PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

DYREFARET 4 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Dyrefaret 4A

Nabolaget Nyli/Jovannslia - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Moltemyr skole (1-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 173 elever, 13 klasser	19 min 1.7 km
Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	7 min 2.2 km
Arendal vgs - Mølleheia	16 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	24 min 2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Aust-Agder museum og arkiv	17 min
Solhaug Eldresenter - Arendal komm...	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nyli Linje 110, N110	3 min 0.3 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	14 min 1.2 km
Kristiansand Kjevik	52 min

BARNEHAGER

Nyli barnehage (0-5 år) 44 barn	7 min 0.7 km
Jovannslia Barnehageenhet (1-5 år) 61 barn	12 min 1.1 km
Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-... 31 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nyli	4 min
Bunnpris Arendal	19 min

FINN

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 2025

VARER/TJENESTER

ALTI Arena	22 min
Boots apotek Arendal	19 min
Arendal Vinmonopol	22 min

SPORT

Nyli gård	11 min
Graråsen nærmiljøa. balløkke	11 min
MOVA Arendal Sentrum	22 min
Medvind Trening	24 min

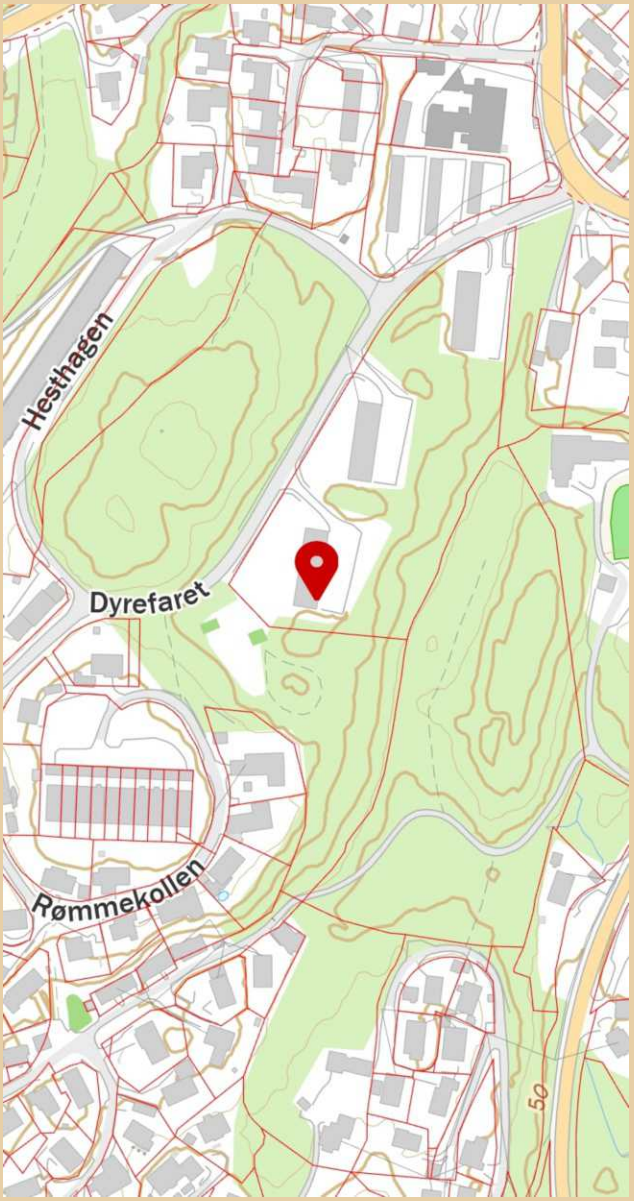
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

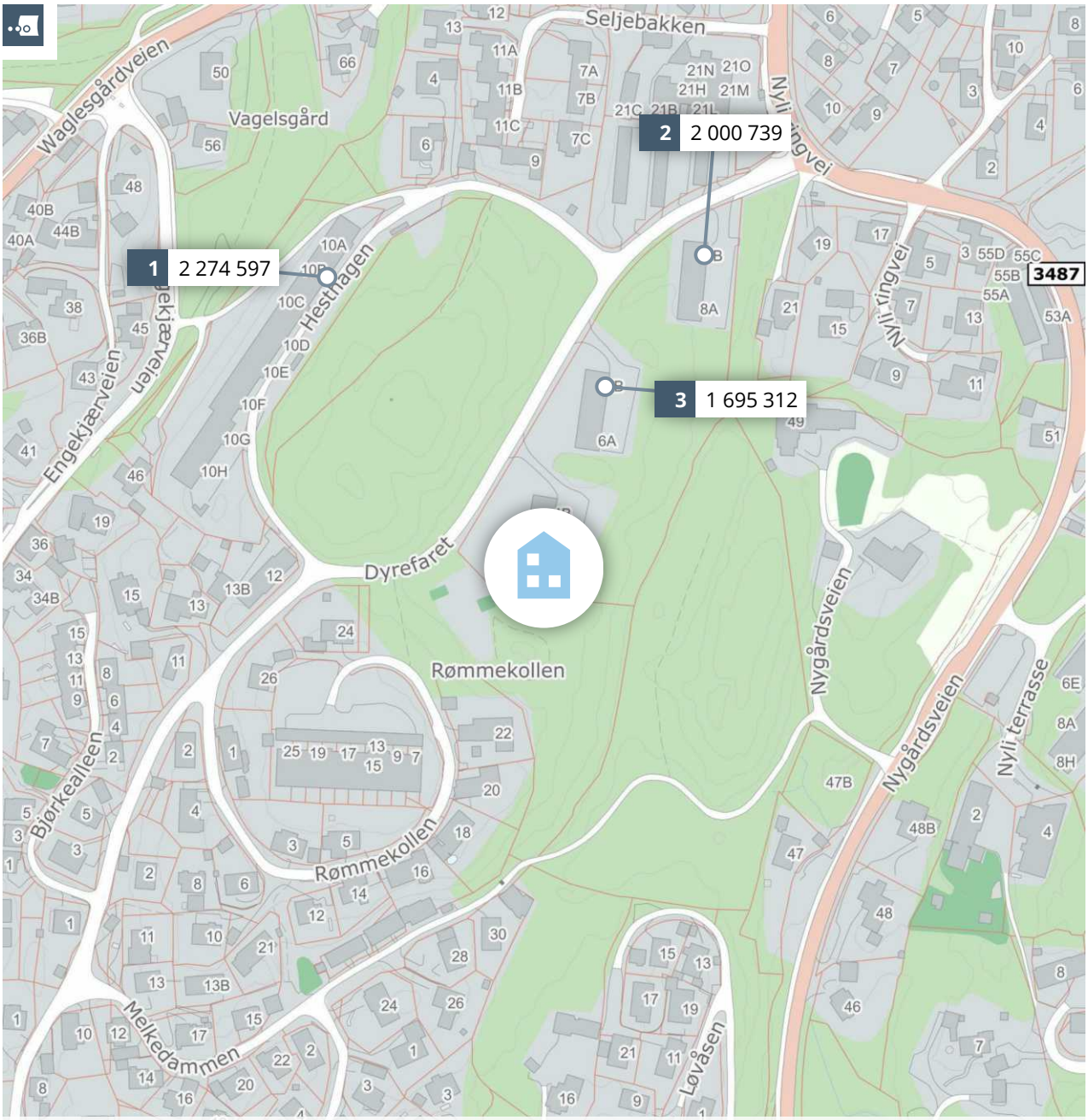
Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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 2025



Meglers verdivurdering

DYREFARET 4 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Arendal den 06.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Trude Walle.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dyrefaret 4 A, 4844 ARENDAL

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 507 BNR 1248 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4203 ARENDAL GRUNNKRETS NYLI SYD

Verdivurdert til

1 670 000

323 025	1 993 025	28 884
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	6 m²	8 m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	6 000
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hesthagen 10 B 78 m²	1969	4. etg	3 sov	03.04.2025	1 590 000	**1 670 000**	604 597	2 274 597	**29 162**
2	Dyrefaret 8 B 67 m²	1969	3. etg	3 sov	05.06.2025	1 575 000	**1 675 000**	325 739	2 000 739	**29 862**
3	Dyrefaret 6 B 73 m²	1969	1. etg	3 sov	05.07.2024	1 500 000	**1 500 000**	195 312	1 695 312	**23 223**

Leiligheten ligger i 2. etasje og har en god planløsning med to soverom, romslig stue med vedfyring og store vindusflater som gir godt lysinnslipp. Utgang til innglasset balkong som gir ekstra bruksplass store deler av året. Åpen kjøkkenløsning med lyse fronter og godt med skap- og benkplass.
Badet er innredet med dusjkabinett, toalett og lys baderomsinnredning. Praktisk vaskerom, samt entre med skyvedørsgarderobe.
Leiligheten disponerer to boder og har parkeringsplass rett utenfor.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.04.2025	11.04.2025	20.05.2025	1 490 000	1 630 000	325 739	1 955 739	
24.02.2023	03.03.2023	21.06.2023	1 390 000	1 390 000	205 078	1 595 078	
22.05.2018	22.05.2018	22.05.2018	-	1 230 000	-	1 230 000	1
11.06.2014	24.06.2014	17.07.2014	1 250 000	1 200 000	164 236	1 364 236	
01.09.2003	01.09.2003		-	750 000	0	750 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i NYLI SYD grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i NYLI SYD grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

2.0M

1 980 000 Salgspris i snitt

1 947 000 Prisantydning i snitt

1.9M

Solgt i snitt i løpet av

13
dager

for 2.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

38 061 ARENDAL kommune i snitt siste 6 mnd

30 820 NYLI SYD grunnkrets i snitt siste 6 mnd

28 884 Dyrefaret 4 A Totalpris 1 993 025

Tilstandsrapport - NS 3600

Dyrefaret 4A

4844 Arendal

Gnr: **507** Bnr: **1248** Snr: **42**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *205240*
Opprettet: *01.04.2025*
Utskrift: *03.04.2025*

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 konsekven 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
- mangelende 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

Bygningssakkyndig - 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

PERSON SERTIFISERING
DNV·GL
TAKSTMANN
SERTIFISERT FOR
BOLIGSALGSRAPPORT IHT SETAs
FAGLIGE RAMMEVERK

MESTER

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 befaring gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
5 stk

Drenering
Drenering og fuktsikring
Bad
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Vaskerom
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Geologiske forhold
Skredfare
Flomfare

TG 1
27 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Grunnmur og fundamenter
Grunnmur

Yttervegg
- Konstruksjon
- Kledning

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng
- Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Bad
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør

Vaskerom
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Innvendige trapper
- Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner
- Ildsteder
- Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
7 stk

Bad
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Ventilasjon

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

TG 3
1 stk

Vaskerom
Overflater - Gulv — **55 000,-**

Estimerte kostnader på TG3 — **55 000,-**

TG IU
2 stk

Takkonstruksjon
Takkonstruksjon
Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet beliggende på en sentral tomt.

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

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

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Reidun Skjørberg	**Rekvirert dato:**	28.03.2025

Besiktigelse

Til stede:	Takstmann Erik Sørensen	**Besiktigelsesdato:**	31.03.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
4203	507	1248	42

Adresse: Dyrefaret 4A, 4844 Arendal **Kommune:** Arendal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Reidun Skjørberg

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.	01.04.2025	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 13 235,1
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral. Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.

Kommentar til tomteopplysninger

Eiendommen ligger i et regulert område.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår
1969

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	BRA-b	TBA
Kjeller		3		
2. etasje	69		8	6
Sum:	**69**	**3**	**8**	**6**
Sum BRA:	**80**			

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	**BRA-e:** Bod.
2. etasje	**BRA-i:** Gang, bad, vaskerom, 2 soverom, stue, kjøkken. **BRA-b:** Innglasset terrasse. **TBA:** Terrasse.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 69m2.
P- rom = 69m2.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker — NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Terrengforhold
Terrenget er flatt rundet bygningen.

TG 1

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

Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 1

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 2. etasje.

Yttervegg — NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon
Konstruksjonen består av betong.

TG 1

Kledning
Vegger er utvendig kledd med plater og noe stående kledning. Har vanlig elde mht. alder.

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 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrasse side vest virker ok.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

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

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med papp/duk, er ikke inspisert pga. manglende tilgang.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg, har oppkant mot vegger og fall mot sluk.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater og noe mur.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malte plater.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk hvor det er løsnet noe i fra underlaget.

TG 1

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

TG 2

Ventilasjon
Ventil montert i vegg, skal være mekanisk på våtrom.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og kabinett hvor glass er knekt på dør, bør byttes.

TG 0

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

Hulltaking er utelatt pga. innredning bak rør til kabinett.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv
Gulv er flatt, ingen sluk montert.

Anbefalt tiltak:
Sluk bør monteres.
Estimert kostnad:
55 000,-

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malte plater.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Belegg utgjør tettesjikt, mangler oppkant mot vegger.

Anbefalt tiltak:
Nytt belegg med oppkant bør monteres.

TG 1

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

TG 2

Ventilasjon
Ventil montert i vegg, skal vært mekanisk avtrekk på våtrom.

Anbefalt tiltak:
Mekanisk ventilasjon bør monteres.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på innredning som består av kum.

TG 0

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

Hulltaking er bort valgt pga. vegger er uten fuktbelastning.

Samlet vurdering:
Her bør gulvet oppgraderes med sluk og nytt belegg.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken renovert.

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 takess.

TG 1

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

TG 1

Avtrekk
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

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

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper
Trapper er av type repo i fellesarealet.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder
Peis i stue.

TG 1

Skorsteiner inne i huset
Pipe er i teglstein, må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

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.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon
Radonmåling er ikke utført.
Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:
Radonmåling anbefales utført.

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.

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 kjøkkenbenk, er ikke funksjonstestet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør er i plast og soil. Halve brukstiden på rør er nå passert.

TG 1

Varmtvannsbereder
VVS bereder à mindre type montert i kjøkkenbenk.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventiler i toppen av enkelte vinduer.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i felles gang på vegg vest.
Hovedsikring 35 ampere, 7 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 innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	Ukjent.	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		

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)?	Ukjent.	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp 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	VVS bereder er med stikkontakt.
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	

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 (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		

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 (branndetektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Nei	

Signatur

Signatur

Rykene - 03.04.2025
Sted - Dato

Erik Sørensen
ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307250135

Selger 1 navn
Kristin Tønnessen

Gateadresse
Dyrefaret 4 A

Poststed	Postnr
ARENDAL	4844

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250135

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 307250135

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Tønnessen	0ab46cacd770355189d05758cd290b2d8eb68ee2	04.08.2025 12:42:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307250135

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

VEDTEKTER

FOR

NYLI 1 BORETTSLAG
ORG. NR.952 904 841



Vedtatt endret på generalforsamling 30.03.2006/08.05.2023/06.05.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn

Borettslaget skal hete NYLI 1 borettslag.

1-2 Formål

NYLI 1 borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett), ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg. Laget har dessuten som formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, som garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Laget har også til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelshavernes interesser.

Borettslaget skal være tilknyttet Arendal boligbyggelag.

1-3 Forretningskontor

Forretningskontoret er i Arendal kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kr. 100,-.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan erverve andeler i laget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Bare andelseiere i Arendal boligbyggelag kan være andelshaver i borettslaget. Dette kravet faller bort om borettslaget vedtar å gå i fra sin tilknytning til boligbyggelaget.

Uavhengig av ovennevnte kan staten, en fylkeskommune eller en kommune eie inntil ti prosent av andelene i laget i samsvar med borettslagslovens § 4-2(1). Det samme gjelder selskaper som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vankeligstilte.

Andelseiere skal få utlevert ett eksemplar av vedtekter og eventuelle husordensregler.

2-2 Sameie i andel

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

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektene.

2-3 Overføring av andel og godkjennelse av ny andelseier

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

Borettslaget kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn eller dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.

Dersom borettslaget nekter å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknader om godkjenning kom frem til laget. I motsatt fall regnes godkjennelse som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel

Dersom en andel i laget skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett på samme vilkår. Tilsvarende rett har øvrige andelshavere i Arendal boligbyggelag, men med prioritet etter andelshaverne i NYLI 1 borettslag.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste år har tilhørt samme husstand som den tidligere andelseieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter husstandsfelleskapslovens § 3.

Lagets styre skal sørge for at forkjøpsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 **Nærmere om forkjøpsretten**

Dersom flere andelseiere ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten, bestemmer styret på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten i laget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i laget med lik ansiennitet, avgjøres dette ved loddtrekning foretatt av styret.

Styret kan fravike ansiennitetsbestemmelsen når særlige grunner tilsier det.

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

En andelseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

4-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal holde ved like slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsansvaret omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer eller ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter videre utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, hærverk og uvær.

Dersom andelseieren oppdager skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren å umiddelbart sende melding til laget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter videre utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler e.l.

Andelseierne skal gi borettslaget nødvendig adgang til boligen slik at laget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning.

Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagslovens § 5-18.

Borettslaget skal holde ved like alle oppganger og fellesrom. Borettslaget skal dekke alle utgifter til elektrisk strøm og elektriske lamper i oppganger og fellesrom.

Det er spesielt kommet til enighet om at borettslaget skal forestå vedlikeholdet i størrelsesorden og i samsvar med hva som har vært praktisert så langt.

6. Salgspålegg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Salgspålegg

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

6-3 Fravikelse

Dersom andelseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller dersom andelseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader og pantesikkerhet

Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling, eller senere lov som erstatter denne.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

CODEX ADVOKAT

8. Styret

8-1 Styret

Laget ledes av et styre som skal bestå av 1 leder og 4 andre styremedlemmer. Det kan velges inntil 3 varamedlemmer. Styret skal velges av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt. Styret velger selv nestleder, blant sine medlemmer.

Styrets leder velges for to år av gangen.

Styremedlemmer velges for et tidsrom av to år. Ved valg på konstituerende generalforsamling velges 2 styremedlemmer for en periode på ett år og 2 styremedlemmer for en periode på to år. Hvem av styremedlemmene som skal sitte hvilken periode, avgjøres av styret selv ved loddtrekning.

Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer

8-2 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan treffe alle avgjørelser som etter loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret sammenkalles til møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styreleder skal lede styremøtene. Dersom styrelederen ikke er til stede og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 annet ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 **Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i felleskap representerer laget utad og tegner dets foretaksnavn.

9. Forretningsførsel

Styret engasjerer lagets forretningsfører.

Borettslaget kan si opp forretningsføreravtalen med 6 måneders varsel. Vedtak gjøres med 2/3 flertall fra generalforsamlingen.

10. Generalforsamlingen

10-1 **Myndighet**

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 **Ordinær generalforsamling**

Ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av juni hvert år.

10-3 **Ekstraordinær generalforsamling**

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

10-4 **Varsel og innkalling**

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 første avsnitt.

10-5 **Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Konstituering

2. Godkjenning av styrets årsberetning

CODEX ADVOKAT

3. Godkjenning av årsregnskapet

4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer

5. Eventuelt valg av revisor

6. Fastsetting av styrets godtgjørelse

7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen underskrives av møteleder og en andelseier som generalforsamlingen velger av de som er til stede.

10-7 Stemmerett og fullmakt

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

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som er nevnt i vedtektenes punkt 10-5 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, om ikke samtlige andelseiere i laget samtykker og ikke annet følger av særlige lovbestemmelser.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 eller senere lov som erstatter denne.

.....	.....
.....	.....
.....	.....

CODEX ADVOKAT

Ordensregler for Nyli Borettslag I

§1

Hver andelseier er ansvarlig for at egen husstand, leietakere og gjester viser hensyn til naboene. Unngå unødig støy i leiligheter, ganger, boder og fellesarealer, eller annen atferd som kan påføre naboer unødig ubehag eller ulempe.

§2

Det skal være ro i og utenfor leiligheter, i boder og på fellesareal etter kl. 22.00 på hverdager og etter kl. 23.00 i helgene. Ved fest, store sammenkomster eller mye trafikk til og fra leiligheter etter normal tid, skal det legges ut nabovarsel senest en dag i forveien (det skal da være ro etter 24.00).

§3

Radio, tv, musikkanlegg, spillkonsoll og bruk av høyttaler, må dempes slik at naboer ikke sjeneres. Spesielt må en være varsom med radio og musikkanlegg på altanene om sommeren.

§4

Bruk av drill, pusse apparat, hammer og lignende som sjenerer naboene skal ikke forekomme etter kl. 21.00 på hverdager og kl. 16.00 på lørdager. Helt forbudt på søndager og andre helligdager. I forbindelse med innflytting i leilighet vil det ikke bli bemerket om det blir arbeidet utover de nevnte klokkeslett.

§5

Ytterdør fra gårdsplass til fellesoppgang skal være låst.

§6

Sykler, barnevogner m.v. skal anbringes fellesrom i kjelleren. Barnevogner, barnesykler m.v. må ikke hensettes i øvrige fellesområder. Det er forbudt å oppbevare motorkjøretøyer i kjeller. Jfr. Brannvernloven. Fellesrommet skal være avlåst.

§7

I vintertiden må kjellervinduene, inngangsdørene til kjelleren og ventilene i kjelleren holdes godt tillukket slik at frost unngås. Ved bruk av ytterdørene skal disse straks lukkes. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at frysing av vann- og kloakkledninger kan unngås.

§8

All snø skal fjernes fra altanene.

§9

Det er ikke tillatt å ha hund i borettslaget. Styret kan etter søknad dispensere fra forbudet dersom søknaden viser at gode grunner taler for det og dersom dyreholdet ikke er til ulempe for borettslaget eller beboerne i laget. Hvis det gis tillatelse til dyrehold, er det eiers ansvar at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere.

§10

Grilling med åpen flamme på altan er forbudt, det er kun tillatt med elektrisk grill. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§11

Stoppekran for vann i leilighet burde stenges når andelseier er bortreist over lengre tid. Ting som kan tette rørene må ikke kastes i klosettet (filter, kluter, våtservietter m.v.) Vannlås på kjøkken, vaskerom og bad må rengjøres etter behov.

§12

Alt avfall skal være godt innpakket og sortert, dette gjelder særlig matavfall. Større mengder avfall skal kjøres bort til gjenvinningsstasjon.

§13

Det er 1 parkeringsplass pr. andelseier og kun tillatt å parkere på oppmerket plass. Parkering av biler ved inngangssiden av bygget er ikke tillatt. Gjesteparkering er tilgjengelig ved garasjene. Det er ikke tillatt å la motor gå på tomgang unødvendig.

§14

Banking av tepper og risting av klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra altanen eller vindu.

Budsjett

	Regnskap 31.10.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	2 640 000	2 649 600	3 168 000	3 456 000
Andre driftsinntekter	4 205	0	0	0
Sum inntekter	2 644 205	2 649 600	3 168 000	3 456 000
Driftskostnader				
Lønnskostnader	231 396	226 467	220 000	251 933
Revisjonshonorar	5 313	14 500	16 000	13 500
Årskontigent boligbyggelag	18 240	14 400	18 000	18 240
Forretningsførerhonorar bbl	97 085	106 060	106 206	112 887
Kommunale avgifter	551 639	612 660	679 717	690 000
Kabel-tv	232 197	275 059	271 890	285 000
Forsikring	110 260	115 424	122 000	145 000
Vaktmestertjenester abbl	7 925	12 795	20 000	20 000
Vedlikehold	2 672 811	253 091	238 110	350 500
Elektrisk energi	40 796	53 485	30 000	50 000
Andre driftskostnader	89 523	151 243	130 000	138 940
Sum driftskostnader	4 057 185	1 835 184	1 851 923	2 076 000
Driftsresultat	-1 412 980	814 416	1 316 077	1 380 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	269	16 589	10 000	15 000
Renter og avdrag på lån	571 187	513 758	1 191 095	1 395 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	-570 918	-497 170	-1 181 095	-1 380 000
Årsresultat	-1 983 898	317 246	134 982	0
Overført til/fra opptjent egenkapital	0	317 246	0	0
Sum disponert	0	317 246	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Ken Ronnie Aasland Styreleder	Lene Hansen Styremedlem	Pia Fjellstad Styremedlem
Elfi Edsberg Styremedlem	Alexander Marius Kulsrud Styremedlem	

Nyli Borettslag 1

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

Tidspunkt: Tirsdag 06.05.2025 kl. 17:00
Sted: Barbu menighetshus, liten sal 2. etasje, Nyli Terrasse 4, 4844 Arendal

Hilsen styret i
Nyli Borettslag 1.



Arendal Boligbyggelag

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Nyli Borettslag 1 tirsdag 06.05.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV LEIL. NR. ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

.....

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Carl Vidar Egeland, representant for Arendal boligbyggelag.

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Carl Vidar Egeland, representant for Arendal boligbyggelag.

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Ken Ronnie Aasland og Lene Hansen

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkalling godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Forslag til vedtak: Saksliste godkjennes.

2. Årsmelding 2024

Se eget vedlegg på side 7.

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

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg på side 8-19

Forslag til vedtak: Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets underskudd dekkes av annen egenkapital.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styreleder/sekretær honoreres med kr: 60 000
HMS-ansvarlig honoreres med kr: 10 000 (Alexander M. Kulsrud)
Øvrige styremedlemmer honoreres med kr: 5000

5. Forslag om å tillate varmepumper

"Innmeldt av Signe Lise Solås og Øystein Berg"

Varmepumper gir en energibesparende og miljøvennlig oppvarming av leiligheten. Langt rimeligere sammenlignet med ved og panelovner. Moderne varmepumper støyer lite, ned mot 35db på 5 meter avstand for de beste modellene.

Forslag til vedtak: Andelseiere kan søke styret om å få installere varmepumpe. Installasjonen må skje i henhold til retningslinjer fastsatt av styret. Alle installasjoner skal godkjennes av styret før gjennomføring.

Styrets innstilling: Styret har behandlet forslaget og er kjent med både fordeler og ulemper ved å tillate installasjon av varmepumper i borettslaget. En av hovedbekymringene gjelder støy, som kan oppleves ulikt av beboere avhengig av individuell toleranse, og plassering av enhetene. Det er også en risiko for at vibrasjoner og lyd kan forplante seg gjennom bygningsmassen, selv om selve enheten i seg selv er relativt stillegående. I tillegg ser styret potensielle utfordringer knyttet til håndtering av kondensvann og isdannelse i vinterhalvåret. Styret presiserer samtidig at en god og fagmessig montering, kombinert med bruk av varmepumper av høy kvalitet, og egnede gode løsninger for oppvarming og bortledning av kondensvann, vil kunne redusere disse utfordringene betydelig.

Styret overlater til generalforsamlingen å ta stilling til forslaget, men vil understreke at en eventuell godkjenning forutsetter klare retningslinjer og individuell vurdering av hver enkelt søknad.

Mindretallet av styret ønsket å anbefale generalforsamlingen å si nei til forslaget.

6. Forslag om endring av vedtekter

"Innmeldt av Alexander M. Kulsrud"

Det har i lengre tid vært vanskelig å få kandidater til å stille som styreleder og hvis vi kommer i en situasjon der ingen vil stille, er det ønskelig at vi har muligheten til å få inn en profesjonell styreleder som kan lede borettslaget videre. For at vi skal ha mulighet til dette må vedtektene endres slik at det ikke stilles krav om at styreleder bor i borettslaget.

Forslag til vedtak: Fjerne følgende setning fra vedtektene:
"*Som styre- og varamedlemmer kan bare andelseiere velges."*
Alternativt, endre til følgende:
"Som styre- og varamedlemmer kan bare andelseiere velges. Hvis ingen andelseiere ønsker å stille som styreleder, kan ekstern styreleder leies inn."

Styrets innstilling: Styret tar forslaget til orientering og overlater til generalforsamlingen å ta stilling til om vedtektene bør endres i tråd med forslaget.

7. Forslag om oppdatering av ordensregler i borettslaget

"Innmeldt av styret"

Styret foreslår å oppdatere borettslagets ordensregler for å gjøre dem mer presise, relevante og lettere å forstå. I det nye forslaget er enkelte bestemmelser forenklet eller fjernet. Hensikten er å sikre et godt og forutsigbart bomiljø for beboerne.

Vedtak av ordensregler ligger i utgangspunktet innenfor styrets myndighet. For å sikre god forankring og åpenhet i borettslaget, legges forslaget likevel frem for generalforsamlingen til orientering og eventuell godkjenning. Fremover vil styret kunne vedta nødvendige endringer og tillegg i ordensreglene.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner de nye ordensreglene slik de er fremlagt av styret.

8. Forslag om opprettelse av ladegruppe

"Innmeldt av styret"

Etter hvert som flere beboere i borettslaget anskaffer elbil, øker behovet for tilgang til lademuligheter. Styret har mottatt henvendelser knyttet til dette og ser behovet for å vurdere mulighetene for etablering av infrastruktur for elbillading i borettslaget.

Etablering av slike løsninger kan være komplekst og krever både kartlegging av behov, tekniske vurderinger og innhenting av tilbud. Styret har per i dag ikke kapasitet til å gjennomføre en slik utredning alene, og foreslår derfor å opprette en **ladegruppe** bestående av frivillige beboere som i samarbeid med styret får i oppgave å utrede mulige løsninger for elbillading i borettslaget.

Ladegruppens mandat vil være:

- Kartlegge beboernes behov og interesse for elbillading.
- Innhente informasjon og eventuelt tilbud fra minst tre relevante aktører.
- Vurdere tekniske og økonomiske løsninger.
- Rapportering og samarbeid med styret.

Ladegruppen vil ikke ha beslutningsmyndighet, men kun fungere som en utredende og rådgivende gruppe. Endelige beslutninger om tiltak og investeringer vil fattes av generalforsamlingen.

For å sikre en grundig og faglig forankret prosess foreslås det at borettslaget innhenter ekstern rådgivning fra Norsk elbilforening. De tilbyr laderådgivning til borettslag, som inkluderer analyse av strømkapasitet, vurdering av plassering og hjelp med tilbudsinnhenting.

Kostnader:
Det foreslås at generalforsamlingen bevilger inntil kr 15 500 eks. mva. til ekstern rådgivning fra norsk elbilforening.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner opprettelsen av en ladegruppe bestående av 1-2 styremedlemmer og opptil 5 beboere. Gruppen skal, i samarbeid med styret, kartlegge behov og muligheter for etablering av elbillading i borettslaget. Gruppen rapporterer til styret og gis ikke beslutningsmyndighet. Det bevilges inntil kr 15 500 eks. mva. til kjøp av ekstern rådgivningstjeneste fra Norsk elbilforening.

Ladegruppens leder foreslås å være styremedlem Alexander M. Kulsrud. Øvrige medlemmer velges blant frivillige beboere som melder seg under generalforsamlingen.

9. Forslag om endring av vedtekter 2

"Innmeldt av Ken Ronnie Aasland"

Dagens vedtekter angir at det skal velges like mange varamedlemmer som styremedlemmer. Det vil si fem totalt. Foreslår å endre dette til at det kan velges inntil tre varamedlemmer. Hensikten er å forenkle valget av varamedlemmer, gjøre ordningen mer fleksibel, og bedre i samsvar med borettslagets behov. Borettslagsloven har blitt endret på dette punktet som vedtektene er bygget på, og det er ikke lenger et lovkrav om valg av et bestemt antall varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektene §8-1 slik at følgende avsnitt:

"Laget ledes av et styre som skal bestå av 1 leder og 4 andre styremedlemmer. ***Det velges like mange varamedlemmer.*** *Styret skal velges av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt. Styret velger selv nestleder, blant sine medlemmer."*

endres til:

"Laget ledes av et styre som skal bestå av 1 leder og 4 andre styremedlemmer. ***Det kan velges inntil 3 varamedlemmer.*** *Styret skal velges av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt. Styret velger selv nestleder, blant sine medlemmer."*

Styrets innstilling: Styret tar forslaget til orientering og overlater til generalforsamlingen å ta stilling til om vedtektene bør endres i tråd med forslaget.

10. Forslag om endring av vedtekter 3

"innmeldt av styret"

Borettslaget har gått over fra felles måling av strøm til individuell måling for hver enkelt leilighet. Den eksisterende teksten i vedtektene §5-2 som omhandler felles strømmåling, strømregning og ansvar for strømavtaler er derfor ikke lenger aktuell. Det foreslås derfor at dette avsnittet fjernes i sin helhet for å oppdatere vedtektene i tråd med dagens praksis.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektene §5-2 slik at følgende avsnitt fjernes i sin helhet:

"Borettslaget skal ha felles måling av strøm. Strømregningen skal utregnes av styret og strømregning skal leveres andelseier andelseier ikke senere enn 14 dager før forfall. Styret skal ha ansvaret for at borettslaget til enhver tid har best mulig strømforsyningsavtaler med kraftleverandør. Det vise i denne sammenheng til vedtak i generalforsamlingsmøte 20.03.2002.

Borettslaget har ansvar for strømmåler i sikringsskap til hver leilighet."

11. Valg til styret

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

Styreleder, Ken Ronnie Aasland
Styremedlem, Elfi Edsberg
Styremedlem, Pia Fjellstad
Styremedlem, Lene Hansen
Styremedlem, Alexander Marius Kulsrud
Varamedlem, Ronny Simonsen
Varamedlem, Per Erling Egeland
Varamedlem, Janicke Jacobsen
Varamedlem, Bwinja Buhendwa Safari
Varamedlem, Beate Mathisen

Det skal velges to styremedlemmer for Lene Hansen og Pia Fjellstad samt varamedlemmer.

11.1 Valg av styremedlemmer for to år

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås: Lene Hansen
Som styremedlem for to år foreslås: Ronny Simonsen (foreslått av valgkomiteen)

11.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Forslag til vedtak: Det foreligger per nå ingen forslag til kandidater. Valg av varamedlemmer vil derfor være avhengig av om noen melder interesse for å stille under generalforsamlingen.

11.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Valgkomitéen har bestått av Anita Solberg og representant fra styret (Alexander M. Kulsrud.)

Forslag til vedtak: Til valgkomité for 2025 foreslås:

1. Representant fra styret
2. Pia Fjellstad

11.4 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Forslag til vedtak: Som delegater til Arendal Boligbyggelags generalforsamling foreslås: Ken Ronnie Aasland og Elfi Edsberg

Årsmelding for Nyli Borettslag 1 for året 2024

Styret har i perioden bestått av:
Styreleder, Ken Ronnie Aasland, Dyrefaret 6 A
Styremedlem, Elfi Edsberg, Dyrefaret 6 B
Styremedlem, Pia Fjellstad, Dyrefaret 8 B
Styremedlem, Lene Hansen, Dyrefaret 6 A
Styremedlem, Alexander Marius Kulsrud, Dyrefaret 4 B
Varamedlem, Ronny Simonsen, Dyrefaret 4 B
Varamedlem, Per Erling Egeland, Dyrefaret 8 A
Varamedlem, Janicke Jacobsen, Dyrefaret 4 A
Varamedlem, Bwinja Buhendwa Safari, Dyrefaret 4 B
Varamedlem, Beate Mathisen, Dyrefaret 6

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag
Revisjon: PWC
Årsregnskap:
Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 317 246,- i 2023 til kr - kr 2 755 446,- i 2024.
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 2 363 472,- som fremgår av note 1 til årsregnskapet.
Boligselskapet har holdt på med rørprosjekt i år 2024 som er årsaken til negativt årsregnskap. Det er tatt opp lån til prosjektet.

Til alle andelseiere,

Styret i Nyli Borettslag 1 har i løpet av året arbeidet med flere viktige saker for å sikre et trygt og velfungerende borettslag for våre beboere. Vi har fokusert på vedlikehold, kostnadseffektivitet og beboernes trivsel.

Nøkkelsaker og vedtak:

1. Vedlikeholdsprosjekter: Vi har gjennomført renovering av taket, samt fornyet alle avløpsrør. Spesielt takk til Alf Johny Olsen for det arbeidet han har lagt ned i fornyelsen av avløpsrørene.
2. Utbygging av fibernett: Styret har godkjent en avtale med Telenor om utbygging av fibernett i borettslaget, som vil gi våre beboere moderne fibernett. Anslått kostnad for dette var ca. 750 000 kr, en kostnad som Telenor uansett dekker mot 60 måneders bindingstid.
3. Skadedyrbekjempelse: Vi har igangsatt bekjempelse av kre etter rapportering fra flere beboere. Dette arbeidet har blitt koordinert med Anticimex.
4. Renholdsavtale: En ny avtale med Effekt Renhold AS er inngått, som gir oss en god kostnadsreduksjon fra tidligere, samtidig som renholdet fortsatt opprettholdes på et tilfredsstillende nivå
5. Generalforsamling: Vi har forberedt årets generalforsamling, der det også skal velges to styremedlemmer og varamedlemmer.
6. Ordensregler: Styret har arbeidet med revisjon av borettslagets ordensregler. Målet er å oppdatere og tilpasse reglene til dagens behov og praksis, og et forslag til de nye reglene vil bli lagt frem på generalforsamlingen.

Styret har som mål å fortsette arbeidet med å utvikle borettslaget og sikre gode løsninger for alle beboere. Vi oppfordrer alle til å delta i dugnaden 26. april 2025, samt bidra til en positiv og ansvarlig fellesskapsånd.

Vi ser frem til et nytt år med flere spennende prosjekter og takker for samarbeidet.

Med vennlig hilsen
Ken Ronnie Aasland
Styreleder

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		3 168 000	2 649 600	3 168 000
Sum inntekter		**3 168 000**	**2 649 600**	**3 168 000**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	250 568	226 467	220 000
Revisjonshonorar	3	13 000	14 500	16 000
Årskontigent boligbyggelag		18 240	14 400	18 000
Forretningsførerhonorar bbl		106 206	106 060	106 206
Kommunale avgifter		701 195	612 660	679 717
TV og Internett		278 653	275 059	271 890
Forsikring		131 837	115 424	122 000
Vaktmestertjenester abbl		8 763	12 795	20 000
Vedlikehold	4	3 664 274	253 091	238 110
Elektrisk energi		48 943	53 485	30 000
Andre driftskostnader	5	97 196	151 243	130 000
Sum driftskostnader		**5 318 874**	**1 835 184**	**1 851 923**
Driftsresultat		**-2 150 874**	**814 416**	**1 316 077**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		127 214	16 589	10 000
Rentekostnad		731 785	513 758	755 157
Avdrag		0	0	435 938
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**604 572**	**497 170**	**1 181 095**
Årsresultat		**-2 755 446**	**317 246**	**134 982**
Overført opptjent egenkapital		-2 755 446	317 246	0
Sum disponert		**-2 755 446**	**317 246**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	73 463	73 463
Bygninger	6	12 741 590	12 741 590
Sum anleggsmidler		**12 815 053**	**12 815 053**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 212	13 800
Andre fordringer		224 575	92 631
Innestående på driftskonto		2 372 750	410 116
Sum omløpsmidler		**2 614 537**	**516 547**
SUM EIENDELER		**15 429 590**	**13 331 600**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	4 800	4 800
Opptjent egenkapital	8	83 110	2 838 555
Sum egenkapital		**87 910**	**2 843 355**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	14 135 416	9 468 750
Borettsinnskudd	10	955 200	955 200
Sum langsiktig gjeld		**15 090 616**	**10 423 950**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 525	9 250
Leverandørgjeld		192 950	20 502
Skyldig off. avgifter		7 216	6 734
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		12 323	11 844
Annen kortsiktig gjeld		27 051	15 965
Sum kortsiktig gjeld		**251 065**	**64 295**
Sum gjeld		**15 341 681**	**10 488 245**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 429 590**	**13 331 600**
Pantestillelser	11	15 090 616	10 423 950

Nyli Borettslag 1

Arendal , 04.04.25

Ken Ronnie Aasland Styreleder	Lene Hansen Styremedlem	Pia Fjellstad Styremedlem
Elfi Edsberg Styremedlem	Alexander Marius Kulsrud Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

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

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

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	**452 252**	**510 006**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-2 755 446	317 246
Opptak langsiktig gjeld	14 375 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-333 334	-375 000
Innfrielse langsiktig gjeld	-9 375 000	0
B. Periodens endringer disponible midler	**1 911 220**	**-57 754**
C. Disponible midler	**2 363 472**	**452 252**
Omløpsmidler	2 614 537	516 547
- Kortsiktig gjeld	251 065	64 295
Disponible midler	**2 363 472**	**452 252**

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5120 Ekstrahjelp	90 000	86 500
5150 Opptjente feriepenger	10 800	10 380
5300 Styrehonorar	118 800	101 600
5400 Arbeidsgiveravgift	29 445	26 523
5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger	1 523	1 464
Sum	**250 568**	**226 467**

Borettslaget har ingen faste ansatte.

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

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	13 000	14 500
Sum	**13 000**	**14 500**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold Bygg	15 595	55 892
6602 Vedlikehold Elektro	50	11 486
6603 Vedlikehold Rør	2 888	3 241
6604 Vedlikehold Utvendig	166 365	182 472
6613 Per. vedlikehold Rør	3 479 375	0
Sum	**3 664 274**	**253 091**

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	1 281	1 341
6390 Anticimex, Container	20 966	17 053
6619 Andre driftskostnader	7 243	79 502
6620 Snørydding	41 338	20 300
6900 Telekommunikasjon	3 682	8 564
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	6 716	10 893
7720 Generalforsamling	9 218	7 753
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	4 852	5 438
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	1 900	400
Sum	**97 196**	**151 243**

Note 6 - Tomt / bygninger

Kostpris bygg 01.01	10 472 796
Påkosning branndører 2015	629 171
Påkostning dørtelefonanlegg 2015	393 262
Påkostning nye vinduer 2019	1 246 361
Kostpris Tomt 01.01	53 100
Kostpris Tomt gar.anl. 01.01	20 363
Bokført verdi 31.12	**12 815 053**

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

Note 7 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 48 andeler à kr . 100,-.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	2 838 555	2 521 309
Grunnkapital	4 800	4 800
Årets resultat	-2 755 446	317 246
Sum egenkapital 31.12	**87 910**	**2 843 355**

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Abp, filial i Norge**	**Nordea Bank Norge ASA**
Formål:	Rørfornyelse samt refinansiering	refinansiering ifbm utskifting av vinduer og varmtvannsbereder
Lånenummer:	**67140537199**	**67143520358**
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2024	2019
Rentesats:	5.82 %	2.85 %
Betingelser:	Nibor + margin	NIBOR med tillegg av margin
Beregnet innfridd:	23.06.2054	07.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	20 000 000	11 250 000
Lånesaldo 01.01:	0	9 468 750
Avdrag i perioden:	239 584	9 468 750
Opptak i perioden:	14 375 000	0
Lånesaldo 31.12:	**14 135 416**	**0**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140537199	48	294 488	14 135 424

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 15 090 616,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 12 815 053,-.

Resultat og balanse med noter for Nyli Borettslag 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nyli Borettslag 1

Styreleder	Ken Ronnie Aasland (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Alexander Marius Kulsrud (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Elfi Edsberg (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Lene Hansen (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Pia Fjellstad (sign.)	07.04.2025

Til generalforsamlingen i Nyli Borettslag I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Arendal, 07. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-04-10 15:48

This document package contains:

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

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

VEDTEKTER

FOR

NYLI 1 BORETTSLAG
ORG. NR.952 904 841



Vedtatt endret på generalforsamling 30.03.2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn

Borettslaget skal hete NYLI 1 borettslag.

1-2 Formål

NYLI 1 borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett), ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg. Laget har dessuten som formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, som garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Laget har også til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelshavernes interesser.

Borettslaget skal være tilknyttet Arendal boligbyggelag.

1-3 Forretningskontor

Forretningskontoret er i Arendal kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kr. 100,-.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan erverve andeler i laget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Bare andelseiere i Arendal boligbyggelag kan være andelshaver i borettslaget. Dette kravet faller bort om borettslaget vedtar å gå i fra sin tilknytning til boligbyggelaget.

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

Andelseiere skal få utlevert ett eksemplar av vedtekter og eventuelle husordensregler.

2-2 Sameie i andel

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

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektene.

2-3 Overføring av andel og godkjennelse av ny andelseier

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

Borettslaget kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn eller dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.

Dersom borettslaget nekter å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknader om godkjenning kom frem til laget. I motsatt fall regnes godkjennelse som gitt. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel

Dersom en andel i laget skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett på samme vilkår. Tilsvarende rett har øvrige andelshavere i Arendal boligbyggelag, men med prioritet etter andelshaverne i NYLI 1 borettslag.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste år har tilhørt samme husstand som den tidligere andelseieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter husstandsfelleskapslovens § 3.

Lagets styre skal sørge for at forkjøpsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

Dersom flere andelselere ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten, bestemmer styret på grunnlag av anslennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Anslennitetén i laget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelselere i laget med lik anslennitet, avgjøres dette ved loddtrekning foretatt av styret.

Styret kan fravike anslennitetsbestemmelsen når særlige grunner tilsier det.

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

En andelseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

4-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal holde ved like slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsansvaret omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, gulvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer eller ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter videre utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, hærverk og uvær.

Dersom andelseieren oppdager skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren å umiddelbart sende melding til laget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke tilligger andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre, også dersom skaden følger av misligholdt fra en annen andelseier.

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter videre utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler e.l.

Andelseierne skal gi borettslaget nødvendig adgang til boligen slik at laget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagslovens § 5-18.

Borettslaget skal holde ved like alle oppganger og fellesrom. Borettslaget skal dekke alle utgifter til elektrisk strøm og elektriske lamper i oppganger og fellesrom.

Borettslaget skal ha felles måling av strøm. Strømregningen skal utregnes av styret og strømregning skal leveres andelseier ikke senere enn 14 dager før forfall. Styret skal ha ansvaret for at borettslaget til enhver tid har best mulig strømforsyningsavtaler med kraftleverandør. Det vise i denne sammenheng til vedtak i generalforsamlingsmøte 20.03.2002.

Borettslaget har ansvar for strømmåler i sikringsskap til hver leilighet.

Det er spesielt kommet til enighet om at borettslaget skal forestå vedlikeholdet i størrelsesorden og i samsvar med hva som har vært praktisert så langt.

6. Salgspålegg og fravikelse

6-1 Misligholdt

Andelseiernes brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør misligholdt. Som misligholdt regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruken samt brudd på eventuelle husordensregler.

6-2 Salgspålegg

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

6-3 Fravikelse

Dersom andelseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller dersom andelseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader og pantesikkerhet

Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling, eller senere lov som erstatter denne.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret

8-1 Styret

Laget ledes av et styre som skal bestå av 1 leder og 4 andre styremedlemmer. Det velges like mange varamedlemmer. Styret skal velges av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt. Styret velger selv nestleder, blant sine medlemmer.

Som styre- og varamedlemmer kan bare andelseiere velges.

Styrets leder velges for to år av gangen.

Styremedlemmer velges for et tidsrom av to år. Ved valg på konstituerende generalforsamling velges 2 styremedlemmer for en periode på ett år og 2 styremedlemmer for en periode på to år. Hvem av styremedlemmene som skal sitte hvilken periode, avgjøres av styret selv ved loddtrekning.

Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer

8-2 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan treffe alle avgjørelser som etter loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret sammenkalles til møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styreleder skal lede styremøtene. Dersom styrelederen ikke er tilstede og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 annet ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlem i felleskap representerer laget utad og tegner dets foretaksnavn.

9. Forretningsførsel

Styret engasjerer lagets forretningsfører.

Borettslaget kan si opp forretningsføreravtalen med 6 måneders varsel. Vedtak gjøres med 2/3 flertall fra generalforsamlingen.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av juni hvert år.

10-3 Ekstraordinær generalforsamling

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

10-4 Varsel og innkalling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 første avsnitt.

10-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Konstituering

2. Godkjenning av styrets årsberetning

3. Godkjenning av årsregnskapet

4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer

5. Eventuelt valg av revisor

6. Fastsetting av styrets godtgjørelse

7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen underskrives av møteleder og en andelseier som generalforsamlingen velger av de som er til stede.

10-7 Stemmerett og fullmakt

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

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som er nevnt i vedtektenes punkt 10-5 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, om ikke samtlige andelseiere i laget samtykker og ikke annet følger av særlige lovbestemmelser.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 eller senere lov som erstatter denne.

Gerd Fosse

CODEX ADVOKAT

Ordensregler for Nyli Borettslag I

§1

Hver andelseier er ansvarlig for at egen husstand, leietakere og gjester viser hensyn til naboene. Unngå unødig støy i leiligheter, ganger, boder og fellesarealer, eller annen atferd som kan påføre naboer unødig ubehag eller ulempe.

§2

Det skal være ro i og utenfor leiligheter, i boder og på fellesareal etter kl. 22.00 på hverdager og etter kl. 23.00 i helgene. Ved fest, store sammenkomster eller mye trafikk til og fra leiligheter etter normal tid, skal det legges ut nabovarsel senest en dag i forveien (det skal da være ro etter 24.00).

§3

Radio, tv, musikkanlegg, spillkonsoll og bruk av høyttaler, må dempes slik at naboer ikke sjeneres. Spesielt må en være varsom med radio og musikkanlegg på altanene om sommeren.

§4

Bruk av drill, pusse apparat, hammer og lignende som sjenerer naboene skal ikke forekomme etter kl. 21.00 på hverdager og kl. 16.00 på lørdager. Helt forbudt på søndager og andre helligdager. I forbindelse med innflytting i leilighet vil det ikke bli bemerket om det blir arbeidet utover de nevnte klokkeslett.

§5

Ytterdør fra gårdsplass til fellesoppgang skal være låst.

§6

Sykler, barnevogner m.v. skal anbringes fellesrom i kjelleren. Barnevogner, barnesykler m.v. må ikke hensettes i øvrige fellesområder. Det er forbudt å oppbevare motorkjøretøyer i kjeller. Jfr. Brannvernloven. Fellesrommet skal være avlåst.

§7

I vintertiden må kjellervinduene, inngangsdørene til kjelleren og ventilene i kjelleren holdes godt tillukket slik at frost unngås. Ved bruk av ytterdørene skal disse straks lukkes. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at frysing av vann- og kloakkledninger kan unngås.

§8

All snø skal fjernes fra altanene.

§9

Det er ikke tillatt å ha hund i borettslaget. Styret kan etter søknad dispensere fra forbudet dersom søknaden viser at gode grunner taler for det og dersom dyreholdet ikke er til ulempe for borettslaget eller beboerne i laget. Hvis det gis tillatelse til dyrehold, er det eiers ansvar at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere.

§10

Grilling med åpen flamme på altan er forbudt, det er kun tillatt med elektrisk grill. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§11

Stoppekran for vann i leilighet burde stenges når andelseier er bortreist over lengre tid. Ting som kan tette rørene må ikke kastes i klosettet (filter, kluter, våtservietter m.v.) Vannlås på kjøkken, vaskerom og bad må rengjøres etter behov.

§12

Alt avfall skal være godt innpakket og sortert, dette gjelder særlig matavfall. Større mengder avfall skal kjøres bort til gjenvinningsstasjon.

§13

Det er 1 parkeringsplass pr. andelseier og kun tillatt å parkere på oppmerket plass. Parkering av biler ved inngangssiden av bygget er ikke tillatt. Gjesteparkering er tilgjengelig ved garasjene. Det er ikke tillatt å la motor gå på tomgang unødvendig.

§14

Banking av tepper og risting av klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra altanen eller vindu.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nyli Borettslag 1 tirsdag 06.05.2025 kl. 17:00 - Barbu menighetshus, liten sal 2. etasje, Nyli Terrasse 4, 4844 Arendal.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Carl Vidar Egeland

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Carl Vidar Egeland

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Ken Ronnie Aasland og Lene Hansen

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
22 andelseiere møtte og 2 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes, men sak 10 har vært vedtatt på generalforsamling i 2023 så denne saken utgår. Enstemmig vedtatt.

2. Årsmelding 2024

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

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Vedtak:
Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets underskudd dekkes av annen egenkapital.

Arendal Boligbyggelag ble spurt om bistand til å snakke med kommunen ang feiekostnaden som borettslaget har. Arendal Boligbyggelag snakker med styreleder om dette.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styreleder/sekretær honoreres med kr: 60 000 Enstemmig vedtatt.
HMS-ansvarlig honoreres med kr: 10 000 (Alexander M. Kulsrud) Enstemmig vedtatt.
Øvrige styremedlemmer honoreres med kr: 5000 Enstemmig vedtatt.

Perioden dette utbetales for nå er fra generalforsamling 2024 til generalforsamling 2025. Enstemmig vedtatt.

5. Forslag om å tillate varmepumper

"Innmeldt av Signe Lise Solås og Øystein Berg"

Varmepumper gir en energibesparende og miljøvennlig oppvarming av leiligheten. Langt rimeligere sammenlignet med ved og panelovner. Moderne varmepumper støyer lite, ned mot 35db på 5 meter avstand for de beste modellene.

Vedtak:
Saken ble debattert og stemt over. 20 stk stemte mot å tillate varmepumper montert på Nyli I brl, mens 2 stemte for dette.

6. Forslag om endring av vedtekter

"Innmeldt av Alexander M. Kulsrud"

Det har i lengre tid vært vanskelig å få kandidater til å stille som styreleder og hvis vi kommer i en situasjon der ingen vil stille, er det ønskelig at vi har muligheten til å få inn en profesjonell styreleder som kan lede borettslaget videre. For at vi skal ha mulighet til dette må vedtektene endres slik at det ikke stilles krav om at styreleder bor i borettslaget.

Vedtak:
Forslaget om å fjerne følgende setning fra vedtektene:

"Som styre- og varamedlemmer kan bare andelseiere velges."

ble det stemt 17 for en vedtektsendring, mens 7 stemte i mot. Endring i vedtektene ble da vedtatt.

7. Forslag om oppdatering av ordensregler i borettslaget

"Innmeldt av styret"

Styret foreslår å oppdatere borettslagets ordensregler for å gjøre dem mer presise, relevante og lettere å forstå. I det nye forslaget er enkelte bestemmelser forenklet eller fjernet. Hensikten er å sikre et godt og forutsigbart bomiljø for beboerne.

Vedtak av ordensregler ligger i utgangspunktet innenfor styrets myndighet. For å sikre god forankring og åpenhet i borettslaget, legges forslaget likevel frem for generalforsamlingen til

orientering og eventuell godkjenning. Fremover vil styret kunne vedta nødvendige endringer og tillegg i ordensreglene.

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner de nye ordensreglene slik de er fremlagt av styret. Styret får også retten til å kunne gjøre nødvendige endringer og tillegg i ordensreglene uten generalforsamlingens vedtak fremover. Enstemmig vedtatt.

8. Forslag om opprettelse av ladegruppe

"Innmeldt av styret"

Etter hvert som flere beboere i borettslaget anskaffer elbil, øker behovet for tilgang til lademuligheter. Styret har mottatt henvendelser knyttet til dette og ser behovet for å vurdere mulighetene for etablering av infrastruktur for elbillading i borettslaget.

Etablering av slike løsninger kan være komplekst og krever både kartlegging av behov, tekniske vurderinger og innhenting av tilbud. Styret har per i dag ikke kapasitet til å gjennomføre en slik utredning alene, og foreslår derfor å opprette en **ladegruppe** bestående av frivillige beboere som i samarbeid med styret får i oppgave å utrede mulige løsninger for elbillading i borettslaget.

Ladegruppens mandat vil være:

- Kartlegge beboernes behov og interesse for elbillading.
- Innhente informasjon og eventuelt tilbud fra minst tre relevante aktører.
- Vurdere tekniske og økonomiske løsninger.
- Rapportering og samarbeid med styret.

Ladegruppen vil ikke ha beslutningsmyndighet, men kun fungere som en utredende og rådgivende gruppe. Endelige beslutninger om tiltak og investeringer vil fattes av generalforsamlingen.

For å sikre en grundig og faglig forankret prosess foreslås det at borettslaget innhenter ekstern rådgivning fra Norsk elbilforening. De tilbyr laderådgivning til borettslag, som inkluderer analyse av strømkapasitet, vurdering av plassering og hjelp med tilbudsinnhenting.

Kostnader:
Det foreslås at generalforsamlingen bevilger inntil kr 15 500 eks. mva. til ekstern rådgivning fra norsk elbilforening.

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner opprettelsen av en ladegruppe bestående av 1-2 styremedlemmer og opptil 5 beboere. Gruppen skal, i samarbeid med styret, kartlegge behov og muligheter for etablering av elbillading i borettslaget. Gruppen rapporterer til styret og gis ikke beslutningsmyndighet. Det bevilges inntil kr 15 500 eks. mva. til kjøp av ekstern rådgivningstjeneste fra Norsk elbilforening.

Ladegruppens leder foreslås å være styremedlem Alexander M. Kulsrud. Øvrige medlemmer velges blant frivillige beboere som melder seg under generalforsamlingen.

Dette ble vedtatt mot 2 stemmer.

9. Forslag om endring av vedtekter 2

"Innmeldt av Ken Ronnie Aasland"

Dagens vedtekter angir at det skal velges like mange varamedlemmer som styremedlemmer. Det vil si fem totalt. Foreslår å endre dette til at det kan velges inntil tre varamedlemmer. Hensikten er å forenkle valget av varamedlemmer, gjøre ordningen mer fleksibel, og bedre i samsvar med borettslagets behov. Borettslagsloven har blitt endret på dette punktet som

vedtektene er bygget på, og det er ikke lenger et lovkrav om valg av et bestemt antall varamedlemmer.

Vedtak:
Endring av vedtektene § 8-1 ble enstemmig vedtatt.

10. Forslag om endring av vedtekter 3

"innmeldt av styret"

Borettslaget har gått over fra felles måling av strøm til individuell måling for hver enkelt leilighet. Den eksisterende teksten i vedtektene §5-2 som omhandler felles strømmåling, strømregning og ansvar for strømavtaler er derfor ikke lenger aktuell. Det foreslås derfor at dette avsnittet fjernes i sin helhet for å oppdatere vedtektene i tråd med dagens praksis.

Vedtak:
Denne saken ble trukket da vedtaket ble foretatt på generalforsamlingen i 2023. Enstemmig vedtatt.

11. Valg til styret

11.1 Valg av styremedlemmer for to år

Vedtak:
Som styremedlem for to år ble Lene Hansen og Ronny Simonsen enstemmig valgt.

11.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Som varamedlem for ett år ble Janicke Jacobsen enstemmig valgt.

11.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Valgkomitéen har bestått av Anita Solberg og representant fra styret (Alexander M. Kulsrud.)

Vedtak:
Til valgkomité velges en representant fra styret, samt Pia Fjellstad. Enstemmig valgt.

11.4 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Vedtak:
Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling ble Ken Ronnie Aasland og Ronni Simonsen enstemmig valgt.

Protokoll for Nyli Borettslag 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Carl Vidar Egeland (sign.)	10.05.2025
Sekretær	Carl Vidar Egeland (sign.)	10.05.2025
Protokollvitne	Ken Ronnie Aasland (sign.)	10.05.2025
Protokollvitne	Lene Hansen (sign.)	10.05.2025

GENERALFORSAMLING.

2024.

FOR

NYLI BORETTSLAG 1.

INNKALLING.

ÅRSBERETNING

ÅRSOPPGJØR.

GENERALFORSAMLING 2024.
NYLI BORETTSLAG 1.

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling i NYLI Borettslag 1.
Torsdag 06.juni 2024. kl. 1800..
Generalforsamlingen vil bli avholdt i BARBU Menighetssenter, *i lille sal i 2.etasje.*
Adresse NYLI Terrasse. (5 min. avstand fra Dyrefaret). Det vil bli servert smørbrød og bløtkake.

TIL BEHANDLING FORELIGGER DISSE SAKER:

Sak. 1. KONSTITUERING
- **a. Opptelling av navnesedler og registrere antall andelseiere og fullmakter.**
- **b. Valg av referent og 2 til å underskrive protokoll**
- **c. Valg av møteleder. Det er lovens hovedregel at styreleder også skal lede GF. §7-9. Men kan velger en annen.**
- **d. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.**

Sak. 2. a. ÅRSREGNSKAP 2023: Eget hefte. Vedlegg 1.
b. Anvendelse av disponible midler.

Sak. 3. ÅRS BERETNING 2023. Vedlegg 2.
1. **Tillitsvalgte.**
2. **Forretningsførsel og Revisjon.**
3. **Generelle opplysninger om borettslaget.**

Sak. 4. REVISJONSBERETNING.

Sak. 5. Godtgjørelse for 2023 til:
Styreleder/sekretær: kr.60000,-
Styret: kr. 800,- pr. styremøte

Sak. 6. Valg av ny styreleder. Ken Ronni Aasland.
Viser til generalforsamling vedtak sak 11/2023, styreleder Olsen skal fine ny styreleder.
Dette er et vedtak gjort på generalforsamling 8.mai 2023.

Sak. 7. Godtgjørelse for styreleder 2024 fra 1/1 til 6/6 2024: kr.30000,-

Sak. 8. Styremedlem Elfi Edsberg tar gjenvalg for 2 år.

Sak. 9. Valg av 1 styremedlem for 2.år

Sak.10. Valg av varamedlemmer for 1 år

Sak.11. Avgått styreleder skriver protokoll og andre dokumenter fra generalforsamling 2024.
Sak.12. Valg av 6 tillitskvinner(menn) til oppgangene.
Sak.13. Valg av en til valgkomiteen 2025

Arendal den 20.mai 2024
Styret Nyli Borettslag 1

Vedlegg 1. Årsberetning fra styret
Vedlegg 2. Årsregnskap
Vedlegg 3. Uavhengig revisors beretning

FULLMAKT

NAVN:_____

Overnevnte har fullmakt etter borettslovens § 7-3 punkt 1. til å stemme for meg på generalforsamlingen i NYLI BORETTSLAG 1.06.juni 2024.

NAVN:_____

ADRESSE:_____

ANDELSEIER AV LEILIGHETS NR._____

SIGNATUR:_____

Leveres til møteleder.

.....

NAVNESEDDEL.

Skriv leilighetsinnehaverens navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den til møteleder ved møtets start.
Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn:_____

Adresse:_____

Leilighetens nummer: _____

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en andel. Framleier har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom De ikke kan møte på generalforsamling kan De i henhold til lov om borettslag § 7-3 punkt 1. møte ved fullmektig. Ønsker De å benytte Dem av denne retten bes De vennligst å bruke fullmakten overfor.

PROTOKOLL.

GENERALFORSAMLING

NYLI BORETTSLAG 1.

Mandag 6.juni 2024.

Møtet ble åpnet av	**Styreleder Alf J. Olsen**	
Til stede:	**Fra styret :**	**Alf J. Olsen** **Ken Ronni Aasland** **Elfi Edsberg** **Lene Hansen** **Pia Fjelstad**

Sak 1. Konstituering

a) Opptelling av navnesedler

Antall andelseiere til stede:	**andelseiere: 27 andelseiere**
a1) Registrere og godkjenning av fullmakter:	**fullmakter : 4 fullmakter**
b) Valg av referent. **Valg av 2 til å underskrive protokoll**	**Lene Hansen** **Møteleder og Lene Hansen**
c) valg av møteleder:	**Alf Johny Olsen**

d) Godkjenning av innkalling.

Innkalling ble utlevert 27.mai 2024(11 dager før)

Vedtak: **Innkalling godkjent**

Sak 2 Årsregnskap. Vedlegg 1

Vedtak: **Årsregnskap godkjent**

Sak 3. Rapport fra styret. Vedlegg 2.

Vedtak: **Rapport fra styret tatt til orientering**

Disponible midler: **kr.452 252,- ble avsatt til drift og vedlikehold 2024**

Sak. 4. Revisjonsberetning: Ikke nødvendig å lese opp.

Sak.5. Godtgjørelse til styret.

Vedtak:

Styreleder/sekretær: kr.60000,-

Styret: kr. 800.- pr. styremøte

Sak 6. Valg av styreleder. Ken Ronni Aasland. Valgt for 2 år. Til 2026

Sak 7. Godgjøres for styreleder i 2024 fra 1/1 til 6/6 2024 kr.30000,-

Sak 8. Styremedlem Elfi Edsberg tar gjenvalg for 2 år. Gjenvalg for 2 år. Skriftlig avstemning 17 for 14 mot.

Sak 9. Valg av 1 styremedlem for 2 år- Alexander Marius Kulsrud vlgt.skriftlig avstemning 22 for 7 mot 2 blank

Sak 10.Valg av varamedlemmer for 1 år.

Per Erling Egeland
Ronny Simonsen
Beathe Mathisen
Bwinja B. Safari
Janicke Jacobsen

Sak 11.Avgått styreleder skriver protokoll og andre dokumenter fra generalforsamling 2024.

Sak 12.Valg av 6 tillitskvinner (menn) til oppgangene.

Reidun Samuelsen	Dyrefaret 4a
Hilde Nilsen Rist	Dyrefaret 4b
Alf Johny Olsen	Dyrefaret 6a
Elfi Edsberg	Dyrefaret 6b
Per Erling Egeland	Dyrefaret 8a
Steinar Olsen	Dyrefaret 8b

Sak 13. valg av enn til valgkomiteen 2025.: Anita Solberg + 1 fra styret.

Lene Hansen
Protokollunderskriver

Alf Johny Olsen
Protokollunderskriver

Arendal 6.juni 2024

Styremøte: 4/2024.

Konstituering av styret etter generalforsamling 6.juni.2024

Styreleder/sekretær:
Ken Ronni Aasland til generalforsamling 2026

Styremedlem:
Alexander Marius Kulsrud til generalforsamling 2026

Styremedlem:
Lene Hansen: til generalforsamling 2025

Styremedlem:
Pia Fjellstad: til generalforsamling 2025

Styremedlem:
Elfi Edsberg til generalforsamling 2026

Varamedlemmer: Varamedlemmer til generalforsamling 2025
Per Erling Egeland
Ronny Simonsen
Beathe Mathisen
Bwinja Buhendwa Safari
Anita Solberg

Arendal 6.juni 2024.

Ken Ronni A

Ken Ronni Aasland
Styreleder/sekretær

Arendal Boligbyggelag
Malmbryggen, Vestregate 2
4836 Arendal

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

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

Til meglere / boligselgere

INFORMASJON FRA ARENDAL BOLIGBYGGELAG SOM FORRETNINGSFØRER

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

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

Avklaring av forkjøpsrett i borettslag

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

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

Forkjøpsretten kan avklares på to måter:

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

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

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

Arendal Boligbyggelag
Malmbryggen, Vestregate 2
4836 Arendal

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

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

Annonsefrister

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

Melding til forretningsfører

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

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

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

Godkjenning av andelseier

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

Medlemskap

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

Sikringsordning

De fleste borettslag er tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader gjennom Borettslagenes Sikringsordning AS. Denne ordningen har automatisk løpende fornyelse ett år avgangen. Om borettslaget er omfattet av sikringsordningen eller ikke, fremgår av boliginforapportens punkt ***1 : Felleskostnader***.
Hvis forsikringsselskapet byttes ut er det er en måneds oppsigelse, med informasjon om hvem som blir ny tilbyder.

Arendal Boligbyggelag
Arendal Boligbyggelag
Malmbryggen, Vestregate 2
4836 Arendal
Telefon: 37 00 54 50
E-post: post@arendal.bbl.no
Bankforbindelse: Nordea
Org.nr.: NO 954 768 465 MVA
Del av Norske Boligbyggelag

Oversikt over gebyrer

Forhåndsavklaring forkjøpsrett:	kr. 8.212,-
Benytte forkjøpsretten:	kr. 8.212,-
Eierskiftegebyr borettslag:	kr. 6.570,-
Eierskiftegebyr sameier:	kr. 6.570,-
Innmelding Arendal Boligbyggelag:	kr. 500,-

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

Satsene gjelder fra 01.01.2025
Satsene er inkl. mva.

Innbetaling for gebyrer til konto: 6311.05.52000

Med hilsen
Arendal Boligbyggelag

Arendal Boligbyggelag

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 507
Bruksnummer: 1248

Utskriftsdato/klokkeslett: 05.08.2025 kl. 09:26
Produsert av: Unn Kristin Nixon - 0906

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	08.05.1968
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 507 / 1248	13 235,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		952904841	NYLI BORETTSLAG I		Malmbryggen Vestre gate 2 4836 ARENDAL	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6481373	486799		13 235,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	4203 - 507/1248 0906 - 507/1248		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Sammenslåing av matrikkelenheter	31.08.2004				
Sammenslåing		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 507/1247	-3 246	
		Mottaker	0906 - 507/1248	3 246	
Sammenslåing av matrikkelenheter	31.08.2004				
Sammenslåing		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 507/1249	-5 254	
		Mottaker	0906 - 507/1248	5 254	
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til:	0906 - 507/1248		
		Omnummerert fra:	0903 - 7/1248		
	Var 903 - 7/1248/0/0				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.05.1968				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0903 - 7/475	-4 774,5	
		Mottaker	0903 - 7/1248	4 774,5	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Dyrefaret	55033	4A			Grunnkrets	5308	Nyli syd	
						Stemmekrets:	12	Moltemyr	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070301	Barbu	
				6481292	486768	Postnr.område:	4844	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Dyrefaret	55033	4B			Grunnkrets	5308	Nyli syd	
						Stemmekrets:	12	Moltemyr	

			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070301	Barbu
			6481317	486770		Postnr.område:	4844	ARENDAL
						Tettsted:	3511	Arendal

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Dyrefaret	55033	6A			Grunnkrets	5308	Nyli syd	
						Stemmekrets:	12	Moltemyr	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070301	Barbu	
				6481353	486788	Postnr.område:	4844	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Dyrefaret	55033	6B			Grunnkrets	5308	Nyli syd	
						Stemmekrets:	12	Moltemyr	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070301	Barbu	
				6481379	486789	Postnr.område:	4844	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Dyrefaret	55033	8A			Grunnkrets	5308	Nyli syd	
						Stemmekrets:	12	Moltemyr	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070301	Barbu	
				6481419	486830	Postnr.område:	4844	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Dyrefaret	55033	8B			Grunnkrets	5308	Nyli syd	
						Stemmekrets:	12	Moltemyr	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070301	Barbu	
				6481444	486830	Postnr.område:	4844	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 167 038 670
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6481430 Øst: 486828
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	16	Datoer	
Bruksareal bolig:	1 635	Ant. etasjer:	5	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	1 635	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H04	4	335	0	335	0	0	0	0	0
H03	4	335	0	335	0	0	0	0	0
H02	4	335	0	335	0	0	0	0	0
H01	4	335	0	335	0	0	0	0	0
K01	0	295	0	295	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55033 Dyrefaret 8 A	H0101	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 8 A	H0102	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 8 A	H0201	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 8 A	H0202	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 8 A	H0301	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 8 A	H0302	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 8 A	H0401	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 8 A	H0402	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 8 B	H0101	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 8 B	H0102	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 8 B	H0201	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 8 B	H0202	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 8 B	H0301	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 8 B	H0302	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 8 B	H0401	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 8 B	H0402	Bolig	0	0		0	0	507/1248

Bygningsnr: 167 038 689
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6481366 Øst: 486784
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0
Bruksareal bolig:	1 635
Bruksareal annet:	0
Bruksareal totalt:	1 635
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	
Bruttoareal totalt:	0
Alternativt areal:	0
Alternativt areal 2:	0

Ant. boliger:	16
Ant. etasjer:	5
Vannforsyning:	
Avløp:	
Har heis:	Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H04	4	335	0	335	0	0	0	0	0
H03	4	335	0	335	0	0	0	0	0
H02	4	335	0	335	0	0	0	0	0
H01	4	335	0	335	0	0	0	0	0
K01	0	295	0	295	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55033 Dyrefaret 6 A	H0101	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 6 A	H0102	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 6 A	H0201	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 6 A	H0202	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 6 A	H0301	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 6 A	H0302	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 6 A	H0401	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 6 A	H0402	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 6 B	H0101	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 6 B	H0102	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 6 B	H0201	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 6 B	H0202	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 6 B	H0301	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 6 B	H0302	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 6 B	H0401	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 6 B	H0402	Bolig	0	0		0	0	507/1248

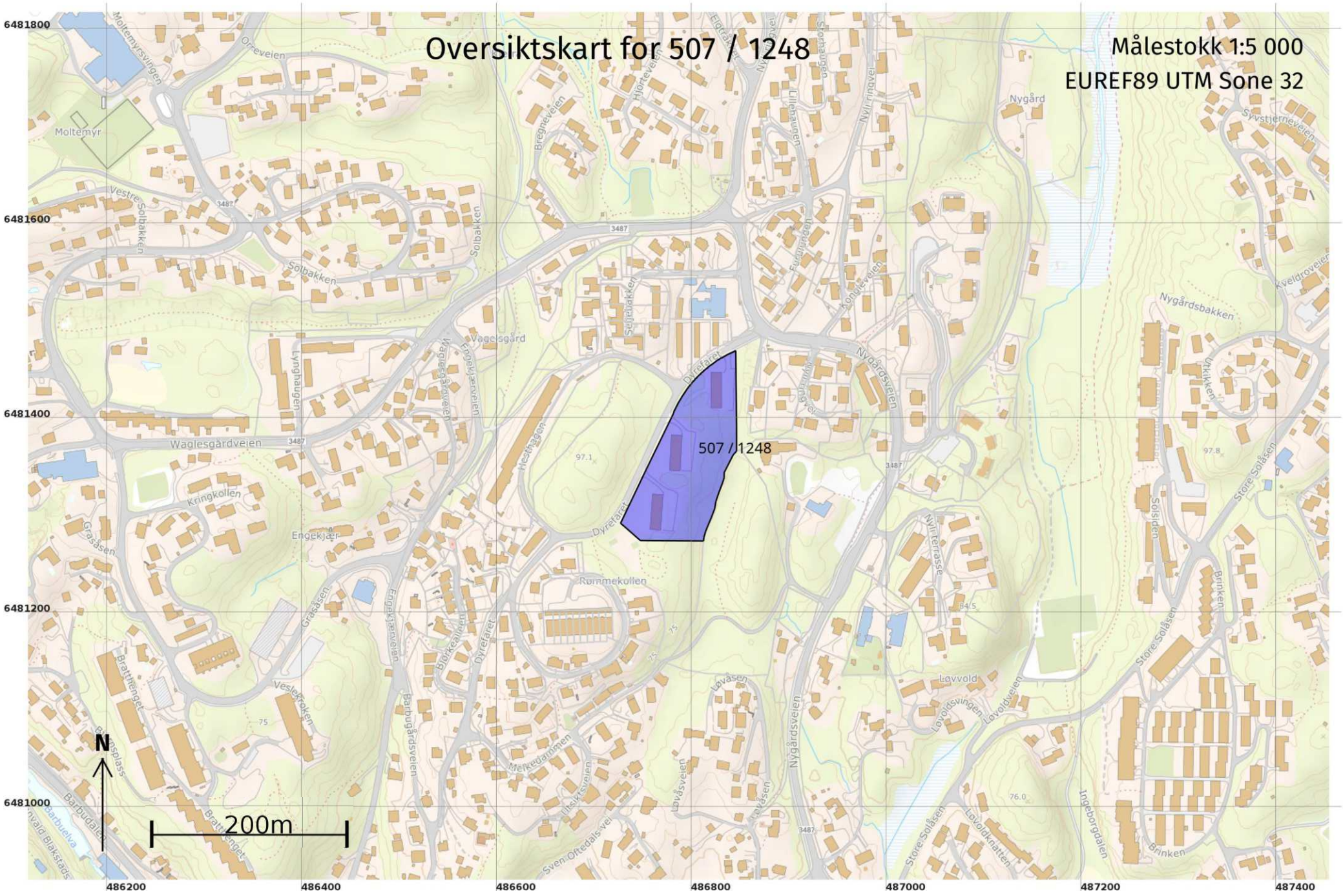
Bygningsnr:	167 038 697	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	16	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	1 635	Ant. etasjer:	5	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6481305 Øst: 486765	Bruksareal totalt:	1 635	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

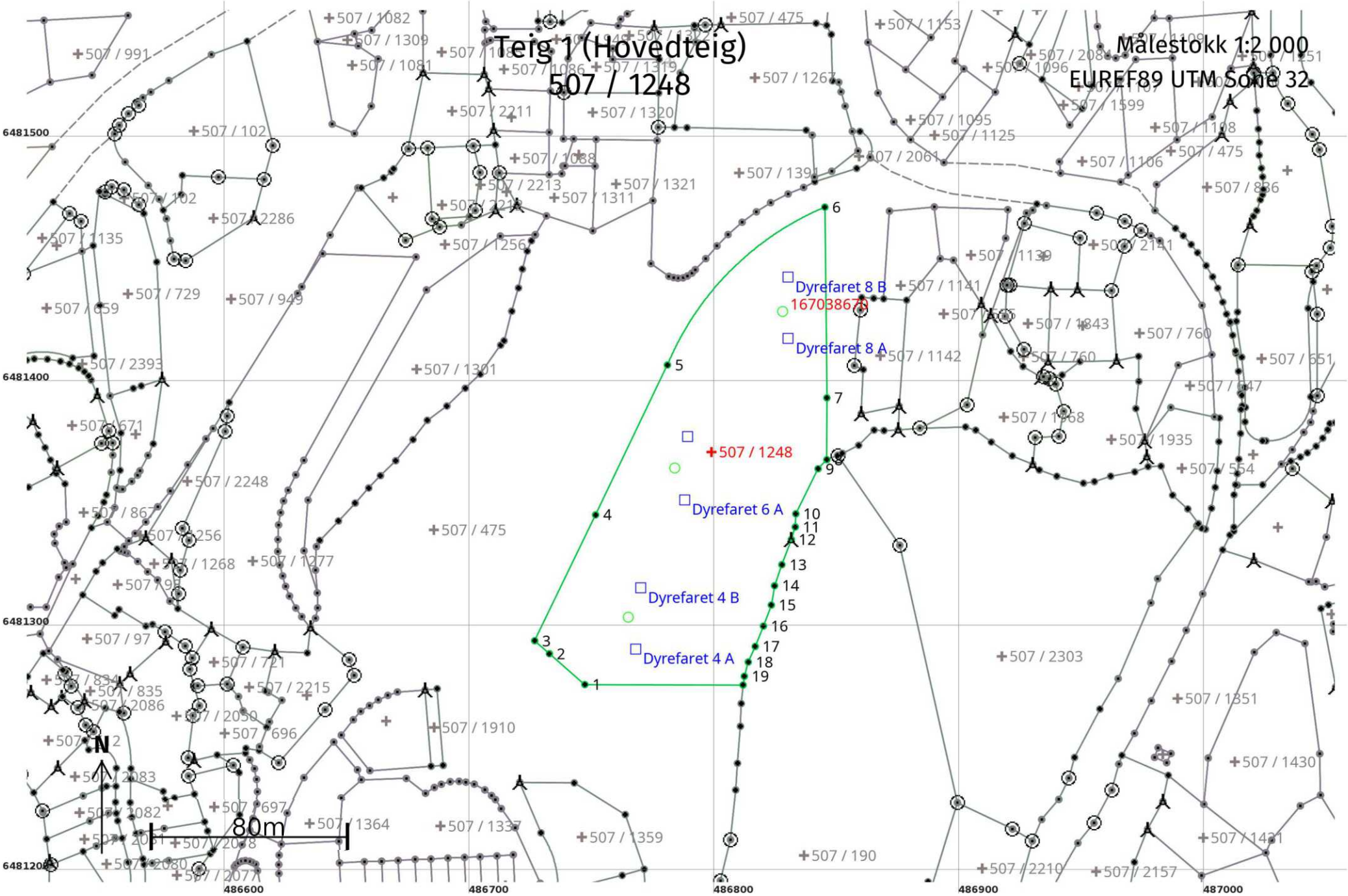
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H04	4	335	0	335	0	0	0	0	0
H03	4	335	0	335	0	0	0	0	0
H02	4	335	0	335	0	0	0	0	0
H01	4	335	0	335	0	0	0	0	0
K01	0	295	0	295	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55033 Dyrefaret 4 A	H0101	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 4 A	H0102	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 4 A	H0201	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 4 A	H0202	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 4 A	H0301	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 4 A	H0302	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 4 A	H0401	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 4 A	H0402	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 4 B	H0101	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 4 B	H0102	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 4 B	H0201	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 4 B	H0202	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 4 B	H0301	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 4 B	H0302	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 4 B	H0401	Bolig	0	0		0	0	507/1248
55033 Dyrefaret 4 B	H0402	Bolig	0	0		0	0	507/1248


Oversiktskart for 507 / 1248
Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 32
507 / 1248
N
200m
6481800
6481600
6481400
6481200
6481000
486200
486400
486600
486800
487000
487200
487400


Teig 1 (Hovedteig)
507 / 1248
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
Dyrefaret 8 B
16703867
Dyrefaret 8 A
Dyrefaret 6 A
Dyrefaret 4 B
Dyrefaret 4 A
1
2
3
4
5
6
7
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
N
80m
6481500
6481400
6481300
6481200
486600
486700
486800
486900
487000

Areal og koordinater

Areal: 13 235,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6481373 **Øst:** 486799

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6481277,45	486747,24	19,18	Umerket	10 Terrengmålt	14	
2	6481290,08	486732,80	8,01	Umerket	10 Terrengmålt	14	
3	6481295,36	486726,78	57,14	Umerket	10 Terrengmålt	14	
4	6481346,82	486751,62	67,95	Umerket	10 Terrengmålt	14	
5	6481408,11	486780,95	93,40	Umerket	10 Terrengmålt	14 14	119,95
6	6481472,62	486845,21	77,97	Umerket	10 Terrengmålt	14	
7	6481394,65	486846,01	25,28	Umerket	10 Terrengmålt	14	
8	6481369,37	486846,00	Jord 5,15	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	14	
9	6481365,65	486842,44	Steingjerde 20,51	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
10	6481347,26	486833,35	Steingjerde 5,39	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
11	6481341,87	486833,12	Steingjerde 5,36	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
12	6481336,75	486831,52	Fjell 10,97	Bolt	10 Terrengmålt	14	
13	6481326,48	486827,65	Steingjerde 9,11	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6481317,87	486824,67	Steingjerde 8,02	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
15	6481309,96	486823,36	Steingjerde 9,17	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
16	6481301,37	486820,14	Steingjerde 8,98	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
17	6481293,04	486816,78	Steingjerde 6,97	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
18	6481286,68	486813,93	Steingjerde 6,05	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
19	6481280,84	486812,34	Steingjerde 3,62	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
20	6481277,26	486811,82	Jord 64,58	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	14	

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.:	1248	Fnr.:		Snr.:		
Adresse:		Dyrefaret 4A, 4844 Arendal					Dato:	05.08.2025 UKN	
Beregnet areal:		13235 m^2							
Bygningstype:		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4. etg							
Tatt i bruk:		Ferdigattest er gitt i 1969							
x	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA-kun vannmåler					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2025

Faktureres i sin helhet til Nyli Borettslag 1, Malmbryggen, Vestre gate 2, 4836 Arendal

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.

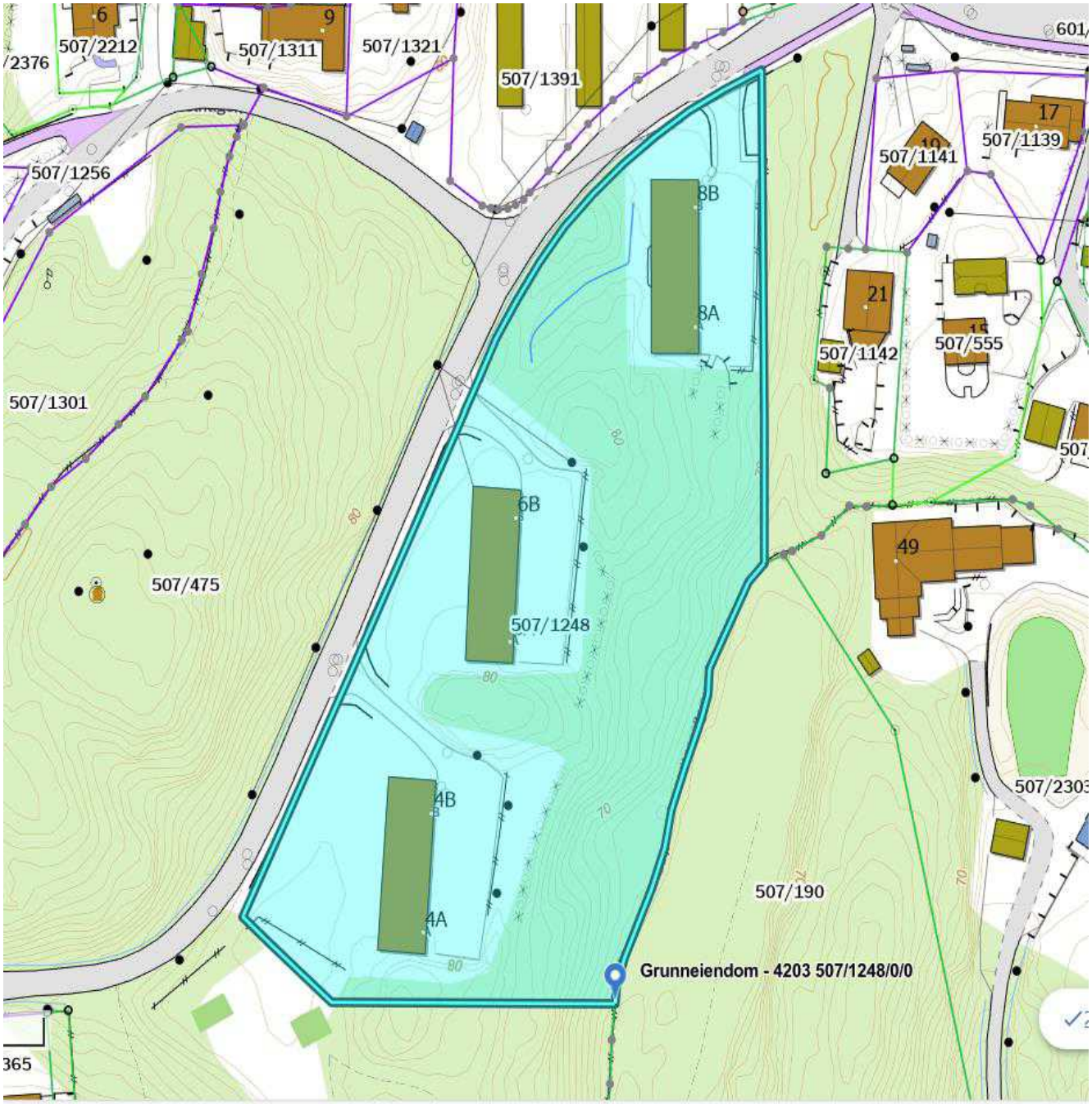
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.

Utsnitt av **GRUNNKART**	Tegnforklaring Nøyaktig Middels nøyaktig Mindre nøyaktig Mindre - lite nøyaktig Unøyaktig	N



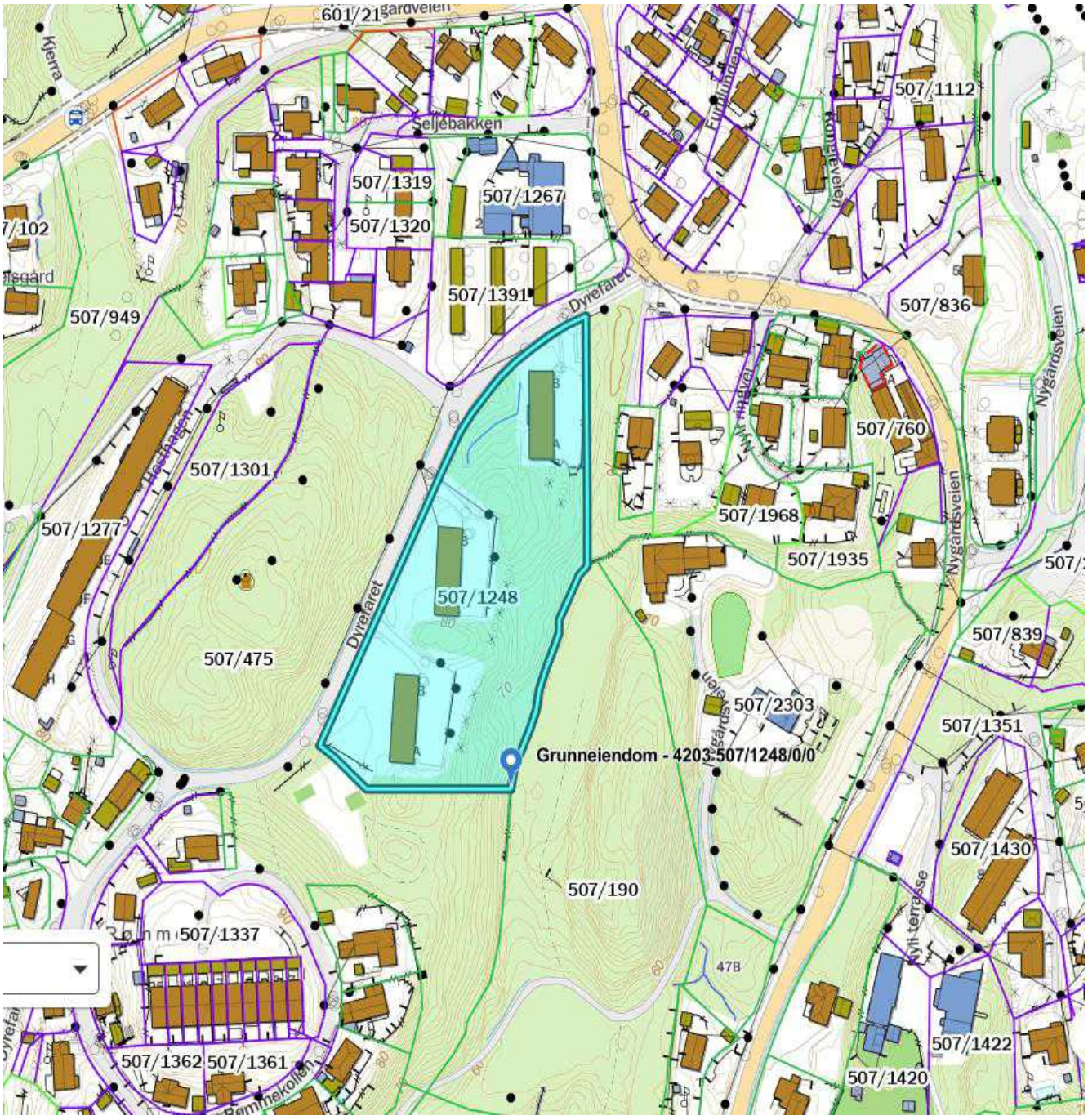
Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	507	Bnr.:	1248	Fnr.:		Andel nr.:	42
Adresse:	Dyrefaret 4A, 4844 Arendal					Dato:	05.082025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

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

Reguleringsplan:

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

Formål:
Blokkbebyggelse Offentlig friområde Felles parkering *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

Planer under arbeid:	**x**	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/

Utsnitt av **KOMMUNEPLANEN 2023-2033**	N

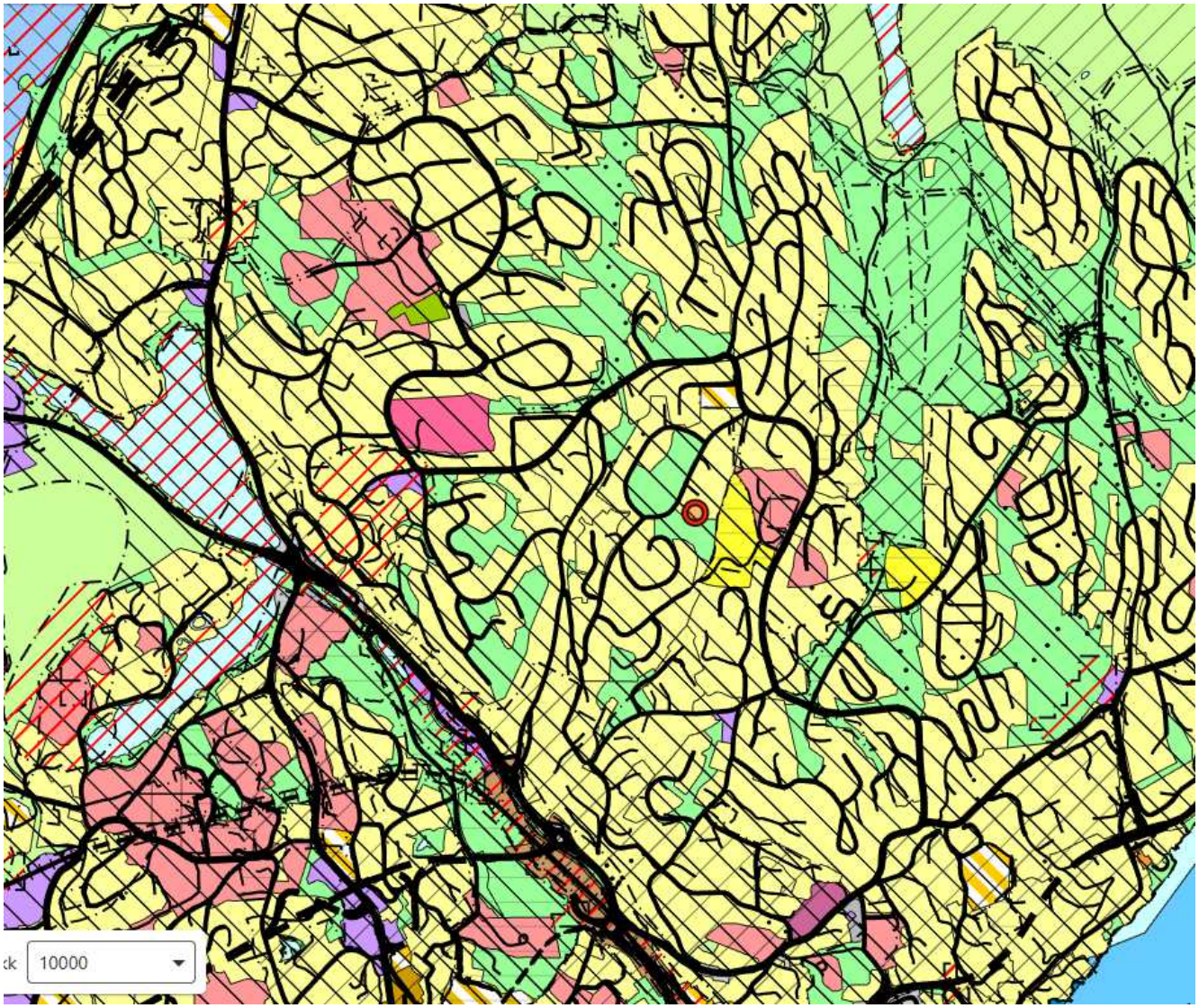


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

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



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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR MELKEDAMMEN NORD, ARENDAL KOMMUNE

§ 1

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

§ 2

Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt i:

A. Murbebyggelse
B. Trebebyggelse

A. Murbebyggelse

§ 3

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

§ 4

1. Bygninger på områdene merket A,B og C skal ha sammenhengende balkonger.

2. Bygninger på områdene merket D,E og F kan med bygningsrådets samtykke få innredet deler av kjelleretasjen til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap . 44 § 1 nr. 8 under forutsetning av at bygningene ikke fratas nødvendige tilleggsrom.

3. Det innredes felles et tilfuktsrom for bygninger på områdene A,B og C og et for D,E og F.

B. Trebebyggelse

§ 5

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

§ 6

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

§ 7

1. Våningshusets grunnflate må ikke overstige 200 m².

2. Bygningsrådet kan tillate at det på tomten føres opp garasje med inntil 35 m² grunnflate.

3. Bygningsrådet kan tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen for øvrig.

C. Fellesbestemmelser

§ 8

1. Hager og grunn mellom bygningene, gårdsrom m.m. må gis en tiltalende utforming og behandling.
Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.

2. På fellesarealene må det ikke oppføres garasjer uten bygningsrådets samtykke.
Bygningsrådet kan kreve utarbeidet en felles plan for garasjeanleggene. Det må skilles med brannvegg for hver 70 m².

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

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

A.B. jnr. 993/1969 (10.8.550)
OEE/ASS

C 0 H T 4 / 20178472 Geomatikk
507/1248 1967-11-20 Ferdig

Arendal Boligbyggelag,
4800 Arendal.

Vedr. Nyli Borettslag I - Blokk nr. 2.

De meddeles hermed ferdigattest for nevnte blokk som er oppført etter de godkjente tegninger.

Inntegning av den bebygde flate på målebrevet må skje snarest mulig ved skriftelig henvendelse til stadsingeniøren. Målebrevet (konduktørforretningen) må vedlegges.

Arendal bygningsvesen, 22. mai 1969.

Knut Cleve.

Otto E. Eliassen.

Gjenpart til:
Rådmannen.
Stadsingeniøren.
Den Norske Stats Husbank.

A.B. jnr. 993/1969 (10.8.550)
OEE/ASS

Arendal Boligbyggelag,
4800 Arendal.

Vedr. Nyli Borettslag I - Blokk nr. 2.

De meddeles hermed ferdigattest for nevnte blokk som er oppført etter de godkjente tegninger.

Inntegning av den bebygde flate på målebrevet må skje snarest mulig ved skriftelig henvendelse til stadsingeniøren. Målebrevet (kondukterforretningen) må vedlegges.

Arendal bygningsvesen, 22. mai 1969.

Knut Cleve.

Otto E. Eliassen.

Gjenpart til:
Rådmannen.
Stadsingeniøren.
Den Norske Stats Husbank.

A.B. jnr. 1561/1969.
OEE/CS.

ARENDAL BOLIGBYGGELAG,
v/forretningsfører Reidar Vestheim,
Boks 266,
4801 A r e n d a l.

Vedr. Nyli Borettslag I - blokk nr. 3.

Deres eksp. av 3. september 1969.

Det bekreftes herved at blokk nr. 3 (blokk C) - Nyli Borettslag I - er ferdigbygget etter de godkjente tegninger.

Arendal bygningsvesen, 5. september 1969.

Knut Cleve.

Otto E.Eliassen.

A.B. jnr. 1561/1969.
OEE/CS.

ARENDAL BOLIGBYGGELAG,
v/forretningsfører Reidar Vestheim,
Boks 266,
4801 A r e n d a l.

Vedr. Nyli Borettslag I - blokk nr. 3.

Deres eksp. av 3. september 1969.

Det bekreftes herved at blokk nr. 3 (blokk C) - Nyli Borettslag I - er ferdigbygget etter de godkjente tegninger.

Arendal bygningsvesen, 5. september 1969.

Knut Cleve.

Otto E.Eliassen.

A.B. jnr. 496/1969 (10.8.550)
GAA/ASS

Arendal Boligbyggelag,
Boks 266,
4801 Arendal.

Vedr. matr.nr. 1247 Barbu krets, "Melkedammen Nord" - Nyli Borettslag I.

Det meddeles herved ferdigattest for ovennevnte boligblokk (16 stk. leiligheter).

Blokken er oppført i samsvar med anmeldte tegninger.

Bebygd areal er 336 kvm.

Inntegning av den bebygde flate på målebrevet må skje snarest mulig ved skriftelig henvendelse til stadsingenieren. Målebrevet (konduktørforretningen) må vedlegges.

Arendal bygningsvesen, 11. mars 1969.

Knut Cleve.

Gustav A.Aspholm.

Gjenpart til:
Rådmannen.
Stadsingenieren.
Den Norske Stats Husbank.

90934221

REGISTRERINGSSKJEMA FOR VANNMÅLERE

Eiers navn:	NYLI BOREITSLAG v/ Arendal BBL		
Adresse:	DYREFARET 4A	Gnr. 507	Bnr. 249
Dato:	Vannmåler montert: 27/3-02	Montert av: Th. Bredesen ett.	Kvittering for mottatt måler: Magne Jacobsen

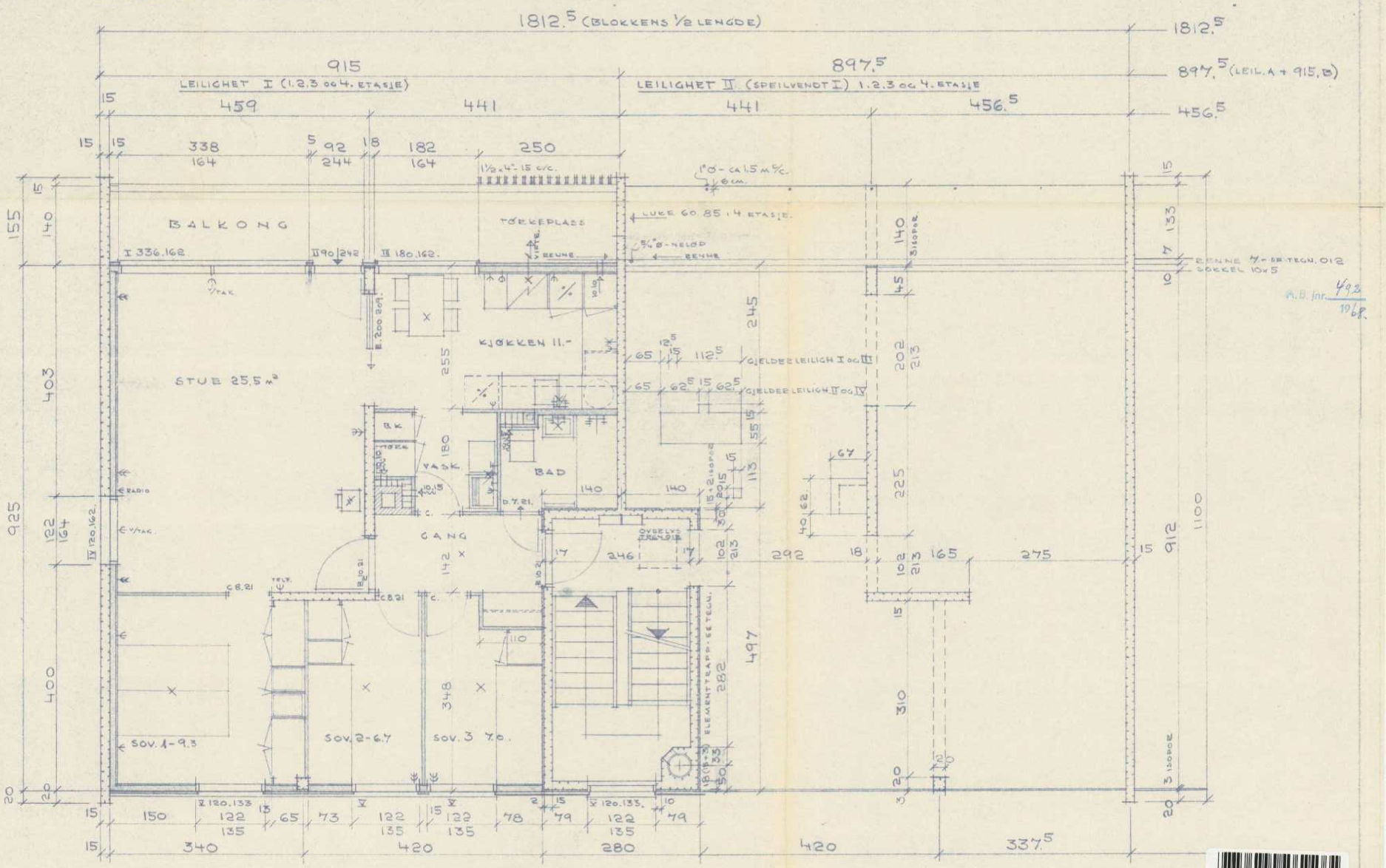
Type: Schlumberger	1"	Modell nr.:	Siffer: 00000 Målernr.: DO/PC 501439
Plassering:		Ved vannmåler i kjellerbod	

Kontrollert:	Dato:	Stand:	Dato:	Stand:	Dato: Stand:
Pålegg:					
Endringer:					
Kommentar:					

Reg. 8.7.02

/home/rje/DIV97/skjema.vannmåler

PLAN. 1, 2, 3 og 4. ETASJE

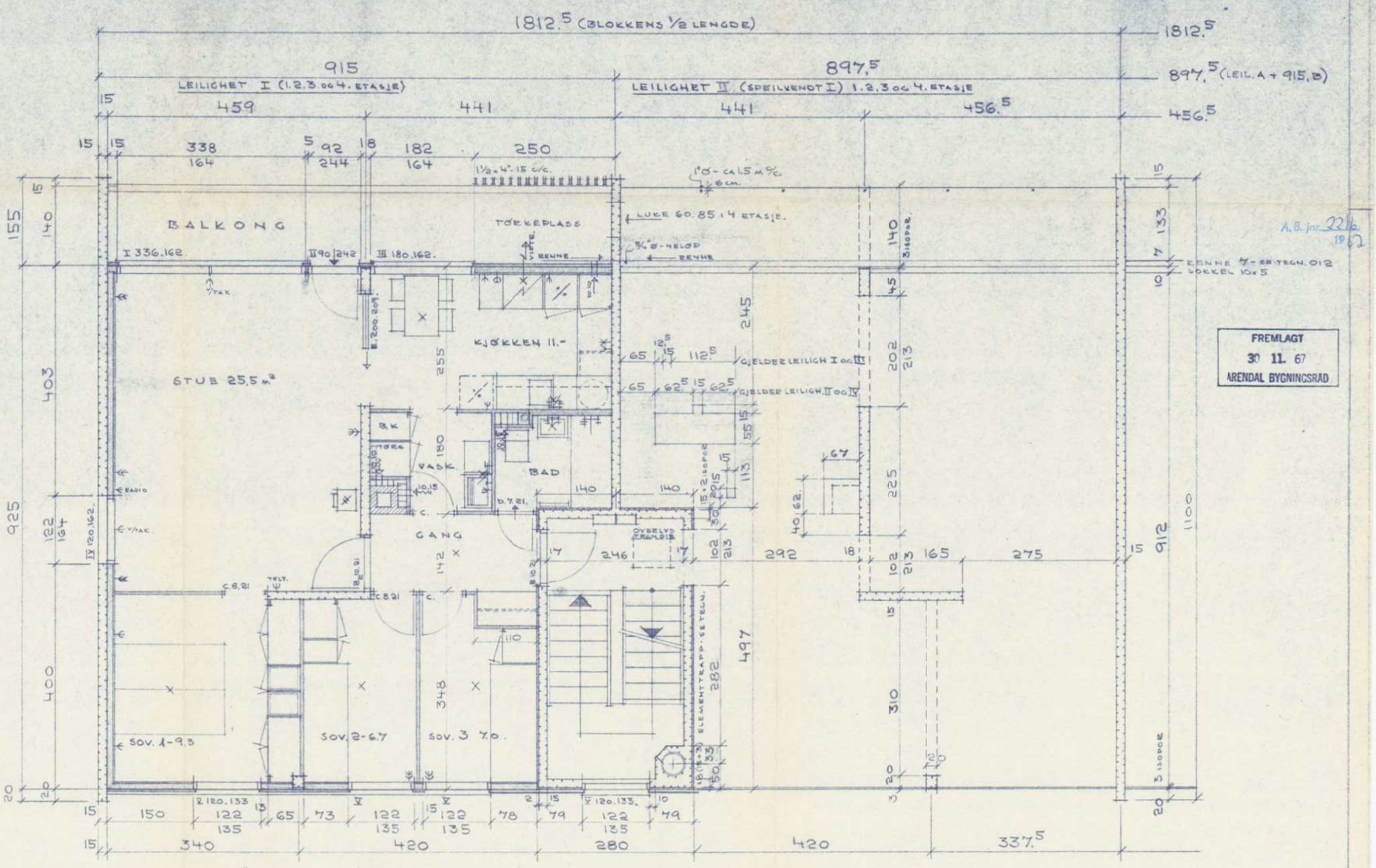


C C H T 0 / 20178468 Geomatikk
507/1248 20111967 Tegnin

SAK NR. / TEGN. NR.	ÅCENDAL BOLIGBYGGELAG	
505 / 010	MELKEDAMMEN - NORD	3.11.67
	BLOKK - A.B.C - ETASJEPLAN	
	MÅL: 1/50	DATO: 15.9.67

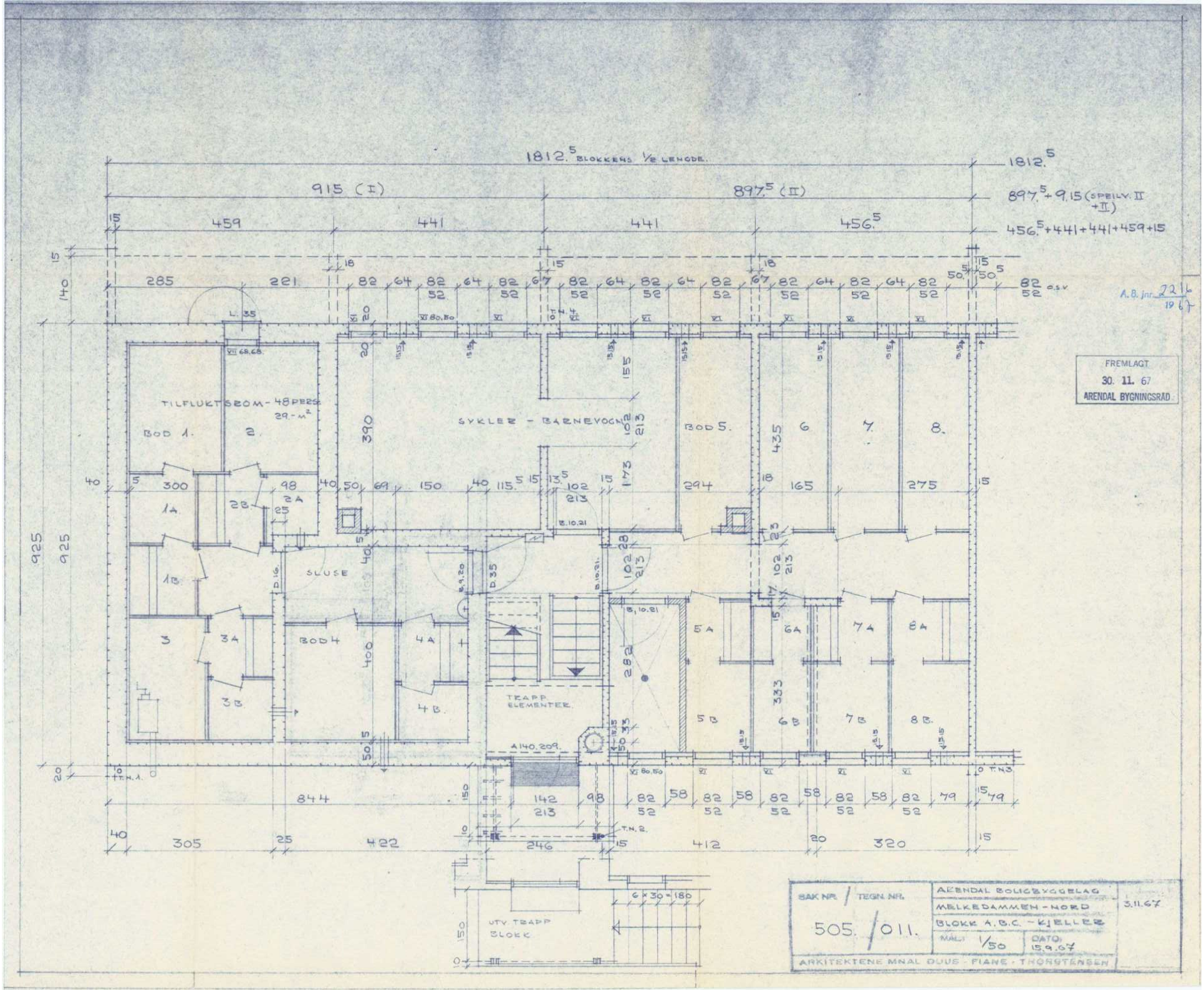
ARKITEKTENE MNAL DUUS - FIANE - THORSTENSEN

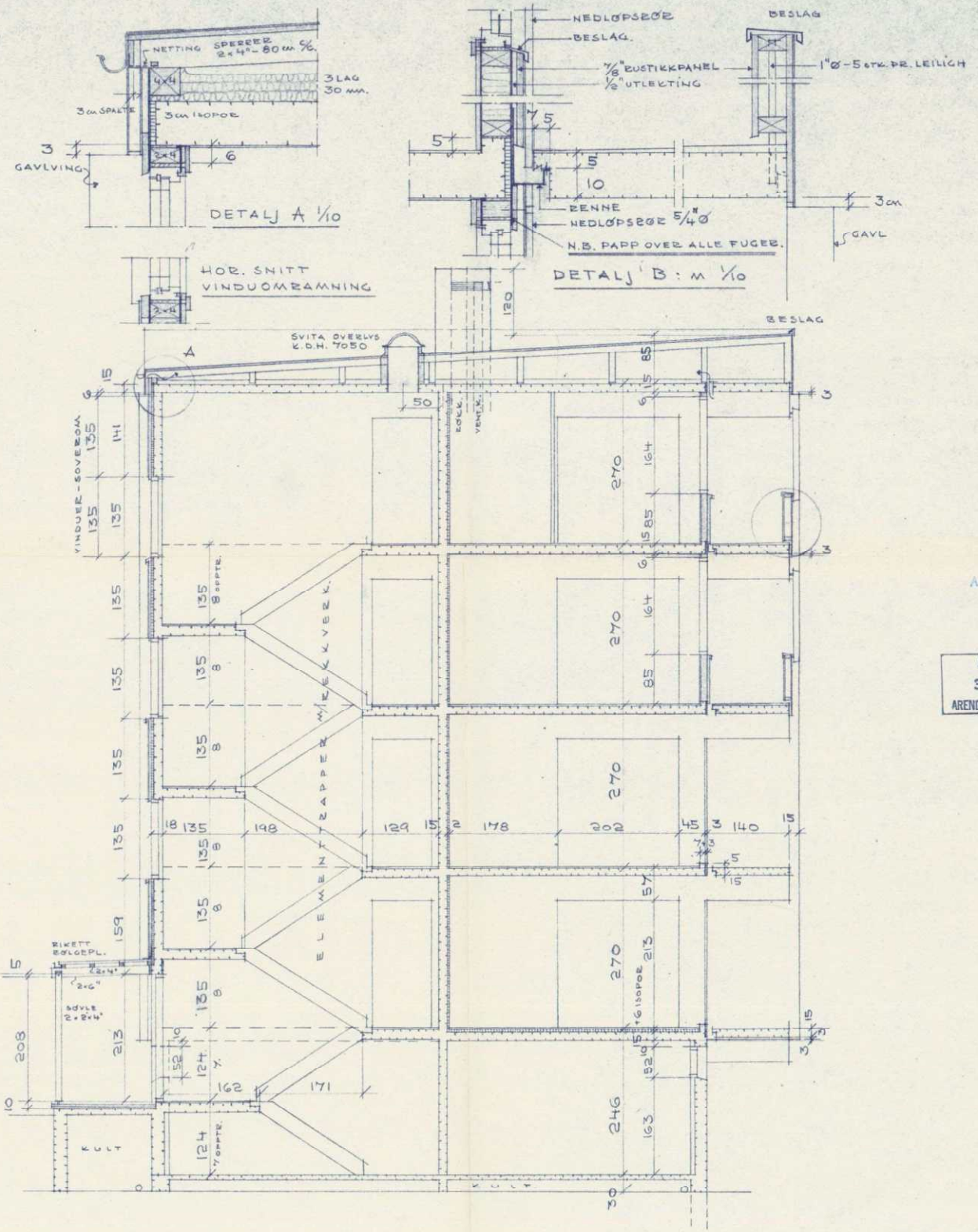
PLAN. 1, 2, 3 og 4. ETASJE



SAK NR. / TEGN. NR.	ARENDAL BOLIGBYGGELAG	
505 / 010	MELKEDAMMEN - NORD	3.11.67
	BLOKK - A.B.C. - ETASJEPLAN	
	MÅLT 1/50	DATO 15.9.67

ARKITEKTENE MNAL DUUS FIANE - THORSTENSEN

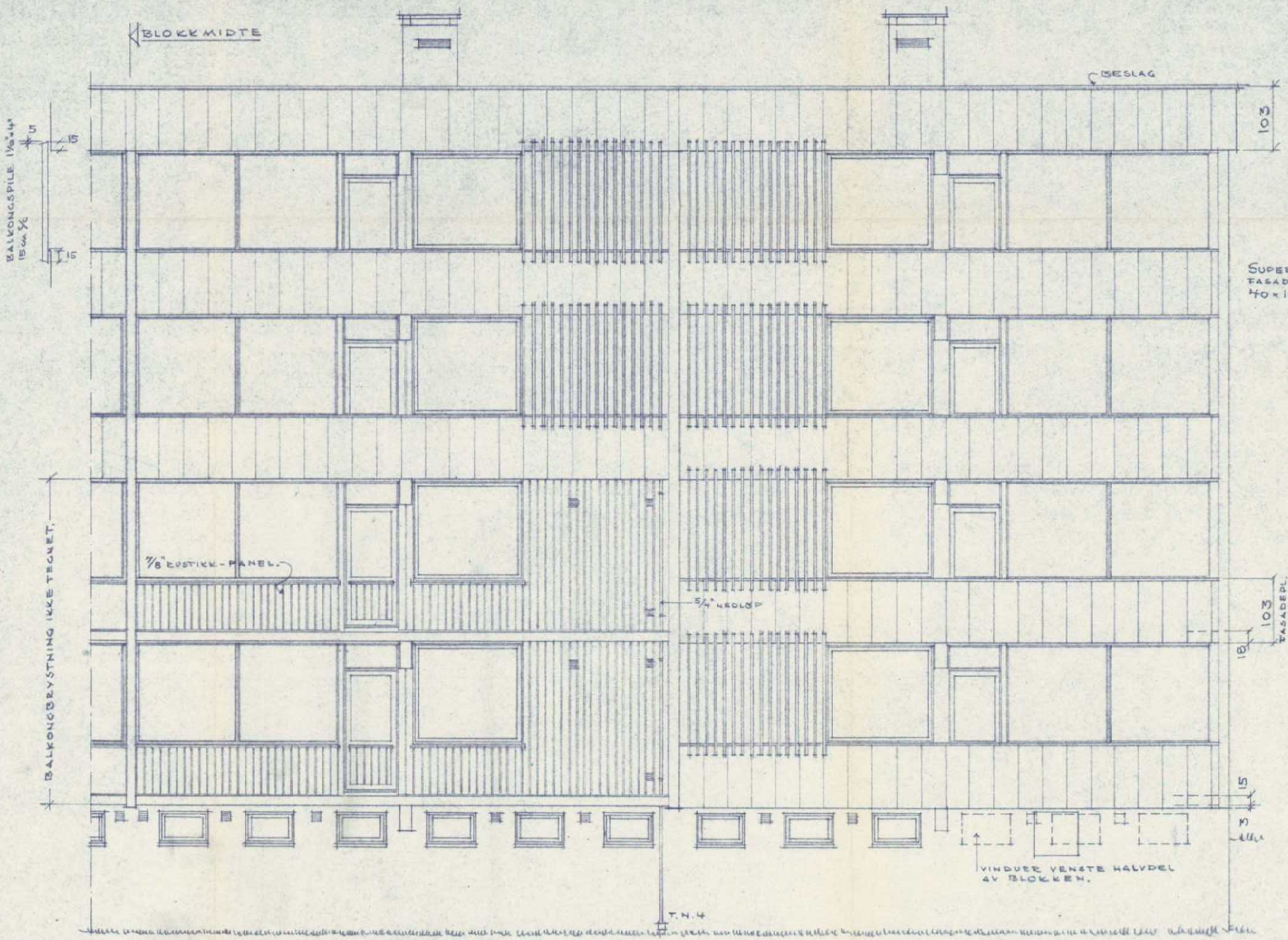

1812.5 BLOKKENS ½ LENGDE.
1812.5
915 (I)
897.5 (II)
897.5 + 9.15 (SPEILV. II + II)
456.5 + 441 + 441 + 459 + 15
459
441
441
456.5
285
221
TILFLUKTSROM - 48 PERS 29.- m²
BOD 1.
2.
1A.
2B.
2A
SYKLER - BARNEVOGN
BOD 5.
6
7.
8.
1B.
SLUSE
3
3A
3B.
BOD 4
4A
4B.
TRAPP ELEMENTER.
5A
6A
7A
8A
5B
6B
7B
8B.
844
305
422
246
412
320
UTV. TRAPP BLOKK
6 x 30 = 180
T.N.1.
T.N.2.
T.N.3.
A.B. jnr. 2216/1967
FREMLAGT
30. 11. 67
ARENDAL BYGNINGSRÅD
BAK NR. / TEGN. NR.
505. / 011.
ARENDAL BOLIGBYGGELAG
MELKEDAMMEN - NORD
BLOKK A.B.C. - KJELLER
MÅL: 1/50
DATO: 15.9.67
3.11.67
ARKITEKTENE MNAL DUUS - FIANE - THORSTENSEN



A.B. jnr. 2216 1967

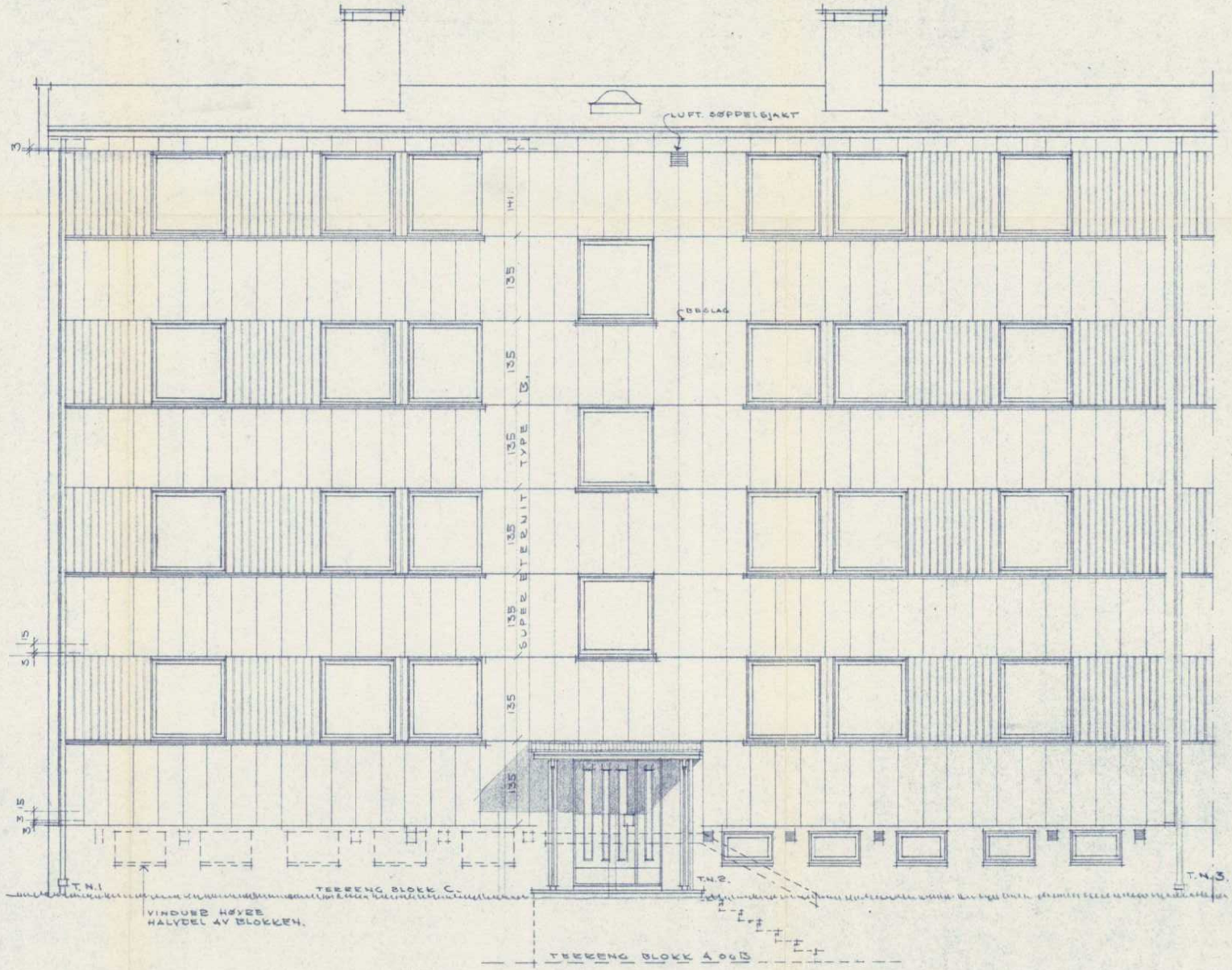
FREMLAGT
30 11. 67
ARENDAL BYGNINGSRÅD

SAK NR. / TEGN. NR. 505 / 012.	ARENDAL BOLIGBYGGELAG	
	MELKEDAMMEN – NORD	
	BLOKK A, B, C – SNITT	
	MÅLI 1/50 1/10	DATO: 15.9.67
ARKITEKTENE MNAL DUUS · FIANE · THORSTENSEN		



BAK NR. / TEGN. NR.	ARENDAL BOLIGBYGGELAG.	RETTET:
505/013	MELKEDAMMEN – NORD	
	A.B.C – FASADE – VEST	
	MÅL: 1/50	DATO: 15.9.67

ARKITEKTENE MNAL DUUS · FIANE · THORSTENSEN

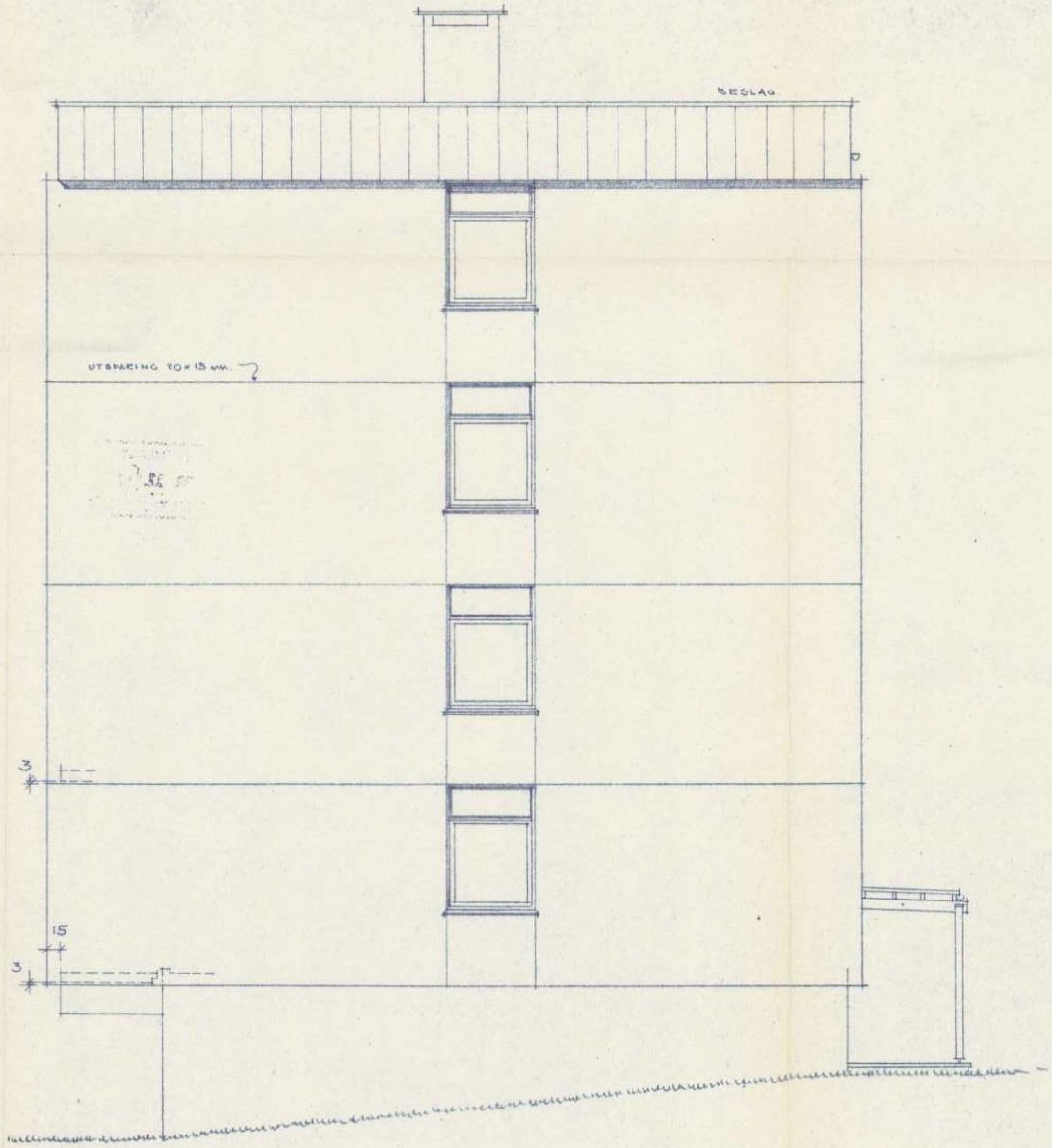


A.B.j.: 2216/1967

FREMLAGT
30. 11. 67
ARENDAL BYGNINGSRÅD

SAK NR. / TEGN. NR.	ARENDAL BOLIGBYGGELAG
505 / 014	MELKEDAMMEN - NORD
	A, B, C - FASADE - ØST
MÅL: 1/50	DATO: 15.9.67.

ARKITEKTENE MNAL DUUG - FIANE - THORSTENSEN



SYDFASADE (NORDFASADE BLIR SPEILVENDT)

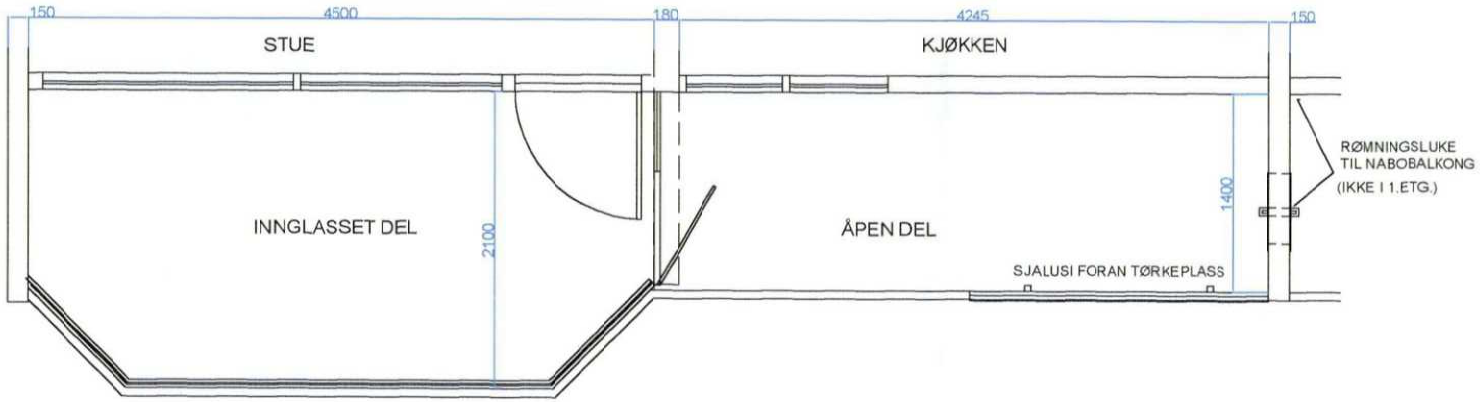
A.B., 2216 1967

FREMLAGT
30. 11. 67
ARENDAL BYGNINGSRÅD

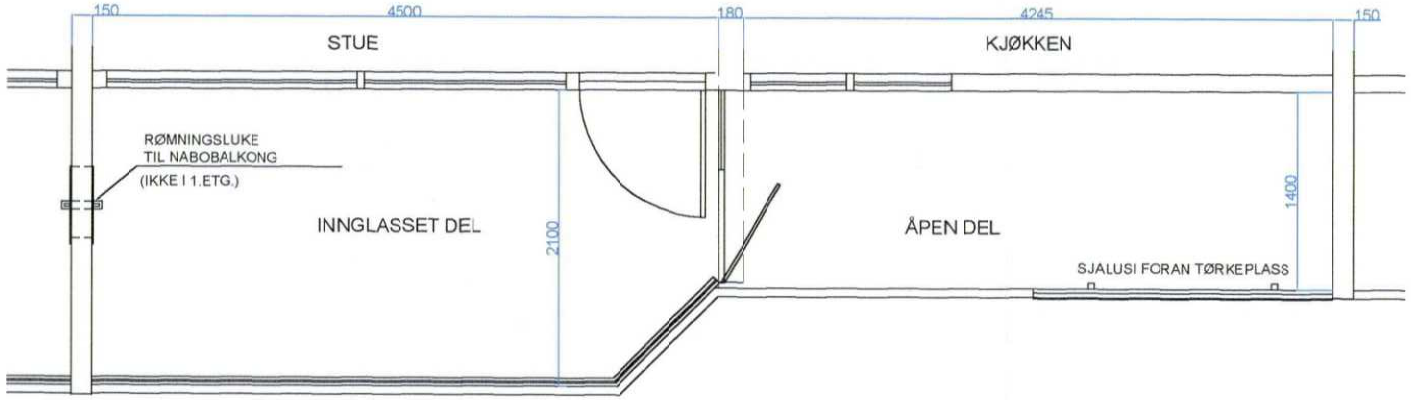
SAK NR. / TEGN. NR.	ARENDAL BOLIGBYGGLAG
505 / 015	MELKEDAMMEN - NORD
	A.B.C - FASADE - SYD
MÅL: 1/50	DATO: 15.9.67. c.d.

ARKITEKT ENG. MNAL. DUUS - FIANE - THORSTENSEN

F-2



LEILIGHET MOT ENDEVEGG



LEILIGHET MOT MIDTVEGG

C O H S Y / 20178466 Geomatikk
507/1248 26092002 Tegnin

0 1 OKT. 2002
Jnr. 038377/02

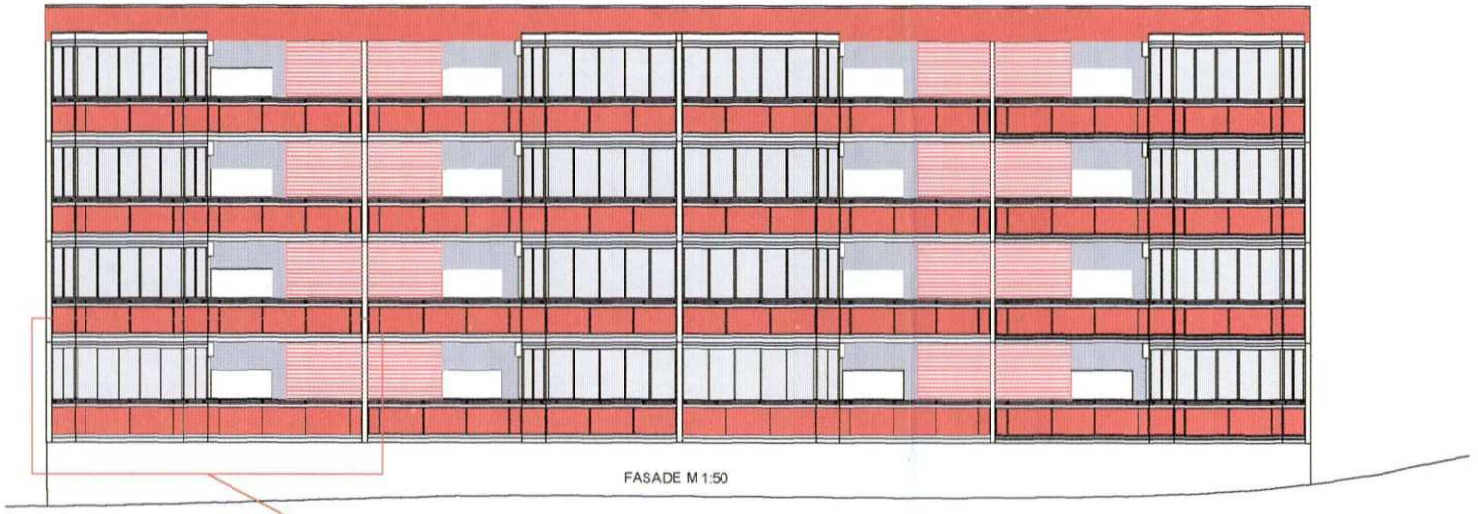
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	ABA-tech a/s 4900 TVEDESTRAND
20,09,02	O. J. G.		1 : 50	

BALKONGINNGLASSING
DYREFARET 4,6,8 NYLI, ARENDAL
PLAN AV BALKONG

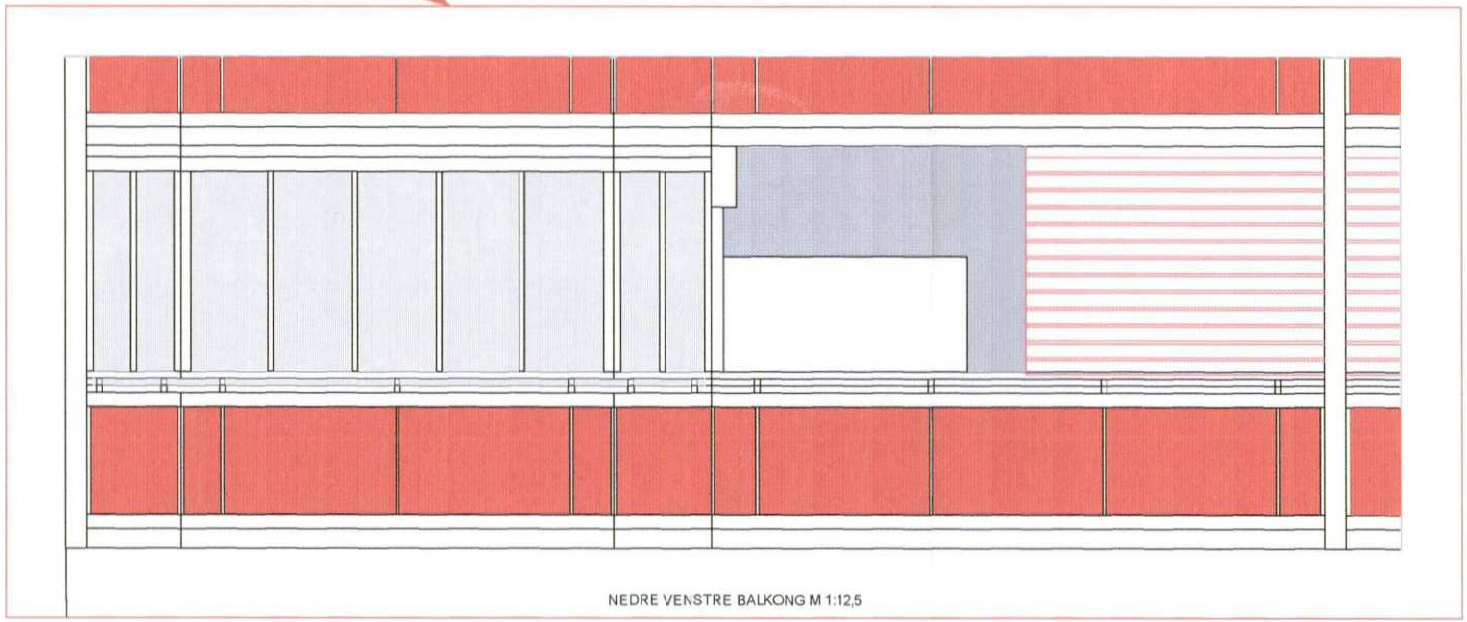
Erstatning for	Erstattet av
4249-5	

Henvisning	Beregning

E3



FASADE M 1:50



NEDRE VENSTRE BALKONG M 1:12,5

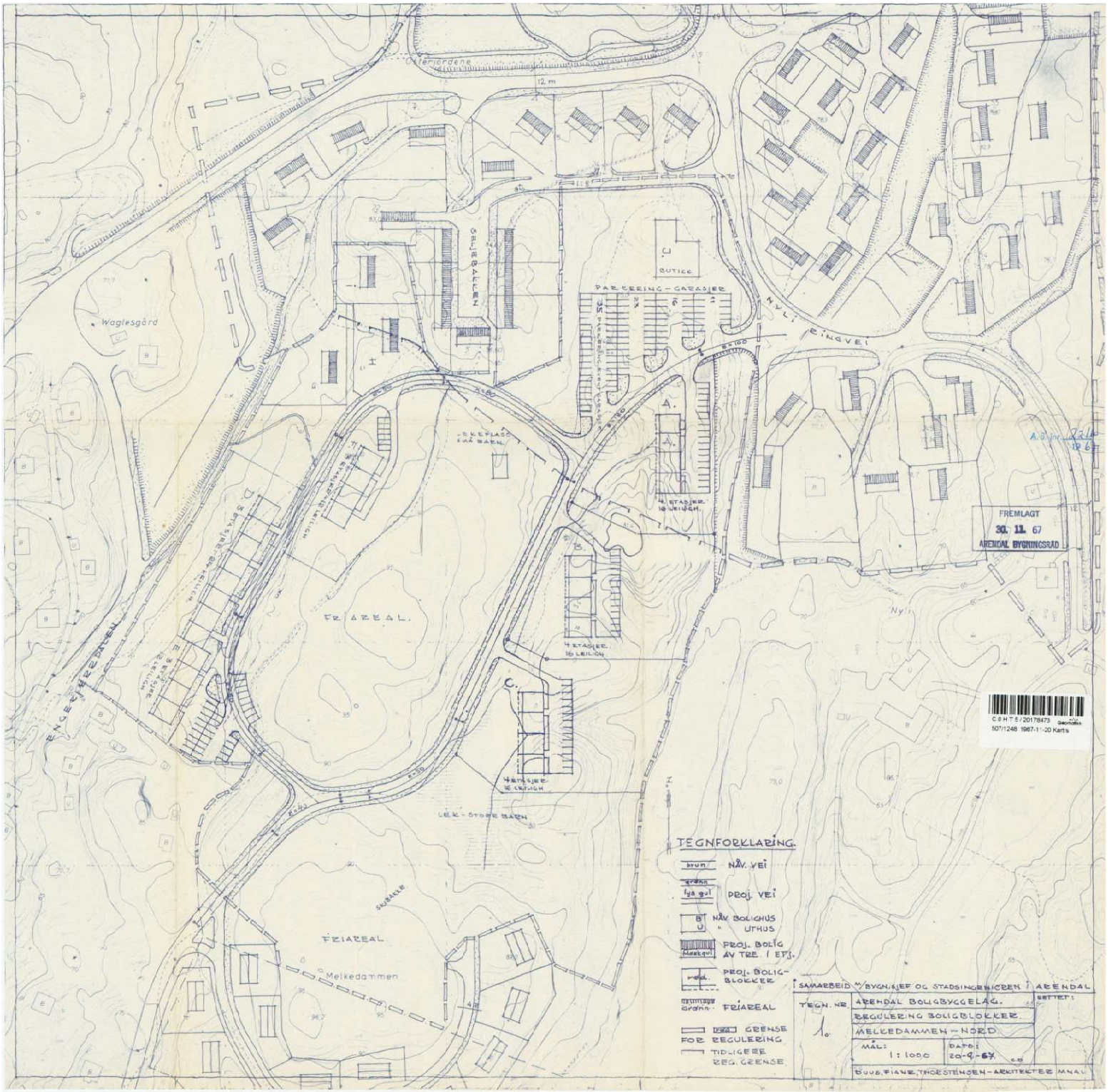
01 OKT. 2002
Jnr. 038377/02

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	ABA-tech a/s 4900 TVEDESTRAND
20,09,02	O. J. G.		1:50 1:12,5	

BALKONGINNGLASSING
DYREFARET 4,6,8 NYLI, ARENDAL
FASADE

Erstatning for	Erstattet av
4249-6	

Henvisning	Beregning


Waglesgård
SKOLEBALLEN
PARKERING - GARASJER
BUTIKK
NYLI
FRIAREAL
LEKEPLASS
4 ETASJER
16 LEILIGH.
LEK - STORE BARN
Melkedammen
TEGNFORKLARING
NÅV. VEI
PROJ. VEI
NÅV. BOLIGHUS
UTHUS
PROJ. BOLIG AV TRE I ETT.
PROJ. BOLIG-BLOKKER
FRIAREAL
GRENSE FOR REGULERING
TIDLIGERE REG. GRENSE
I SAMARBEID M/BYGNSJEF OG STADSINGENIØREN I ARENDAL
TEGN. NR 1.0
ARENDAL BOLIGBYGGELAG.
REGULERING BOLIGBLOKKER
MELKEDAMMEN - NORD
MÅL: 1:1000
DATO: 20-9-67
BJUS FIANE, THORSTENSEN - ARKITEKTER MNAL
FREMLAGT
30. 11. 67
ARENDAL BYGNINGSRÅD

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dyrefaret 4 A, 4844 Arendal
Gnr. 507, Bnr. 1248, andelsnr. 42 i Nyli Borettslag 1, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307250135

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Trude Walle

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

E-post: trude.walle@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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