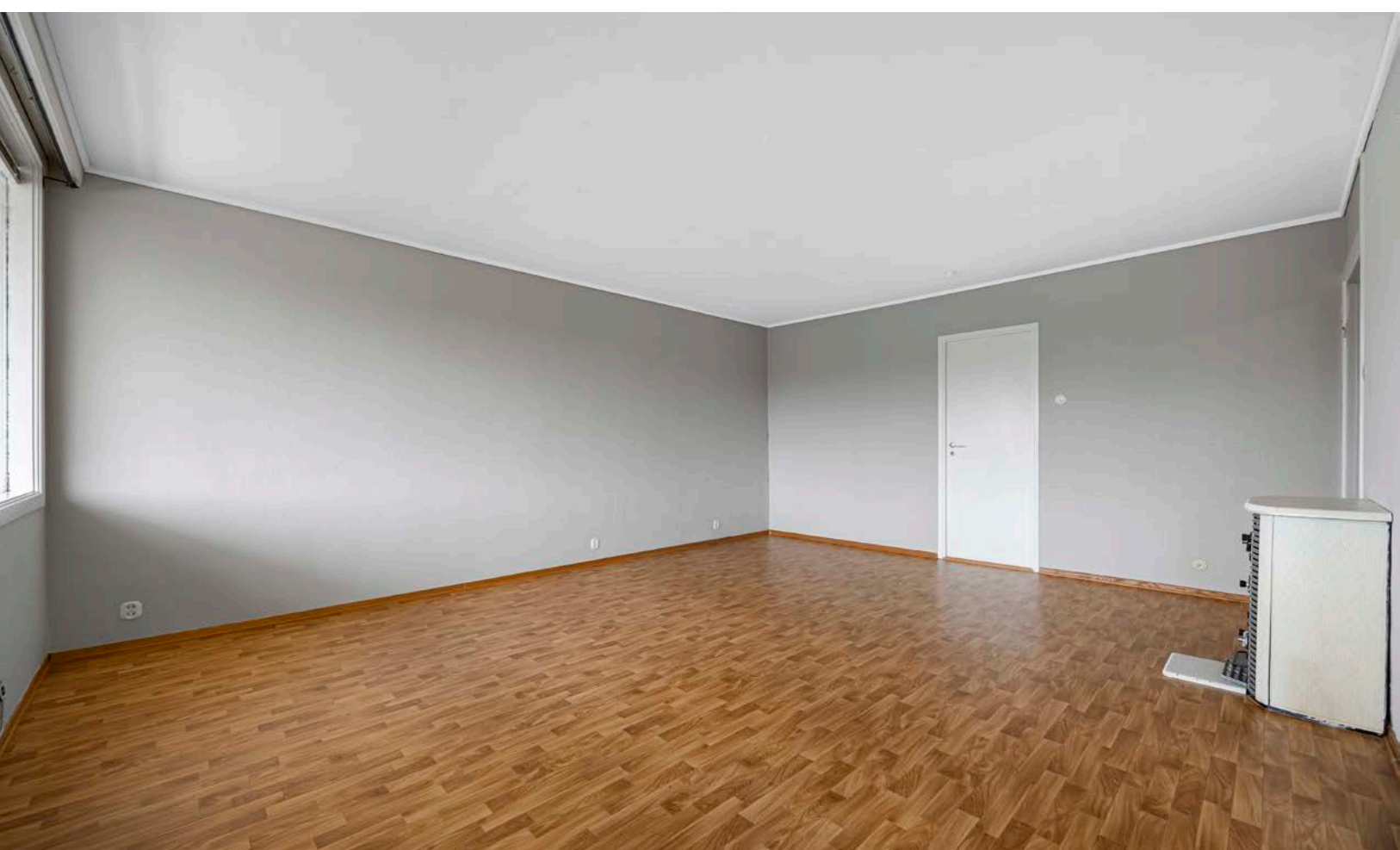
Salgsoppgavedato

03.02.2025





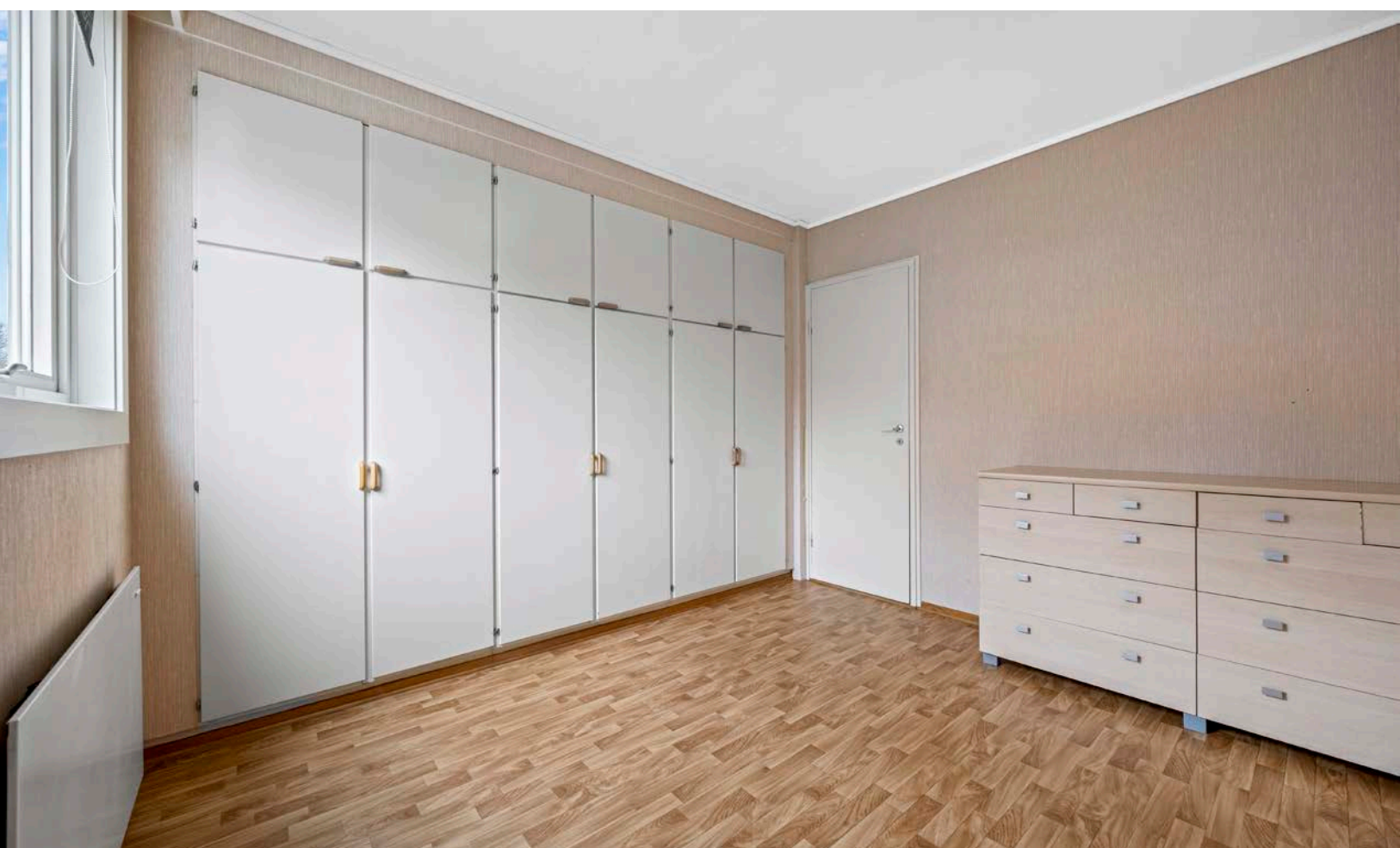


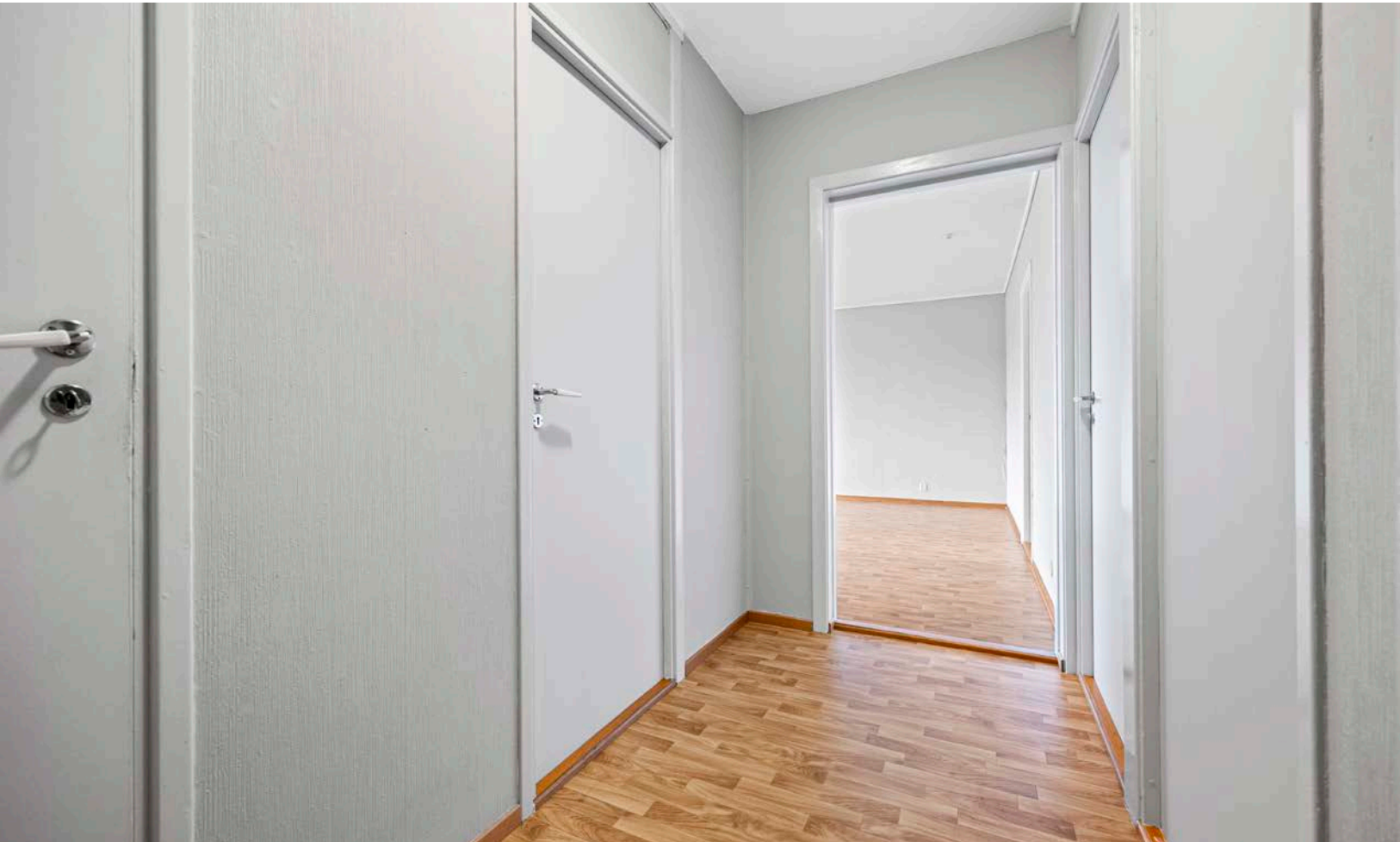




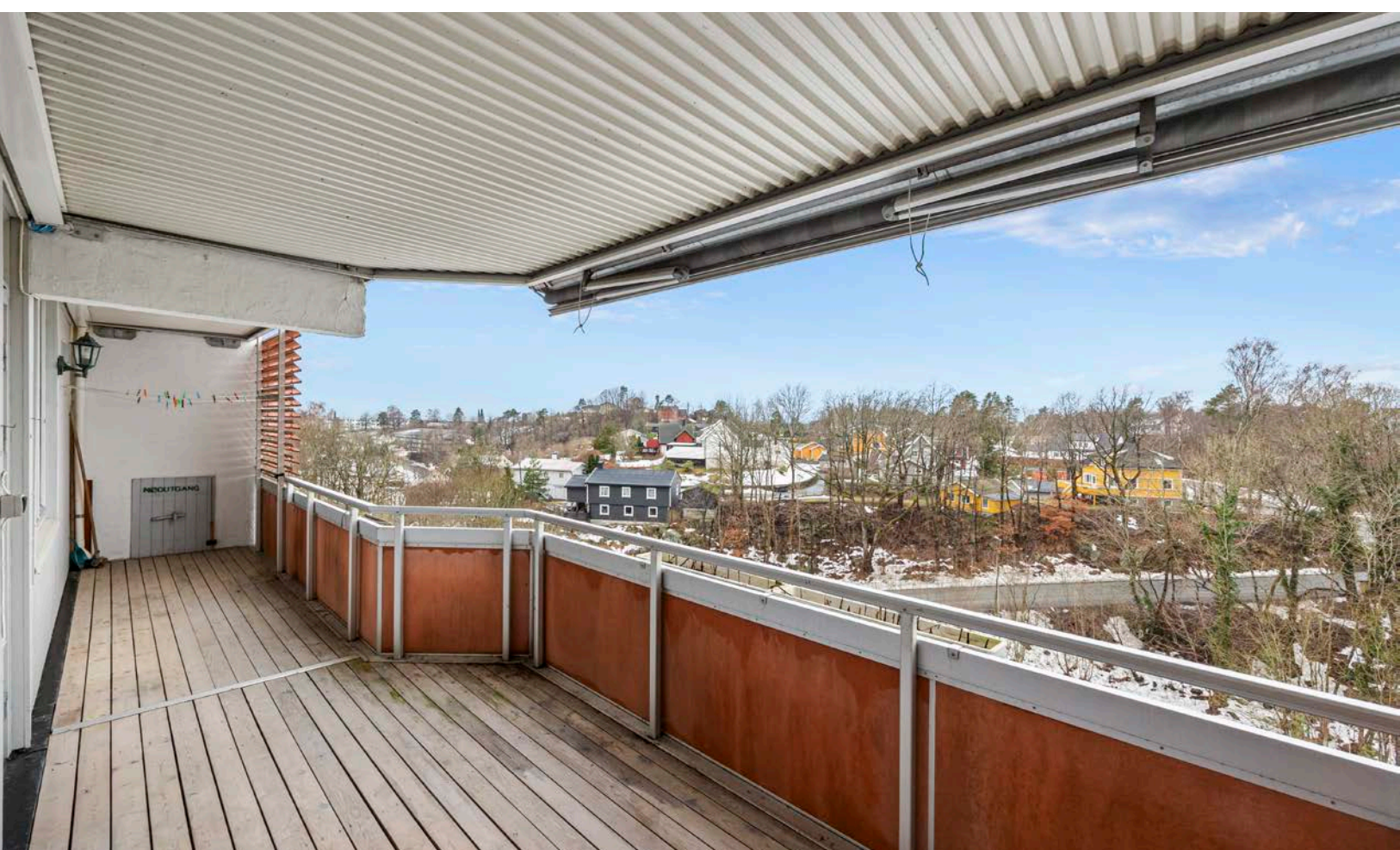
















aktiv.
HR | rimereit.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Hesthagen 10C

4844 Arendal

Gnr: 507 Bnr: 1277



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: 449767
Opprettet: 22.01.2025
Utskrift: 23.01.2025



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 (gulv, 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 basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

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

Hesthagen 10C

4844 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1277

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.01.2025

Utskrift: 23.01.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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

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 befaring gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.

Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

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
5 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
30 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

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
4 stk

Bad

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Vaskerom

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Hesthagen 10C

4844 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1277

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.01.2025

Utskrift: 23.01.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Innvendige trapper

Innvendige trapper

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) - Fellesareal.

TG 3

1 stk

Vaskerom

Overflater - Gulv

55 000,-

Estimerte kostnader på TG3

55 000,-

TG IU

2 stk

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet beliggende på en sentral tomt.

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

Innvendig er flere av rommene over tid oppgradert. Her må en være obs på gulvet til vaskerommet.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:

Elisabeth Hogsrød

Rekvirent dato:

16.01.2025

Besiktigelse

Til stede:

Takstmann Erik Sørensen

Besiktigelsesdato:

21.01.2025

Hesthagen 10C

4844 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1277

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.01.2025

Utskrift: 23.01.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	507	1277

Adresse: Hesthagen 10C, 4844 Arendal

Kommune: Arendal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Elisabeth Hogsrød
Sameiets navn: Hesthagen 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.	15.01.2025	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 6 444,9
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Kommentar til tomteopplysninger

Eiendommen ligger i et regulert område.

Hesthagen 10C

4844 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1277

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.01.2025

Utskrift: 23.01.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår

1970

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	BRA-e	TBA
Kjeller		2	
1. etasje		4	15
3. etasje	74		15
Sum:	74	6	30
Sum BRA:	80		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	BRA-e: Bod.
1. etasje	BRA-e: Bod.
3. etasje	BRA-i: Gang, 2 soverom, bad, vaskerom, stue, kjøkken. TBA: Terrasse.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 74m².

P-rom = 74m².



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 3. etasje.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjonen består av betong.

TG 1

Kledning

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

Hesthagen 10C

4844 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1277

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 22.01.2025
Utskrift: 23.01.2025

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.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 1

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrasse side vest virker ok.

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

Beskrivelse

Bad renovert ca 2010.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet har fall mot sluk, hvor gulvet er nedsenket. Sluk lar seg kun delvis inspiseres.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.



TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve brukstiden er nå passert.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

Ventil montert i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett og kabinett.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utelatt pga. innredning bak rør til kabinett.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dører, kun fuge. Gulvet er flatt, ingen sluk montert. Her er montert Aqvastop for å kompensere for manglende sluk.

Årsak / Konsekvens:

Vann kan renne ut i tilliggende rom.

Anbefalt tiltak:

Montere sluk.

Estimert kostnad:

55 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Utbedringer er satt som et estimat på kun montere sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt betong.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på hele gulvet.

Halve levetiden på forventet brukstid er passert.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg.

Hesthagen 10C

4844 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1277

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.01.2025

Utskrift: 23.01.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på innredning som består av kum og avløp til vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. fliser på vegg bak rør til kum.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er tapetsert. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt betong.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

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

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i betong.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Høydeavvik i kjøkken er 5mm.
Høydeavvik i stue er 6mm.

TG er ut i fra standard.

Hesthagen 10C

4844 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1277

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 22.01.2025
Utskrift: 23.01.2025

Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapper er av type repo i felles areal. Håndløpere mangler på vegger.

Anbefalt tiltak:

Håndløpere bør monteres.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Vedovn i stue.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i betong.

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.

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.

Hesthagen 10C

4844 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1277

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 22.01.2025
Utskrift: 23.01.2025

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



Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Fellesareal.

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Tilstandsrapport/fellesareal.

Vurdering / Avvik

TG 2

Ingen tilstandsrapport fremlagt for fellesarealer.

Anbefalt tiltak:

For å lukke avviket iht. NS 3600 må det fremskaffes tilstandsrapport for fellesarealer.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i badet, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i badet.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder er felles, montert i kjelleren.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i toppen av enkelte vinduer.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i felles gang på vegg vest.
Hovedsikring 40 ampere, 8 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?	Ukjent.	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		

Hesthagen 10C

4844 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1277

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.01.2025

Utskrift: 23.01.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	2015 dokumentasjon i sikringsskap.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	2023	Ingen dokumentasjon fremlagt.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
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?	Ja	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		

Hesthagen 10C

4844 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1277

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.01.2025

Utskrift: 23.01.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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 røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Nei	

Signatur

Signatur

Rykene - 23.01.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250003	
Selger 1 navn	
Elisabeth Hogsrød	
Gateadresse	
Hesthagen 10C	
Poststed	Postnr
ARENDAL	4844
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Boligbyggelaget
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1409250003

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: EH

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kompl nytt bad med fliser osv
Arbeid utført av	Caverion

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse	Alt er nytt i ca 2010
-------------	-----------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Boligbyggelaget
-------------	-----------------

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye rør, byttet til pvc
Arbeid utført av	Caverion

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse	Kontroll ca 2023
-------------	------------------

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, tømmerarbeid 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ca 20 år siden
Arbeid utført av	??

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: 1409250003

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Hogsrød	b8ff02d320707c1b82b0e8e e8f1a42115d7b19d6	15.01.2025 19:21:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409250003

- 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>



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.

Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	507	Bnr.:	1277	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Hesthagen 10, 4844 Arendal					Dato:	16.01.25 HT
Beregnet areal:	6444,9m ² (felles)						
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg						
Tatt i bruk:	Ferdigattest gitt i 1970						
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg					
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

<input checked="" type="checkbox"/>	Situasjonskart
<input checked="" type="checkbox"/>	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstatus-kart
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunale eiendomsgebyrer
<input checked="" type="checkbox"/>	Bygningstegninger
<input checked="" type="checkbox"/>	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Privat avløpsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmåler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Kommunale eiendomsgebyr

Betales i sin helhet til Nylig borettslag 2, Malmbyggen, Vestre gate 2, 4836 Arendal

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første etter avlesning, som oftest i desember.


Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.

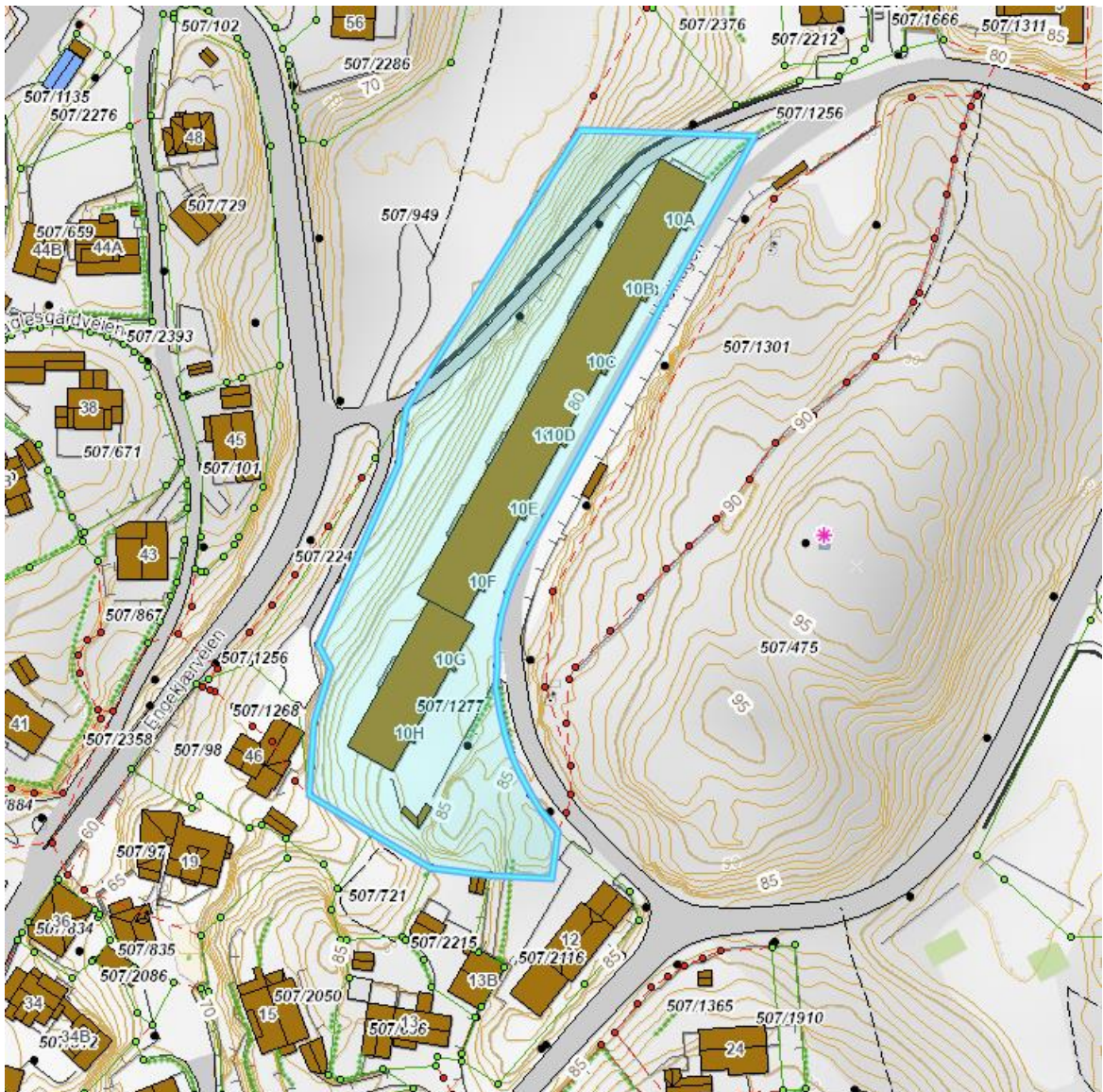
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.

Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.








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

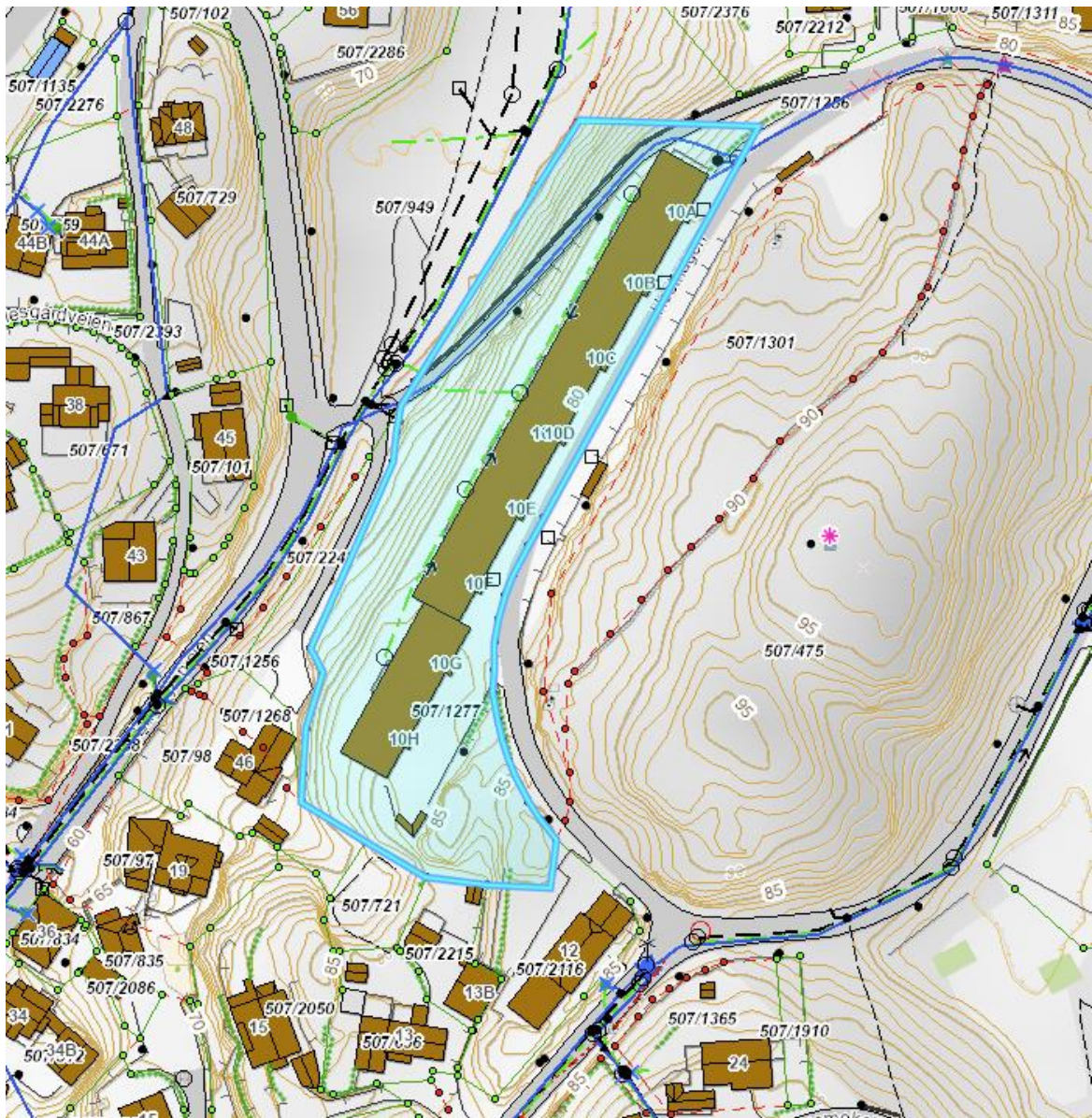
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 853 pr år.

<p style="text-align: center;">Utsnitt av SITUASJONSKART</p>	<p>Tegnforklaring:</p> <p>————— Sikre eiendomsgrenser</p> <p>----- Usikre eiendomsgrenser</p>	
--	---	---



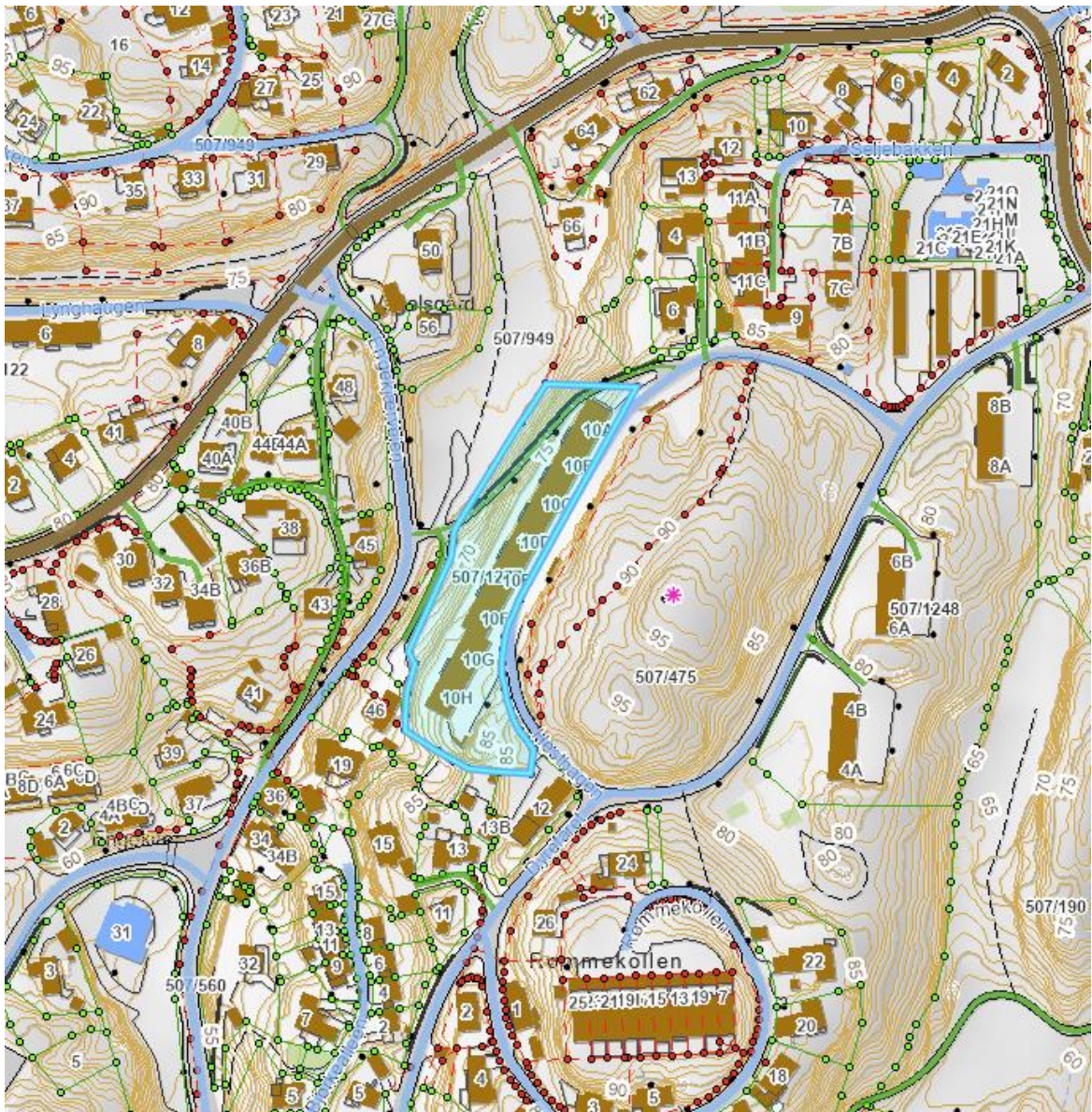
Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig



Arendal kommune
Arealplanstatus

Gnr.	507	Bnr.	1277	Fnr.		Seksj. nr.:	19
Adresse:	Hesthagen 10C					Dato:	15.01.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

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

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2116r1	Melkedammen, nord <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	24.06.1968

Formål:
Blokkbebyggelse, offentlig friområde, felles avkjørsel
<i>Se kartutsnitt i figur 1.2 under.</i>

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

Merknader:

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

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

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

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

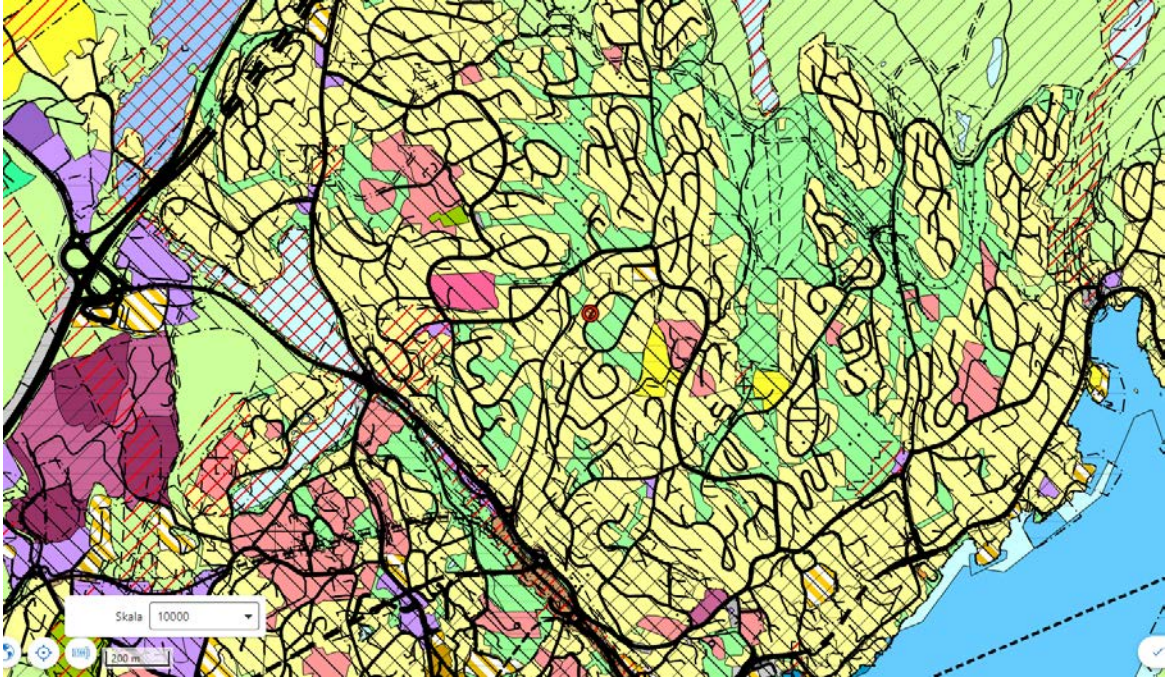


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

**Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA**

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

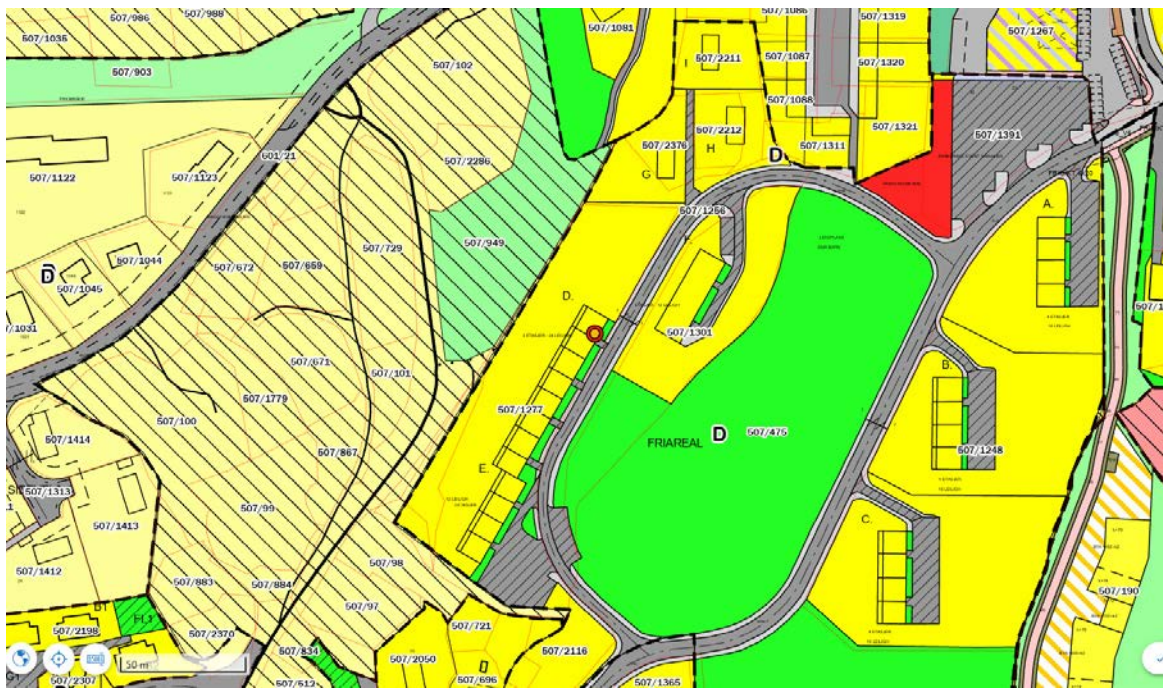


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR MELKEDAMMEN NORD, ARENDAL KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2

Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt i:

- A. Murbebyggelse
- B. Trebebyggelse

A. Murbebyggelse

§ 3

Bygninger på områdene merket A,B,C,D,E og F på planen skal oppføres med etasjetall som vist og med bærekonstruksjoner i mur eller betong og med etasjeskillere av brann-faste materialer. Bygningene skal ha fasademessig utstyr og tak med minimum fall.

§ 4

1. Bygninger på områdene merket A,B og C skal ha sammenhengende balkonger.
2. Bygninger på områdene merket D,E og F kan med bygningsrådets samtykke få innredet deler av kjelleretasjen til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap . 44 § 1 nr. 8 under forutsetning av at bygningene ikke fratras nødvendige tilleggsrom.
3. Det innredes felles et tilfuktsrom for bygninger på områdene A,B og C og et for D,E og F.

B. Trebebyggelse

§ 5

Våningshus på områdene merket H, I og G på planen skal føres opp i tre i 1 etasje. Bygningsrådet kan tillate mindre endringer i plasseringen.

§ 6

Der terrengforholdene gir anledning til det, kan det innredes underetasje til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap . 44 § 1 nr. 8.

§ 7

1. Våningshusets grunnflate må ikke overstige 200 m².
2. Bygningsrådet kan tillate at det på tomten føres opp garasje med inntil 35 m² grunnflate.
3. Bygningsrådet kan tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen for øvrig.

C. Fellesbestemmelser

§ 8

1. Hager og grunn mellom bygningene, gårdsrom m.m. må gis en tiltalende utforming og behandling.
Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.
2. På fellesarealene må det ikke oppføres garasjer uten bygningsrådets samtykke.
Bygningsrådet kan kreve utarbeidet en felles plan for garasjeanleggene. Det må skilles med brannvegg for hver 70 m².

§ 9

De viste friområder kan ikke bebygges. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra for barnehager o.l. byggverk som ikke vil være til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 10

Farge på hus og gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdenes høyde må ikke overstige 1,2 m. Blokkbebyggelsen kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 11

Ved siden av disse bestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Arendal kommune til anvendelse.

§ 12

Det er etter reguleringsbestemmelsernes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.



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. 8.212,-
Benytte forkjøpsretten:	kr. 8.212,-
Eierskiftegebyr borettslag:	kr. 6.570,-
Eierskiftegebyr sameier:	kr. 6.570,-
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 01.01.2025
Satsene er inkl. mva.

Innbetaling for gebyrer til konto: 6311.05.52000

Med hilsen
Arendal Boligbyggelag





Nyli Borettslag II

Hesthagen 10, 4844 ARENDAL

INFORMASJON

Til beboerne i Hesthagen 10 A-H

2020

Styret

<i>Verv</i>	<i>Navn</i>	<i>Oppgang</i>	<i>Telefon</i>
Leder	Johnny Tvede		940 94 655 / 934 53 857
Nestleder	Terje Nystrøm Limkjær	E	911 85 069
Sekretær	Dubravko Milinkovic	G	908 67 526
Medlem	Reidun Olsen Pettersen	G	478 02 447
Medlem	Yasmine S. Madege	D	484 00 730
Varamed.	Ine Elisabeth Nipedal	F	477 52 284

Vara medlemmer til styret for 1 år

<i>Oppgang</i>	<i>Navn</i>	<i>Telefon</i>
1	Ine Elisabeth Nipedal	477 52 284
2	Ulrike Knudsen	950 59 730
3	Linda A. Røyseth	918 42 488
4	Erik Askildt	484 38 296
5	Jorun Thorbjørnsen	958 98 324

BORETTSLAGETS TELEFONNUMMER: 940 94 655

Tillitsvalgte – oppgangene

<i>Oppgang</i>	<i>Navn</i>	<i>Telefon</i>
A	Jorunn Thorbjørnsen	958 98 324
B	Helga Røed Hansen	370 22 512 – 916 30 397
C	Linda Alice Røyseth	918 42 488
D	Yasmine Safari Madege	484 00 730
E	Terje Nystrøm Limkjær	911 85 069
F	Erik Askildt	484 38 296
G	Dubravko Milinkovic	908 67 526
H	Inger Tveit	



Nyli Borettslag II

Hesthagen 10, 4844 ARENDAL

Den tillitsvalgte gir informasjon om plikter og rettigheter i oppgangen.
Ved innflytting i ny leilighet er det derfor viktig å ta kontakt så snart som mulig.

Plikter

Beboere i borettslaget plikter å sette seg inn i de vedtekter og regler som gjelder for Nyli Borettslag II.

Disse er:

- Standardbestemmelser for leie av borettslagsbolig (underskrevet ved innflytting).
- Vedtekter for Nyli Borettslag II
- Ordensregler for Nyli Borettslag II
- Vaktmesterinstruks og vaktmesterliste for oppgangen

Det avholdes fellesdugnad for borettslaget en til to ganger per år. Her plikter alle boretthavere å stille opp for å holde arealet best mulig presentabelt.

Avfall

I Arendal har vi kildesortering av alt avfall. Det er viktig at den enkelte setter seg inn i de sorteringsregler som gjelder. Avfallskontainerne er plassert i egne skur ved oppgangene A, D og H. Papiravfallet legges i containere ved husveggen. Spesialavfall anvises av oppgangstillitsvalgt. Renholdet av avfallsdunker er pålagt hver enkelt leilighet gjennom vaktmesterinstruks.

Oppgang A-B-og C har stasjon for avfall ved oppgang A.

Oppgang D-E og F har stasjon for avfall ved oppgang D.

Oppgang G og H har stasjon for avfall ved oppgang H.

Parkering

Borettslaget har ikke nok parkeringsplasser til at hver leilighet kan få sin oppmerkede plass. Det er derfor fritt å parkere på ledige plasser. Ved snøfall er det tillatt å brøyte sin egen plass og merke denne med bilnummer. Garasjene eies av Nyli Garasjelag. Laget kan kontaktes dersom det er ønskelig med garasje.

Gjesteparkering henvises til merkede plasser ved lekeplassen og ved garasjene.

Husdyr

Fra 01.05.04 er det ikke lov til å anskaffe seg dyr i Hesthagen 10 A – H (Nyli II). Ved innflytting i ny leilighet er det derfor viktig å ta kontakt med styret på forhånd, dersom det er nødvendig å ha husdyr i leiligheten.

Diverse

Ved innflytting gjelder det spesielle regler i forbindelse med montering av utstyr – se ordensreglene punkt I. Ro og orden.

Oppstår det feil og mangler i fellesrommene plikter den enkelte å melde i fra om dette så snart som mulig til leder av borettslaget.

Med hilsen

Styret for Nyli Borettslag II

Vedtekter

For Nyli Borettslag II org nr 954 363 368

tilknyttet

Arendal Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30. mai 1969, sist endret den 18. mars 2004.

(Vedtektene er basert på NBBL's mønsterdokument av 19.01.2004. Lokale endringer er skrevet med fete typer.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nyli Borettslag II er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Arendal Kommune og har forretningskontor i Arendal Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Arendal Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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 4 andre medlemmer med 5 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Nyli Borettslag II

Hesthagen 10, 4844 ARENDAL

ANDELSMAPPE

Ordensregler for Nyli Borettslag II

1. Ro og orden

Det skal være ro i og rundt blokka etter kl. 23:00.

Det er hver andelseiers plikt å sørge for ro og orden i sin leilighet, slik at naboer ikke sjeneres. Dette gjelder også for fremleietakere og andre som gis adgang til den respektive leilighet. Bråk i ganger og fellesrom må også unngås.

Andre ting som spesielt kan nevnes:

- Dempe stereoanlegg, TV og lignende slik at naboer ikke bli sjenert av lyden. Dette gjelder hele døgnet.
- Vaskemaskin / tørketrommel, støvsuger etc. **skal ikke brukes** etter kl. 22.00.
- Bruk av drill, pusse apparat, hammer og andre typer verktøy som sjenerer naboer, skal ikke forekomme etter klokken 19.00 på hverdager og kl.17.00 på lørdager. Denne typen støy er ikke lov på søn-, helligdager eller offentlige høytidsdager.
- I forbindelse med innflytting i leilighet vil det ikke bli bemerket om det arbeides utover angitte tidspunkt, dog ikke på søn-, og helligdager. Da må dette søkes til styret.

2. Husdyr

- **Fra 01.05.2004 er det ikke lov til å anskaffe seg dyr i Hesthagen 10 A-H**
I spesielle tilfeller må det søkes til styret, da med legeerklæring.



Nyli Borettslag II

Hesthagen 10, 4844 ARENDAL

3. Vasking og renhold

- Vinduene ved inngangspartiet skal holdes rene.
- I vaktmester uka skal området mellom takrennene på utsiden feies og holdes i orden. Ved snøfall skal inngangspartiet måkes.
- Vinduene i fellesgangene skal vaskes etter behov.
- Reiser andelseier bort i kortere eller lengre perioder, må det skaffes vikar for vaktmesteruken.

4. Låsing av ytterdører

- Ytterdørene skal være låst senest klokken 22.00. Det er ikke noe i veien for at disse kan være låst hele døgnet.
- Har andelseier besøk etter klokken 22.00 er det andelseiers plikt å låse døren etter at den / de besøkende har reist.

5. Søppel, kildesortering

- Etter gjeldende regler for kildesortering, må alt avfall legges i egne containere / søppeldunker. Avfall må sorteres, se egne retningslinjer for dette. Retningslinjer finner dere her: sortere.no eller last ned «appen» Min Renovasjon.
- Den som har vaktmesteruke, må sørge for at oppgangens dunk for matavfall spyles etter tømning. Juletrær må ikke kastes på eiendommen.

6. Fellesrom

- Av sikkerhetsmessige grunner skal barnevogner ikke stå under postkasser. Barnevogner kan settes i tidligere avfalls rom. Alt annet skal stå i egne boder unntaket er sykler som kan stå i kjelleren.
- Vær obs på at blokkering av inngangen til tilfluktsrom ikke må forekomme.
- Det er strengt forbudt å oppbevare motorkjøretøy, gass og bensin i kjelleren Jfr. Brannvernloven.
- Fellesrom skal være låst.

7. Veranda

Grill - Det er strengt forbudt å bruke grill med kull eller engangsgrill på veranda. Det er kun lov å bruke gass eller elektrisk grill. Grillen må ikke stå for nærme vinduer til leilighet. Varme fra grill har forårsaket at et vindu sprekker og måtte byttes. Brytes dette er beboer økonomisk ansvarlig, herunder brann ol.

- **Tepper / tøy** – Banking av tepper, risting av klær og matter må ikke gjøres fra veranda. Det er ikke tillat å henge tøy eller tepper til lufting over verandakanten, ei heller ut av soveromsvinduene. På søndag og helligdager eller offentlige høytidsdager må klær og lignende ikke henges ute til tørk, slik at dette er synlig fra utsiden.
- **Mating av fugler** – Det er ikke lov å mate fugler fra eller på veranda. Det på grunn av rotter, mus og måker. Det er ikke lov å kaste blomster, hageavfall og søppel fra veranda samt tømme vann over rekka.
- **Rømningsvei** på veranda må ikke blokkeres. Denne må til enhver tid være tilgjengelig / brukbar.
- **Snø** - all snø må fjernes fra veranda.

8. Varmepumper

- Alle beboere som vil anskaffe seg varmepumpe må sende en søknad til styret / kontakt styreleder. Søknad legges i styrets egen postkasse (henger på søppelskur ved oppgang D/E), eller sendes som e-mail til styreleder. Dette for at styret, til enhver tid, har oversikt over hvem som har dette. Ved vurdering av å sende søknad til styret må beboere være innforstått med dette:
 - Varmepumper skal monteres av en godkjent montør.
 - Utedelen monteres på veranda under vindu. Må ikke festes i betongen.
 - Støynivå på utedelen må ikke overstige 55 db (desibel). Dette er øvre grensen for at naboer ikke kan klage på støyen.
 - Andelseier som velger å montere en varmepumpe har selv ansvar for anskaffelse, montering, service o reparasjon.
 - Det er eierens plikt å informere ny andelseier om ansvar for utstyr, det vil si økonomiske kostnader ved eventuell reparasjon, klage på støy ol.

9. Diverse

- I vintertiden må kjellervinduer og inngangsdøren til kjelleren holdes godt lukket slik at frost unngås. Ytterdørene må ikke stå åpne. Alle rom må holdes tilstrekkelig varme slik at frysing av vann- og kloakkledninger unngås.
- Knuste kjellervinduer må meldes til styreleder omgående.
- Ting som kan tette kloakkledningene (kluter, bleier, våtservietter, bind, tamponger, Q-tips osv.) må ikke kastes i klosettet.
- Klager på bråk etc. skal leveres skriftlig i postkassen til styret eller som e-mail til styreleder.
- **Alle klager blir behandlet konfidensielt.**
- **Ladeanlegg** – kun for lading av elbiler / hybridbiler. Kontakt styreleder for tilgang til anlegget.
- **Markiser** – hver andelseier må ta vare på markiser som tilhører egen leilighet. Markisene må rullers inn ved sterk vind eller snøfall. Det anbefales at markisen rulles inn hvis andelseier ikke til stede. Reparasjonskostnader tilfaller eieren i tilfelle av uaktsomhet.

Nye regler (vedtatt av styret) , redigert 20.05.2023

Nyli Borettslag II

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

Tidspunkt: Mandag 29.04.2024 kl. 17:00
Sted: Arendal Baptistmenighet

Hilsen styret i
Nyli Borettslag II.



Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

.....

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg
på generalforsamling til Nyli Borettslag II mandag 29.04.2024

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 protokollvitne

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: Styreleder honoreres med kr: 70.000,-
Nestleder honoreres med kr: 10.000,-
Sekretær honoreres med kr: 20.000,-
Møtegodtgjørelse kr 500,- pr møte

5. Valg til styret

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

Styreleder, Johnny Tvede
Styremedlem, Dubravko Milinkovic
Styremedlem, Reidun Olsen Pettersen
Styremedlem, Yasmine Busime Safari
Styremedlem, Terje Nystrøm Limkjær
Varamedlem, Linda Alice Røyseth
Varamedlem, Sabine Goldberg
Varamedlem, Wenche Ausland
Varamedlem, Kjell Frode Fredriksen
Varamedlem, Ivar Terjesen

Dubravko Milinkovic, Reidun Olsen Pettersen, Yasmine Safari Madege og varamedlemmene er på valg.

Valgkomitéen har levert forslag til kandidater, som fremkommer av de ulike postene under.

Valgkomitéen har bestått av:

Leder: Teodora Milinkovic
Medlem: Egil Johansen
Representant fra styret: Johnny Tvede

5.1 Valg av styremedlemmer for to år

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås: Dubravko Milinkovic
Som styremedlem for to år foreslås: Yasmine Safari Madege
Som styremedlem for to år foreslås: Reidun Olsen Pettersen,

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås: Sabine Goldberg, oppgang E
Som varamedlem for ett år foreslås: Kjell Frode Henriksen, oppgang B
Som varamedlem for ett år foreslås: Ivar Terjesen, oppgang H
Som varamedlem for ett år foreslås: Marin Magdu, oppgang C
Som varamedlem for ett år foreslås: Jonas Terjesen oppgang H

5.3 Valg av tillitsvalgte til oppgangene for ett år

Tillitsvalgte i året som har gått:

Jorunn Torbjørnsen oppg A
Kjell Frode Henriksen oppg B
Linda Alice Røyseth oppg C
Yasmin Madege oppg D
Terje Nystrøm Limkjær oppg E
Wenche Laila Ausland oppg F
Dubravko Milinkovic oppg G
Inger Tveit oppg H

Forslag til vedtak: Som tillitsvalgte for oppgangene for ett år foreslås:

Jorunn Torbjørnsen oppg A
Kjell Frode Henriksen oppg B
Asle Larsen oppg C
Yasmin Madege oppg D
Terje Nystrøm Limkjær oppg E
Johnny Tvede oppg F
Dubravko Milinkovic oppg G
Inger Tveit oppg H

5.4 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Forslag til vedtak: Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling foreslås: Styreleder og to representanter fra styret

Valg av valgkomité

Til valgkomité til neste valg foreslås: Teodora Milinkovic (leder) og Egil Johansen (medlem)

Årsmelding for Nyli Borettslag II for året 2023

Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Johnny Tvede, Hauene 27
Styremedlem, Dubravko Milinkovic, Hesthagen 10 G
Styremedlem, Reidun Olsen Pettersen, Hesthagen 10 G
Styremedlem, Yasmine Busime Safari, Hesthagen 10 D
Styremedlem, Terje Nystrøm Limkjær, Hesthagen 10 E
Varamedlem, Linda Alice Røyseth, Hesthagen 10 C
Varamedlem, Sabine Goldberg, Hesthagen 10 D
Varamedlem, Wenche Ausland, Hesthagen 10 F
Varamedlem, Kjell Frode Fredriksen, Hesthagen 10 B
Varamedlem, Ivar Terjesen, Hesthagen 10 H

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.
Revisjon: PWC

Årsregnskapet
Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 961 992 i 2022 til kr 335 576 i 2023
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 1 837 955 som fremgår av note 1 til
årsregnskapet

Styret i Nyli Borettslag II

Tillegg til årsberetningen for 2023

Styret har i perioden fra generalforsamlingen 2023, og frem til generalforsamling 2024, behandlet 28 saker og hatt 10 Styremøter. Noen av sakene har vært oppe til drøftelse flere ganger.

Det er solgt 3 store og 2 små leiligheter i perioden.

På grunn av større/økte kostnader, så må vi ta en vurdering av om det er behov for en økning av fellesutgifter i 2025. (vi følger med på utgiftene, og tar en beslutning på dette i løpet av året)

Foruten vanlig vedlikeholdsarbeid som gjøres hvert år, er det gjort følgende:

- Utvendig Vask av hele blokka.
- Det er byttet vinduer i en del leiligheter.
- Flaggstang v/ A oppg er byttet.
- Oppdatert Vedlikeholdsrunde på vvs tanker i kjeller.
- Alle beboere har hatt kontroll av sitt elektriske anlegg, og sjekk av brannmur og ildsted.
- Kontroll av el-anlegg i fellesområder
- Ekstra arbeid i forb med kraftig snøfall i vinter

* *

- Alle takrennerør i toppetg skal byttes og føres ut fra blokka. Jobb gjøres med lift. Har vært utsatt pga vær i høst og vinter.
- Det er opprettet ny/viderføring av digital HMS avtale med ABBL.
- Ny avtale opprettet med Richard Andersen for el-kontroll hvert 5. år av alt elektrisk i fellesområder.
- Opprettet en årlig sevice avtale med Caverion på VVS/vifter.

Det er jobbet med fuktproblem i 2 leiligheter. Nilsen ventilasjon, Byggteknisk ABBL, Vaktmester ABBL, Caverion, Byggpartnere og Glassmester Larsen har gjort jobben. Det konkluderes med, at disse 2 leilighetene er ferdig utbedret, og disse jobbene anses som løst, og da avsluttes.

Alle andre som har meldt fra, vil etter hvert få nærmere beskjed.

Vi må få be alle beboere om å huske på at alle rømningsveier i fellesområder må være fremkommelige. (på veranda må alle sørge for at, rømningsveier er frie for snø og utstyr, til en hver tid)

Styret minner alle beboere, om viktigheten av **sortering av avfall**. Det er registrert at noen ikke sorterer/bretter sin søppel, så dette må alle bli flinkere til.

Matavfallsdunkene skal vaskes hver gang de tømmes, av de som har vaktmesteruke. (følg med på tømmetider)

Alle har et fellesansvar for ute og inne areal. Sommer og vinter.

Når det gjelder dugnad, så vil denne i år bli gjennomført 14. Mai 2024 , kl 18.00 .Oppslag kommer.

Vi oppfordrer alle, til å stille opp på dugnad, for felleskapet.

Styret ønsker alle nye beboere velkommen til Hesthagen, og vi håper dere vil trives i sammen med oss.

Vi ønsker å få takke ABBL for godt samarbeid i 2023.

Til slutt vil jeg få rette en stor takk til resten av styret for godt samarbeid i året som er gått, og ønske nye varamedlemmer velkommen.

Nyli Borettslag II

Johnny Tvede

Leder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		3 815 232	3 815 232	3 815 232
Andre driftsinntekter		174 822	202 087	150 000
Sum inntekter		3 990 054	4 017 319	3 965 232
Driftskostnader				
Ljnnskostnader	2	443 811	327 423	370 000
Revisjonshonorar	3	15 125	14 125	15 200
i rskontigent boligbyggelag		19 200	19 200	19 200
Avskrivninger	4	28 875	28 875	0
Forretningsfjrrerhonorar bbl		188 676	181 674	193 484
Kommunale avgifter		797 514	577 316	755 000
TV og Internett		414 079	395 387	422 000
Forsikring		138 779	129 536	135 000
Vaktmestertjenester abbl		2 620	6 630	5 000
Vedlikehold	5	465 347	392 067	232 000
Elektrisk energi		304 308	96 261	190 000
Andre driftskostnader	6	74 511	74 595	70 348
Sum driftskostnader		2 892 844	2 243 089	2 407 232
Driftsresultat		1 097 210	1 774 229	1 558 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		75 554	37 771	2 000
Rentekostnad		837 188	850 009	745 000
Avdrag		0	0	665 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		761 634	812 237	1 408 000
i rsresultat		335 576	961 992	150 000
Overfjrt opptjent egenkapital		335 576	961 992	0
Sum disponert		335 576	961 992	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	7	53 363	53 363
Bygninger	7	37 840 120	37 840 120
Garasjer	7	10 000	10 000
Andre driftsmidler	4	86 625	115 500
Sum anleggsmidler		37 990 108	38 018 983
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		37 786	36 890
Andre fordringer		285 339	240 929
Innest ³ ende p ³ driftskonto		1 808 506	2 070 913
Sum omløpsmidler		2 131 631	2 348 731
SUM EIENDELER		40 121 738	40 367 714

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	8	6 400	6 400
Opptjent egenkapital	9	2 325 432	1 989 856
Sum egenkapital		2 331 832	1 996 256
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	36 486 631	37 150 126
Borettsinnskudd	11	1 009 600	1 009 600
Sum langsiktig gjeld		37 496 231	38 159 726
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 429	2 185
Leverandørgjeld		186 033	146 540
Skyldig off. avgifter		20 128	23 477
P ³ l ³ pt l ³ nn, honorarer og feriepenger		29 669	23 119
Annen kortsiktig gjeld		51 416	16 411
Sum kortsiktig gjeld		293 675	211 732
Sum gjeld		37 789 906	38 371 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 121 738	40 367 714
Pantestillelser	12	37 496 231	38 159 726

Nyli Borettslag II

Arendal, 27.03.24

Johnny Tvede
Styreleder

Terje Nystrøm Limkjær
Styremedlem

Yasmine Busime Safari
Styremedlem

Reidun Olsen Pettersen
Styremedlem

Dubravko Milinkovic
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	2 136 999	1 940 768
B. Endring i disponible midler		
i rets resultat	335 576	961 992
Tilbakeføring avskrivninger	28 875	28 875
Kjøp / salg / nedskr anleggsmidler	0	-144 375
Avdrag langsiktig gjeld	-663 495	-650 260
B. Periodens endringer disponible midler	-299 044	196 232
C. Disponible midler	1 837 955	2 136 999
Omløpsmidler	2 131 631	2 348 731
- Kortsiktig gjeld	293 675	211 732
Disponible midler	1 837 955	2 136 999

Note 2 - Ljnnskostnader

	2023	2022
5120 Ekstrahjelp	227 800	171 500
5150 Opptjente feriepenger	26 003	20 262
5300 Styrehonorar	135 164	95 200
5400 Arbeidsgiveravgift	51 584	37 605
5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger	3 260	2 857
Sum	443 811	327 423

Borettslaget har ingen faste ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 Revisjon	15 125	14 125
Sum	15 125	14 125

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Anleggsmidler

	El bil lading 2022	Totalt
Anskaffet ³ r:		
Antatt levetid i ³ r:	5	
Kostpris 01.01		
+ Nyanskaffet i ³ ret	144 375	144 375
- Salg / utrangering av anskaffelseskost		
Kostpris 31.12	144 375	144 375
Samlede avskrivninger pr. 01.01	28 875	28 875
+ Avskrivninger i ³ r	28 875	28 875
- Avgang samlede avskrivninger p ³ anskaffelseskost		
Samlede avskrivninger pr. 31.12	57 750	57 750
Bokført verdi pr. 31.12	86 625	86 625

Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Forsikringsskader	10 000	0
6601 Vedlikehold Bygg	245 725	72 033
6602 Vedlikehold Elektro	73 705	5 264
6603 Vedlikehold Rør	80 456	20 231
6604 Vedlikehold Utvendig	29 542	34 134
6606 Vedlikehold Garasjer	3 600	2 700
6609 Internkontroll/Vedl.avtale	19 944	18 852
6611 Per. vedlikehold Bygg	2 375	238 852
Sum	465 347	392 067

Note 5 - Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningen.

Note 6 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6360 Renhold, sanitj rartikler	2 275	1 559
6390 Anticimex, Container	5 716	4 767
6619 Andre driftskostnader	16 158	17 915
6620 Snjrydding	14 099	25 783
6900 Telekommunikasjon	4 190	2 336
7100 Bilgodtgjrelse, oppgaveplikti	5 040	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	13 735	8 340
7720 Generalforsamling	7 898	7 996
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	4 600	5 098
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	800	800
Sum	74 511	74 595

Note 7 - Tomt / bygninger

	Bygg	Tomt	Garasjer	Sum
Kostpris 01.01	37 840 120	53 363	10 000	37 903 483
P ³ kostnader	0	0	0	0
Bokført verdi 31.12	37 840 120	53 363	10 000	37 903 483

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

Note 8 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 64 andeler kr. 100,-.

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	1 989 856	1 027 864
Grunnkapital	6 400	6 400
i rets resultat	335 576	961 992
Sum egenkapital 31.12	2 331 832	1 996 256

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA
Formål:	Refinansiering samt økning til utskiftning av vann/avløpsrør mm
L³ nenummer:	63118114622
L³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	2.02 %
Betingelser:	0,92% + bankens margin 1,1 % fast i 10 år - til 30.09.30
Beregnet innfridd:	30.09.2060
Opprinnelig lånebeløp:	42 000 000
L³ nesaldo 01.01:	37 150 126
Avdrag i perioden:	663 495
L³ nesaldo 31.12:	36 486 631

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 63118114622	48	616 027	29 569 296
	16	432 334	6 917 344

Note 11 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 37 496 231,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 37 803 483,-.

Resultat og balanse med noter for Nyli Borettslag II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nyli Borettslag II

Styreleder	Johnny Tvede (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Yasmine Busime Safari (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Terje Nystrøm Limkjær (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Dubravko Milinkovic (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Reidun Olsen Pettersen (sign.)	03.04.2024



Til generalforsamlingen i Nyli Borettslag II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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

Arendal, 27. mars 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	2024-03-27 10:07



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.



Sak 1. Konstituering

Generalforsamlingen 29.04.20204 ble åpnet av Johnny Tvede.

1.1 Valg av møteleder: Johnny Tvede valgt ved akklamasjon

1.2 Valg av sekretær: Dubravko Milinkovic valgt ved akklamasjon

Per Erik Hansen – representant fra ABBL,

Møteleder ønsket alle velkommen.

1.3 Valg av to andelseiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder:

Jorunn Thorbjørnsen

Mariann Bomodden

1.4 Registrering av antall andelseiere og godkjenning av fullmakter:

22	andelshavere møtte fram
2	fullmakter ble vedlagt som godkjent
24	stemmeberettigede totalt

1.5 Innkalling og dagsorden

Forslaget ble enstemmig godkjent ved akklamasjon.

Sak 2. Årsregnskap og revisjonsberetning og godtgjørelse til revisor

Per Erik Hansen la fram regnskapet og revisjonsberetning.

Årsregnskap og revisjonsberetning ble enstemmig godkjent

Sak 3. Årsberetning fra styret

Styreleder leste årsberetningen.

Årsberetningen ble enstemmig godkjent



Sak 4. Godtgjørelse til styret

Følgende honorarer ble fastsatt:

Styreleder	leder	kr. 70.000.-
Nestleder	nestleder	kr. 10.000.-
Sekretær		kr. 20.000.-

Styremøtegodtgjørelse per møte kr. 500.-

Forslaget ble enstemmig godkjent ved akklamasjon.

Sak 5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer i henhold til vedtektene

Som styremedlemmer ble valgt:

Reidun Olsen Pettersen	- styremedlem for 2 år – oppgang G
Yasmine Safari	- styremedlem for 2 år – oppgang D
Dubravko Milinkovic	- styremedlem for 2 år – oppgang G

Enstemmig valgt ved akklamasjon.

5.2 Valg av 5 varamedlemmer til styret for 1 år

Valget fikk følgende utfall:

1. varamedlem	Sabine Goldberg	oppgang D
2. varamedlem	Kjell Frode Fredriksen	oppgang B
3. varamedlem	Ivar Terjesen	oppgang H
4. varamedlem	Marin Magdu	oppgang C
5. varamedlem	Jonas Terjesen	oppgang H

Lista ble enstemmig valgt ved akklamasjon.



5.3 Andre valg:

Tillitsvalgte i oppgangene:

Oppgang A:	Jorunn Thorbjørnsen
Oppgang B:	Kjell Frode Fredriksen
Oppgang C:	Asle Larsen
Oppgang D:	Yasmine Safari
Oppgang E:	Terje Nystrøm Limkjær
Oppgang F:	Johnny Tvede
Oppgang G:	Dubravko Milinkovic
Oppgang H:	Inger Tveit

Lista ble enstemmig godkjent ved akklamasjon.

5.4 Valg av valgkomité til neste årsmøte

Leder	Teodora Milinkovic	oppgang G
Medlem	Egil Johnsen	oppgang F
En representant fra styret	Johnny Tvede	

Forslaget ble enstemmig godkjent ved akklamasjon.

5.5 Valgte delegater til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

- 1- Johnny Tvede + to representanter valgt av styret

Det ble overrakt blomster til Per Erik Hansen,

Generalforsamling ble avsluttet kl. 18.00.

Etter generalforsamlingen ble det servert snitter og kaffe. De frammøtte deltok i en loddtrekning av blomster og en fruktkurv.

Møterefereent:

Dubravko Milinkovic



Nyli Borettslag II
Hesthagen 10, 4844 ARENDAL

Protokollen godkjent:

Johnny Tvede
Johnny Tvede

Jorunn Thorbjørnsen
Jorunn Thorbjørnsen

Mariann Bomodden
Mariann Bomodden

Budsjett

	Regnskap 31.10.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	3 047 968	3 815 232	3 929 689	4 173 303
Inbetalte IN avdrag	226 752	0	0	0
Andre driftsinntekter	182 689	174 822	150 000	175 000
Sum inntekter	3 457 409	3 990 054	4 079 689	4 348 303
Drifts kostnader				
Lønnskostnader	389 351	443 811	386 800	386 800
Revisjonshonorar	13 333	15 125	16 000	16 800
i rskontigent boligbyggelag	24 320	19 200	19 200	24 320
Avskrivninger	0	28 875	0	0
Forretningsførerhonorar bbl	161 945	188 676	194 336	188 312
Kommunale avgifter	755 770	797 514	871 000	940 000
Kabel-tv	439 620	414 079	430 000	482 000
Forsikring	138 569	138 779	167 000	190 000
Vaktmestertjenester abbl	2 513	2 620	5 000	5 000
Vedlikehold	413 328	465 347	322 000	399 100
Elektrisk energi	206 401	304 308	190 000	250 000
Andre driftskostnader	108 953	74 511	72 353	76 000
Sum drifts kostnader	2 654 104	2 892 844	2 673 689	2 958 332
Driftsresultat	803 305	1 097 210	1 406 000	1 389 971
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	646	75 554	20 000	60 000
Renter og avdrag p ³ l ³ n	659 884	837 188	1 410 000	1 410 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	-659 238	-761 634	-1 390 000	-1 350 000
i rsresultat	144 066	335 576	16 000	39 971
Overført til/fra opptjent egenkapital	0	335 576	0	0
Sum disponert	0	335 576	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

J ohnny Tvede
Styreleder

Terje Nystrom Limkjnr
Styremedlem

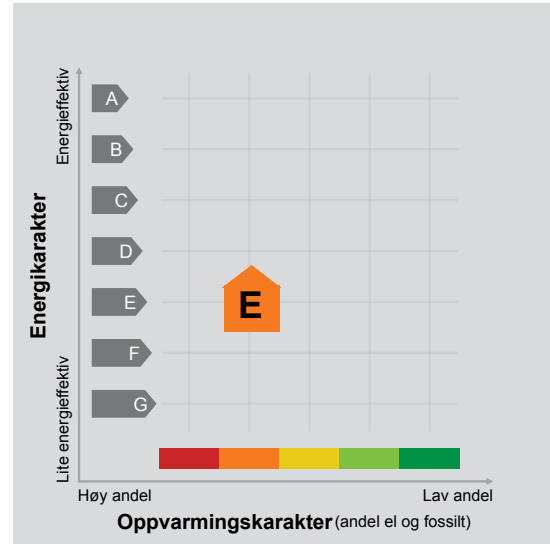
Yasmine Busime Safari
Styremedlem

Reidun Olsen Pettersen
Styremedlem

Dubravko Milinkovic
Styremedlem

ENERGIATTEST

Adresse	Hesthagen 10C
Postnummer	4844
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	507
Bruksnummer	1277
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167040209
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-74758
Dato	03.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå el.apparater helt av

- Fyr riktig med ved
- Tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Nabolagsprofil

Hesthagen 10C - Nabolaget Nyli/Jovannslia - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Nyli Linje 110, N110	4 min 0.3 km
Arendal stasjon Linje R50	16 min 1.1 km
Kristiansand Kjevik	51 min

Skoler

Moltemyr skole (1-10 kl.) 368 elever, 23 klasser	19 min 1.4 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 150 elever, 15 klasser	22 min 1.6 km
Birkenlund skole (1-10 kl.) 440 elever, 23 klasser	5 min 2.4 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 197 elever, 13 klasser	7 min 2.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	20 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	7 min 2.6 km

Ladepunkt for el-bil

Aust-Agder museum og arkiv	20 min
KUBEN museum	24 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

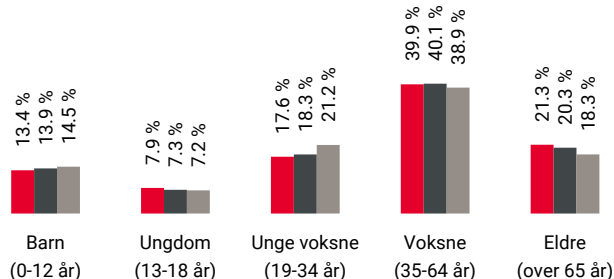
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nyli/Jovannslia	1 265	644
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nyli barnehage (0-5 år) 44 barn	9 min 0.7 km
Jovannslia Barnehageenhet (1-5 år) 61 barn	14 min 1.1 km
Svalestien barnehage (1-5 år) 25 barn	23 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Nyli PostNord	4 min 0.3 km
Bunnpris Arendal PostNord, søndagsåpent	22 min 1.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



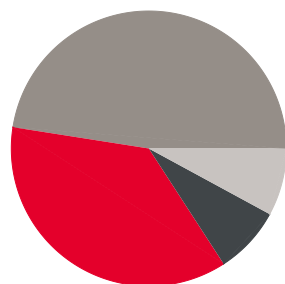
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

Grasåsen nærmiljøa. balløkke	12 min
Ballspill	0.8 km
Nyli gård	11 min
Ballspill, sandvolleyball	0.8 km
Arendal Sport og Fitnesssenter	5 min
MOVA Arendal Sentrum	6 min

Boligmasse



- 37% enebolig
- 8% rekkehus
- 48% blokk
- 8% annet

«Har bodd her i 13 år rolig og ikke langt til butikk, postkontor og byen. Alle som bor her er veldig rolig og veldig lett å bli kjent kjent med. Mange barn i alle alder.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

ALTI Arena	6 min
Sykehusapoteket Arendal	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



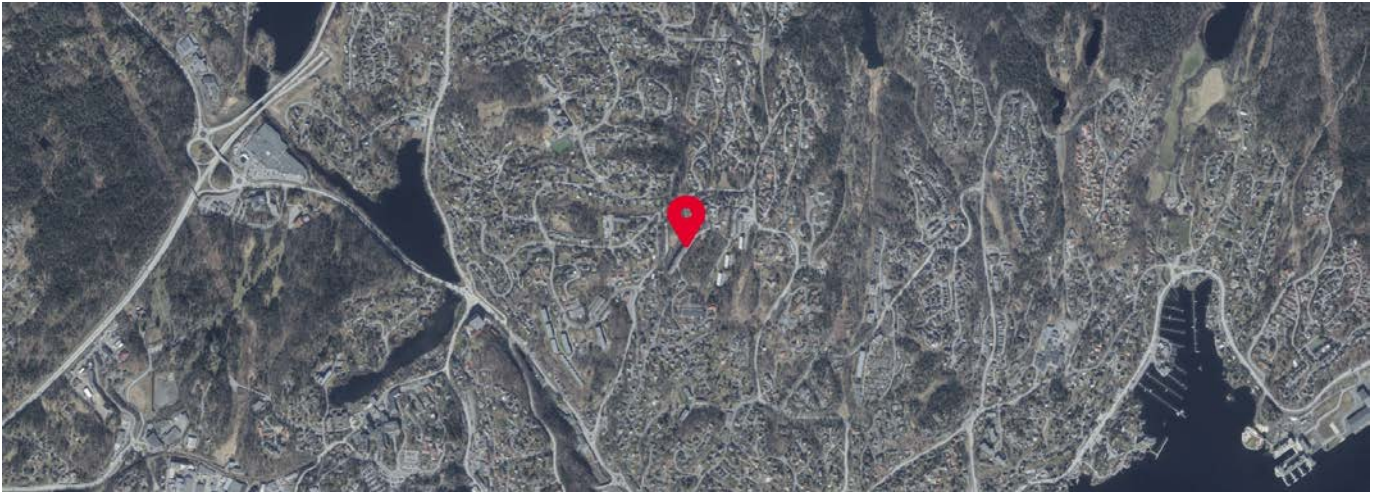
0%


51%

- Nyli/Jovannslia
- Arendal
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hesthagen 10C
4844 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

Oppdragsnummer:

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

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