



aktiv.

Nyli ringvei 21M, 4844 ARENDAL

**Arendal - Nyli Senteret - 3-roms  
selveierleilighet - Toppleilighet  
med heis og balkong -**



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 1 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 50 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 000 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 760,-  
**Selger:** Tharald Moen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2010  
**BRA-i/BRA Total** 64/69 kvm  
**Tomtstr.:** 2962.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 507, bnr. 1267  
**Snr.** 13  
**Oppdragsnr.:** 1409240429

# Arendal - Nyli Senteret - 3-roms selveierleilighet - Toppleilighet med heis og balkong -

Toppleilighet med balkong beliggende sentralt til på Nyli, ved bydelssenter over Kiwi Nyli. Fra leiligheten er det kort vei til lysløypa rundt Ribbervann, her er det satt ut flere treningsapparater til allmenn bruk. Det er kun ca. 2,5 km til Arendal sentrum men også god bussforbindelse i området med busstopp like ved.

3-roms selveierleilighet, gjennomgående leilighet i nyere kombinert bolig og næringsbygg med leiligheter i øverste etasjer. Det er heisadkomst fra gateplan til leilighetens etasje.

Leiligheten er lys og trivelig med god-, praktisk og lettstelt planløsning, fliselagt bad og innholdsrikt kjøkken.

Vindfang, bod/teknisk rom, mellomgang, to soverom. Stue med kjøkkenløsning og utgang til balkong.

I tillegg er det utvendig bod.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	35
Egenerklæring .....	52
Kommuaninformasjon .....	57
Informasjon sameiet .....	69
Nabolagsprofil .....	80
Budskjema .....	89



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 64 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 69 m<sup>2</sup>

TBA: 3 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utvendig bod.

3. etasje

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Gang, 2 soverom, bad, bod, stue, kjøkken.

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

3 m<sup>2</sup> Terrasse

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2962.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Hovedsakelig bestående av adkomstveier, parkering, svaleganger og felles terrasse samt boder.

### Beliggenhet

Toppleilighet beliggende sentralt til på Nyli, ved bydelssenter over Kiwi Nyli. Fra leiligheten er det kort vei til lysløypa rundt Ribbervann, her er det satt ut flere treningsapparater til allmenn bruk. Det er kun ca. 2,5 km til Arendal sentrum men også god bussforbindelse i området med busstopp like ved. For barn er det kort vei til Moltemyr skole og det er lekeplasser i nærheten.

Luftig balkong med fint utsyn over områdene rundt.



### **Adkomst**

Fra Arendal kjører man Engkjærbakken opp mot Nyli. I Waglegårdsveien tar man til høyre og så til høyre igjen i første kryss. Inngangen ligger i etasjen over Kiwi og er på baksiden av bygget. Leiligheten ligger i 2. etasje fra baksiden.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av etablert villa og småhusbebyggelse, samt leilighetsbygg. Dagligvarebutikk i 1.etg. Det er heis fra gateplan ved dagligvareforretning og opp til leilighetens etasje.

### **Skolekrets**

Moltemyr.

### **Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Se vedlagte tilstandsrapport avholdt 09.03.2025 av takstmann Erik Sørensen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannens konklusjon og kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand:

Den generelle tilstanden utvendig virker god og her går vedlikehold på sameiet.

Innvendig er flere av rommene nå oppgradert med maling og parkettgulv. Her må en være obs på alder til membran på badet. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

### **Innhold**

Vindfang, bod/teknisk rom, mellomgang, to soverom. Stue med kjøkkenløsning og utgang til balkong.

I tillegg er det utvendig bod.

### **Standard**

3-roms selveierleilighet, gjennomgående leilighet i nyere kombinert bolig og næringsbygg med leiligheter i øverste etasjer. Det er heisadkomst fra gateplan til leilighetens etasje.

Leiligheten er lys og trivelig med nye parkettgulv i stue/kjøkkenløsning og forstue. Malte, slette vegg- og takflater med gjennomgående bruk av lyse og nøytrale farger.

Vindfang og soverommene er nymalte. Det er store vindusflater i front, mye naturlig lys og egen balkong mot sydøst.

Kjøkkenet har innredning i hvit, glatt utførelse med fliser over kjøkkenbenk og oppvaskmaskin. Oppvaskmaskin medfølger, men det usikkerhet rundt tilstand på denne.

Badet er fliselagt til tak, har dushjørne, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin. Det er varmekabler i gulv.

Leiligheten har 2 soverom, begge med belegg på gulv, pusset og malte vegger og tak.

Inngangsparti med vindfang som har fliser og varmekabler samt tilliggende bod & teknisk rom.

Låsbar bod på hovednivå.

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 (bad) er passert.
- Ingen tilstandsrapport for fellesarealer er fremlagt.

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold.

Det henvises til komplett tilstandsrapport ved Erik Sørensen AS datert 10.03.2025 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Det er lagt nye gulv i stue/kjøkken i 2025.

**Modernisert/Påkostet år**

2025

**TV/Internett/Bredbånd**

Tilknyttet fiber. Tv/internett er inkludert i felleskostnader.

**Parkering**

Parkering på fellestomten for sameiet.

**Forsikringsselskap**

KLP

**Polisenummer**

12120257

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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**

Oppvarming er elektrisk. Det er varmekabler på bad.

**Energikarakter**

C

**Energifarge**

Rød

**Økonomi**

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 950 000

**Kommunale avgifter**

Kr 5 100

**Kommunale avgifter år**

2025

**Eiendomsskatt**

Kr 2 303

**Eiendomsskatt år**

2025

**Formuesverdi primær**

Kr 455 429

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 821 717

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**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

## Eierbrøk

68/1963

## Felleskostnader inkluderer

Tv/internett, abonnement vann/avløp, forsikring, snømåking, avsetning til vedlikehold, strøm i fellesareal.

## Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 760

## Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

## Andel fellesformue

Kr 3 200

## Andel fellesformue dato

20.01.2025

# Sameiet

## Sameienavn

Sameiet Nyli Senteret

## Organisasjonsnummer

995505533

## Om sameiet

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, 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 i sameiets styre og/eller generalforsamling.

## Forkjøpsrett

Ingen

## Regnskap/budsjett

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

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Dyrehold er iflg. styreleder tillatt.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Tharald Moen

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 507, bruksnummer 1267, seksjonsnummer 13 i Arendal kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4203/507/1267/13:

04.09.1969 - Dokumentnr: 4262 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:4203 Gnr:507 Bnr:1267 Snr:1 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1970 - Dokumentnr: 4575 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:4203 Gnr:507 Bnr:1267 Snr:1 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.1986 - Dokumentnr: 4136 - Bestemmelse om veg

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelser om overdragelse

Overført fra: Knr:4203 Gnr:507 Bnr:1267 Snr:1 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1989 - Dokumentnr: 9896 - Rettigheter iflg. skjøte



Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:507 Bnr:1267 Snr:1 m.fl.  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2010 - Dokumentnr: 252532 - Resek/tilleggssek

Ny seksjon:

Snr: 13

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 68/1963

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 13.04.2010.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.04.2010.

### **Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vann og avløp. Sameiet har vannmåler og betaler vann i.h.t. forbruk.

Det betales kun abonnement VA av eier, forbruk betales til Sameiet Nyli senteret. Det er vannmåler, og forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen. Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

### **Regulerings og arealplaner**

Leilighetsbygget ligger i område regulert til bolig, forretning og kontor i reguleringsplan Nyli senter, vedtatt 25.09.2008. Arealplanid: 2116r7. Reguleringsbestemmelser ligger vedlagt. Hensynssone, detaljreguleringssone bebyggelsesplan i.h.t. gjeldende kommuneplan.

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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**

Etter nærmere avtale. Leiligheten er nedvasket i forbindelse med salgsprosessen. Det vil ikke bli foretatt ytterligere nedvask før overtagelse.

### **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**

1 950 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

48 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

50 100 (Omkostninger totalt)

61 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

63 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 000 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 011 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 013 800 (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 50 100

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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: 2,25% av salgssum.  
Tilrettelegging: kr. 10.900,-  
Oppgjør: kr. 4.750,-  
Elektronisk signering og grunnbok: 3.489,-  
Garantipremie: kr. 3.800,-  
Grunnpakke markedsføring kr. 18.750,-

### **Oppdragsansvarlig**

Leif Christian de Presno  
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder  
leif.christian.depresno@aktiv.no  
Tlf: 472 01 274

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2  
4836 Arendal  
Tlf: 469 09 000

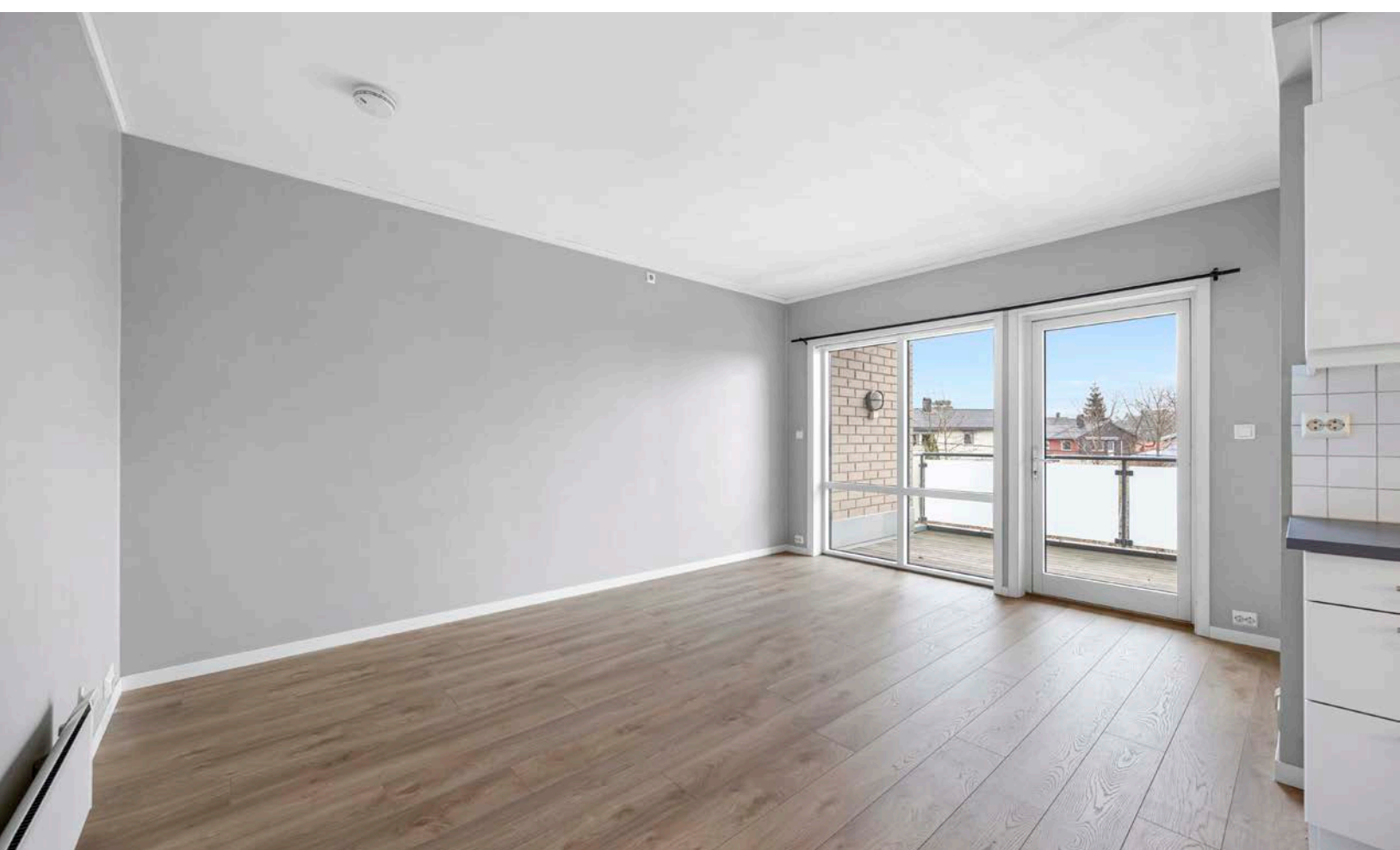
### **Salgsoppgavedato**

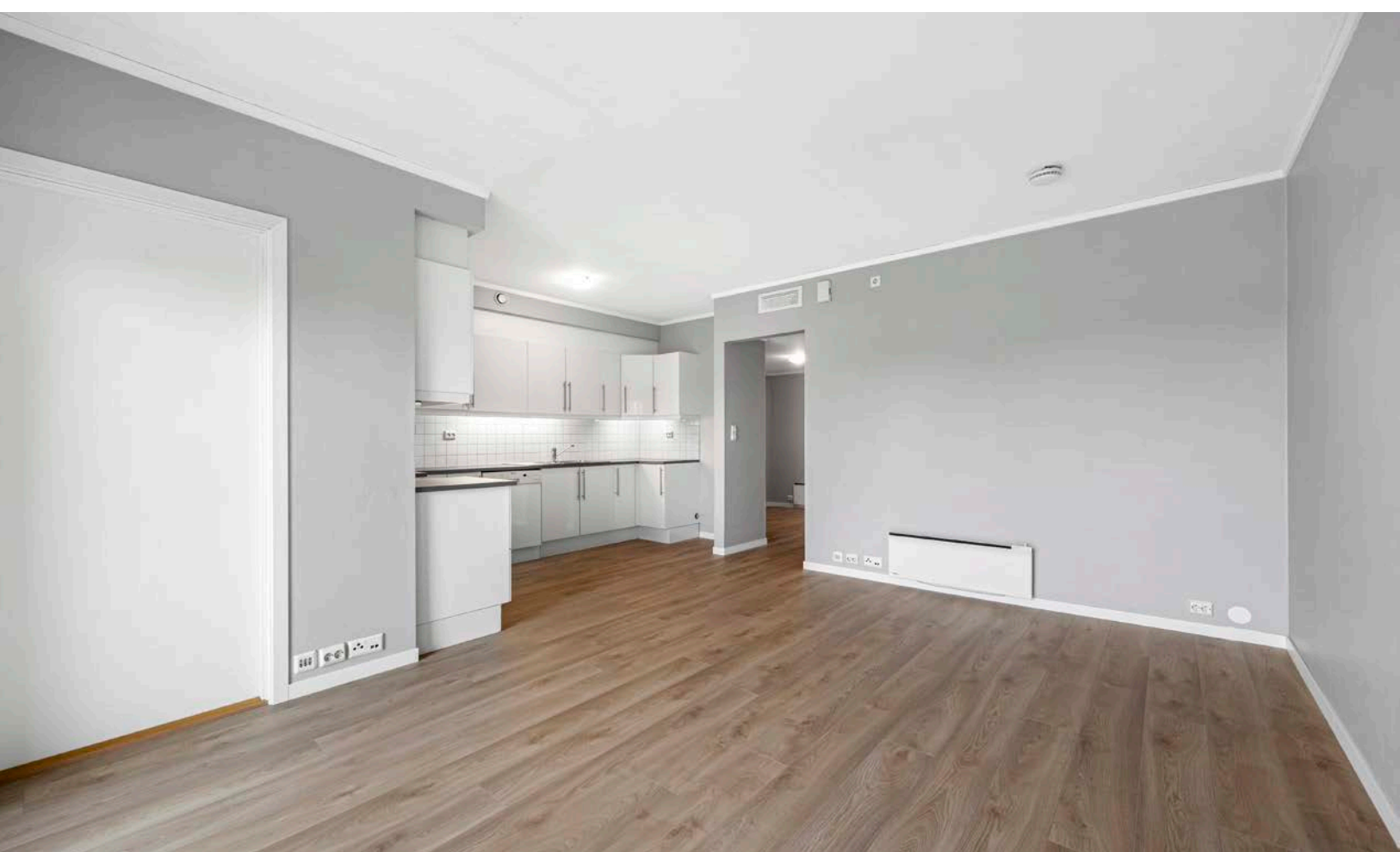
13.03.2025





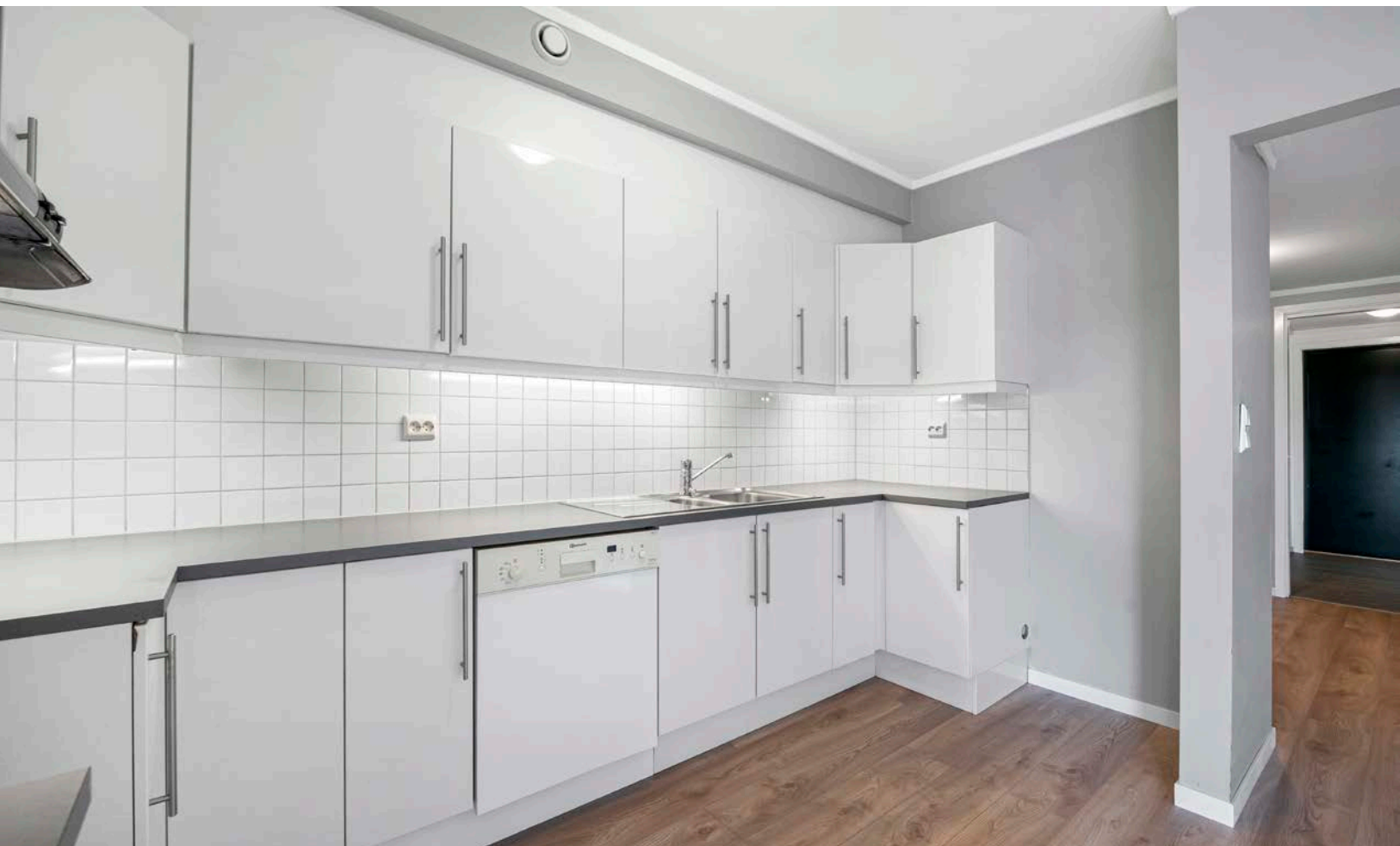










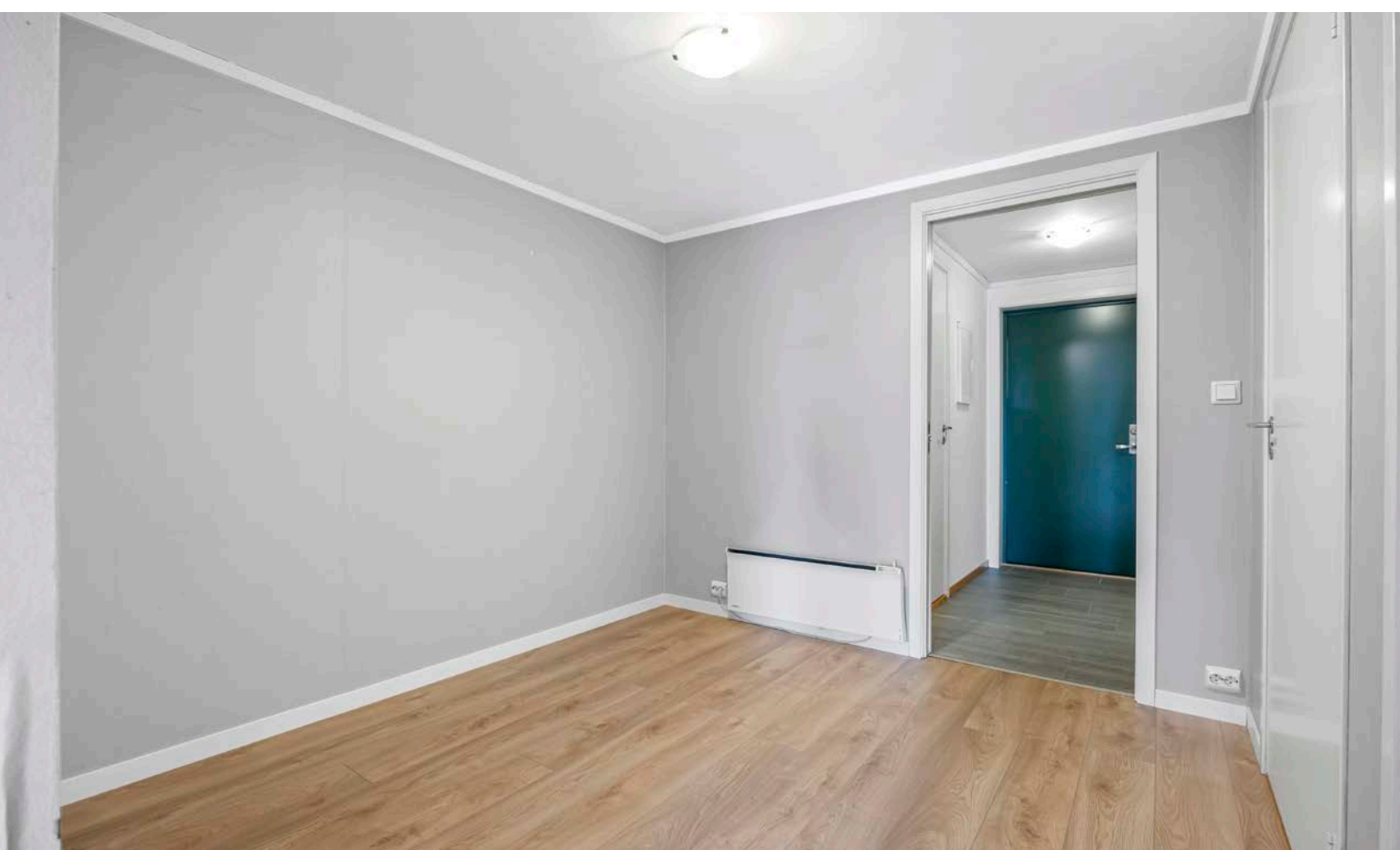






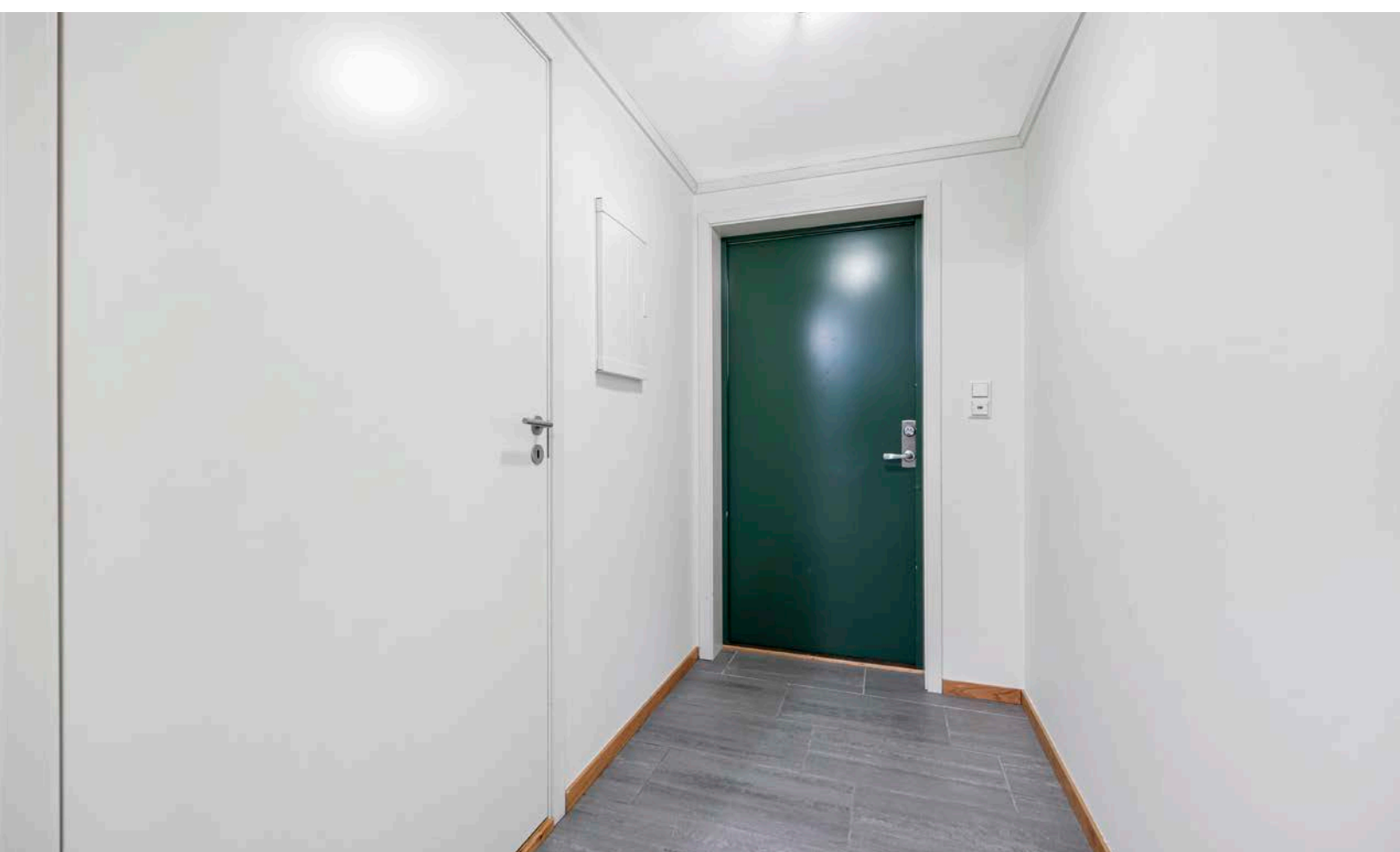






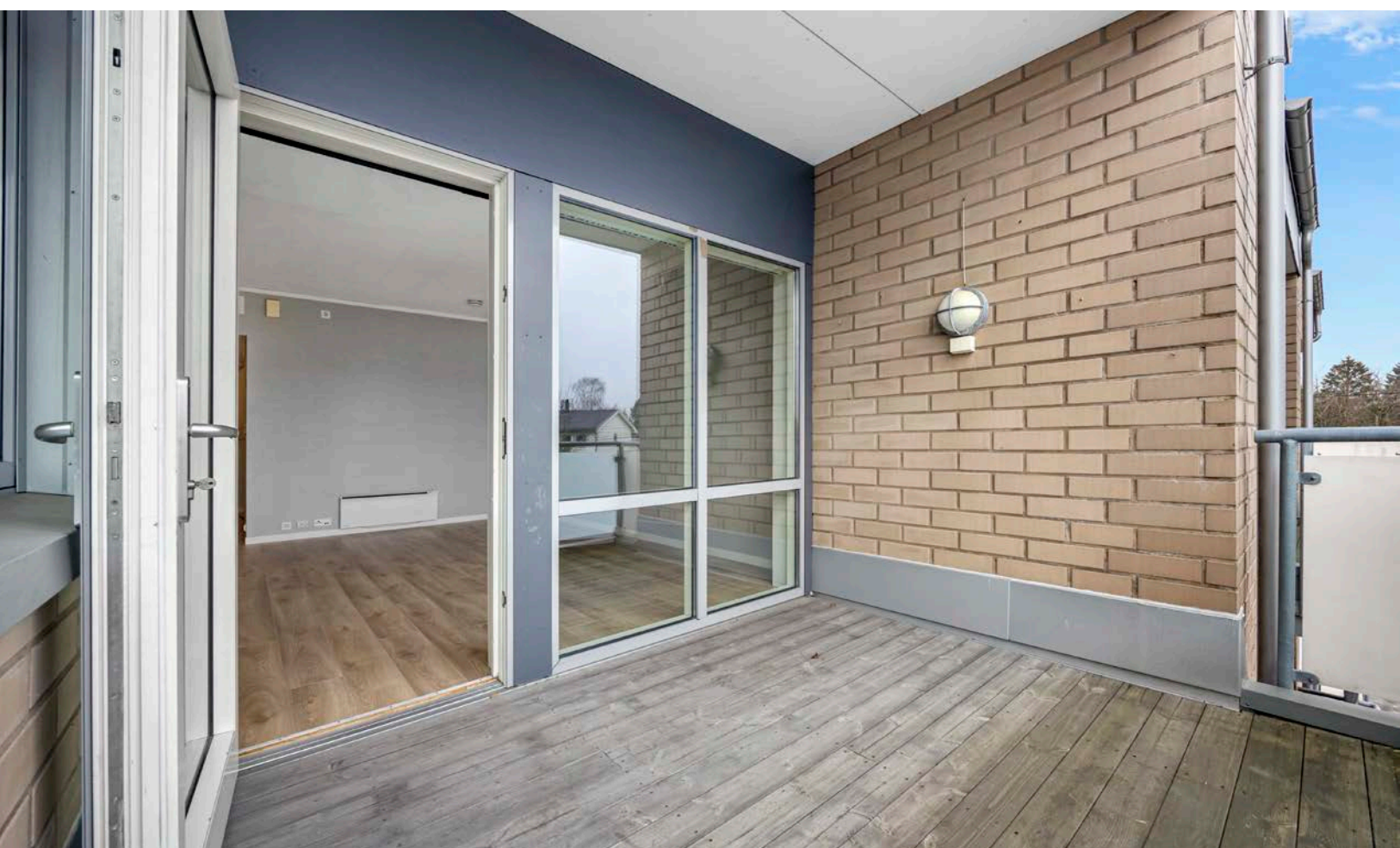






























**aktiv.**  
**HR** | rimereit.no

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

## Nyli ringvei 21M

4844 Arendal

Gnr: 507 Bnr: 1267 Snr: 13



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Rapport kode:** 744453

**Opprettet:** 09.03.2025

**Utskrift:** 10.03.2025



### **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

## Nyli ringvei 21M

4844 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1267 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.03.2025

Utskrift: 10.03.2025

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.

Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.

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

Utvendig befaringsgjelder 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**  
4 stk

#### Drenering

Drenering og fuktsikring

#### Bad

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

#### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

**TG 1**  
22 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

#### Yttervegg

Konstruksjon

Kledning



# Nyli ringvei 21M

4844 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1267 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.03.2025

Utskrift: 10.03.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

## Bad

Overflater - Gulv  
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

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)  
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)  
Varmtvannsbereder  
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

**TG 2**  
2 stk

## Bad

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

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

**TG 3**  
0 stk

**TG IU**  
3 stk

## Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

## Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

## Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

## Nyli ringvei 21M

4844 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1267 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.03.2025

Utskrift: 10.03.2025

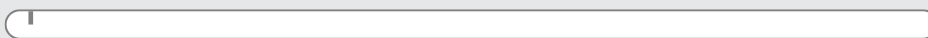
Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet beliggende på en sentral tomt.

Den generelle tilstanden utvendig virker god og her går vedlikehold på sameiet.

Innvendig er flere av rommene nå oppgradert. Her må en være obs på alder til membran på badet.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

**Rekvirent:** Tharald Moen **Rekvirent dato:** 27.02.2025

### Besiktigelse

**Til stede:** Takstmann Erik Sørensen  
Tharald Moen **Besiktigelsesdato:** 07.03.2025

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
4203	507	1267	13

**Adresse:** Nyli ringvei 21M, 4844 Arendal **Kommune:** Arendal

### Eieropplysninger

**Hjemmelshaver(e):** Tharald Moen

## 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.	03.03.2025	

## Nyli ringvei 21M

4844 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1267 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.03.2025

Utskrift: 10.03.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Tomteopplysninger

### Tomten

**Tomtens areal (m<sup>2</sup>):** 0  
**Type tomt:** Eiet  
**Areal innhentet fra:** Tomt er ikke oppmålt i følge Norges Eiendommer.

### Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

**Byggeår**  
2010

## Nyli ringvei 21M

4844 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1267 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.03.2025

Utskrift: 10.03.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



# 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
2. etasje		5	
3. etasje	64		3
<b>Sum:</b>	<b>64</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>69</b>		

### Romfordeling

Etasje	Romtype
2. etasje	<b>BRA-e:</b> Bodrom.
3. etasje	<b>BRA-i:</b> Gang, 2 soverom, bad, bod, stue, kjøkken. <b>TBA:</b> Terrasse.

## Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 64m<sup>2</sup>.

P- rom = 61m<sup>2</sup>.

S- rom = 3m<sup>2</sup>.

# Nyli ringvei 21M

4844 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1267 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.03.2025

Utskrift: 10.03.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Bygningsbeskrivelse

### Leilighet

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

##### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Terrengforhold

Terreng 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

Veggene er utvendig i teglstein og med noe plater, har vanlig elde mht. alder.

# Nyli ringvei 21M

4844 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1267 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.03.2025

Utskrift: 10.03.2025

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.

## Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

### Vurdering / Avvik

TG IU

#### Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Terrasser side øst virker ok. Ingen tilgang til bjelkelag.

## 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 i fra byggeår.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser hvor flere har liten limdekning, ingen synlig tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulvet i fra dør til sluk er 17mm.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med noe plater, noe betong og noe 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 baderoomsinnredning som består av vask, klosett, dusjhjørne og avløp til vaskemaskin.

TG 0

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utført i fra stuen, ingen fukt målt her.

#### Bilder



Hulltaking.

## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med laminatparkett.

TG 1

#### Overflater - Vegger

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

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

#### Avløp og vannrør

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

# Nyli ringvei 21M

4844 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1267 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.03.2025

Utskrift: 10.03.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

## Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

## Innredning

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

## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Vurdering / Avvik

TG 1

## Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i betong. TG er ut i fra standard.

## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Beskrivelse

Oppvarming er strøm.

## Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

### Vurdering / Avvik

## Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

## Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

## Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

## 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.

# Nyli ringvei 21M

4844 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1267 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.03.2025

Utskrift: 10.03.2025

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 himling til badet, er ikke funksjonstestet.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

#### Varmtvannsbereder

VVS bereder à 200 liter montert i innvendig bod, hvor det er montert med sluk.

TG 1

#### Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

### Beskrivelse

Sikringskap montert i vindfang på vegg syd.  
Hovedsikring 40 ampere, 10 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?	2010	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		

# Nyli ringvei 21M

4844 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1267 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.03.2025

Utskrift: 10.03.2025

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?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2025	Byttet lampe i bad.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
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?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	



# Nyli ringvei 21M

4844 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1267 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.03.2025

Utskrift: 10.03.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



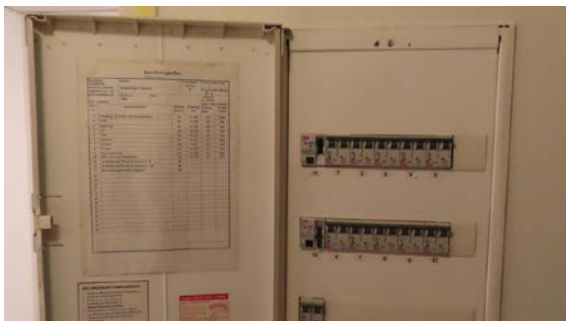
NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget 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 (branddetektor) 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?		

## Nyli ringvei 21M

4844 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1267 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.03.2025

Utskrift: 10.03.2025

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 - 10.03.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Arendal	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1409240429	
<b>Selger 1 navn</b>	
Tharald Moen	
<b>Gateadresse</b>	
Nyli ringvei 21M	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
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	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	KLP skadeforsikring
Polise/avtalnr.	12120257

Document reference: 1409240429

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TM

1

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



- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tharald Moen	452f1e567708c1b3a1fde7f0 7af46a8154bb9ffc	01.03.2025 14:34:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240429

- 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.:	1267	Fnr.:	0	Snr.:	13
Adresse:	Nyli Ringvei 21 M, 4844 Arendal					Dato:	04.03.2025 EM
Beregnet areal:	2962,2 m <sup>2</sup>						
Bygningstype:	Butikk / forretningsbygning						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt i våre arkiv						
<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**

---

	<b>Ja</b>	<b>Nei</b>
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.

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

---

**Kommunale eiendomsgebyr**

---

Kommunale eiendomsgebyr for 2025 (gjelder abonnementsgebyr vann og avløp + eiendomsskatt) kr. 7 403,-


Herav eiendomsskatt pr år kr. 2 303,-

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år. 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.




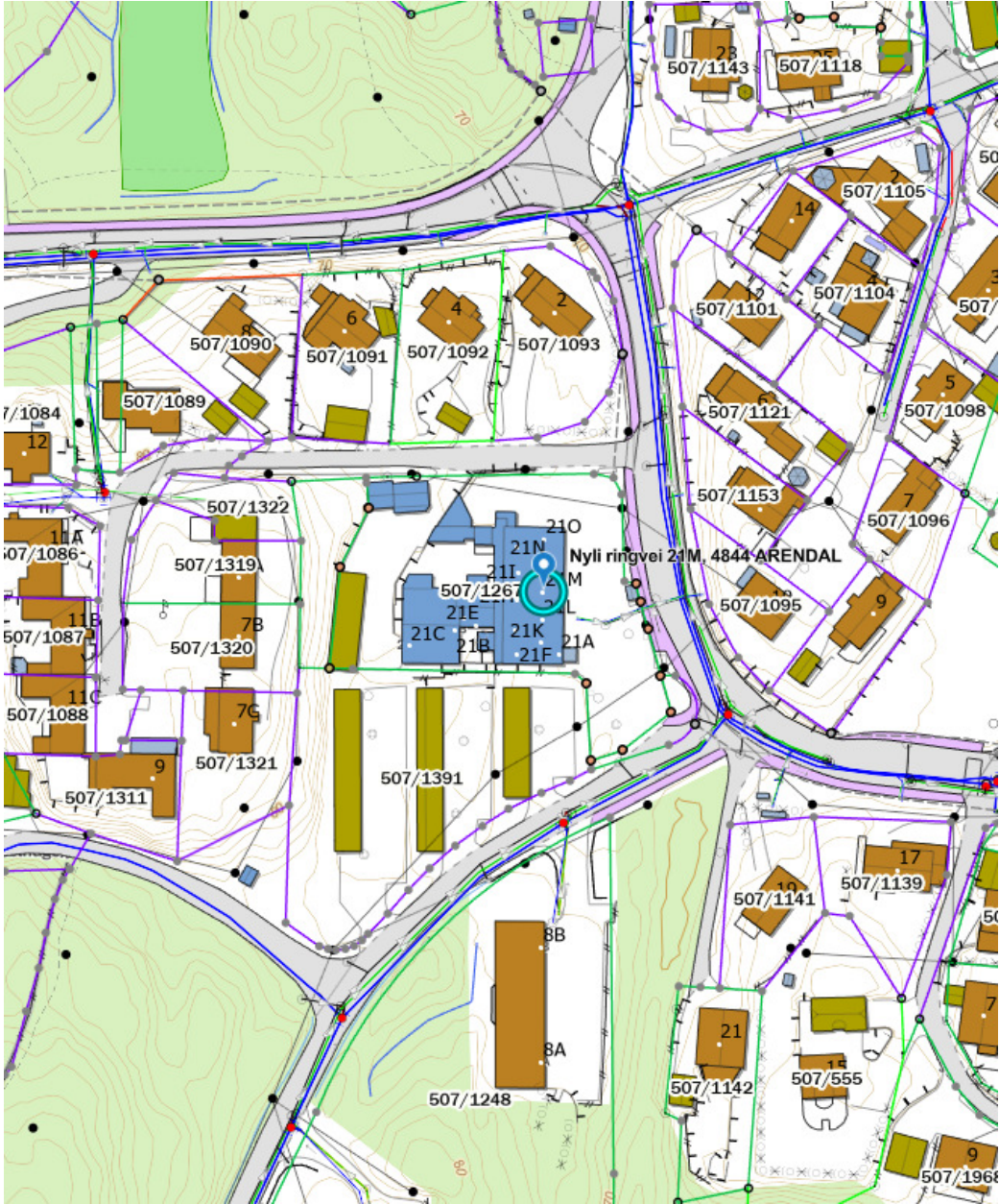
<p>Utsnitt av <b>GRUNKKART</b></p>	<p>Tegnforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Nøyaktig</li><li>Middels nøyaktig</li><li>Mindre nøyaktig</li><li>Mindre - lite nøyaktig</li><li>Unøyaktig</li></ul>	<p>N</p> 
--	--	--



Kartet er ikke målestokkholdig




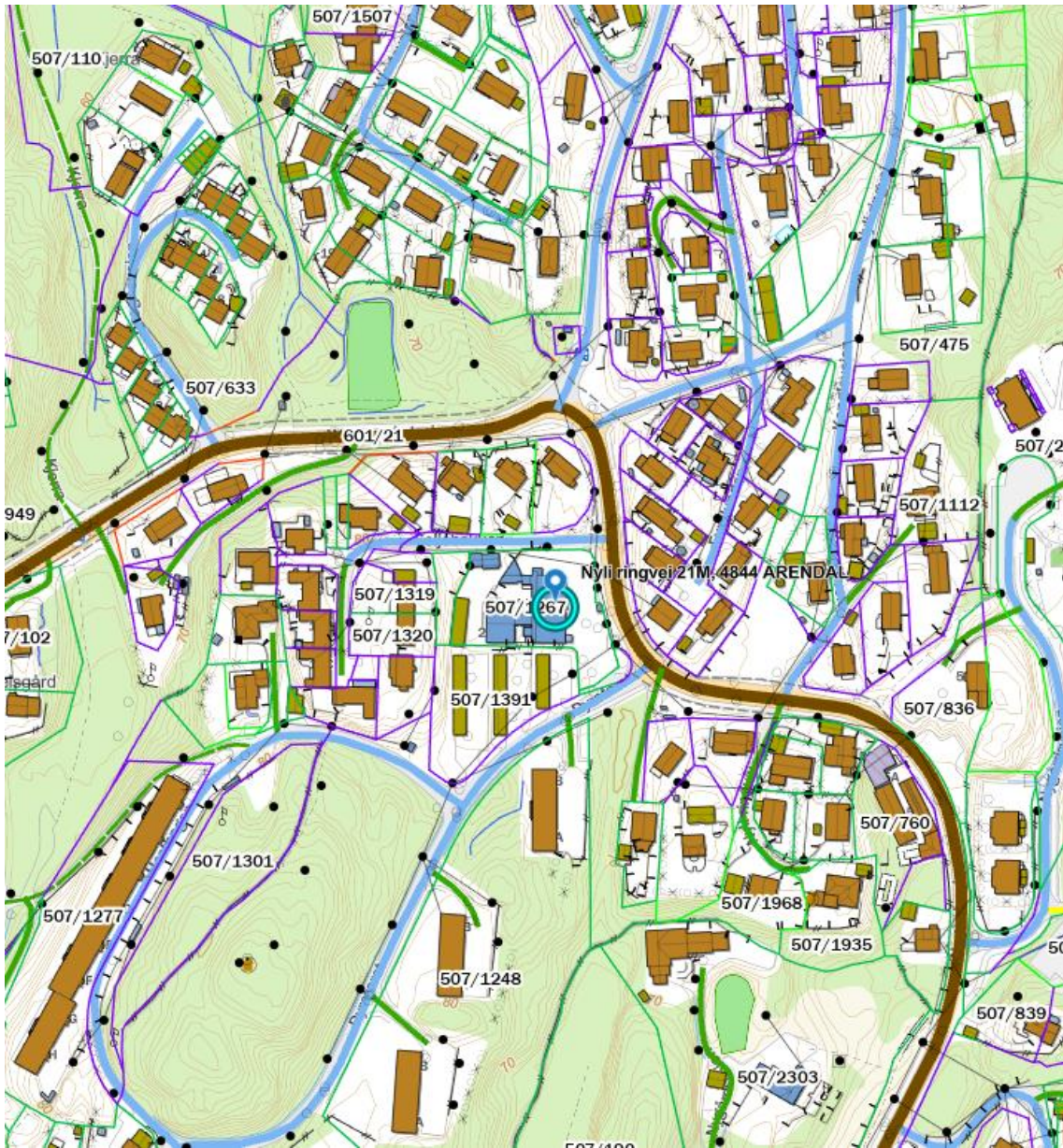
<b>Utsnitt av LEDNINGSKART</b>	<b>Tegnforklaring:</b>	
	<ul style="list-style-type: none"><li><span style="color: blue;">—</span> Vannledning</li><li><span style="color: red;">- - -</span> Avløp fellesledning</li><li><span style="color: green;">- - -</span> Avløp spillvannsledning</li><li><span style="color: black;">- - -</span> Overvannsledning</li><li><b>O</b> Kum</li><li> Planlagte vann- og avløpsanlegg</li></ul>	



Kartet er ikke målestokkholdig



<p style="text-align: center;">Utsnitt av <b>VEGSTATUS-KART</b></p>	<p><b>Tegnforklaring</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">——</span> Privat veg</li> <li><span style="color: green;">- - - -</span> Privat gang- og sykkelsti/gågate</li> <li><span style="color: blue;">——</span> Kommunal veg</li> <li><span style="color: blue;">- - - -</span> Kommunal gang- og sykkelsti/gågate</li> <li><span style="color: brown;">——</span> Riks/fylkesveg</li> <li><span style="color: brown;">- - - -</span> Fylkets gang- og sykkelsti/gågate</li> <li><span style="color: yellow;">——</span> Skogsbilveg</li> <li><span style="color: red;">——</span> E-18</li> <li><span style="color: red;">- - - -</span> Statlig gang- og sykkelsti/gågate</li> </ul>	<p style="text-align: center;">N</p> 
---	---	--



Kartet er ikke målestokkholdig





**ARENDALE KOMMUNE**  
**AREALPLANSTATUS**

Gnr.:	507	Bnr.:	1267	Fnr.:		Seksj. nr.:	13
Adresse:	Nyli ringvei 21M					Dato:	28.02.2025 lgu

**Kommuneplan:**

**Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033**

**Formål:**

Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan

*Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).*

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

*Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

**Reguleringsplan:**

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2116r7	Nyli senter <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	25.09.2008

**Formål:**

Bolig/forretning/kontor

Parkering

*Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

**Planer under arbeid:**

NEI

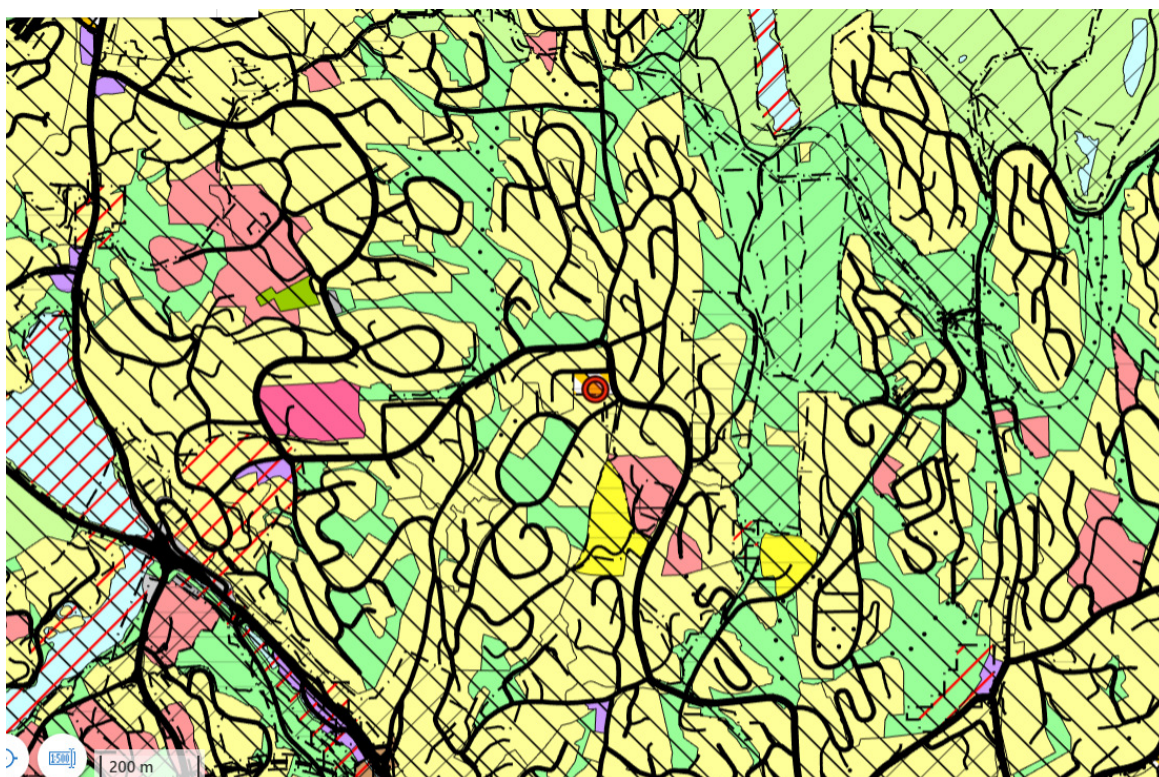
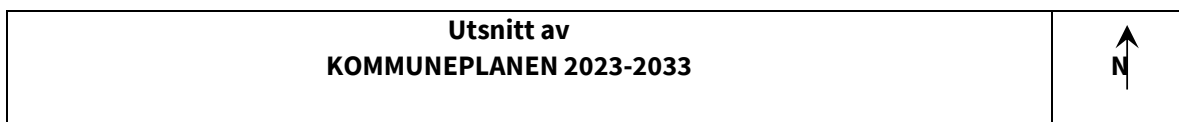
JA

**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/>



**Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan** (Kartet er ikke målestokkholdig)  
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i  
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor  
planområdet



**Utsnitt av  
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA**

*Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*

N



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



**Fig. 1.3 Utsnitt av gjeldende kommunedelplan** (Kartet er ikke målestokkholdig)  
*Kommunedelplanen arealbruksformålene innenfor planområdet.*

# ARENDALE KOMMUNE

## Planbestemmelser for Nyli Senter

**Arkivsak:** 07/4834  
**Arkivkode:** 2116r7

Vedtatt i Arendal bystyre: 25.09.2008, sak 150/08  
Tilhørende plankartets utarbeidingsdato: 14.08.2007, sist endret 03.10.2012

Mindre endring av kart, administrativt vedtak: 31.10.2012, sak 2012/8220  
Kort beskrivelse: Flytting av atkomst til LEK, samt endring på grense mellom felles parkering og lekeplass.

### 0.0 SIKTEMÅL

Siktemålet med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er:

Å legge forholdene til rette for å kunne rive eksisterende butikklokaler og å bygge nytt butikklokale samt leiligheter innenfor markert reguleringsgrense.

### 1.0 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Planområdet er inndelt i reguleringsområder - med følgende formål etter plan- og bygningsloven:

#### 1.1 Byggeområde

- |   |  |       |
|---|--|-------|
| - | Område for boliger med tilhørende anlegg | B/F/K |
| - | Område for bolig                         | B     |

#### 1.2 Offentlige trafikkområder

- |   |                     |    |
|---|---------------------|----|
| - | Kjørevei            | TK |
| - | Fortau              | TF |
| - | Annet trafikkformål | TA |
| - | Bussholdeplass      | TB |

#### 1.3 Spesialområde

- |   |             |    |
|---|-------------|----|
| - | Frisiktsone | SF |
|---|-------------|----|

#### 1.4 Fellesområder

- Parkering FP
- Lekeplass LEK
- Gangareal FG

#### 2.0 BYGGEOMRÅDER

2.1 Område B/K/F skal utnyttas til boliger/forretninger/ kontor som vist på plankartet.

##### 2.2 Utnyttelse

I felt B/F/K er maks utnyttelse satt til 98 % BYA

##### 2.3 Høyde

I felt B/F/K er maks mønehøyde satt til cote 83.

##### 2.4 Parkering

Leiligheter i B/F/K skal ha 1,5 plass pr. bolig.

Hybler i B/F/K skal ha 1,0 plass pr. hybel.

Kontor og forretning i B/F/K skal ha 1,0 plass pr. 50 m<sup>2</sup>.

##### 2.5 Arealfordeling

Forretning: 50 %

Boliger: 46 %

Kontor: 4 %

#### 3.0 TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Det etableres ny busslomme (TB) med tilhørende fortau (TG) i planområdet. Fortausområdene og bussholdeplassen skal opparbeides til et sammenhengende gangareal uten sprang. TB og TG skal være universelt utformet.

Det kan oppføres leskur og eventuelle supplerende benker på bussholdeområdet TB.

#### 4.0 SPESIALOMRÅDET

##### 4.1 Frisiktsone

Avkjørsel fra Dyrefaret skal ha frisiktlinje 10x60m.

Avkjørsel fra Seljebakken skal ha frisiktlinje 6x50 meter.

Utkjørsel fra fellesområder og til Seljebakken/Dyrefaret skal ha en frisiktsone på 4X30m.

Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres ned slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning (ikke hekk

eller trær) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

## **5.0 FELLESOMRÅDER**

### **5.1 Universell utforming**

Felleområdene skal være universelt utformet slik at rullestolbrukere, foreldre med barnevogner, svaksynte med flere har tilgang til utearealene.

### **5.2 Parkering**

Parkeringen, FP er felles for B/F/K innenfor planens avgrensing.

### **5.3 Lekeplass**

Lekeplass som oppfyller Arendal Kommunens vedtekter, skal opparbeides. Lekeplassen er felles for boligene i B/F/K

### **5.4 Gangareal**

Gangareal er felles for boliger i B/F/K

## **6.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

**6.1** Fellesområder skal være ferdig opparbeidet før nye boliger tas i bruk.

**6.2** Frisiktsoner må opparbeides før B/F/K tas i bruk.

Arendal, 31.10.2008

Lisbet Rake Zeiffert  
saksbehandler





**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**SAMEIET NYLI SENTER**

5. februar 2010

**§1**

**Navn**

Sameiets navn er Sameiet Nyli senteret

**§2**

**Sameiet/organisering**

Sameiet består av 15 eierseksjoner (bruksenheter) fordelt på 14 bolig seksjoner og en næringsseksjon samt fellesarealer beliggende på eiendommen gnr. 507, bnr. 1267 i Arendal kommune.

Hver eierseksjon har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen i henhold til sameiebrøken, herunder eksklusiv disposisjonsrett til den seksjon vedkomne sameier har grunnbokshjemmel til.

De deler av eiendommen som ikke den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til er fellesareal.

Reseksjonering/oppdeling av næringsseksjonen til flere seksjoner enn i opprinnelig seksjoneringsbegjæring kan ikke nektes av eieren(e) av tilstøtende seksjon. Ved ev. reeksjonering skal de rettigheter/forpliktelser som i disse vedtekter er gitt næringsseksjonen vedtektsmessig fordeles mellom de enkelte nye seksjoner, og de øvrige seksjonseiere er forpliktet til å medvirke til slik vedtektsendring.

**§3**

**Formål**

Sameiet har til formål å ivareta sameiets fellesinteresser, herunder forestå drift og administrasjon av sameiet.

**§4**

**Fysisk bruk av eierseksjonene**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis benyttet til.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bolig seksjonene har rett til parkering på anvist sted, dvs. seksjon 1 og 3 – 14 disponerer parkerings areal bak bygget (fra innkjøring Seljebakken), mens seksjon 2 disponerer parkerings areal i front av butikk. Arealet er naturlig adskilt med mur.

Seksjonsnummer 6 til 15 disponerer en bod hver. Plassert i 2. etasje og bak garasje.

Seksjonsnummer 2 disponerer parkeringsarealet foran butikken i 1. etasje.

Uteareal vedlikeholdes av de som til enhver tid disponerer det.

## §5

### Juridiske disposisjoner

Med de begrensinger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge eller leie ut sine respektive seksjoner.

Ved salg/bortleie plikter seksjonseierne å gjøre kjøpere/leietager oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder sameiet.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

## §6

### Ordinært sameiemøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

Ordinært sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, samt siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skjer skriftlig minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet.

Innkallingen skal inneholde tid og sted for møtet, samt saksliste.

Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene krever 2/3 flertall for å bli bindende vedtatt skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøte som det er innkalt til, skal sendes skriftlig til styret i minst to dager før møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøte behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Regnskap og budsjett.
3. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, samt godtgjørelse for disse.
4. Saker innkommet til styre fra sameieren.
5. Eventuelt.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisorberetning skal senest én uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Alle sameierene har rett til å delta i sameiermøtet med forlags-, tale- og stemmerett.

Sameierene har rett til å la seg representere med fullmektig på sameiermøtet og har rett til å ta med seg en rådgiver til møtet. Hustandsmedlemmer har møte- og talerett på sameiermøtet.

Sameiermøtet vedtar sameiets vedtekter og husordensregler.

Sameiermøtet velger sameiets revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt i hans sted.

Sameiermøtet ledes av styrets formann. Dersom denne ikke er tilstede velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende møtedeltakerne.

Det påligger styrets ledelse å føre protokoll over alle forhandlinger og beslutninger som treffes på sameiermøtet.

## §7

### Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere, som til sammen har minst 1/10 av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 6.

## §8

### Sameiermøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet i forhold til antall avgitte stemmer. Hver seksjon gir én stemme.



Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av sameierene har stemt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiemøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller eiendommen/tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) kjøp, salg, leie eller bortleie av fast eiendom som ikke den enkelte sameier har eksklusiv råderett over, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierene i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra fritidsformål til annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i lov om eierseksjoner §12 2. ledd 2. punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameierenes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierene det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet vedlike,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over en eierseksjon,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i disse vedtekter.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen utenom den enkelte seksjonseiers eksklusive bruksenhet.

Sameiemøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameierenes bekostning.

## **§9 Styret**

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 til 5 medlemmer som velges av sameiemøtet. Seksjon nr. 15 har fast plass i styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av sameiemøtet som foretar valget.



Styret skal ha én styreleder som velges særskilt av sameiemøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet skal møtelederens standpunkt være avgjørende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine møter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

#### **§10**

##### **Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Det samlede styret representerer sameierene og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameierenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom, utenom den enkelte seksjonseiers eksklusive bruksenhet, for øvrig.

I saker som gjelder ordinær forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

#### **§11**

##### **Ordensregler**

Som ordensregler for eiendommen gjelder Norges Huseierforbunds ordensreglement, med mindre annet blir fastsatt av sameiemøtet.

#### **§12**

##### **Vedlikehold av bruksenheter**

Den enkelte sameier skal for egen regning sørge for forsvarlig vedlikehold av sin bruksenhet, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierene.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiemøtet med 2/3 flertall beslutte at sameieren pålegges å utføre nødvendig vedlikehold. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med 3/4 flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkomne sameiers regning.

### §13 Vedlikehold av fellesareal

Fellessområdene skal vedlikeholdes på en forsvarlig måte. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealene. Dette fremlegges på det ordinære sameiemøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

### §14 Fellesutgiftene

Utgiftene knyttet til den del av eiendommen som ikke hører inn under den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierene etter sameiebrøken.

Som øvrige fellesutgifter anses blant annet;

- a) eiendomsforsikring,
- b) kostnader til ytre vedlikehold av bygninger, vedlikehold av fellesarealer, slik som veier, felles bygninger, bryggeanlegg, og lignende.
- c) lys og oppvarmingskostnader i forbindelse med fellesarealer (herunder veier, anlegg, bygninger og brygger),
- d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer,
- e) eventuell avsetning til (vedlikeholds) fond.

Utgifter til renovasjon, vann og kloakk belastes den enkelte seksjonseier direkte.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

### §15 Betaling av fellesutgiftene

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at krav fra kreditorer mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser unngås.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hvert kvartal forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av fellesutgiftene.

Beløpets størrelse fastsettes av sameiemøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av 1 år.

Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgiftene anses som mislighold fra sameierens side.

## **§16**

### **Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er sameierene proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri for ansvar ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameierene.

## **§17**

### **Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsikret gjennom godkjent forsikringsselskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på forsvarlig måte.

Innboforsikring må tegnes og bekostes av den enkelte sameier.

## **§18**

### **Skader på eiendommen**

Dersom bygningene i sameiet skulle bli totalskadet, blir sameierene sameiere i et eventuelt erstatningsbeløp basert på sameiebrøken.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer den aktuelle sameier risikoen for skaden eller ødeleggelsen. Samtidig tilfaller det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med et eventuelt forsikringsoppgjør den aktuelle sameier.

## **§19**

### **Panterett for sameiets forpliktelser**

For krav mot en sameier som følge av sameieforholdet, herunder krav om dekning av fellesutgifter, har de øvrige sameierene panterett i den aktuelle sameiers seksjon.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

## **§20**

### **Mislighold og fravikelse**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

## **§21**

### **Lov om eierseksjoner**

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

## **§22**

### **Tvister**

Eventuelle tvister i sameieforholdet skal søkes løst i minnelighet. For øvrig skal tvister løses ved de ordinære domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.



## Referat generalforsamling 29. april 2024

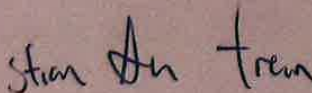
På generalforsamlingen i Nyli Senteret samele var det lite oppmøte, men vi var vedtaksdyktige.

1. Innkalling og sakliste ble godkjent
2. Til å underskrive protokollen ble valgt Gudny Midttun og Stian An Tran.
3. Orientering. Sjøppel ble også diskutert i år. Vask i trapper ble kommentert, samt parkering av barnevogn i heiserom.  
Det kom også frem forslag om en prøveordning med «vaktmester» på omgang. Det vil bli laget et forslag til oppgaver, og en tidsplan. Det vil sannsynligvis bli ca 2 14. dagers perioder i året.
4. Styrets årsberetning ble vedtatt.
5. Regnskapet ble vedtatt.
6. Revisor hadde ingen kommentar.
7. Det var forslag om å øke felleskostnadene med 10% fra 1.8.23. Det ble vedtatt.
8. Valg. Ingen endringer i styret.
9. Til revisor ble valgt Tone Midttun.

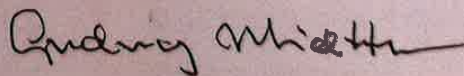
Årsmøte avsluttet.



Tharald Moen  
Referent



Stian An Tran



Gudny Midttun

# RESULTAT 2023

SAMEIET NYLI SENTERET

31.12.2023

Res-2023

## SALGS- OG DRIFTSINTEKT

3100 Salgsinntekt, avgiftsfri

352.711,50-

**SUM SALGS- OG DRIFTSINTEKT**

352.711,50-

## ANNEN DRIFTSKOSTNAD

6300 Leie lokale

4.800,00

6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.

71.531,77

6321 SNØRYDDING OG BEREDSKAP

14.900,00

6330 INTERNETT / TV

81.780,18

6340 Lys, varme

24.245,06

6360 Renhold

18.043,49

6690 Reparasjon og vedlikehold annet

62.287,17

6700 Revisjons- og regnskapshonorar

17.000,00

6900 Elektronisk kommunikasjon (tlf og internett)

595,17

7500 Forsikringspremie

37.819,00

7770 Bank- og kortgebyr

118,50

7790 Annen kostnad

2.100,00

**SUM ANNEN DRIFTSKOSTNAD**

335.220,32

## FINANSIELLE POSTER

8050 Annen renteinntekt

30,36-

**SUM FINANSIELLE POSTER**

30,36-

**RESULTAT (Overskudd)**

17.521,54-

REVIDERT 24.4.2024

Gone Kildtten

EIENDELER

2023

1480 Forskuddsbetaling til leverandører(varekontra

21.379,87

1500 Kundefordringer

13.315,00

1920 Bankinnskudd

85.582,24

**SUM EIENDELER**

120.277,11

EGENKAPITAL OG GJELD

2050 Annen egenkapital

94.855,57-

2400 Leverandørgjeld

7.900,00-

Ikke disponert resultat for 2023

17.521,54-

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

120.277,11-

6

REVIDERT 24.4.2024

Gow Kildtun

# Nabolagsprofil

Nyli ringvei 21M - Nabolaget Nyli/Jovannslia - vurdert av 49 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Nyli Linje 110, N110	1 min 0.1 km
Arendal stasjon Linje R50	19 min 1.3 km
Kristiansand Kjevik	51 min

## Skoler

Moltemyr skole (1-10 kl.) 368 elever, 23 klasser	19 min 1.3 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 150 elever, 15 klasser	23 min 1.6 km
Birkenlund skole (1-10 kl.) 440 elever, 23 klasser	4 min 2.2 km
Arendal vgs - Mølleheia	24 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	7 min 2.8 km

## Ladepunkt for el-bil

Aust-Agder museum og arkiv	23 min
----------------------------	--------

«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



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

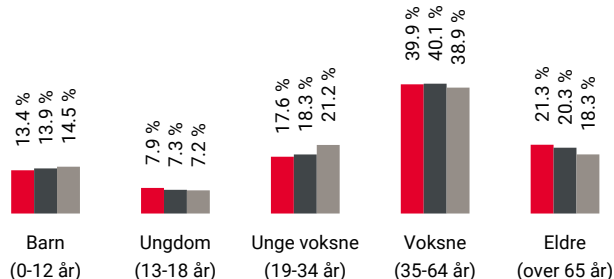
Bra 72/100



## 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	6 min 0.4 km
Jovannslia Barnehageenhet (1-5 år) 61 barn	10 min 0.8 km
Svalestien barnehage (1-5 år) 25 barn	21 min 1.5 km

## Dagligvare

Kiwi Nyli PostNord	0 km
Coop Extra Havstad Post i butikk, PostNord	23 min 1.7 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



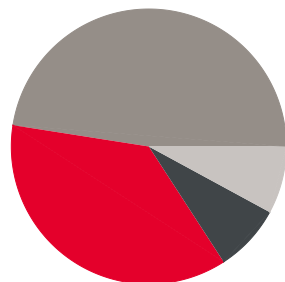
### Trafikk

Lite trafikk 88/100

## Sport

Nyli gård	8 min
Ballspill, sandvolleyball	0.6 km
Kringkollen aktivitetsområde	12 min
Ballspill	0.9 km
Arendal Sport og Fitnessenter	5 min
MOVA Arendal Sentrum	6 min

## Boligmasse



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

«Sentralt, gangavstand til bysentrum»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

ALTI Arena	5 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%

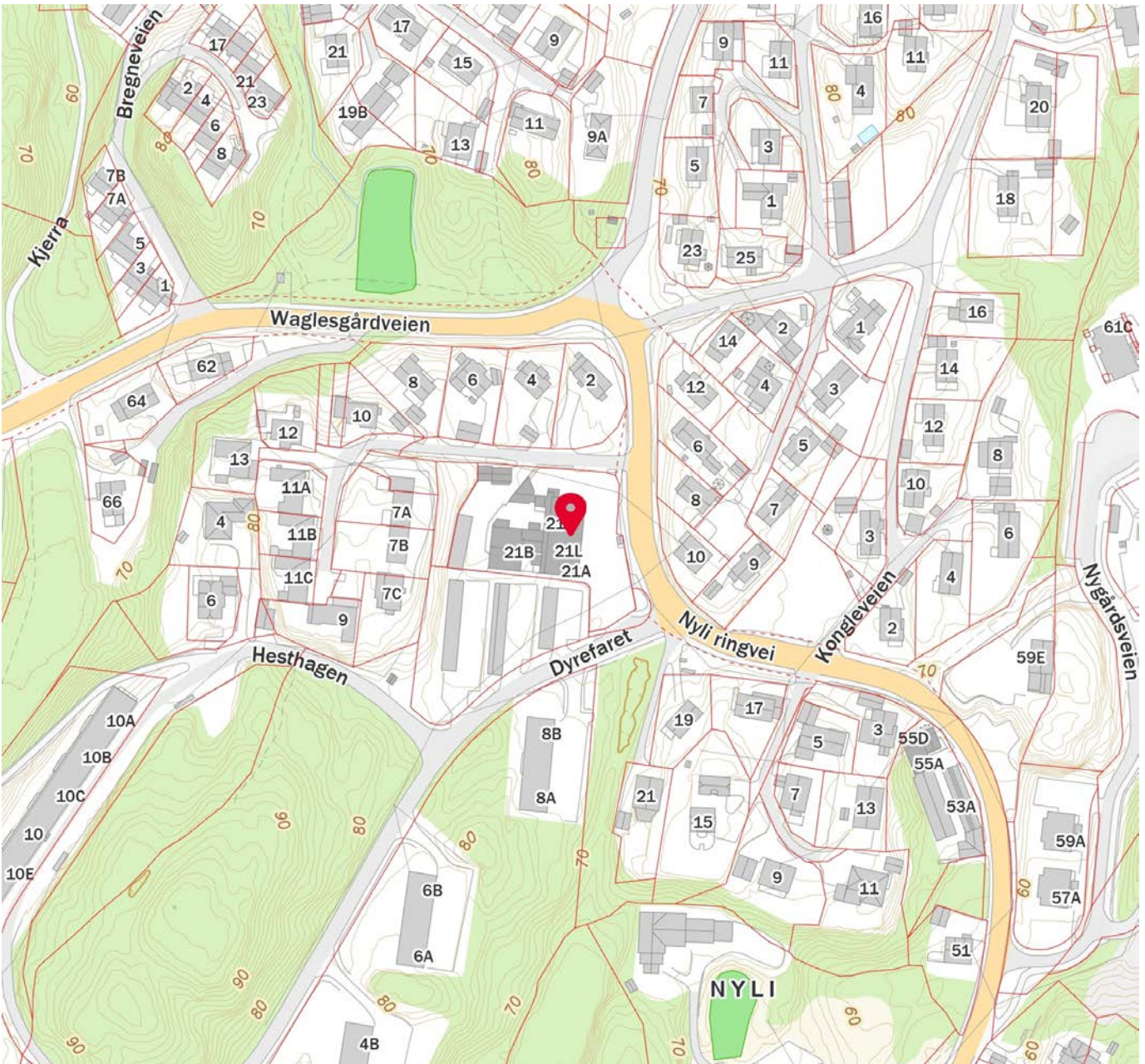
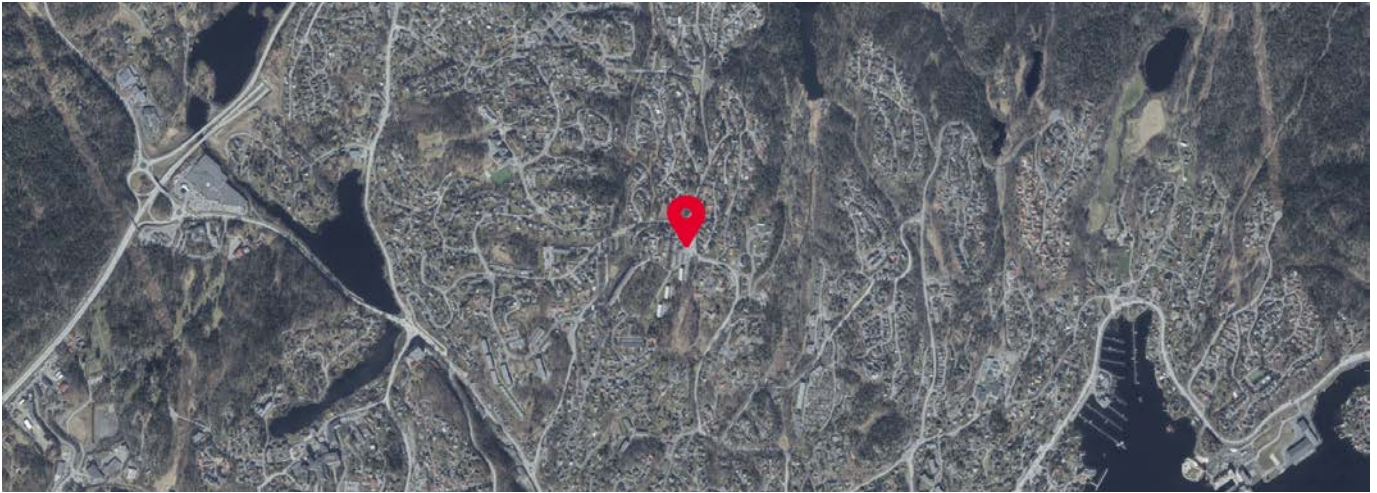
- Nyli/Jovannslia
- Arendal
- Norge

## 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

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 4 800/4 900/5 400 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://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](http://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](mailto: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:** Nyli ringvei 21M  
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 videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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