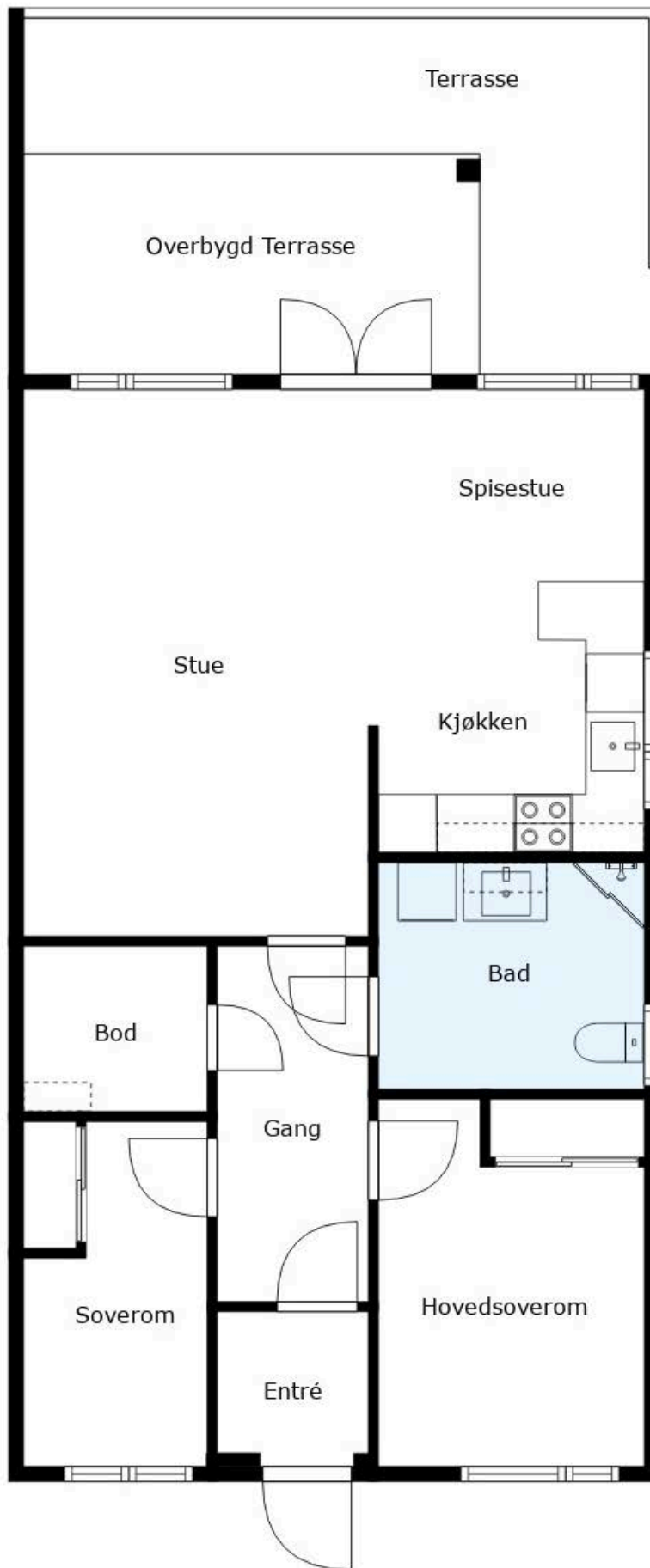


# Kilen 2B



Prisantydning: **kr 2 690 000,-**





Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.

# Innholdsrik selveierleilighet med nydelig utsikt til deler av Tromøysund. 2 soverom. Garasjeplass

## ADRESSE

**Kilen 2B, 4842 ARENDAL**

Prisantydning

**kr 2 690 000,-**

Omkostninger: **kr 81 040,-**  
Totalpris: **kr 2 771 040,-**  
Formuesverdi: **kr 701 416,-**  
Kommunale avgifter: **kr 8 817,- per år**  
Eiendomskatt: **kr 2 885,- pr. år**  
Fellesutgifter: **kr 1 900,- pr. mnd.**

BRA-i: 71 m<sup>2</sup>

BRA Total: 71 m<sup>2</sup>

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2019

Soverom: 2

Etasje: 1

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1611.1 m<sup>2</sup>



**Rune Narten**

Eiendomsmegler

**40 40 80 26**

**Rune.Narten@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Arendal**

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

# Kilen 2B

Nyere leiligheten beliggende i etablert og populært boligområde ca. 2 km øst for Arendal sentrum. Fra eiendommen er det kort spasertur inn til sentrum på gang og sykkelsti hele veien med nærhet til sjøen. Meget sentral beliggenhet. Kort gangavstand til skole, barnehager, dagligvarebutikk, buss og turterreng med lysløype.

Bygget består av 4 enheter hvor denne leiligheten ligger i byggets 1.etasje. Leiligheten holder god standard og består av blant annet: Entrè, 2 soverom, flislagt bad samt stue med åpen kjøkkenløsning. Dør ut fra stuedel til hyggelig terrasse med fin utsikt mot Tromøysund.

Tilhørende garasje plass til en bil i kjeller. Gjesteparkering på fellesareal.

## OM EIENDOMMEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 508, bruksnummer 913, seksjonsnummer 2 i Arendal kommune.

### Innhold

1 etasje: Entrè, gang, 2 soverom, flislagt bad, bod/teknisk rom samt stue med åpen kjøkkenløsning.  
Bod i forbindelse med parkeringsplassen i kjeller.

Leiligheten ligger over garasjekjeller i byggets 1 etasje og har god romfordeling og inneholder: Entrè med fliser på gulv, malte flater på vegg. VK under fliser. Mellomgang med laminat på gulv, malte flater på vegg. 2 soverom med laminat på gulv, malte flater på vegg. Skyvedørsgarderobe på soverom. Flislagt bad med wc, vask og dusj. VK. Opplegg for vaskemaskin. Bod/teknisk rom med hyller. Sikringsskap og ventilasjon. Koselig stue med åpen kjøkkenløsning. Laminat på gulv, malte flater på vegg. Integreerte hvitevarer på kjøkken. (Platetopp, komfyr, kjøll/fryseskap samt oppvaskmaskin som medfølger) Epoq kjøkkeninnredning.  
Medfølgende bod til leiligheten som ligger i forbindelse med parkeringsplassen i kjeller.

### Areal

BRA - i: 71 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 71 m<sup>2</sup>  
TBA: 22 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 m<sup>2</sup> Inkl. Entre, gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde.

Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Leiligheten har en funksjonell planløsning.

Andel i fellesarealer er ikke inkludert i arealberegningen.

Tilgjengelig bodareal i tilknytning til parkeringskjeller.

Boden utgjør om lag 6 m<sup>2</sup> BRA (Bruksareal - sekundærrom). Videre er det anvist parkering for en personbil.

Arealet av Sekundærrom (boder) beregnes ut fra rommets nettoareal summert med delevegger mot tilstøtende rom, men ikke ytterkonstruksjon. Videre avrundes arealet til nærmeste hele m<sup>2</sup>. Nettoarealet i boden utgjør om lag 3 m<sup>2</sup>. Arealet avrundes til 4 m<sup>2</sup> i arealoppstillingen, som følge av delevegger mot tilstøtende rom.

Terskelhøyden mellom gang og baderommet er over 25 mm.

### Byggemåte og tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil

således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Espen Martinsen den 28.01.2025, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Leilighet/eierseksjon fra 2019, i bygningens 1.etasje. Leiligheten har normal standard og fremstår med lite slitasje. Det må påregnes utbedring av låsevrider for sekundærfeltet til terrassedøren. Videre er det behov for ettermontering av automatisk lekkasjestopper på kjøkken. Det foreligger ikke FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for overflater, bygningsdeler og installasjoner. Byggtekniske kommentarer og merknader fremgår av rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Terrassedør, TG2

Tofløy PVC-dør med 3-lag glass, produksjonsmerket 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert løs / defekt vriderfunksjon for sekundærfeltet.

Tiltak

- Tiltak:
- Skifte vrider / låsefunksjon for sekundærfeltet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Treterrasse med impregnert terrassegulv og glassrekke.

Konstruksjonen er etablert over tilstøtende / underliggende parkeringskjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

- Balkong/terrasse ligger over skillekonstruksjon mot tilstøtende garasje og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt risikok / fare for skader. Det mangler trinnadkomst mellom terreng og port til terrassen.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Etablere trinnadkomst mellom plen/terreng og port til terrassen. Videre anbefales ettermontering av overgangsbeslag mellom terrassegulv og tilstøtende veggfot, for å unngå unødig fuktbelastning ved slagregn eller snøsmelting.

Fellesarealer, TG2

Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke vurdert. Med fellesarealer menes konstruksjonsdeler, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet bærer

ansvaret for.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- - Garasjekjeller med tilsøtende bodrom fremstår som noe underventilert. - Det mangler håndløper i felles adkomst-trapp på den østlige siden.

Tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

- - Etablere bedre utlufting av felles garasjekjeller. - Ettermontere håndløper langs vegglivet på den østlige siden. Kjøper henvises til sameiets styre og/eller vaktmester for informasjon om vedlikeholdsplaner, gjennomført vedlikehold og eventuell tilstandsrapport som omhandler fellesarealene.

Innvendig

Radon, TG2

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak. Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Våtrom

1.Etasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling, TG2

Veggflatene er utført med fliser og det er benyttet slette malte plater i tak / himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu ligger innenfor våt-sone for dusj.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt.

1.Etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv, TG2

Flislagt gulv. Bad/vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det ble registrert overflateriss i flis foran toalett og redusert limdekning (bom) i tilknytning til enkelte fliser i hjørne, bak toalett. Synlig flislim gjennom fuger på deler av

gulvet.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Det kan ikke konstateres at avviket vil ha en konsekvens ut over at vannsøl eller lekkasjevann må tørkes manuelt.

Videre avviker løsningen fra forskriftens funksjonskrav til gulvets ferdige overflate. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk.

Kjøkken

1.Etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkken og stue i åpen løsning. Innredning:

kjøkkeninnredning med over og underskaper. Fronter i slett laminert utførelse. Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Utslagsvask. Integrert koketopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrys. Komfyrvakt er montert. Det er foretatt fuktvurdering av underskap til utslagsvask. Ingen fukt symptomer på befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Det ble registrert unøyaktig sokkelmontering og lokal skrap/friksjonsmerke ved hjørneskap.

Tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

- Utbedring av unøyaktig sokkelmontering. Noe etterjustering og montering av skrap-beskyttelse i tilknytning til skrue for håndtak, til hjørneskapdør. Tekniske installasjoner

Avløpsrør, TG2

Synlige avløpsrør i plast. Det er ikke utarbeidet FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for installasjonene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Manglende tilgjengelige stakeluke medfører at innvendige sluk eventuelt må benyttes for staking i avløpsrør, med mindre det er etablert stakeluke i tilknytning til fellesarealene.

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannsbereider på ca 120 liter er plassert i underskap for kjøkkenhjørne. Bereideren er produksjonsmerket 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Ettermontere automatisk lekkasjestopper i tilknytning til underskap for utslagsvask på kjøkken.

Leilighet - Eierseksjon

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Nei

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Leilighet - Eierseksjon

Standard : Leiligheten har normal standard.

Vedlikehold : Leiligheten fremstår med lite bruksslitasje.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygnings sakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt. 1: Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekk i flis bak wc, feil rettet opp. Lagt nye fliser og satt inn gulvstående wc.

Pkt. 2: Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Svar: Ja.

Pkt. 2.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 2.1.2: Årstall.

Svar: 2022.

Pkt. 2.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 2.1.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Bytte av wc gjennomført av Flow-vvs og fliser byttet av flislegger på Fevik interiør + forsterket gulvfliser rundt wc.

Pkt. 2.1.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Flow - vvs og Fevik interiør.

Pkt. 2.1.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Pkt. 5: Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Svar: Ja

Beskrivelse: Se spm 3 i denne kategorien.

Pkt. 6: Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Svar: Ja.

Pkt. 7: Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Er en garasje som ikke er isolert, og det kommer litt vann inn når det regner mye ved garasjeport. Observert litt fukt.

Pkt. 8: Er det utført arbeid med drenering?

Svar: Ja.

Pkt. 8.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 8.1.2: Årstall.

Svar: 2019.

Pkt. 8.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 8.1.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Drenering ble utført under byggeprosessen, når bygget ble bygget 2019. Ta kontakt med sameie for ytterligere informasjon.

Pkt. 8.1.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Se over.

Pkt. 8.1.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Nei.

Pkt. 16: Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Svar: Ja.

Pkt. 16.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 16.1.2: Årstall.

Svar: 2023.

Pkt. 16.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 16.1.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Service på anlegg. Kommentar: Kommer en lav suselyd i ventilasjonsanlegget på kjøkkenet.

Pkt. 16.1.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Caverion.

Pkt. 16.1.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: ja.

Pkt. 32: Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Dobbel verandadør, hvor hø.dørblad henger. Burde ses på.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Platetopp, komfyr, kjølfrysenskap samt oppvaskmaskin.

## **TOMT OG OMRÅDE**

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger ca. 2 km øst for Arendal sentrum i etabler boligområde med kort vei til det meste. Ca. 15 min gangavstand til Arendal sentrum på gang og sykkelsti hvor man hele veien går med nærhet til sjøen.

Like nedenfor ligger busstopp med meget gode bussforbindelser. Dagligvareforretning rett ovenfor eiendommen samt flotte turområder i nærområdet. Lysløype på Birkenlund.

### **Tomt**

1611.1 m<sup>2</sup>, eiet

Pent opparbeidet fellesareal med plen og hekk. Gruset gangvei opp til inngangspartiet. Asfaltert, felles gårdstun med trappeadkomst opp til leiligheten.

Tomten eies i fellesskap med øvrige seksjonshavere. Det gjøres oppmerksom på at det er avtalt i sameiet at denne leiligheten (Seksjon 2) står for klipping av plen da dette arealet ligger naturlig til denne seksjonen.

### **Adkomst**

Fra Arendal sentrum, følg RV 410 forbi Barbu park, videre gjennom tunnelen. Ta så første vei til venstre etter tunnelen. Eiendommen ligger på venstre side. Velkommen til Kilen 2!

### **Parkering**

Parkering til en bil i garasjekjeller med praktisk bod i bakkant. Gjesteparkering på fellesareal.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

- Birkenlund skole (1-10 kl.) (0.7 km)
- Arendal videregående skole (3.5 km)

### **Offentlig kommunikasjon**

Her er de mulighetene for offentlig transport som er nevnt i dokumentet:

- Havstad vest (0.1 km)
- Arendal stasjon (1.4 km)
- Vindholmen kai (2 km)
- Arendal bussterminal (2.7 km)
- Arendal Rådhusbrygga kai (3.1 km)

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### **Info strømforbruk**

Selger opplyser at hun har hatt følgende strømforbruk.

Vinter: mellom 800 kr til 1500 kr.

Sommer: mellom 500 kr til 900 kr.  
Årsforbruk 2024 i kWh: 6883

**Energi- og oppvarmingskarakter**  
Rød - C

## ØKONOMI

**Formuesverdi primær**  
Kr 701 416 pr 2023

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 2 805 662 pr 2023

**Kommunale avgifter**  
Kr 8 817 pr 2025

**Info kommunale avgifter**  
Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon.

**Eiendomsskatt**  
Kr 2 885 pr 2025

**Info eiendomsskatt**  
Beløpet for eiendomsskatt kommer i tillegg til kommunale avgifter.

**Tilbud lånefinansiering**  
Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

## OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

**Ferdigattest/brukstillatelse**  
Det foreligger ferdigattest datert 01.04.2019. Ferdigattesten gjelder firemannsbolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
01.04.2019.

**Vei, vann og avløp**  
Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det er installert vannmåler i boligen.

**Regulerings og arealplaner**  
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, tilhører reguleringsplan Solåshaven, datert 30.05.1994. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø (hensynssone 570) og avvikssone støy (H290). Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve

dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Vi gjør oppmerksom på at det foreligger planer under arbeid.  
Halvøya - Arendal kommune. Planid: 42032024-7. Reguleringsplanen skal tilrettelegge for fortetting med 25-30 nye boenheter i området. En mindre del av området planlegges regulert til kombinert formål bolig/næring for videreføring av dagens bruk, samt etablering av båtplasser ut fra eksisterende kaifront.

**Legalpant**  
Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

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

4203/508/913/2:  
08.10.1937 - Dokumentnr: 695 - Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:508 Bnr:913  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Denne servituttene er ikke funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

06.01.1940 - Dokumentnr: 10 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:508 Bnr:41  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:508 Bnr:41 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:508 Bnr:41 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:508 Bnr:41 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:508 Bnr:41 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:508 Bnr:41 Snr:5  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:508 Bnr:913  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1957 - Dokumentnr: 1549 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:508 Bnr:247  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:508 Bnr:913  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1958 - Dokumentnr: 1502 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:508 Bnr:913  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1996 - Dokumentnr: 6504 - Best. om adkomstrett



Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:508 Bnr:148  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:508 Bnr:913  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2019 - Dokumentnr: 199536 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 2  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 1/4

#### **Adgang til utleie**

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

## **BOENHETEN**

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 900

#### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer årskontingent boligbyggelag, forretningsførerhonorar bbl, felles byggforsikring, vedlikehold og andre driftskostnader.

#### **Andel fellesformue**

Kr 16 918

Fellesgjeld pr. dato 17.01.2025

## **SAMEIE**

#### **Sameienavn**

Sameiet Kilen 2Orgnr. 923216871

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

I følge Arendal boligbyggelag har ikke dette sameiet ordensregler.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et ervert har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

#### **Forretningsfører**

Arendal Boligbyggelag

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

#### **Prisantydning**

Kr 2 690 000

#### **Totalpris**

Kr 2 771 040

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 67.250,-  
Tinglysning av skjøte: kr 545,-  
Tinglysning av pantedokument kr 545,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,- (valgfritt)  
HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 81.040,-

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

#### **Overtakelse**

Etter avtale.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte

tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

#### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](https://sormegleren.no/personvern)

#### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 2 % inkl. mva. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.000,-, oppgjørshonorar kr 11.000,- og grunnpakke markedsføring kr 15.000,-. I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon. Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 95.345,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

#### **Selger**

Trine Eide Lindland

#### **Oppdragsansvarlig**

Rune Narten  
Eiendomsmegler  
Rune.Narten@sormegleren.no  
Tlf: 404 08 026

Marthe Stenersen  
Saksbehandler  
marthe.stenersen@sormegleren.no  
Tlf: 951 84 434

#### **Ansvarlig megler**

Rune Narten  
Eiendomsmegler  
Rune.Narten@sormegleren.no  
Tlf: 404 08 026

Sørmegleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B  
4801 Arendal  
Tlf: 370 20 500  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

#### **Oppdragsnummer**

31250003

#### **Salgsoppgavedato**

30.01.2025

---



Koselig stue med åpen kjøkkenløsning



Dør ut til hyggelig terrasse med nydelig utsikt



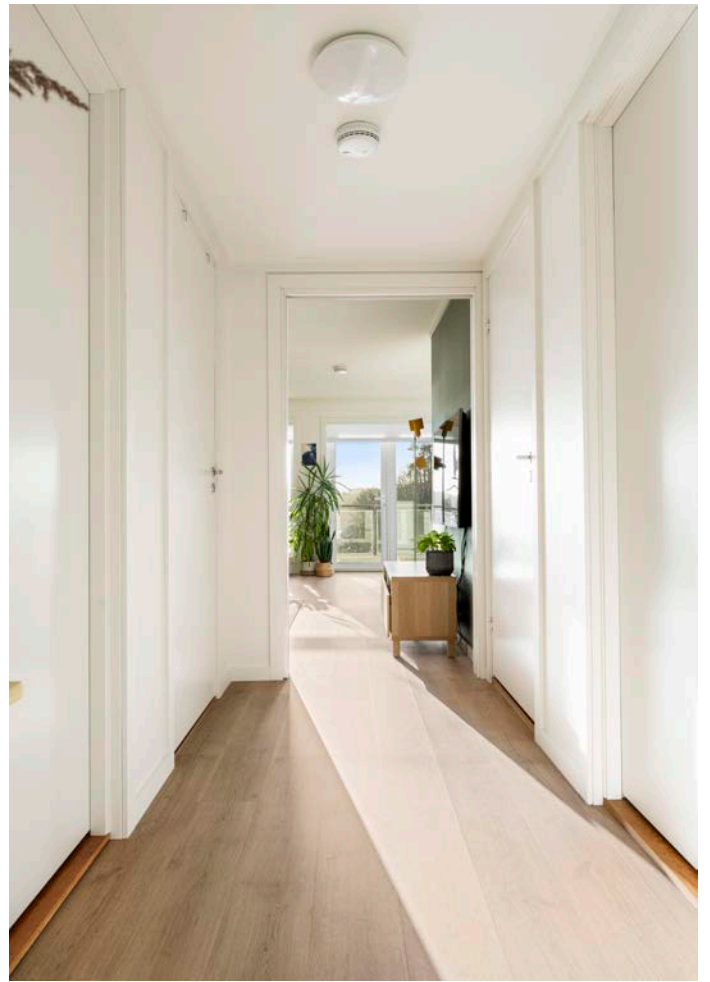


Fin utsikt fra stue/kjøkken



Integrerte hvitevarer på kjøkken

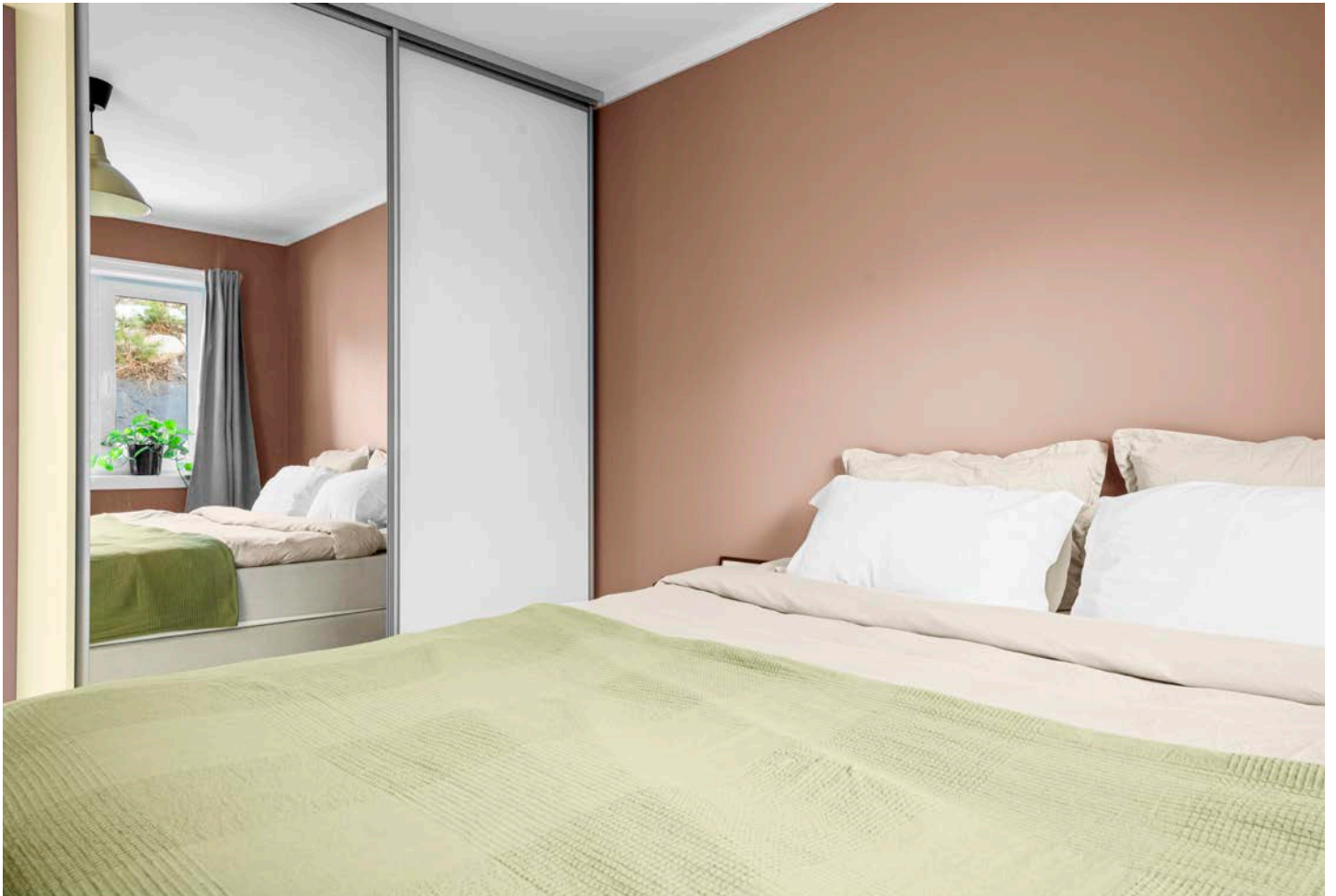




Flislagt bad med wc, vask og dusj



Hovedsoverom med praktisk skyvedørrsgarderobe





Soverom II med skyvedørgarderobe



Entrè





Innendig bod/tek.rom



Hyggelig inngangsparti



Delvis overbygd terrasse med dør uten fra stue



Parkering til en bil i garasjekjeller med praktisk bod i bakkant



Sentrumsnær beliggenhet



Garasjeplass til en bil



# Nabolagsprofil

Kilen 2B - Nabolaget Barbu søndre/Sjølyst - vurdert av 44 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Havstad vest Linje 101, N101, 102, 103	2 min	0.1 km
Arendal stasjon Linje R50	20 min	1.4 km
Vindholmen kai Linje 001	3 min	2 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	5 min	2.7 km
Arendal Rådhusbrygga kai Linje 001	7 min	3.1 km

## Skoler

Birkenlund skole (1-10 kl.) 440 elever, 23 klasser	10 min	0.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	24 min	
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	7 min	3.5 km

## Ladepunkt for el-bil

Birkenlund Skole - Arendal kommune	9 min
Solhaug Eldresenter - Arendal kommu...	12 min

«Et trivelig sted. Sentralt og rolig samtidig.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

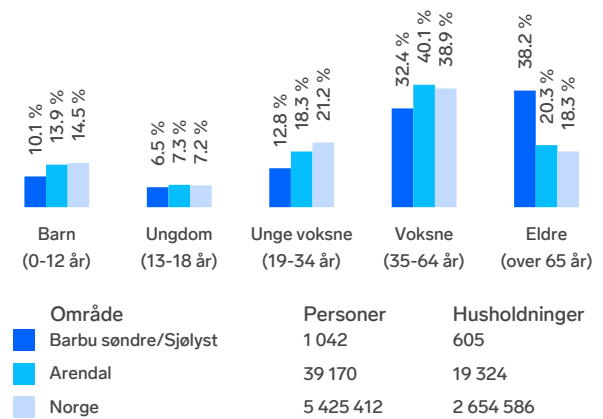
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Gullfakse barnehage (0-5 år) 57 barn	11 min	0.9 km
Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 år) 31 barn	17 min	1.3 km
Nyli barnehage (0-5 år) 44 barn	21 min	1.6 km

## Dagligvare

Coop Extra Havstad Post i butikk, PostNord	5 min	0.3 km
Bunnpris Arendal PostNord, søndagsåpent	20 min	1.5 km




## Primære transportmidler


-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 86/100

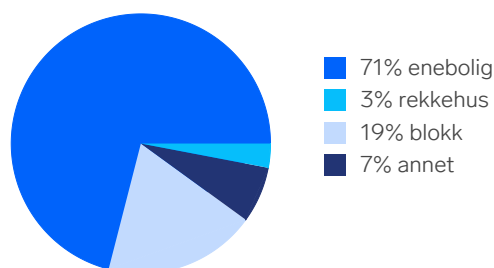
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 80/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 79/100

## Sport

-  Birkenlund skole 9 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km
-  Ribberåsen balløkke 13 min   
Ballspill 1 km
-  MOVA Krøgenes 4 min 
-  Arendal Sport og Fitnessenter 5 min 

## Boligmasse






«Nærme byen ;)»

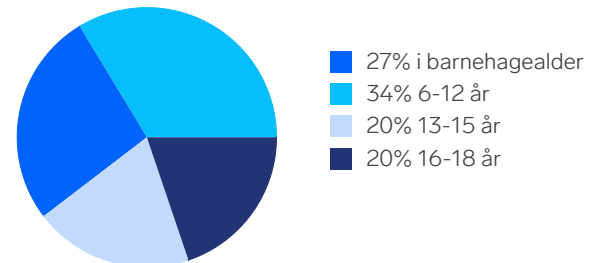
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  ALTI Arena 6 min 
-  Apotek 1 Krøgenes 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

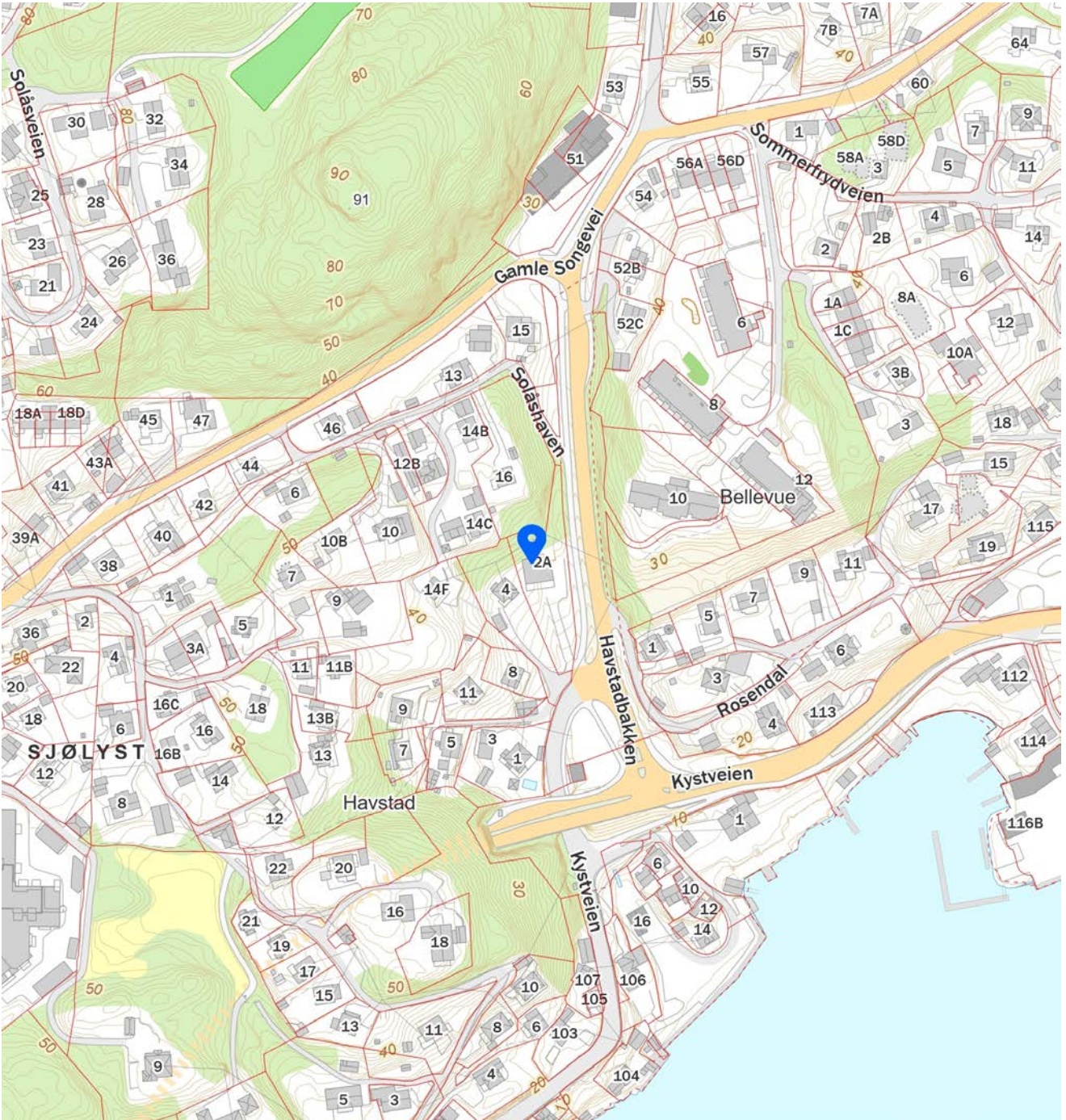
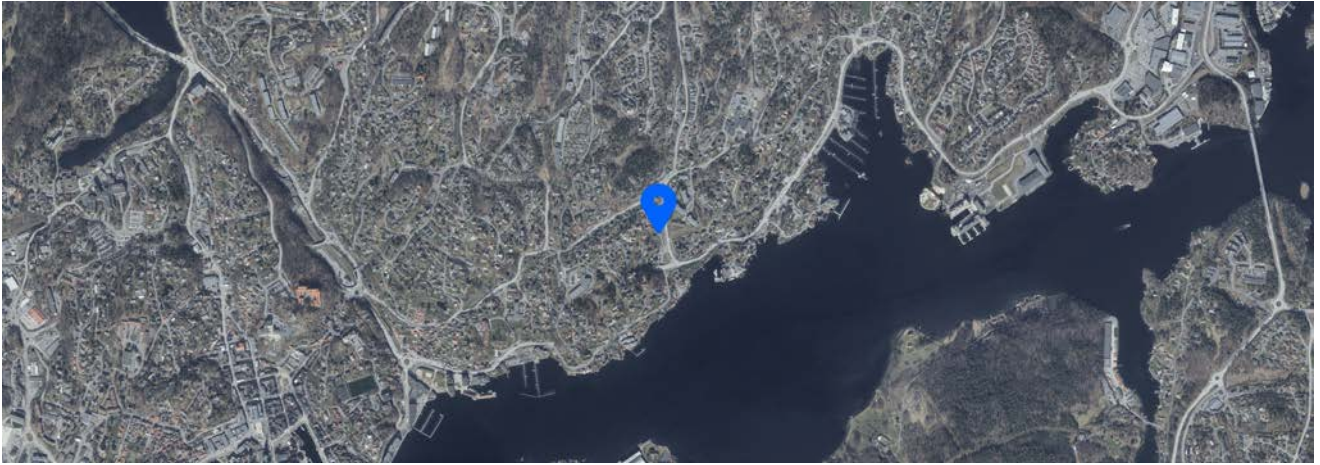


0% 56%





-  Barbu søndre/Sjølyst
-  Arendal
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



# Tilstandsrapport

 Leilighet - Eierseksjon  
 Kilen 2 B, 4842 ARENDAL  
 ARENDAL kommune  
 # gnr. 508, bnr. 913, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.01.2025

Rapportdato: 29.01.2025

Oppdragsnr.: 20201-1589

Referansenummer: ZQ3928

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen

Vår ref:



Takstmann  
*Espen Martinsen*  
Takstingeniør – Byggmester  
Tlf: 975 91 411 Epost: [espmarti@live.no](mailto:espmarti@live.no)



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstmann Espen Martinsen

Takstmann  
*Espen Martinsen*  
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

*Espen Martinsen*

Espen Martinsen  
Uavhengig Takstingeniør  
espmarti@live.no  
975 91 411



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet/eierseksjon fra 2019, i bygningens 1.etasje.

Leiligheten har normal standard og fremstår med lite slitasje.

Det må påregnes utbedring av låsevrider for sekundærfeltet til terrassedøren. Videre er det behov for ettermontering av automatisk lekkasjestopper på kjøkken.

Det foreligger ikke FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for overflater, bygningsdeler og installasjoner.

Byggtekniske kommentarer og merknader fremgår av rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

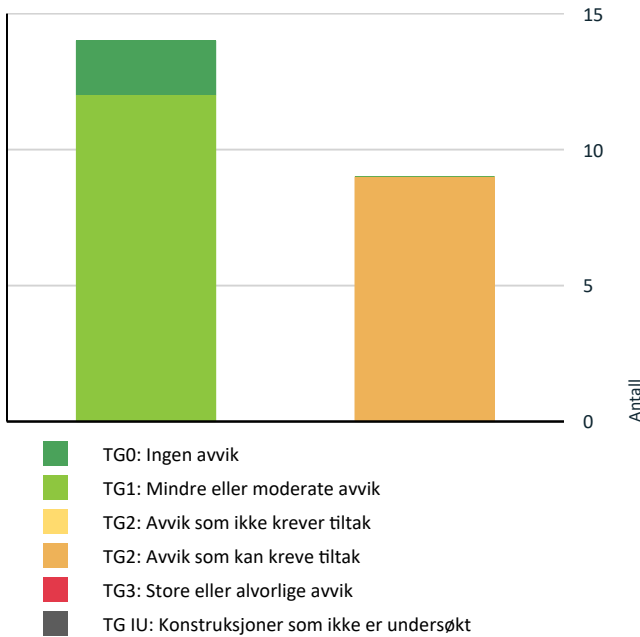
[Gå til side](#)

## Leilighet - Eierseksjon

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

Spørsmål som vedrører rapportens innhold og boligens tilstand kan rettes til:

Takstmann Espen Martinsen på e-post: [espmarti@live.no](mailto:espmarti@live.no) eller tlf: 975 91411.

Mandat:

Utarbeidelse av tilstandsrapport for leilighet / eierseksjon.

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessige vurdering.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten, er ikke vurdert.

Referansenivå settes med utgangspunkt i vurderingskriteriene for Norsk standard 3600, rapportinstruksen og tilgjengelige opplysninger om oppføringsår.

Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke vurdert. Kjøper henvises til sameiets styre og/eller vaktmester for informasjon om vedlikeholdsplaner, gjennomført vedlikehold og eventuell tilstandsrapport som omhandler fellesarealene. Med fellesarealer menes konstruksjonsdeler, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet bærer ansvaret for.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Leilighet - Eierseksjon

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Terrassedør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert løs / defekt vriderfunksjon for sekundærfeltet.



##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Balkong/terrasse ligger over skillekonstruksjon mot tilstøtende garasje og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt risikok / fare for skader.

Det mangler trinnadkomst mellom terreng og port til terrassen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Utvendig > Fellesarealer [Gå til side](#)

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

- Garasjekjeller med tilsøtende bodrom fremstår som noe underventilert.
- Det mangler håndløper i felles adkomst-trapp på den østlige siden.

## ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

## ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu ligger innenfor våt-sone for dusj.

## ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert overflateriss i flis foran toalett og redusert limdekning (bom) i tilknytning til enkelte fliser i hjørne, bak toalett. Synlig flislim gjennom fuger på deler av gulvet.

## ! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det ble registrert unøyaktig sokkelmontering og lokal skrap/friksjonsmerke ved hjørneskap.

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

## ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET - EIERSEKSJON



**Byggeår**  
2019

**Kommentar**

Det er dateringen av ferdigattesten som legges til grunn for tidsangivelsen.

**Standard**

Leiligheten har normal standard.

**Vedlikehold**

Leiligheten fremstår med lite bruksslitasje.

## UTVENDIG

### TG1 Vinduer

Fastkarm og hengslede PVC vinduer med 3-lag glass. Moderat slitasje.

Vinduene har innadslående slagretning. anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av drengsskinne, for å redusere risikoen for tilstopping.



### TG1 Hovedinngangsdør

Tre/trefiberdør i malt utførelse.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Terrassedør

Tofløyet PVC-dør med 3-lag glass, produksjonsmerket 2018.

**Årstill:** 2018

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

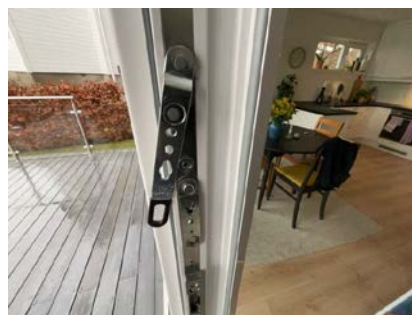
- Det er avvik:

Det ble registrert løs / defekt vriderfunksjon for sekundærfeltet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte vrider / låsefunksjon for sekundærfeltet.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasse med impregnert terrassegulv og glassrekke.

Konstruksjonen er etablert over tilstøtende / underliggende parkeringskjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Balkong/terrasse ligger over skillekonstruksjon mot tilstøtende garasje og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt risikok / fare for skader.

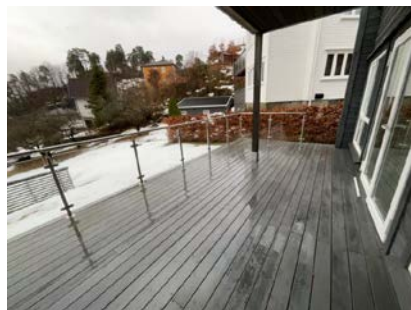
Det mangler trinnadkomst mellom terreng og port til terrassen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere trinnadkomst mellom plen/terreng og port til terrassen. Videre anbefales ettermontering av overgangsbeslag mellom terrassegulv og tilstøtende veggfot, for å unngå unødig fuktbelastning ved slagregn eller snøsmelting.

# Tilstandsrapport



## TE 2 Fellesarealer

Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke vurdert. Med fellesarealer menes konstruksjonsdeler, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet bærer ansvaret for.

### Vurdering av avvik:

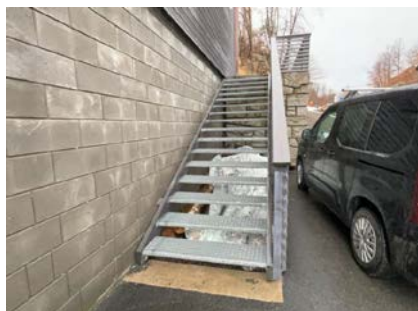
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Garasjekjeller med tilsøtende bodrom fremstår som noe underventilert.
- Det mangler håndløper i felles adkomst-trapp på den østlige siden.

### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt.
- Etablere bedre utlufting av felles garasjekjeller.
- Ettermontere håndløper langs vegglivet på den østlige siden.

Kjøper henvises til sameiets styre og/eller vaktmester for informasjon om vedlikeholdsplaner, gjennomført vedlikehold og eventuell tilstandsrapport som omhandler fellesarealene.



## INNVENDIG

### TE 1 Overflater

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet.

# Tilstandsrapport

Innvendige gulver er utført med fliser og laminatgulver.  
Vegg og takflatene er utført med slette malte overflater.

Innvendige overflater fremstår med lite slitasje. Enkelte bruksmerker, opphengsmerker og tørk i overganger mellom overflater må normalt påregnes.

Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

## 📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Fellesareal:

Ukjent oppbygning. Ingen synlige eller målbare sviktsymptomer. Ingen åpenbare sviktsymptomer eller horisontalavvik av vesentlig betydning.

Dimensjonering og utførelse av lyd/brannskille er ikke tilgjengelig for vurdering. Målte horisontalavvik lå innenfor 12 mm gjennom leiligheten. Målingen er begrenset av innredninger, møblering og innvendige delevegger.

## 📍 TG 2 Radon

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak.

Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

**Vurdering av avvik:**

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

**Konsekvens/tiltak**

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## Pipe og ildsted

Det er ikke installert vedfyring / alternativ oppvarmingskilde i leiligheten. Det er for øvrig klargjort for tilkobling til stålpipes.

Eventuell ettermontering av ildsted må innmeldes til kommunens brann / feiervesen.



## 📍 TG 1 Innvendige dører

Malte lettdører og skyvedør.



# Tilstandsrapport

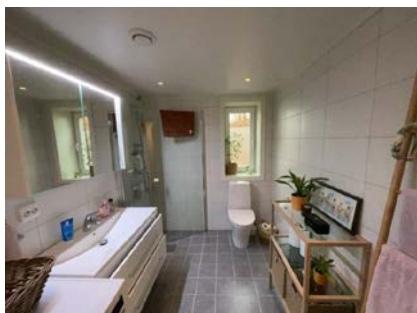


## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Kombinert bad / vaskerom fra byggeår.  
Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Overflater vegger og himling

Veggflatene er utført med fliser og det er benyttet slette malte plater i tak / himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu ligger innenfor våt-sone for dusj.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Bad/vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert overflateriss i flis foran toalett og redusert limdekning (bom) i tilknytning til enkelte fliser i hjørne, bak toalett. Synlig flislim gjennom fuger på deler av gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det kan ikke konstateres at avviket vil ha en konsekvens ut over at vannsøl eller lekkasjevann må tørkes manuelt. Videre avviker løsningen fra forskriftens funksjonskrav til gulvets ferdige overflate.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk.

## 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Nedstøpt plastsluk i gulv med ukjent utførelse av tettesjikt. Synlig membran eller belegg under klemring i sluket. Det er etablert hjelpesluk i gulv under vask. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av tettesjikt.



## 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Standard toalett, servantinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

## 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil tilknyttet balansert boligventilasjon. Det er etablert tilluftsspalte mellom dørrblad og terskel.

## 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med inspeksjon og fuktmåling er foretatt fra tilstøtende underskap på kjøkken, mot dusjsonen. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefukttinnhold.



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken og stue i åpen løsning.

Innredning:  
kjøkkeninnredning med over og underskaper. Fronter i slett laminert utførelse.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)  
Utslagsvask.  
Integrert koketopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys  
Komfyrvakt er montert.

Det er foretatt fuktvurdering av underskap til utslagsvask. Ingen fuktsymptomer på befaringstidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det ble registrert unøyaktig sokkelmontering og lokal skrap/friksjonsmerke ved hjørneskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Utbedring av unøyaktig sokkelmontering. Noe etterjustering og montering av skrap-beskyttelse i tilknytning til skruer for håndtak, til hjørneskapdør.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via boligventilasjon.  
Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Boligen har skjult vann og avløpsanlegg med vannfordelerskap i bad/vaskerommet. Synlige vannrør/trykkrør i plast (rør i rør).

Det er ikke utarbeidet FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for installasjonene.



## TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Det er ikke utarbeidet FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for installasjonene.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende tilgjengelige stakeluke medfører at innvendige sluk eventuelt må benyttes for staking i avløpsrør, med mindre det er etablert stakeluker i tilknytning til fellesarealene.

## TG 1 Ventilasjon

Balansert boligventilasjon med varmegjenvinner. Anlegget var i drift på befaringstidspunktet. Utløpt garantitid for installasjonen. Anlegget var i normal drift på befaringstidspunktet.

Det foreligger ikke instillingsprotokoll for anlegget.

I følge eier ble det utført service på ventilasjonsanlegget i 2023.

Anbefaler å kontakte ventilatør / servicepersonell for etablering av abonnementsavtale for periodisk utskiftning av pollenfiltre, samt etterkontroll med instillinger for ventilåpninger og utfyllende informasjon om fremtidige vedlikeholdsintervaller for anlegget.



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 120 liter er plassert i underskap for kjøkkenhjørne  
Berederen er produksjonsmerket 2018.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ettermontere automatisk lekkasjestopper i tilknytning til underskap for utslagsvask på kjøkken.



## TO 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Skjult elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i bodrommet. Tavleskapet er utført med automatsikringer.

Tilgjengelig kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon i tavleskapet.

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Når bygget var nytt i 2018 - 2019.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**ABP Elektro AS.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**ikke som jeg vet om**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Har ikke kjennskap til dette**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei ikke som jeg har kjennskap til**

### Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

# Tilstandsrapport

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger.

Eventuell tilstandsrapport på el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsesakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Leiligheten er utført med røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

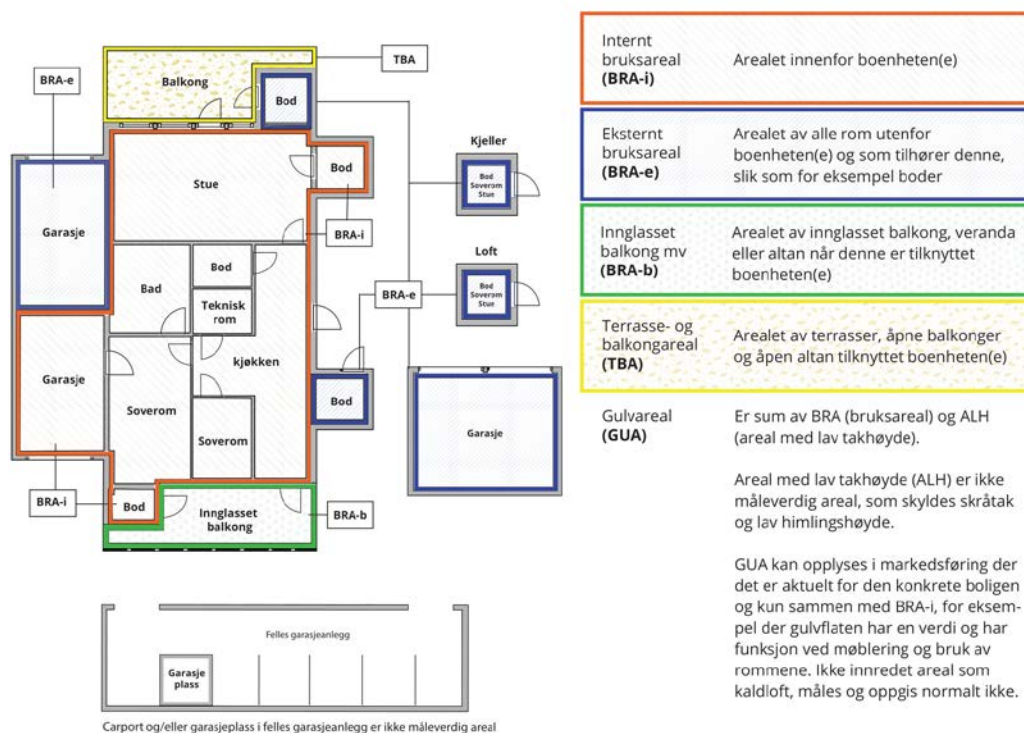
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Leilighet - Eierseksjon

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	71			71	22
<b>SUM</b>	<b>71</b>				<b>22</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>71</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Gang , Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom , Bod , Stue/kjøkken		

### Kommentar

Leiligheten har en funksjonell planløsning.

Andel i fellesarealer er ikke inkludert i arealberegningen.

Tilgjengelig bodareal i tilknytning til parkeringskjeller. Bodene utgjør om lag 6 m<sup>2</sup> BRA (Bruksareal - sekundærrrom). Videre er det anvist parkering for en personbil.

Arealet av Sekundærrrom (boder) beregnes ut fra rommets nettoareal summert med delevvegger mot tilstøtende rom, men ikke ytterkonstruksjon. Videre avrundes arealet til nærmeste hele m<sup>2</sup>. Nettoarealet i bodene utgjør om lag 3 m<sup>2</sup>. Arealet avrundes til 4 m<sup>2</sup> i arealoppstillingen, som følge av delevvegger mot tilstøtende rom.

Terskelhøyden mellom gang og baderommet er over 25 mm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM



Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet - Eierseksjon	67	4

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2025	Espen Martinsen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	508	913		2	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
<b>Adresse</b> Kilen 2 B							
<b>Hjemmelshaver</b> Lindland Trine Eide							

### Eiendomsopplysninger

#### Tilknytning vann

Bygningen er tilknyttet kommunalt vann.

#### Tilknytning avløp

Bygningen er tilknyttet det kommunale avløpsnett.

#### Om tomten

Det er ikke avsatt eget tomteareal for leiligheten. Sameiets felles tomteareal er oppgitt til 1611,1 m<sup>2</sup>.

### Siste hjemmelsovergang

År  
2019

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegning.			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest. 01.04.2019			Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon. Forvaltning, drift og vedlikehold.		Det er ikke utarbeidet FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for boligen.	Finnes ikke		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportens sammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdige areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist

og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZQ3928>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Kilen 2B, 4842 ARENDAL

24 Jan 2025

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kilen 2B	Kilen 2B	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

01.02.2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd der siden innflyttingsdag

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0002378581

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Lindland, Trine Eide

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Sprekk i flis bak wc, feil rettet opp. Lagt nye fliser og satt inn gulvstående wc.

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2022

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av wc gjennomført av Flow-vvs og fliser byttet av flislegger på Fevik interiør + forsterket gulvfliser rundt wc.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Flow - vvs og Fevik interiør

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

**5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



Se spm 3 i denne kategorien.

**6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

**7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Er en garasje som ikke er isolert, og det kommer litt vann inn når det regner mye ved garasjeport. Observert litt fukt.

**8 Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**8.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**8.1.2 Årstall**

2019

**8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Drenering ble utført under byggeprosessen, nor bygget ble bygget 2019. Ta kontakt med sameie for ytterligere informasjon.

**8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Se over

**8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Elektrisitet

---

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

**11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Srvice på anlegg. Kommentar: Kommer en lav suselyd i ventilasjonsanlegget på kjøkkenet.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Caverion

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til





20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Dobbel verandadør, hvor hø.dørblad henger. Burde ses på.



## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 94472857**

# Egenerklærings skjema

Name

**Lindland, Trine Eide**

Date

**2025-01-24**

Identification

 Lindland, Trine Eide



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Lindland, Trine Eide

24/01-2025  
12:08:53

BANKID

# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):  
 Kjøleskap / kombiskap     Fryseskap / -boks     Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin     Annet: \_\_\_\_\_
- Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
- Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismeiamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert veggleder/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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Arendal / 17.01.25

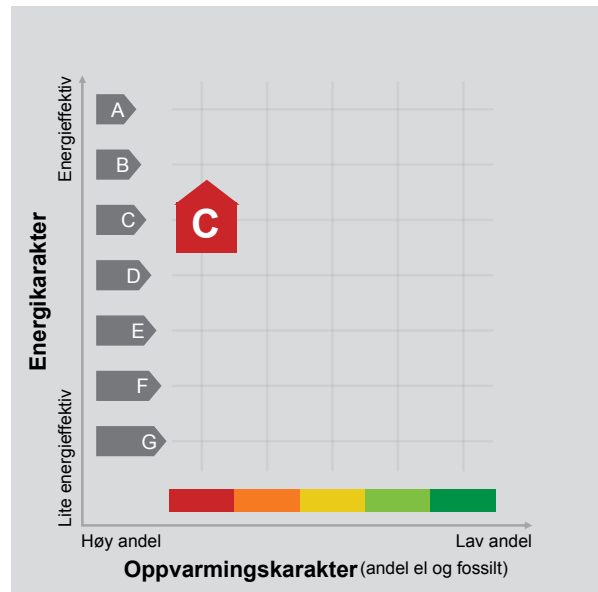
Sted / Dato

Trine Eide Lindland

Selgers signatur

# ENERGIATTEST

Adresse	Kilen 2B
Postnummer	4842
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	508
Bruksnummer	913
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300637375
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-68283
Dato	17.01.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**  
**- Redusér innnetemperaturen**

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

**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**  
**- Følg med på energibruken i boligen**

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







---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2019
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	67
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Riktige opplysninger om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 12: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### **Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### **Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

# VEDTEKTER

for sameiet Kilen fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet Kilen 2

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Kilen. Sameiet opprettet ved seksjoneringsbegjæring, tinglyst 15.02.2019

## 2. EIENDOMMEN

Bebyggelsen på tomten gnr. 508 bnr. 913 i Arendal ligger i sameiet mellom de 4 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

## 3. RETTLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

## 4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært sameiemøte. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameier.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret. En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med 2/3 flertall i sameiermøte. Enerettsbestemmelse er fastsatt i pkt. 14 nedenfor. Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

## 5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkonger. Sameieren har

også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreiningpunktet på stamledningsnettet inntil bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

## **6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte sameier skal betale for-skuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

## **7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttet gjennomført.

## **8. SAMEIERMØTER**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

### **8.1 Berammelse og innkalling**

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsberetning, regnskapsoversikt og revisorberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må

vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

## **8.2 Deltakere**

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameieren ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

## **8.3 Ledelse og protokoll**

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsføreren kontor.

## **8.4 Stemmeberegning og flertallskrav**

I sameiermøtet regnes stemmer etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner og fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12, 2. ledd, annet punktum.
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

## **8.5 Ugildhet i sameiermøtet**

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

## **8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet**

Det ordinære sameiermøtet skal

1. Behandle styrets årsberetning.
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
3. Fastsette budsjettet for kommende år.
4. Velge styreleder når lederen er på valg.
5. Velge styremedlemmer som er på valg.
6. Velge varamedlemmer til styret som er på valg.
7. Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre.
8. Behandle forslag fra styret og
9. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **9. STYRET**

### **9.1 Styrets oppgaver og myndighet**

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette igang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

### **9.2 Valg av styre**

Styret skal bestå av 1 styreleder og fra 2 – 4 styremedlemmer og fra 0 – 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgordningene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for 2 år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

### **9.3 Styremøter**

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

### **9.4 Ugyldighet ved vedtak i styret**

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse i eller utenfor styremøtet av noen spørsmål som gjelder medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsfører.



## **9.5 Representasjon**

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

## **10. MINDRETALLSVERN**

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **11. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

## **12. REGNSKAP OG REVISJON**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet. Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## **13. MISLIGHOLD**

### **13.1 Pålegg om salg**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

### **13.2 Krav om fravikelse**

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kap. 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameiere.

## **14. MIDLERTIDIG ENERETT TIL Å BRUKE DELER AV FELLESAREALENE**

I medhold av eierseksjonslovens § 19 fastsettes følgende enerettsbestemmelser:

De enkelte seksjonseiere har enerett til bruk av

- de boder som er tildelt og som vises i.h.t. tegninger.
- de garasjeplasser som er tildelt og som vises i.h.t. tegninger

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares vederlag for enerett til bruk.

Eneretten til bruk kan bringes til opphør ved vedtak i sameiemøte etter reglene om vedtektsendring, jfr. pkt. 3 foran.

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kilen 2 tirsdag 26.03.2024 kl. 17:00 - Hjemme hos styreleder .

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Valg av møteleder

#### **Vedtak:**

Som møteleder velges Bård Westbye

### 1.2 Valg av sekretær

Valg av sekretær

#### **Vedtak:**

Som sekretær velges Bård Westbye

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

#### **Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Trine Eide Lindland og Eva Andreassen

### 1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Alle sameier deltok

#### **Vedtak:**

Alle seksjonseiere deltok

### 1.5 Godkjenning av innkalling

Godkjenning av innkalling

#### **Vedtak:**

Innkallingen godkjennes.

### 1.6 Godkjenning av sakliste

Godkjenning av sakliste

#### **Vedtak:**

Sakslisten godkjennes.

## 2. Årsmelding 2023

Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Bård Westbye, Consul Sigval Bergesensvei 110

Styremedlem, Eva N. Andreassen, Kilen 2 C

Styremedlem, Trine Eide Lindland, Kilen 2 B

Styremedlem, Julie Grøtan, Kilen 2 A (solgt seksjon høsten 2023)

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag

Årsregnskapet

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 9 150 i 2022 til kr 18 202 i 2023

Boligselskapet har frie disponible midler med kr 65 518 som fremgår av årsregnskapet

Styret i Sameiet Kilen 2

#### STYRETS ARBEID I PERIODEN

Sameiet utførte nødvendig vedlikeholdsarbeid av utvendig materiale som ikke var oljebehandlet ved oppføring. Trapper, stolper til inngangsparti i 2 etg ble vasket og oljet. Det er innkjøpt olje som den enkelte sameier bruker på terrasser og vannbord (som trenger oftere behandling av olje)

Sameiet sa opp serviceavtalen med Caverion for service og filterskift av ventilasjonsanleggene. Det er 5 år siden anleggene ble satt i drift og dermed er garantitiden over. Det ble også gjennomført en ekstra kontroll av Systemair, hvorpå det ikke ble påvist noen feil ved anleggene. Styreleder har innhentet priser på filter og det ble i starten av 2024 kjøpt inn filter (4 stk) pr leilighet slik at vi har for 4 år, da vi fikk et svært gunstig tilbud ved kjøp av flere filter.

Utearealene ble fulgt opp med duk og steinlegging i skråningen mot hovedveien.

HMS planen blir ajourført og formidlet til alle beboerne etter årsmøte.

Økonomien i sameiet er tilfredsstillende, planen fra 2021 med hensyn til å øke egenkapitalen videreføres. Formålet er å ha midler til å dekke maling av huset om 4-6 år.

Styret for 2023 - 2025 består av:

Styreleder Bård Westbye

Styremedlem Trine Eide Lindland

Styremedlem Eva N. Andreassen

Styremedlem Julie Grøtan (grunnet salg av leilighet) vil årsmøte velge nytt styremedlem for andel 2A.

Årsmeldingen er godkjent av styret 1. mars 2024

#### **Vedtak:**

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

### **3. Årsregnskap 2023**

Se eget vedlegg.

**Vedtak:**

Det fremlagte årsregnskapet med noter godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

### **4. Budsjett 2024**

Se eget vedlegg.

**Vedtak:**

Budsjettet tas til orientering.

### **5. Godtgjørelse til styret**

Styret mottar ikke honorar

**Vedtak:**

Styret mottar ikke honorar

### **6. Valg til styret**

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

Styreleder, Bård Westbye  
Styremedlem, Julie Grøtan  
Styremedlem, Trine Eide Lindland  
Styremedlem, Eva N. Andreassen

Styremedlem Julie Grøtan har solgt sin seksjon og ny eier overtar fast plass i styret

Fra andel 2 A tiltrer Marcia Kristine Olsen som nytt styremedlem

**Vedtak:**

Styremedlem Julie Grøtan trer ut av styret

Nytt styremedlem: Marcia Kristine Olsen, velges for gjenværende periode til 2025.

## Protokoll for Sameiet Kilen 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bård Westbye (sign.)	27.03.2024
Sekretær	Bård Westbye (sign.)	27.03.2024
Protokollvitne	Eva N. Andreassen (sign.)	27.03.2024
Protokollvitne	Trine Eide Lindland (sign.)	27.03.2024

## Budsjett

	Regnskap 31.10.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>				
Inntekter felleskostnader	72 000	81 600	86 400	91 200
Sum inntekter	72 000	81 600	86 400	91 200
<b>Drifts kostnader</b>				
i rskontigent boligbyggelag	1 520	1 200	1 200	1 520
Forretningsfjrrerhonorar bbl	19 580	22 380	23 497	24 437
Forsikring	15 362	17 391	18 436	20 075
Vedlikehold	44 764	21 495	15 000	15 000
Andre driftskostnader	1 960	2 483	28 267	30 000
Sum driftskostnader	83 186	64 950	86 400	91 032
Driftsresultat	-11 186	16 650	0	168
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter	0	1 552	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad	0	1 552	0	0
i rsresultat	-11 186	18 202	0	168
Overfjrt til/fra opptjent egenkapital	0	18 202	0	0
Sum disponert	0	18 202	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

B<sup>3</sup> rd Westbye  
Styreleder

Eva N. Andreassen  
Styremedlem

Marcia Kristine Olsen  
Styremedlem

Trine Eide Lindland  
Styremedlem

# 508/ 913 Grunnkart



27.1.2025, 10:19:28

▲ Adressepunkt Matrikkel

■ BYGG

■ FA - Ferdiggjeste | MB - Midlertidig brukstillatelse | MF - Meldingssak tiltak fullført | TB - Tatt i bruk

TEIGGRENSEPUNKT

- 51 - Offentlig godkjent grensemerke
- 52 - Bolt
- 54 - Rør
- 56 - Umerket
- 60 - Steingjerde
- 82 - Gjerdestolpe
- 89 - Murhjørne

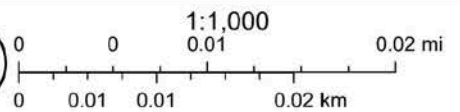
- \* 90 - Hushjørne
- \* 94 - Asfaltspiker
- \* 97 - Ukjent

○ 99 - Geometrisk hjelpepunkt

SPESIELLE GRENSER  
 --- Hjelpeinje vegkant

TEIGGRENSE

- Nøyaktig - <= 10 cm
- Middels nøyaktig - 11 - 30 cm
- Mindre nøyaktig - 31 - 199 cm
- Eiendomsident



© Geodata AS, Kartverket





**Arendal kommune**  
**Arealplanstatus**

Gnr.	508	Bnr.	913	Fnr.		Seksj. nr.:	2
Adresse:	Kilen 2B					Dato:	.01.2025 lgu

**Kommuneplan:**

**Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033**

**Formål:**

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Hensynssone 570; bevaring kulturmiljø

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 ivarettatt: 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:
2215r7	Solåshaven <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	30.05.1994

**Formål:**

Boligbebyggelse

*Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

**Planer under arbeid:**

NEI


JA

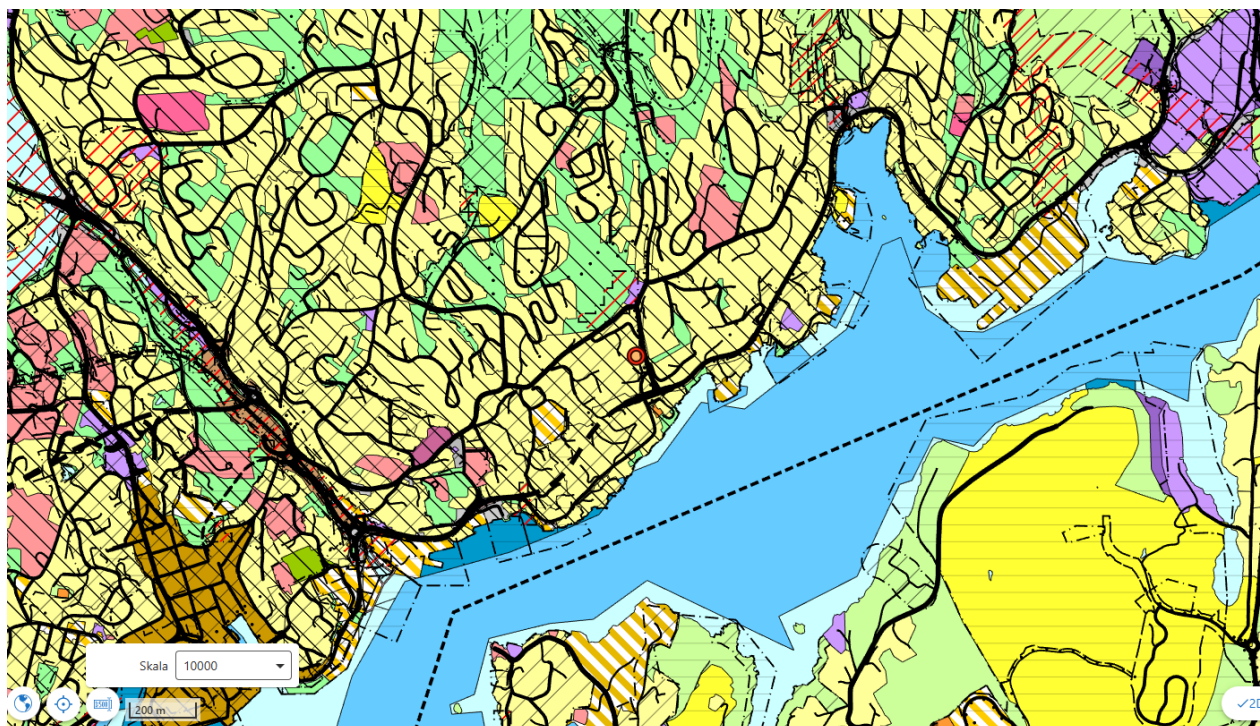
**Merknader:**

[Halvøya - Arendal kommune](#)

*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/>

<b>Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033</b>	
---	---

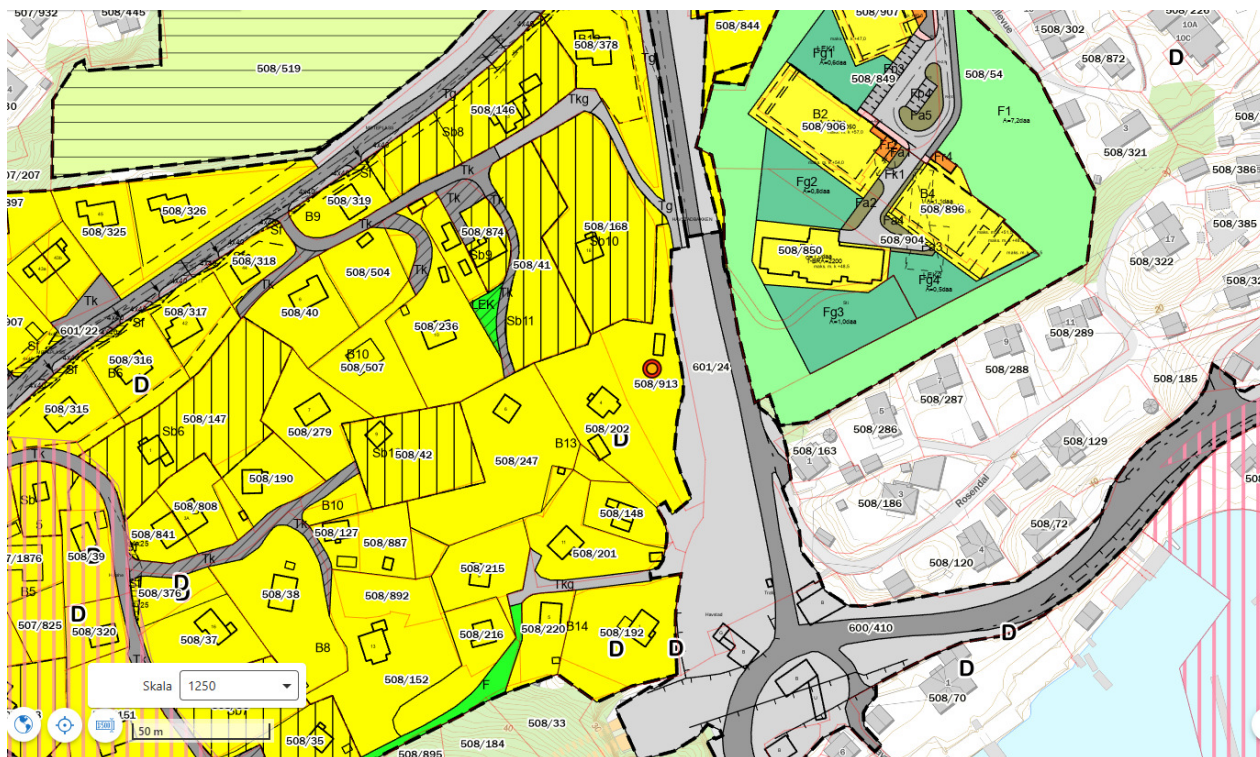


**Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan** (Kartet er ikke målestokkholdig)


**Utsnitt av  
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA**



*Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*



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

	<b>ARENDALE KOMMUNE</b>	
	Postboks 123, 4891 Grimstad	
	Telefon: 37 01 30 00	

## MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

### Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	508	Bnr.:	913	Fnr.:		Snr.:	2
Adresse:	Kilen 2B, 4842 Arendal				Dato:	27.01.25 HT	

### Vann- og avløpsforhold

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

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

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

Dersom ledningsnett 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.

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

---

## Kommunale eiendomsgebyrer

---

Kommunale eiendomsgebyr for 2025 kr. 8 810,36

Herav eiendomsskatt pr år kr. 2 885,-

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

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1 gang i året. 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.

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



# Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 17.01.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	508	Bruksnr.	913	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Kilen 2B, 4842 ARENDAL								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Renovasjon	2 890,84 kr
<b>Sum</b>	<b>2 890,84 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Delt Abonnement (fast del)	4 stk	1 445,58 kr	1/4	0 %	1 445,58 kr	361,40 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	240 liter	24,09 kr	1/4	0 %	1 445,25 kr	361,31 kr
				<b>Sum</b>	<b>2 890,83 kr</b>	<b>722,71 kr</b>

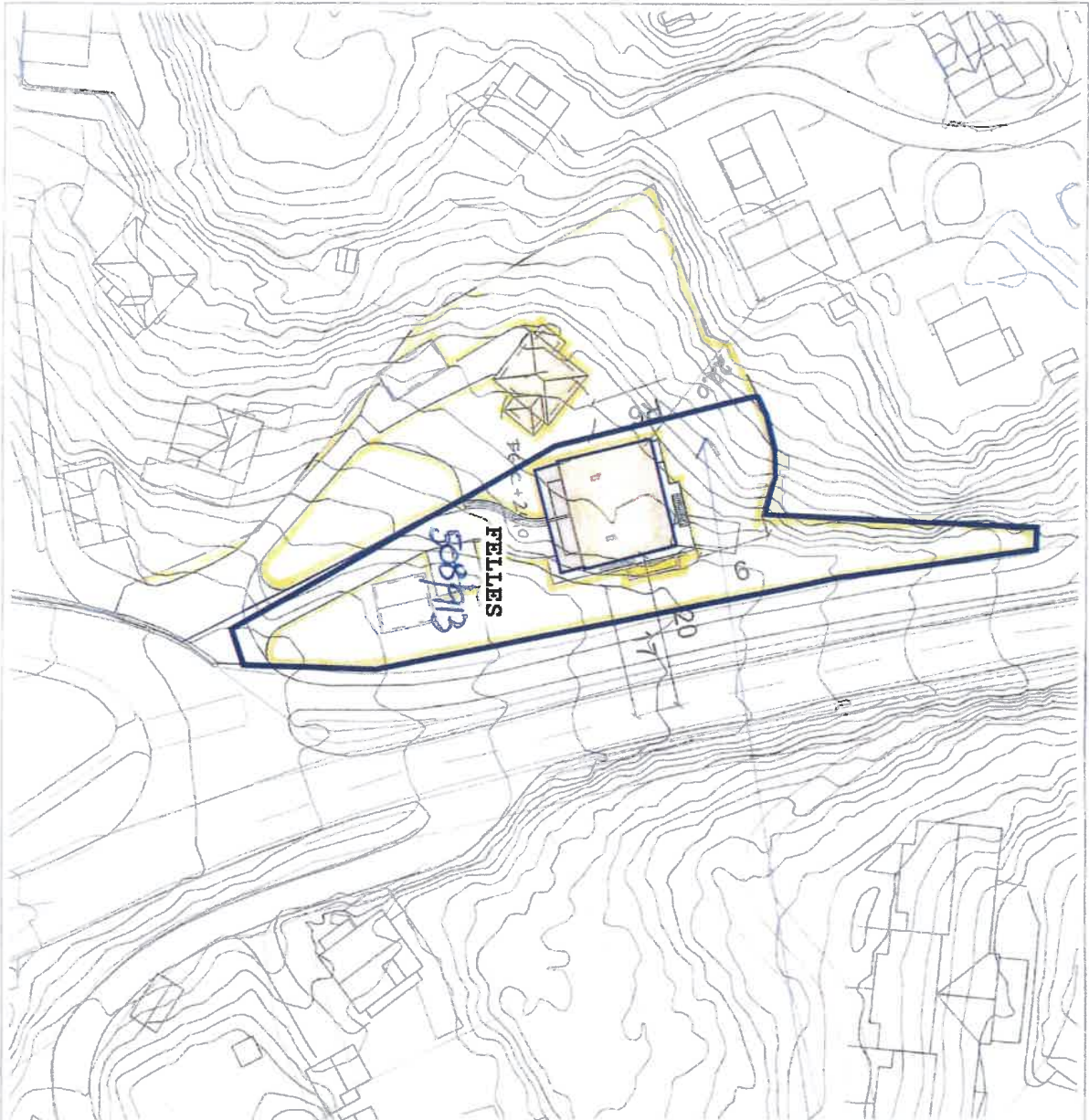
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

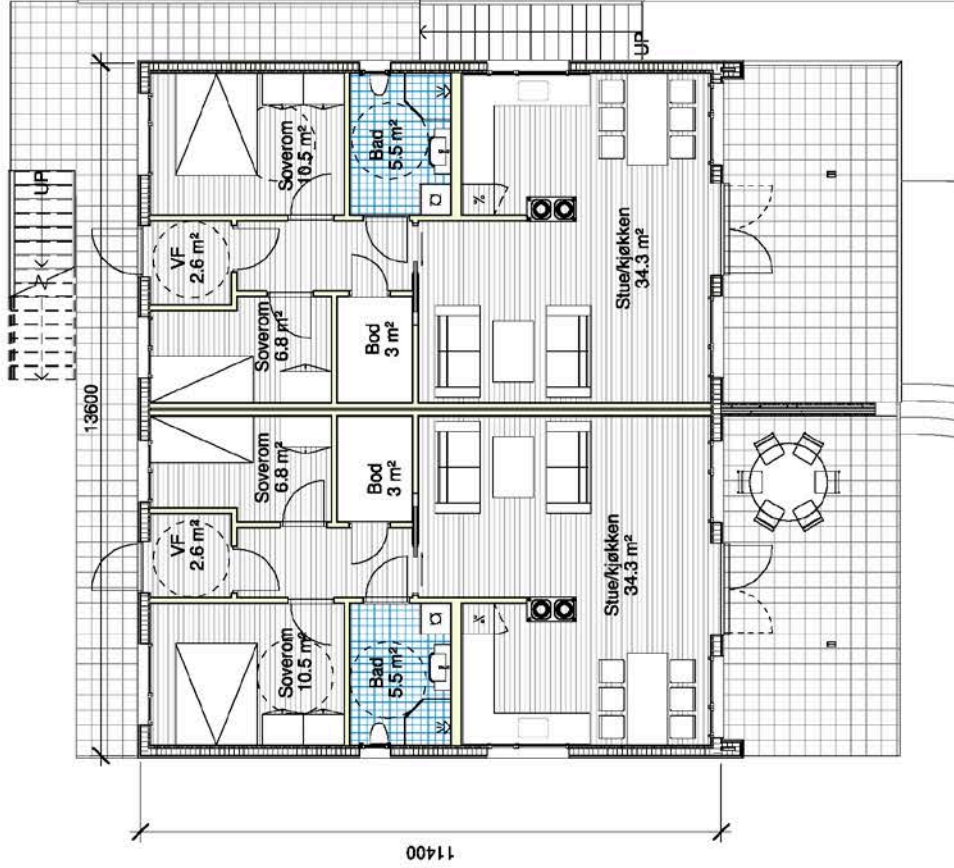
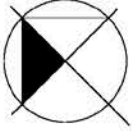
Seksjonering Kilen 2, vedlegg 1



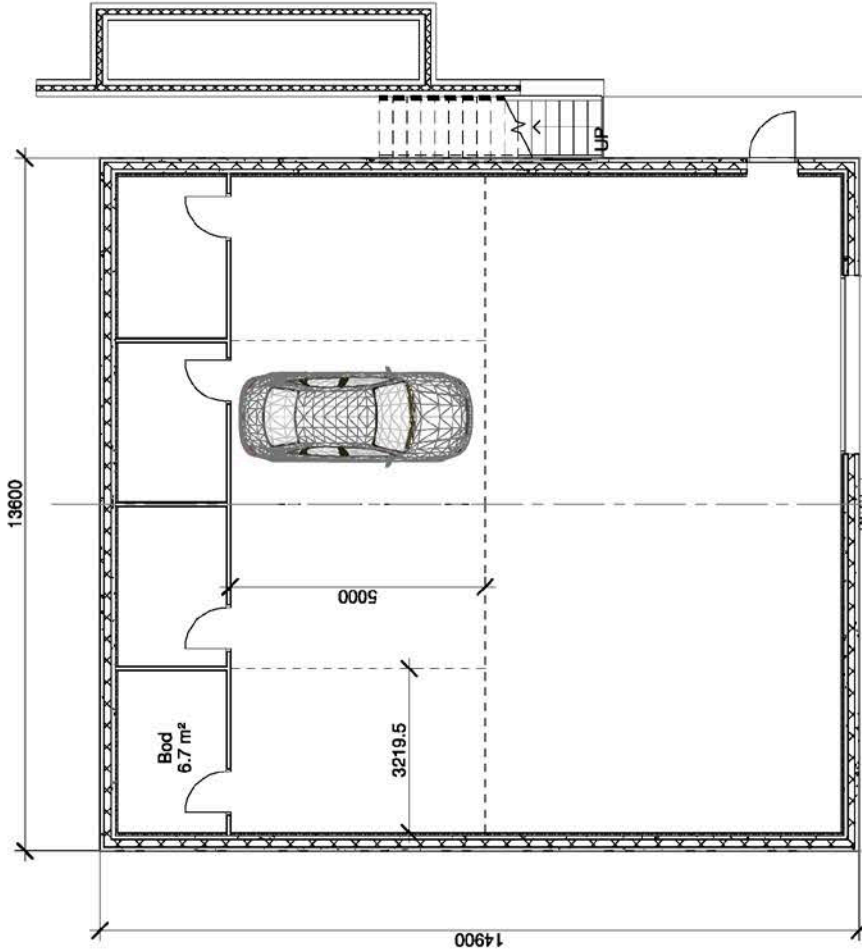
Prosjekt	16016	Tegningsnr	A501	Rev.	
Adresse	Kilen 4 <sup>tr</sup> , 2 4842 Arøndal		Oppm	508	Dato
Byggesaksnr	Sivil Bygg AS		Byg	202	Sign
Bestrøvelse	<p><i>Ny gjenne</i></p>				
Bestrøvelse	<p>ALPHA arkitekter www.alphaarkitekter.no</p>				
Dokumentasjon	26.04.17	Dato			
Arbeidstegning	JES	Sign	Maks. skala	1:500	
Skissetegning	IH	Sign	Maks. skala	1:250 / A1	
Foreløpig					
Smiseprojekt					
Prosjekt	Bolligprosjekt Havnstad				
Tittel	Situasjonsplan				
Prosjekt	16016	Tegningsnr	A501		







**Et. 1**  
2 1 : 100



**U.etg.**  
1 1 : 100

- ▶ DOKUMENTASJO
- ▶ ARBEIDSTEGNIN
- ▶ ANBUDESTEGNIN
- ▶ SØKNADSTEGNIN
- ▶ FORELØPI
- ▶ SKISSEPROSJEK



**ALPH arkitekter**  
www.alphaarkitekter.no

Tegnet av/Sign.	Byggherre	Prosjekt	Rev.
Author	Stolt Bygg AS	4 Mannsbolig	
Checker/Sign.	Adresse	Titel	
Checker	KILEN 4	Plan U og 1 etg.	
Skr. /Bnr.	Dato	Prosjekt	Rev.
508/202	05/18/10	16016	A100
Sign.	Dato	Skisse	Tegning
		Beskrivelse	



# ARENDALE KOMMUNE

## Byggesak

ALPHA ARKITEKTER AS  
Postboks 340  
4804 ARENDAL

Kontaktperson

Dato: 01.04.2019  
Vår ref: 17/6402-11  
Deres ref:  
Saksbeh.: Jon Harald Vågsvoll

### Vedtaksbrev - 508/202 - Kilen 4 - Oppføring av 4 mannsbolig - Stolt Bygg AS

Tiltakssted: Kilen 4

**Tiltakshaver:** STOLT BYGG AS, Strømsbusletta 7B, 4847 ARENDAL  
**Søker:** ALPHA ARKITEKTER AS, Postboks 340, 4804 ARENDAL  
**Tiltakstype/-art:** Firemannsbolig

---

#### VEDTAK:

Det gis ferdigattest som omsøkt.

#### Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1 432. Faktura ettersendes tiltakshaver.

---

#### Bakgrunn:

Søknad om ferdigattest er mottatt her 27.3.2019.

Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Med søknaden fulgte sluttrapport for faktisk disponering av avfall og gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer / kontrollerklæringer for fagområdene foreligger.

---

**Kontaktinformasjon:** [www.arendal.kommune.no](http://www.arendal.kommune.no)  
**Postadresse:** Postboks 123, 4891 GRIMSTAD  
**Besøksadresse:** Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL  
**Org.nr.:** 940493021

**Telefon:** +47 37 01 30 00  
**E-post:** [postmottak@arendal.kommune.no](mailto:postmottak@arendal.kommune.no)

Med vennlig hilsen



Jon Harald Vågsvoll  
Ingeniør

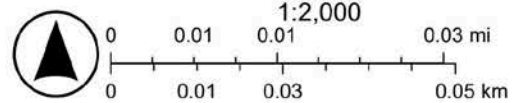
*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.*

# 508/913 Vegstatuskart

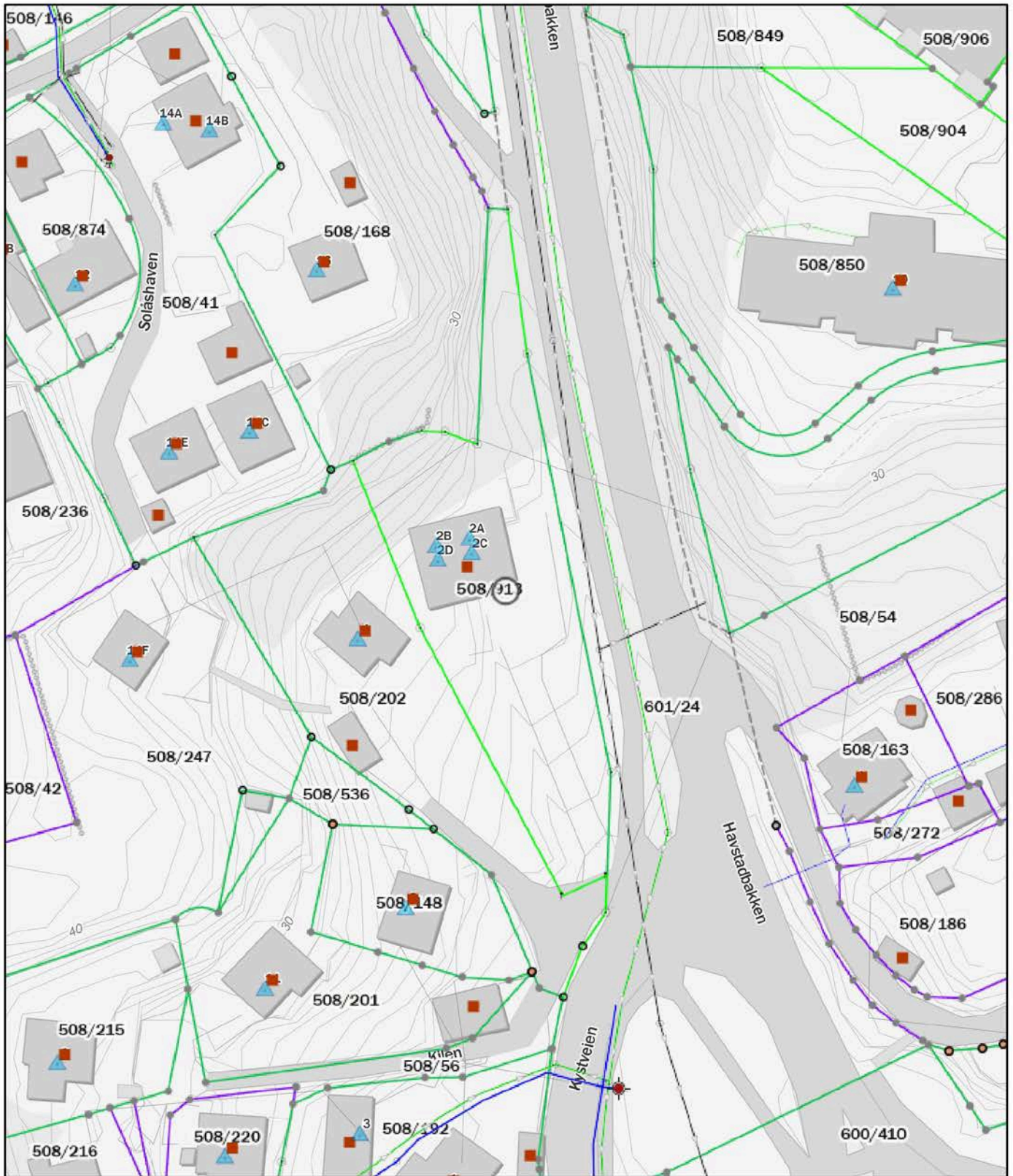


27.1.2025, 10:26:21

- ELVEG2\_VeglenkeLinje  Kommunal veg i tunnel
-  Fylkesveg  Privat veg
-  Kommunal veg  Annen veg



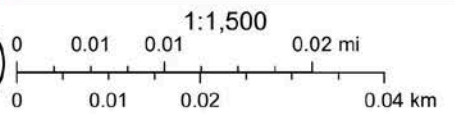
# 508/913 Ledningskart



27.1.2025, 10:23:50

VA punktløstyr med offsel detaljmodus

VA



25/6-1957

Dagbok nr. 1549/1957.

Nedenes Sorenskriverembede

St.mrk.kr. 10,-, kassert ved embetet idag.

E r k l a r i n g .

Undertegnede Gunhild Marie Olsen som eier av matr.nr. 202 Havstad krets i Arendal, gir herved Oddmund Olsen som eier av matr.nr. 247 Havstad krets i Arendal, rett til å benytte den adkomstvei som matr.nr. 202 har til hovedveien.

Eieren av matr.nr. 247 Havstad krets har rett til å anlegge trapp fra sin eiendom og ut til veien på matr. nr. 202 Havstad krets.

Betingelsen for de foran nevnte rettigheter er at eieren av matr.nr. 247 Havstad krets deltar på like linje med eieren av matr.nr. 202 Havstad krets i vedlikeholdet av den del av veien som ligger på matr.nr. 202's grunn. Av hensyn til stempelgebyret settes verdien av veirettigheten Arendal, den 31. mai 1957. til kr.1.000,-.

Gunhild Marie Olsen

Det attesteres at Gunhild Marie Olsen personlig har undertegnet ovenstående erklæring i vårt nærvær.

Arendal, den 31. mai 1957.

H. Henrichsen  
o.r.sakfører

Marit Saxebøl

Undertegnede Oddmund Olsen som eier av matr.nr. 247 Havstad krets i Arendal vedtar ovenstående erklæring.

Oddmund Olsen.

Det attesteres at Oddmund Olsen egenhendig har undertegnet dette dokument.

Baltimor U.S.A. 19/6-57.

John Olsen

Karl Hennestad



12/7 - 1958.

Dagbok nr. 1502 1958.  
Nedenes SørenskriverembeteE r k l æ r i n g.  
-----

Arendal formannskap har i møte 24/3-1958 til ordning av vann- og kloakkforholdene i området Sjølyst (mtr.nr. 34 Havstad krets) - Solåsbekken-Havstadveien i samsvar med stadsingeniørens forslag, bevilget kr. 42.200,-.

Fellesledninger og stikkledninger som blir tilkoblet de av kommunen anlagte hovedledninger blir private. Videre presiseres at de privat anlagte hovedledninger såvel på nordsiden som på sydsiden av Havstadveien blir kommunen uvedkommende.

Som vilkår for bevilgningen betinger kommunen seg at det blir avgitt fri grunn til anlegg av vann- og kloakkledningene med kummer og innretninger forøvrig. Videre betinger kommunen seg vederlagsfri rett til fremtidig tilsyn og vedlikehold, fornyelse og omlegging av de foran nevnte ledninger, mot på vanlig måte å sette grunnen istand. Kommunen fraskriver seg i den anledning ethvert ansvar for ulemper og eventuelle skader, navnlig som følge av ledningsbrudd og i forbindelse med reparasjoner.

Kommunen har videre satt som vilkår for bevilgningen at det ytes et samlet bidrag stort kr. 5.000 av de interesserte oppsittere.

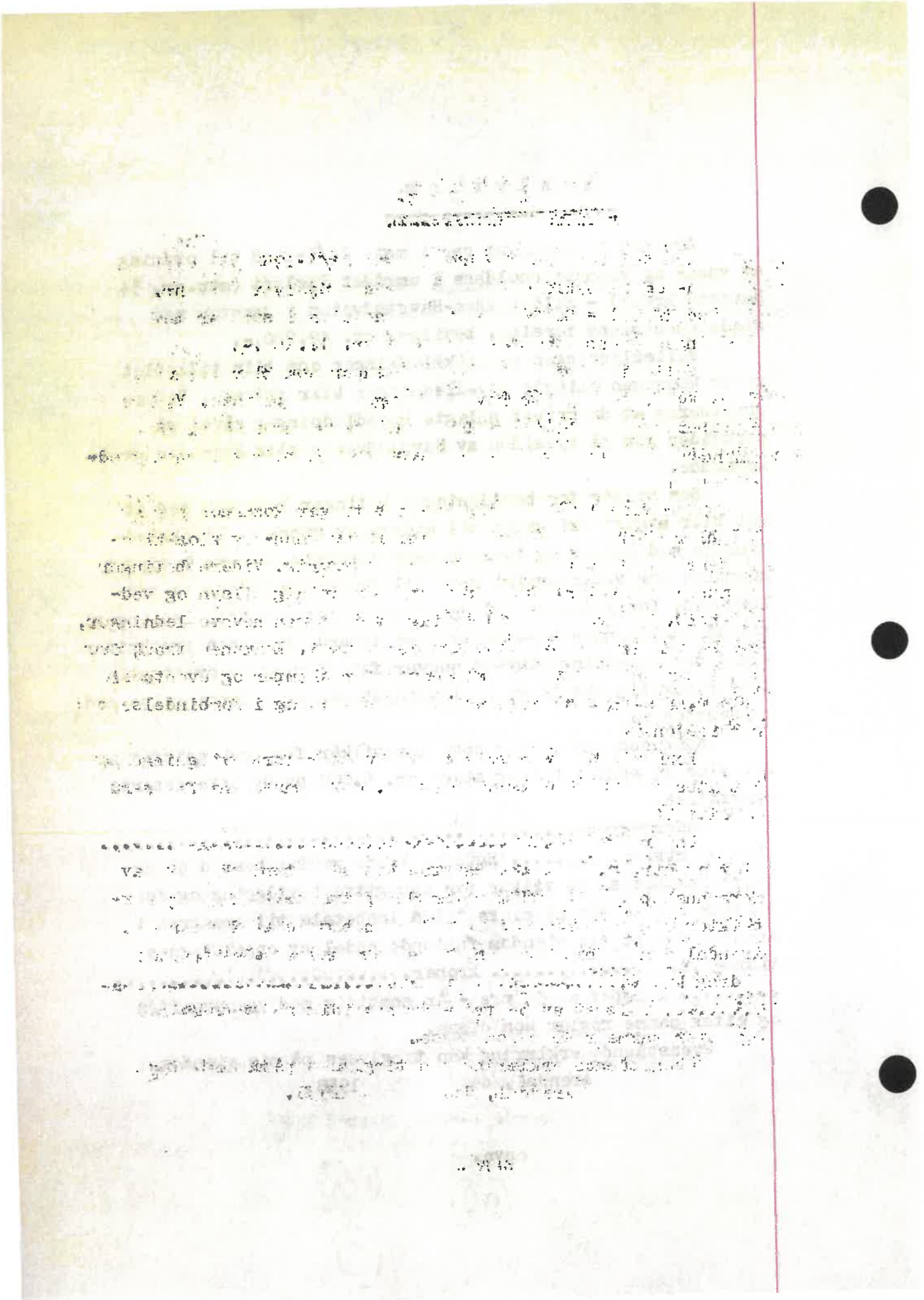
Undertegnede..... Fru Marie Olsen  
eier av mtr.nr. ....<sup>202</sup>..... Havstad krets godtar herved de av formannskapet satte vilkår for den gitte bevilgning og forplikter seg og senere eiere til å innbetale til kassen i Arendal den på min eiendom fallende andel av oppsitternes bidrag kr. ...<sup>380</sup>..... kroner...~~tre hundreogåtti~~.....  
..... i løpet av 3- tre - år samtidig med vannavgiften og etter samme regler som disse.

Ovenstående erklæring kan tinglyses på min eiendom.

Arendal, den 21/5 1958.

Marie Olsen, Havstad 202

navn.





TINGLYST  
12.09.1996  
SØRENSEN VERREMBETE  
Dok.nr. 6504

**E R K L Æ R I N G**

Eier av gnr. 508 bnr. 148 i Arendal har gangadkomst til sin eiendom langs eksisterende veianlegg over eiendommen gnr. 508 bnr. 202. Eier av gnr. 508 bnr. 148 plikter å delta forholdsmessig i vedlikehold av eksisterende vei.

Arendal, <sup>18/7.96</sup>.....

*Finn Olsen*  
.....

Finn Olsen



Doknr: 6504 Tinglyst: 12.09.1996 Emb 036  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. januar 1940.

579

Dagbok nr. 10 1940  
Nedenes BrevskriverembeteErklæring.

Undertegnede eier av matr. nr. 202, Havstad krets gir herved eieren av matr. nr. 41, Havstad krets tillatelse til å tilkoble den av mig gjennom min eiendom matr. nr. 202 lagte kloakkledning. Eieren av matr. nr. 41 vedtar å bære sin forholdsmessige del av denne kloakks vedlikehold. Retten herfor betales med Kr. 50,00. Arendal, den 15/12 - 1939.

Eier av matr. nr. 202, Havstad krets.

For Marie Olsen  
Ole Olsen

Betingelsene for tilknytningsretten vedtas av mig som eier av matr. nr. 41, Havstad krets.

Erik. Eriksen.

Til sikkerhet for sivil Marie Olsen  
som for Erik Eriksens ~~indtægter~~ indtægter.  
Arendal den 15/12 - 1939.

1. Ole Olsen
2. Knud Olsen

Erik.

E. E.



# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Jan Erik Kristensen**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

[janerik.kristensen@sor.no](mailto:janerik.kristensen@sor.no)



**Mette Fidje Andersen**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

[mette.fidje.andersen@sor.no](mailto:mette.fidje.andersen@sor.no)

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Kilen 2B, 4842 ARENDAL

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/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.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**RUNE NARTEN** | Eiendomsmegler | **40 40 80 26**

**Rune.Narten@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. ARENDAL** | Vesterveien 1B | 37 02 05 00