

aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

## Gina Jørgensen

**Mobil** 472 01 275

**E-post** gina.jorgensen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 81 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 581 640,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 2 637,-  
**Selger:** Tapa Turpal-Alijevitsj  
Mezjijev

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1952  
**BRA-i/BRA Total** 150/158 kvm  
**Tomtstr.:** 467.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 508, bnr. 216  
**Oppdragsnr.:** 1409240285

# Høyt og frittliggende enebolig med sjøutsikt og pent opparbeidet tomt!

Det er foretatt betydelige påkostninger på eiendommen de senere år. Huset er innholdsrikt, bebygd i 3 etasjer og fremstår påkostet og tidsriktig!

Høyt og frittliggende tomt. Pent opparbeidet over flere nivåer med terrasse på begge side av eiendommen og med flott utsikt mot Tromøysund. Foran huset er det plenarealer, blomsterbed og hekk. I tillegg er det etablert terrasser og jordbærplanter i skråning ved terrasse. Gangvei opp bakke frem til eiendommen. Ingen tilhørende parkeringsplass, men gateparkering like ved.

Kort gangavstand til butikk samt Birkenlund skole med et aktivt skole og fritidstilbud. Flere barnehager i området. Flotte turområder og god bussforbindelse til og fra Arendal sentrum med busstopp like ved.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	34
Nabolagsprofil .....	59
Andre vedlegg .....	62
Budskjema .....	107

# Kilen 7

## Areal

BRA - i: 150 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 158 m<sup>2</sup>

TBA: 53 m<sup>2</sup>

## Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 43 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, bad, gang

BRA-e: 3 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup> Vindfang, gang, stue og kjøkken

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

2. etasje

BRA-i: 44 m<sup>2</sup> Gang, bad, 3 soverom

## TBA fordelt på etasje

1. etasje

53 m<sup>2</sup>

## Tomtetype

Festet

## Tomtestørrelse

467.1 m<sup>2</sup>

## Tomtebeskrivelse

Huset ligger høyt og fritt! Tomten er pent opparbeidet over flere nivåer med terrasse på begge side av eiendommen og med flott utsikt mot Tromøysund. Foran huset er det plenarealer, blomsterbed og hekk. I tillegg er det etablert terrasser og jordbærplanter i skråning ved terrasse. Gangvei opp bakke frem til eiendommen.

## Årlig festeavgift

Kr 2 637

**Festetid**

Ikke angitt. Har pratet med grunneier som bekrefter at dette er en løpende avtale. Grunneier har ikke gammel festekontrakt. Har innhentet gammel grunnbok hvor det fremgår at det er en festetomt, men ingen tydelig festekontrakt. Se gammel grunnbok i prospekt.

**Regulering av festeavgift**

Festeavgiften indeksreguleres hvert 10. år. Neste gang i 2018.

**Innløsningsvilkår festekontrakt**

Nåværende grunneier har forelagt tilbud om frikjøp av tomt på 25 ganger grunnleie. Dette vil også gjelde for ny eier etter samtale med grunneier den 05.09.24.

**Festekontrakt datert**

29.10.1938.

**Beliggenhet**

Huset ligger høyt og fritt øverst i en blindvei uten gjennomgangstrafikk, ca. 3 km øst for Arendal sentrum. God offentlig kommunikasjon med jevnlig bussforbindelse til/fra Arendal sentrum med alt av fasiliteter.

Flotte turområder både i skog og langs sjø. Populære Løkholmen badestrand ved Bryggebyen er i kort avstand fra huset. Gangavstand til både barnehage og Birkenlund skole med et aktivt skole og fritidstilbud. Nær både Arendal sentrum og Krøgenes med et bredt utvalg av butikker, treningsstudio, kafe, hudpleie m.m.

Det er gang og sykkelsti inn til Arendal sentrum. En hyggelig tur hvor man hele veien har nærhet til sjøen.

**Adkomst**

Fra Arendal følg Kystveien mot Tromøy. Etter å ha passert Havstadtunnelen, ta første vei inn til venstre. Deretter til venstre igjen, bakke opp til eiendommen, Kilen 7.

**Bebyggelsen**

Frittliggende enebolig bebygd i 3 etasjer og betydelig oppgradert de senere år.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Nær Birkenlund barne- og ungdomsskole med flere barnehager i nærområdet.

**Offentlig kommunikasjon**

Jevnlig bussforbindelse til/fra Arendal sentrum rett på nedsiden av eiendommen.

**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen AS

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Se vedlagte tilstandsrapport med ytterligere beskrivelse.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Det er foretatt arbeid med elektrisk anlegg, drenering, røropplegg og bad. Se egenerklæringsskjema som vedlegg til salgsprospekt.

## **Innhold**

Underetasje: Egen inngang med direkte adkomst til stort flislagt rom med varmekabler i gulv samt vedovn, kjøkkeninnredning i hvit utførelse langs vegg med integrert oppvaskmaskin og komfyr, side by side skap kjøl/frys. Mellomgang, bad med flislagt gulv og plater på vegg, vegghengt toalett, servant i innredning samt dusj, innredet rom. 1. etasje: Entre med garderobeskap, gang med dør ut til terrasse og hage samt trapp opp til 2. etasje, toalettrom med servant, stue/spisestue med flott utsikt mot Tromøysund, her er det montert både varmepumpe og vedovn, kjøkken med innredning i lys utførelse og integrerte hvitevarer, side by side skap kjøl og frys. 2. etasje: Gang med kott i vegg, 3 soverom hvorav 2 har tilhørende garderobeskap, flislagt bad med varmekabler i gulv, toalett, wc, servant i innredning samt dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin.

## **Standard**

Det er foretatt betydelige påkostninger på eiendommen de senere år, og eiendommen fremstår som lys og tidsriktig. Se vedlagte egenerklæringsskjema fra selger samt tilstandsrapport.

## **Innbo og løsøre**

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

## **Hvitevarer**

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

## **Moderniseringer og påkostninger**

Nåværende eiere kjøpte eiendommen i 2015, og har foretatt en betydelig oppussing og oppgradering av eiendommen.

**TV/Internett/Bredbånd**

Det er installert fiber.

**Parkering**

Det er ingen tilhørende parkeringsplass til eiendommen. Det er gateparkering i bunnen av bakken ved veien ned mot Kystveien.

**Forsikringsselskap**

Tryg

**Polisenummer**

7289852

## Energi

**Oppvarming**

Ved samt elektrisk

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Rød

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 500 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale eiendomsgebyr for 2024 kr. 17 844,56,-

Dette inkluderer eiendomsskatt pr år på kr. 3 722,-

Renovasjon kr. 4 818,- pr. år.

**Formuesverdi primær**

Kr 895 400

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 402 520

**Info formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2022 i henhold til opplysninger fra Skatteetaten:

Som primærbolig: kr 895 400

Som sekundærbolig: kr 3 402 520

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 508, bruksnummer 216 i Arendal kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4203/508/216:

29.10.1938 - Dokumentnr: 501054 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 80

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

29.10.1938 - Dokumentnr: 1054 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:508 Bnr:216

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1938 - Dokumentnr: 501054 - Festekontrakt - vilkår

ÅRLIG AVGIFT NOK 80



## PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

12.07.1958 - Dokumentnr: 1504 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Med flere bestemmelser

29.10.1938 - Dokumentnr: 501053 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4203 Gnr:508 Bnr:56

01.01.2020 - Dokumentnr: 1607463 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0906 Gnr:508 Bnr:216

29.10.1938 - Dokumentnr: 1054 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:508 Bnr:56  
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:508 Bnr:216  
Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om gjerde  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke ferdigattest.  
Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Selger åpner trappen fra hovedetasje og ned mot kjeller. Dette fremkommer ikke av plantegning, men ble utført etter et pålegg fra Arendal Kommune.  
Dette betyr at underetasjen ikke er en selvstendig boenhet, men at rommene kan brukes som de er i dag. Se vedlagte skriv fra Arendal Kommune som vedlegg til salgsoppgave.

Opprinnelig plantegning av huset mottatt fra Arendal Kommune er fra 1938. Huset er

ombygget siden den gang. Det er ikke søkt bruksendring.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp.

Privat vei frem til eiendommen.

#### **Regulerings og arealplaner**

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål: Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse

Reguleringsplan: 2215r7 Solåshaven. Formål: Boligbebyggelse

Planer under arbeid i området: Ja.

Se vedlagte arealplanstatus.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Etter avtale mellom partene.

Det er mulighet for rask overtagelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

62 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 500 000,00))

81 640,- (Omkostninger totalt)

2 581 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 81 640

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Oppdragsansvarlig**

Gina Jørgensen  
Eiendomsmegler/Partner  
gina.jorgensen@aktiv.no  
Tlf: 472 01 275

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

### **Salgsoppgavedato**

05.09.2024















Romslig inngangsparti  
Hall med trapp opp til 2. etasje  
Toalettrom under trapp



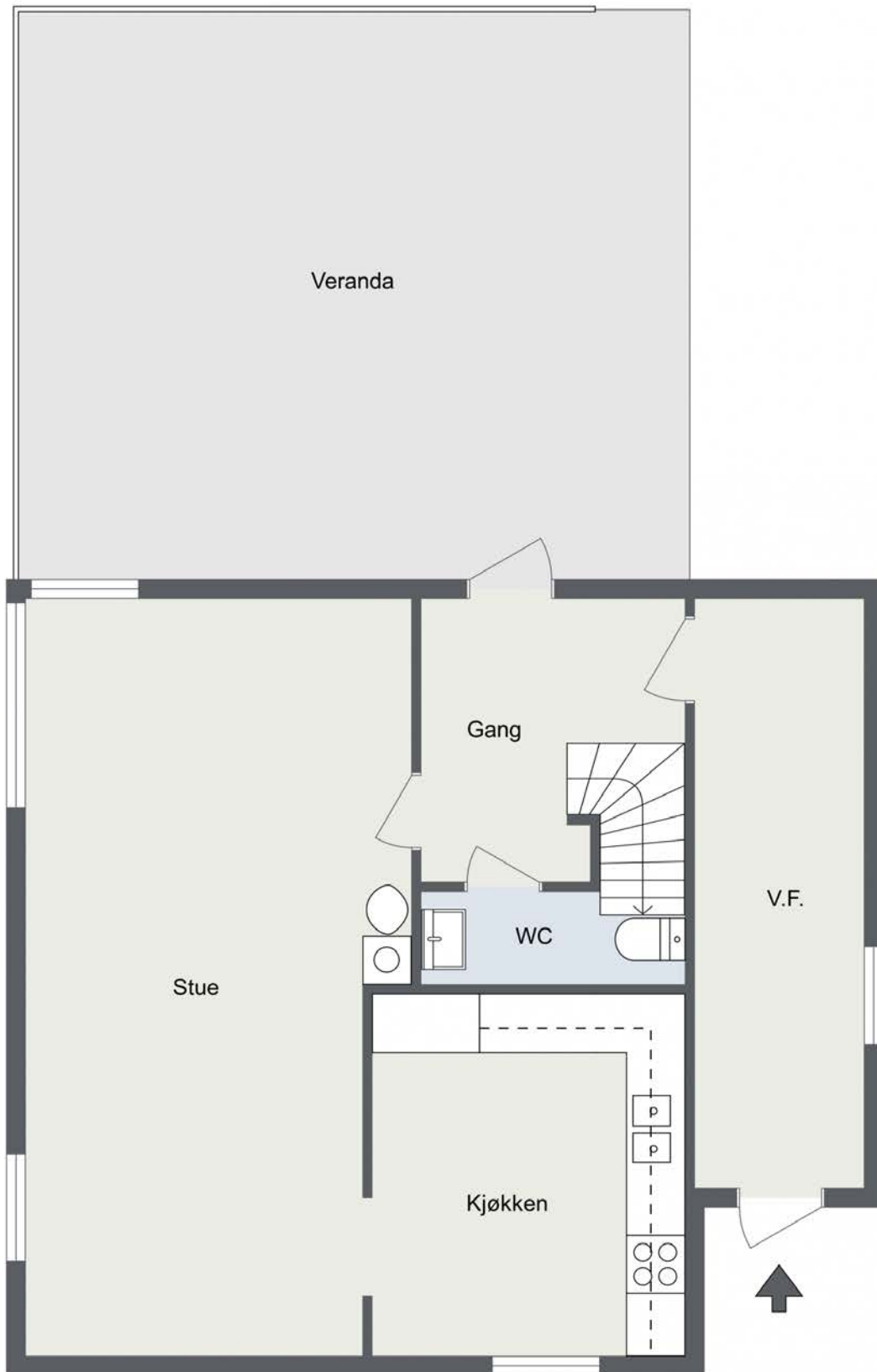


Det er 3 soverom i 2 etasje



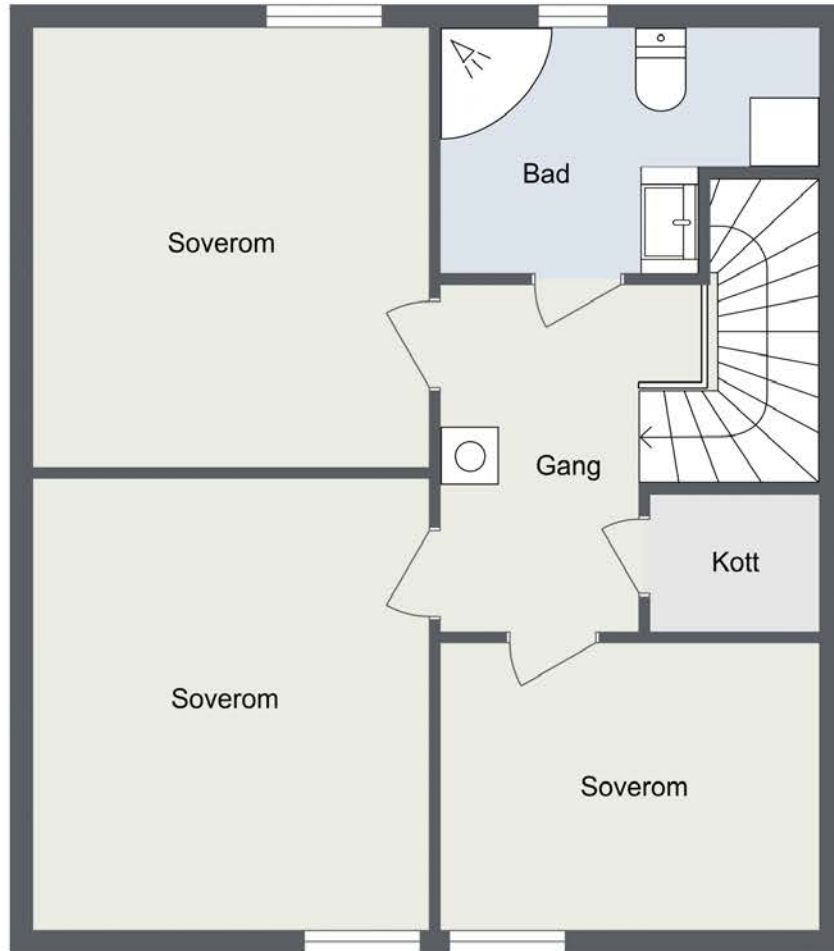


# 1. Etasje





# Loft

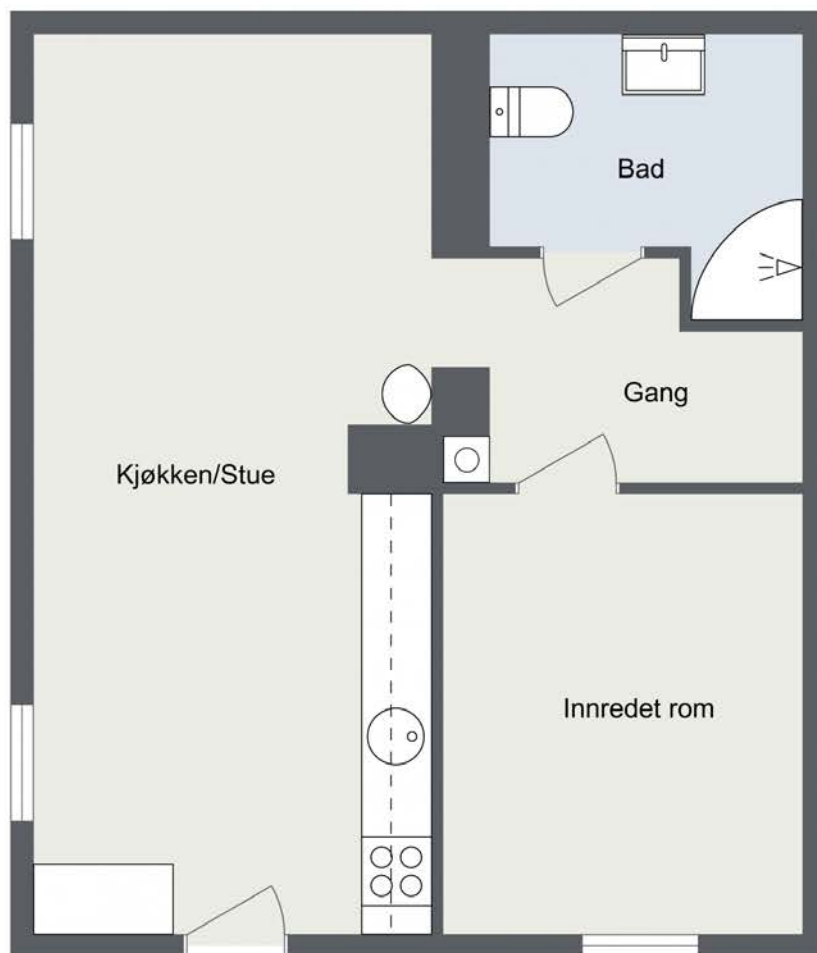


**aktiv.**

**iD**  
IMAGEDAY

Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

## Kjeller



Bad/vaskerom i 2. etasje





Innredet kjeller



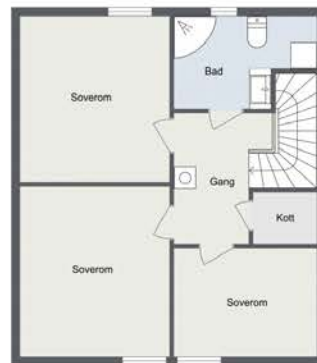




# 1. Etasje



# Loft



# Kjeller





# Vedlegg

# Tilstandsrapport - NS 3600

## Kilen 7

4842 Arendal

Gnr: 508 Bnr: 216



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Rapport kode:** 014970

**Opprettet:** 25.05.2024

**Utskrift:** 27.05.2024



### **Erik Sørensen AS**

**Foretaksnr.:** 979205996

**Adresse:** Lindtveit 35  
4821 Rykene

**E-post:** post@eriksorensen.no

**Telefon:** 90635160





## Innledning

### Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

### Egenerklæringsskjema

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

### Teknisk verdi

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

### Hulltakning

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

### Rapporten

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

### Undersøkelsesnivå

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

### Personvern

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

### Tilleggsundersøkelse

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

### Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

### Referansenivå

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

### Levetidsbetraktninger

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

### Avvik

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

### Kostnadsestimat for TG3

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



## Tilstandsgrader

TG 0

### Ingen avvik

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

TG 1

### Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

### Vesentlige avvik

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

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

TG 3

### Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

### Ikke undersøkt

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

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



## Bygningsssakkyndig - Erik Sørensen

### Bygningsansvarlig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

# NITO

### Godkjenningsmerker / logoer



## Premisser og forutsetninger

### Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

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

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

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

### Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.



## Oppsummering av bygningens tilstand

### Enebolig

TG 0  
0 stk

TG 1  
21 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

#### Yttertak

Skorsteiner over tak

#### Kjøkken - U- etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

#### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmpumpe)

## Kilen 7

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 216

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 25.05.2024

Utskrift: 27.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Kjøkken - 1. etasje

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

TG 2  
16 stk

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

- Terrengforhold

### Drenering

- Drenering og fuktsikring

### Yttervegg

- Kledning

### Terrasser og plattinger på terreng

- Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

### Takkonstruksjon

- Takkonstruksjon

### Yttertak

- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

- Utstyr på tak

### Renner, nedløp og beslag

- Renner og nedløp

- Beslag

### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

### Etasjeskiller og gulv på grunn

- Etasjeskiller

### Innvendige trapper

- Innvendige trapper

### Loft (innredet og uinnredet)

- Konstruksjonsoppbygging

### Radon

- Radon

### Elektrisk anlegg

- Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

## Kilen 7

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 216

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 25.05.2024

Utskrift: 27.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Bad - 2. etasje

Samlet vurdering:

**TG 3**  
1 stk

### Bad - U- etasje

Samlet vurdering:

**125 000,-**

**Estimerte kostnader på TG3 125 000,-**

**TG IU**  
0 stk

### Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Enebolig i fra begynnelsen av 50 tallet beliggende på en sentral tomt. Det er over tid foretatt div. oppgraderinger både utvendig og innvendig i flere av rommene. Det som først står for tur videre utvendig mht. vedlikehold er dreneringen, råte i deler av kledning, deler av renner og beslag. Innvendig må en være obs på fukt i U- etasjen ved bunn av vegg vest. Er pga. utbedring tidligere på dreneringen utvendig ikke fungerer optimalt. Må også være obs på kommentarer til badene. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Megler      Rekvirert dato: 25.05.2024

### Besiktigelse

Til stede: S.M      Besiktigelsesdato: 21.05.2024

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr   Gnr      Bnr  
4203      508      216

Adresse: Kilen 7, 4842 Arendal

Kommune: Arendal



## Kilen 7

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 216

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 25.05.2024

Utskrift: 27.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Tapa Turpal-Alijevitsj Mezjijev

## Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Dokumenter

Dokumenter

Egenerklæring.

## Tomteopplysninger

### Tomten

Tomtens areal (m<sup>2</sup>): 467,1  
Type tomt: Festet  
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

### Tomtebeskrivelse

Tomt er sentral og opparbeidet.

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår

1952

## Kilen 7

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 216

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 25.05.2024

Utskrift: 27.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



# Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

## Enebolig

### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
U- etasje	43	3		
1. etasje	63	5		53
2. etasje	44			
<b>Sum:</b>	150	8	0	53
<b>Sum BRA:</b>	158			

### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U- etasje	Kjøkken, stue, gang, bad, soverom.	Utvendig bod.		
1. etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken.	Utvendig bod.		
2. etasje	Gang, bad, 3 soverom.			

## Kilen 7

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 216

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 25.05.2024

Utskrift: 27.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



# Bygningsbeskrivelse

## Enebolig

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Terrengforhold

Tomt skråner mot side vest av boligen.

##### Anbefalt tiltak:

Her må etableres fall ut i fra mur.

TG 1

##### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast, alder på rør er ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

##### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

##### Grunnmur

Grunnmur består av betong, har vanlig elde mht. alder.

### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger side vest på øvre del, plate på nedre del er kun synlig på ender av murvegg side vest.

##### Anbefalt tiltak:

Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasje pga. den fungerer pr. i dag ikke optimalt.

## Kilen 7

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 216

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 25.05.2024

Utskrift: 27.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Konstruksjon

Konstruksjonen består av bindingsverk. Enkelte vassheller er ikke felt inn bak kledningen.

##### Kledning

Kledning er av type liggende, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Råte i en del kledningsbord på vegger syd og øst. Luftespalte mangler i bunnen av veggene.

##### Anbefalt tiltak:

Kledning med råteskader må på sikt byttes.

### Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass av nyere dato, virker ok. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder.

### Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

#### Vurdering / Avvik

TG 2

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

Terrasser side nord og syd har liten dim. på bjelkelag. Terrassedekke i betong side syd har noe rust på armeringsjern i underkant av dekke. Rekkverk burde vært med 1m.

### Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer Isolasjon lagt ut på deler av horisontal flate hvor det er gammel avføring fra rotter. Ingen luftespalte i skråtak. Gamle spor etter husbukk, omfang er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes av saneringsfirma. Er som forventet ut i fra alder.

## Kilen 7

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 216

Bygningsansvarlig:  
Erik Sørensen  
Opprettet: 25.05.2024  
Utskrift: 27.05.2024

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



### Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein og noe plater side vest, undertak er med bord. Nederste steinrad side øst har noe underhøyde ved takfot. Tekkingen er i fra nyere dato, alder ukjent.

TG 2

##### Utstyr på tak

Stigetrinn mangler.

##### Anbefalt tiltak:

Stigetrinn må monteres.

TG 1

##### Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

### Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp ender rett på grunn. Renner og nedløp har vanlig elde mht. alder. Renner trenger utbedringer side vest.

TG 2

##### Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Beslag mangler i bunnen av flere ytterdører.

##### Anbefalt tiltak:

Manglende beslag må monteres.

### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

#### Vurdering / Avvik

##### Overflater - Gulv

Gulv i betong, påforet i samtlige rom.

##### Overflater - Vegger

Vegger i betong, påforet i samtlige rom.

##### Overflater - Himling

Himling er med plater.

## Kilen 7

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 216

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 25.05.2024

Utskrift: 27.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 2

### Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Fukt målt i betonggulv til U- etasjen ved vegg vest. Inne i soverom nord-vest er det målt fukt i bunnen av veggplater ved hjørne nord-vest. Fukt er relatert til utvendig drenering.

## Bad U- etasje

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Bad renoveret i 2019.

### Vurdering / Avvik

#### Overflater - Gulv

Gulv er med fliser, ingen tett oppkant ved dør og terskel inn til dusjen. Flere fliser har liten limdekning og kun lokalt fall ved sluk.

#### Overflater - Vegger

Vegger er med plater.

#### Overflater - Himling

Himling er med takess.

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran synlig ved sluk, må forvente membran montert på hele gulvet.

#### Avløp og vannrør

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

#### Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg, liten luftespalte i bunnen dør.

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

#### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulv ved vegg vest og i bunnen av veggplater inne i dusjen. Hulltaking er bort valgt pga. rør til dusjen står på yttervegg.

TG 3

#### Samlet vurdering:

Rommet trenger oppgradering, hovedsakelig på gulv pga. vann vil ikke nå sluk og ingen oppkant ved dør.

#### Estimert kostnad:

125 000,-

**Bad 2. etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

**Beskrivelse**

Bad ble renoverert i 2016.

**Vurdering / Avvik****Overflater - Gulv**

Gulv er med fliser hvor flere har liten limdekning. Ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulv i fra dør til kant av kabinett er 7mm, burde vært 25mm. Sluk lar seg kun delvis inspisere.

**Overflater - Vegger**

Vegger er med plater.

**Overflater - Himling**

Himling er med takess.

**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Må forvente membran montert på hele gulvet. Ingen dokumentasjon fremlagt på eventuell membran.

**Avløp og vannrør**

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

**Ventilasjon**

EL. vifte montert i yttervegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, kabinett og avløp til vaskemaskin.

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking er bort valgt pga. vegger er uten fuktbelastning.

**TG 2****Samlet vurdering:**

Her må en være obs på kommentarer til gulv.

**Innvendige overflater****Beskrivelse**

WC 1. etasje skal i følge S.M. demonteres for her skal monteres trapp ned til U- etasjen. Rommet er ikke tatt med i beskrivelsen.

## Kilen 7

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 216

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 25.05.2024

Utskrift: 27.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Kjøkken U- etasje

NS 3600 - Pkt. 2

#### Beskrivelse

Rommet ble renoverert i 2020.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser.

TG 1

##### Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

TG 1

##### Overflater - Himling

Himling er med takess.

TG 1

##### Avløp og vannrør

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

TG 1

##### Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

##### Innredning

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

### Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

#### Beskrivelse

Rommet er renoverert i 2016.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

##### Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er tapetsert.

TG 1

##### Overflater - Himling

Himling er med takess.

TG 1

##### Avløp og vannrør

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

TG 1

##### Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.



## Kilen 7

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 216

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 25.05.2024

Utskrift: 27.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

### Innredning

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

## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre. Her er i flere av rommene liten avtrapping på endeskjøter til parkett, er kun estetisk.

Høydeavvik i kjøkken U- etasjen er 15mm.  
Høydeavvik i soverom U- etasjen er 12mm.

Høydeavvik i vindfang 1. etasje er 16mm.  
Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 18mm.

Høydeavvik i gang 2. etasje er 8mm.  
Høydeavvik i soverom nord-vest, 2. etasje er 19mm.

Flere gulvfliser i U- etasjen har liten limdekning og stedvis noe ujevn overflate.

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Innvendige trapper

Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type sving. Håndløpere mangler på vegger.

#### Anbefalt tiltak:

Håndløpere bør monteres.

## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Vurdering / Avvik

#### Ildsteder

Vedovn i U- etasjen og 1. etasje.

#### Skorsteiner inne i huset

Pipe er i teglstein. Pipe må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

## Kilen 7

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 216

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 25.05.2024

Utskrift: 27.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Konstruksjonsoppbygging

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Kun kaldt øverloft som har lufting kun i fra ventiler i gavler. Gamle fuktmerker ved pipe. Er som forventet ut i fra alder.

### Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

#### Vurdering / Avvik

##### Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

##### Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

##### Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

### Radon

NS 3600 - Pkt. 14

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Radon

Radonmåling er ikke utført.

Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

##### Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

### Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

#### Vurdering / Avvik

##### Skredfare

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

##### Flomfare

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



## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vegg syd til stue i U- etasjen, er ikke funksjonstestet. Deler av VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i bad til U- etasjen og bad 2. etasje.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

#### Varmtvannsbereder

VVS bereder à 300 liter montert i gang til U- etasjen.

TG 1

#### Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i toppen av enkelte vinduer.

TG 1

#### Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Varmepumpe montert, i fra 2019.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

### Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 2. etasje på vegg syd.  
Hovedsikring 50 ampere, 11 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

### Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilert?	Ukjent.	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2020	Kjøkken U- etasje. Innmat sikringsskap.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	

## Kilen 7

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 216

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 25.05.2024

Utskrift: 27.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Nei	

### Observerte mangler

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

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

#### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Ved anbefaling av nærmere sjekk på EL anlegget av fagkyndige gir standarden automatisk TG 2.

# Kilen 7

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 216

Bygningsansvarlig:  
**Erik Sørensen**  
Opprettet: 25.05.2024  
Utskrift: 27.05.2024

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



## Bilder



## Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

### Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

## Kilen 7

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 216

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 25.05.2024

Utskrift: 27.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene


E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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

## Signatur

Signatur	
<p>Rykene - 27.05.2024</p> <p>Sted - Dato</p>	 <p>ERIK SØRENSEN</p>

Oppdragsnr.

AKTIV EIENDOM

Oppdragsnr.

1409-24  
0285

Adresse

KILFEN 7

Postnr.

4270

Sted

ARENDAAL

Når kjøpte du boligen?

18.05.2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?

2-4 år

Har du bodd boligen siste 12 mnd?  Nei  Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

TRYG |

7229852-1749

Selger 1 Fornavn

TARA

Efternavn

MEZJUEV

Selger 2 Fornavn

Efternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (Spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller oppskader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.1 Redetjef for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse 2016, oppgradert hele badet, ny røranlegg i 2016
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyert?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse GAVERION NORGE AS
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet bygget?  Nei  Ja Beskrivelse  
Badet er oppgradert av en polsk firma i 2016 som var fra kristiansand, får ikke kontakt med de nå.
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

4.1

Er arbeidet utført av utlagert eller vedleggsmann/dagrad?

Nei  Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firma navn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, lukt, vann, skadedyr i underetasjen/loftene?

Nei  Ja

Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med lister/dørskotter/pipe, f.eks. dårlig trekk, spraker, påheng, trykkløst utløp eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært lekk spraker i mur, skieve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært soppløst/stein/lokker eller skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skryt i boligen?

Nei  Ja

Beskrivelse

10. Kjenner du til om det er/har vært uttetter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på laktering/lakninger/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

Nei  Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firma navn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentraltryk, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

Nei  Ja

Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firma navn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarende i henhold til forskrift om elektriske løpspenningsanlegg?

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

Beskrivelse

13. Kjenner du til om utlagerte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utøver det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Kommentar

Drenering utført selv med hjelp av en kjent snelle

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Nei  Ja

Beskrivelse



16. Kjenner du til om det foreligger rabud/brøtletter/Avav/ansøgende tilsetninger ved årende eiendommen?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
17. Er det nedgravde oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 17.1. Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravede oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravede oljetanken termnes, sameres eller fylles igjen med mur?  
 Nei  Ja  
 Kommentar
18. Selges eiendommen med utleide/leilighet eller hybet e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 18.1. Hvis ja, er eventuelle nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 18.2. Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
19. Kjenner du til om det er innredet/brukt som bolig? Hvis ja, har du målt radonverdi?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 19.1. Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggjøring?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsrapporter eller utførte målinger?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, rediger:  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- SPØRSMÅL FOR BOUG ISAMEIE/BORETTSLAG/BOUGAKSJESELSKAP.**
23. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/rastader/insekter/skadedyr i sameie/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjellete i sameie/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse

**TILLEGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skinn. I tillegg er det utført en grundig sjekk av dokumentasjonen.

Det skal ikke tegnes boligforsikring, ved salg af boligbeholdning (tyggede boliger) medmindre ejer eller medejer har tegnet boligforsikring (fx. via den lokale boligforening) eller tegnet boligforsikring som led i et andet boligkøbskontrakt eller som led i et andet boligkøb. Hvis ejeren har tegnet boligforsikring, skal den tegnes på det nye boligkøb. Hvis ejeren har tegnet boligforsikring, skal den tegnes på det nye boligkøb. Hvis ejeren har tegnet boligforsikring, skal den tegnes på det nye boligkøb.

- Jeg ønsker at tegne boligforsikring og bevirker i så højt omfang som muligt at oplyse om alle oplysninger om boligkøbet og om ejerskabets forhold til boligkøbet. Jeg ønsker at tegne boligforsikring som led i et andet boligkøb. Hvis ejeren har tegnet boligforsikring, skal den tegnes på det nye boligkøb.
- Jeg ønsker ikke at tegne boligforsikring, men jeg har tilbudt mig at tegne det forsvarende forsikringsbærende boligkøb.
- Jeg ønsker ikke at tegne boligforsikring, men jeg har tilbudt mig at tegne det forsvarende forsikringsbærende boligkøb.

Dato: 09.09.2024 Side: A REVDAL

Signatur sælger 1  


Signatur sælger 2

# Kilen 7

Nabolaget Barbu søndre/Sjølyst - vurdert av 42 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Havstad vest Linje 101, N101, 102, 103	2 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje R50	22 min 1.5 km
Kristiansand Kjevik	53 min

## Skoler

Birkenlund skole (1-10 kl.) 440 elever, 23 klasser	10 min 0.7 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 197 elever, 13 klasser	7 min 2.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	25 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	7 min 2.6 km

## Ladepunkt for el-bil

Birkenlund Skole - Arendal kommune	9 min
Solhaug Eldresenter - Arendal komm...	14 min

«Et trivelig sted. Sentralt og rolig samtidig.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

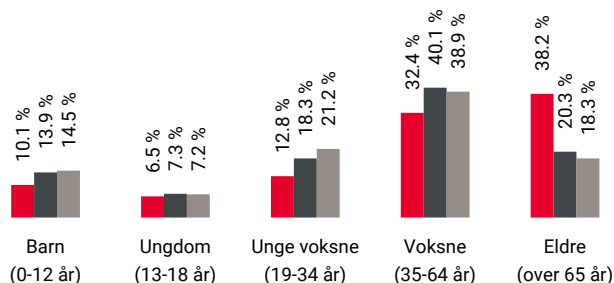
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Barbu søndre/Sjølyst	1 042	605
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Gullfakse barnehage (0-5 år) 57 barn	12 min 0.9 km
Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 år) 33 barn	17 min 1.3 km
Nyli barnehage (0-5 år) 47 barn	23 min 1.7 km

## Dagligvare

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100



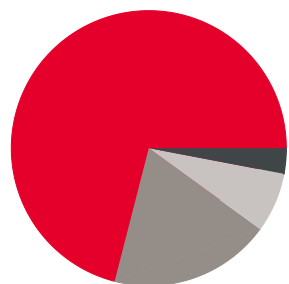
### Kollektivtilbud

Veldig bra 78/100

## Sport

⚽ Birkenlund skole	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
⚽ Ribberåsen balløkke	13 min	🚶
Ballspill	1 km	
🏊 Nr1 Fitness Xpress Krøgenes	5 min	🚗
🏊 Nr1 Fitness Arendal	5 min	🚗

## Boligmasse



- 71% enebolig
- 3% rekkehus
- 19% blokk
- 7% annet

«Nærme byen ;)»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📍 ALTI Arena	6 min	🚗
📍 Boots apotek Arendal	5 min	🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 20% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

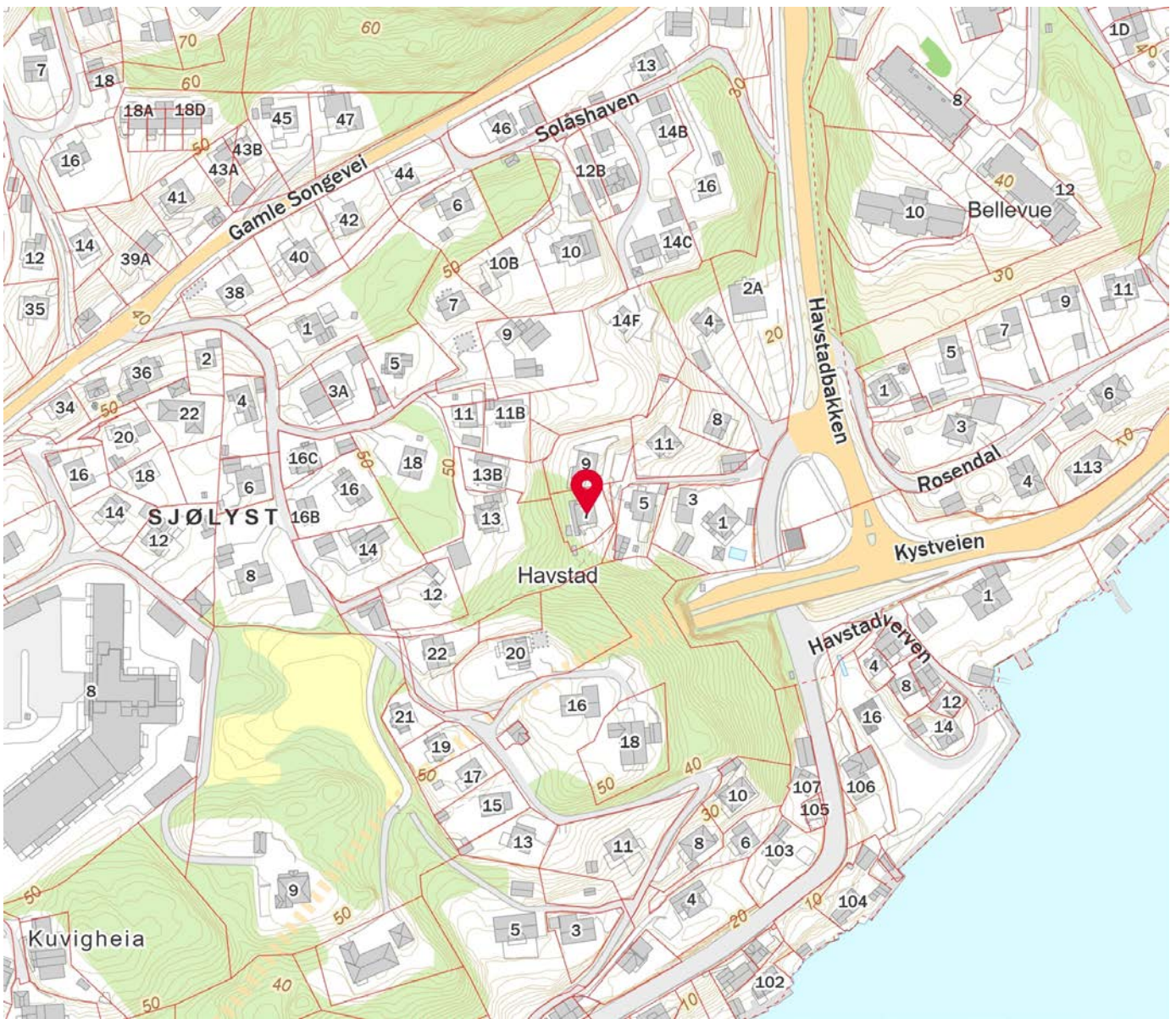
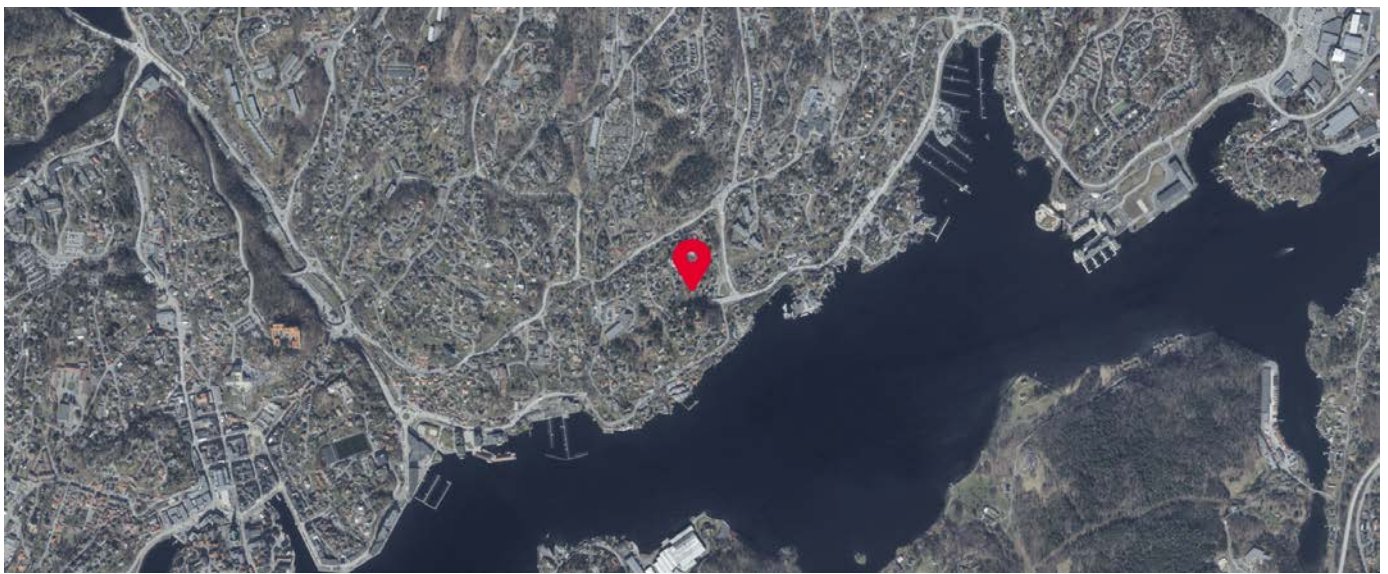
56%

- Barbu søndre/Sjølyst
- Arendal
- Norge

## Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



## ARENDALE KOMMUNE Byggesak (S)

TARGET CONSULTING AS

Idrettsvegen 93  
5353 STRAUME

Vår saksbehandler Ann-Iren Trommestad	Saksnummer BYGG-24/00773 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 02.07.2024
--	---	---------------	--------------------

Kilen 7, vedtak bruksendring m.m.

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	508 / 216 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	TARGET CONSULTING AS
Tiltakshaver:	Tapa Trupal-Alijevitsj Mezjijev

### VEDTAK:

**Kommunen gir tillatelse til bruksendring og innsetting av luke og loftstrapp/stige som omsøkt.**

**Tiltakshaver innvilges personlig ansvarsrett som selvbygger etter byggesaksforskriften § 6-8.**

#### Gebyr

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 7 125,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

<b>Kontaktinformasjon:</b>	www.arendal.kommune.no	<b>Telefon:</b>	+47 37 01 30 00
<b>Postadresse:</b>	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD	<b>E-post:</b>	postmottak@arendal.kommune.no
<b>Besøksadresse:</b>	Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL		
<b>Org.nr.:</b>	940493021		

#### Tiltaket gjelder

Det søkes om bruksendring av kjelleretasjen og en innvendig forbindelse mellom kjeller og første etasje.

#### Nabovarsling

Tiltaket er ikke nabovarslet.

#### Ansvar som selvbygger

Tiltakshaver søker personlig ansvarsrett for montering av luke og loftstrapp/stige som selvbygger, etter bestemmelsen i byggesaksforskriften § 6-8.

DE PRESNO & PARTNERE AS  
V/GINA JØRGENSEN  
VESTRE GATE 2  
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1409240285  
Vår referanse: 3517108/24330725  
Bestilling: C3 2024-06-21 115

Dato  
21.06.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1504	36	12.7.1958	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4203 ARENDAL	508	216	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

12/  
7 - 1958.Dagbok nr. 1504/1958.  
Nedenes SorenskriverembedeE 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.....Carl Duus.....  
eier av mtr.nr. 216..... Havstad krets godtar herved de av formannskapet satte vilkår for den gitte bevilgning og forplikter seg og senere eiere til å innbetale til kemneren i Arendal den på min eiendom fallende andel av oppsitternes bidrag kr. .... 316..... kroner. trehundreogtrettio/100  
..... i løpet av 3- tre - år samtidig med vannavgiften og etter samme regler som disse.

Ovenstående erklæring kan tinglyses på min eiendom.

Arendal, den 20/5 1958.

Carl Duus

navn. .







## ARENDALE KOMMUNE

### Byggesak (S)

Tapa Turpal-Alijevitsj Mezjijev  
Kilen 7  
4842 ARENDAL

Dato: 24.10.2023  
Vår ref: 23/13497-6  
Deres ref:  
Saksbeh.: Thomas Flaten Opsahl

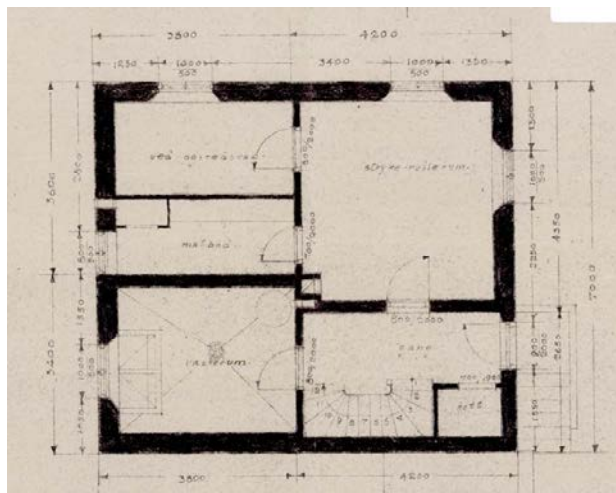
### Forhåndsvarsel om pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt - 508/216 - Kilen 7 - Kjellerleilighet

Tiltakssted: Kilen 7

#### Bakgrunn for saken

Viser til tidligere korrespondanse og befarung 12.10.2023. På befarungen ble det konstatert og dokumentert at kjelleretasje i bolig på Kilen 7 utgjør en selvstendig boenhet med egen inngang, bad, soverom og kombinert stue og kjøkken. Stue og soverom er ikke klart innredet på bildene, men det er klart at rommene kan dekke disse funksjonene. Tiltakshaver har dessuten selv bekreftet at dette er hva rommene brukes til. Bilder er vedlagt.

Av dokumentene i kommunens arkiv fremgår det at kjelleretasjen ikke er godkjent med rom som hoveddel (f. eks. bad, kjøkken, stue og soverom). Kjelleretasjen brukes dermed i strid med det den er godkjent som. Nedenfor er tegning av godkjent bruk:



Bruksendring og oppdeling av boenhet er søknadspiktig i henhold til plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav d og g, jf. § 20-2 og SAK10 §§ 2-1 og 2-2. Siden det ikke foreligger noen tillatelse til bruksendring eller oppdeling av boenhet, foreligger det et forhold i strid med plan- og bygningsloven.

**Kontaktinformasjon:** 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

### **Forhåndsvarsel om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt**

Dette er et forhåndsvarsel om at vi vurderer å pålegge dere å rette opp det ulovlige forholdet, jf. pbl. § 32-2. Det vil i et eventuelt pålegg bli gitt en frist på 8 måneder for å rette det ulovlige forholdet.

Dette er også et forhåndsvarsel om at vi i et eventuelt pålegg kan fastsette en tvangsmulkt (et pengebeløp) som dere må betale hvis dere ikke overholder rettingsfristen i pålegget. Eventuell tvangsmulkt vil påløpe med inntil kr 700 pr dag frem til forholdet er rettet. Tvangsmulkten vil begynne å løpe når fristen for retting er utløpt.

Vi opplyser også om at et eventuelt pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, også vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som en rettskraftig dom.

### **Hvordan du kan rette det ulovlige forholdet**

Retting kan i utgangspunktet skje på tre måter:

1. Dere kan rette opp det ulovlige forholdet ved tilbakeføring til lovlig tilstand.

Det vil si at kjelleren tilbakeføres til den bruken den ble godkjent for, altså tilleggsdel (typisk bod og oppbevaringsrom). Dette innebærer at all fastmontert kjøkkeninnredning må fjernes, herunder benk og skap, oppvaskmaskin, vask, komfyr, ventilator og eventuelle andre fastmonterte installasjoner. Videre må all innredning på badet fjernes, herunder vask, toalett, dusj og andre installasjoner. Ingen del av kjelleren kan brukes til utleie eller andre former for beboelse/oppholdsrom. Det er ikke nødvendig å åpne trappen.

Hvis dere velger å rette det ulovlige forholdet som beskrevet ovenfor, må dere med bilder dokumentere at innredningen er fjernet som beskrevet og at kjelleren er tilbakeført til opprinnelig godkjent utforming og bruk. Videre må dere bekrefte at kjelleren ikke lenger skal brukes som oppholdsrom.

2. Dere kan søke om tillatelse til bruksendring og oppretting av selvstendig boenhet (dagens bruk).

For denne søknadstypen gjelder det i utgangspunktet krav om at søknad, prosjektering og utførelse må forestås av foretak med ansvarsrett, jf. pbl. § 20-3. Etter byggesaksforskriften § 6-8 er det likevel anledning til å søke om personlig ansvarsrett som selvbygger. Bestemmelsen med veiledning finner dere her <https://dibk.no/regelverk/sak/2/6/6-8>. Vi anbefaler uansett at dere innhenter hjelp fra fagpersoner for å sikre kvalitet og effektivitet i prosessen.

3. Dere kan åpne trappen til resten av boligen og søke om tillatelse til bruksendring av etasjen slik rommene brukes i dag, men uten opprettelse av selvstendig boenhet.

Kjelleretasjen vil da ikke utgjøre en selvstendig boenhet, men rommene kan innredes og brukes som i dag. Merk at plan- og bygningsloven ikke regulerer utleie og derfor er den ikke til hinder for utleie selv om etasjen ikke er en selvstendig boenhet.

For denne søknadstypen kan tiltakshaver stå for søknadsprosessen, jf. SAK10 § 3-1 bokstav c.

Hvis dere velger å søke i tråd med alternativ 2 eller 3, er det en forutsetning for å anse forholdet rettet at dere får tillatelse. I tillegg må dere innen fristen ha søkt om og fått innvilget ferdigattest av kommunen. Behandlingsfristen til kommunen er 12 uker fra fullstendig søknad foreligger, jf. pbl. § 21-7. I tillegg har kommunen tre ukers behandlingsfrist på søknad om ferdigattest. Det anbefales derfor at dere søker i god tid.

Dere er selv ansvarlige for å gi beskjed til oss når forholdet er rettet. Dokumentasjonen sendes til [postmottak@arendal.kommune.no](mailto:postmottak@arendal.kommune.no) eller som brev til vår postadresse: Arendal kommune, Byggesaksavdelingen, Pb. 123, 4891 Grimstad. Husk å merke redegjørelsen med saksnummer

23/13497.

Hvis dere velger å søke i tråd med alternativ 2 eller 3, er det en forutsetning for å anse forholdet rettet at dere får tillatelse. I tillegg må dere innen fristen ha søkt om og fått innvilget ferdigattest av kommunen. Behandlingsfristen til kommunen er 12 uker fra fullstendig søknad foreligger, jf. pbl. § 21-7. I tillegg har kommunen tre ukers behandlingsfrist på søknad om ferdigattest. Det anbefales derfor at dere søker i god tid.

#### **Hvordan kan du søke om tillatelse?**

For alternativ 2 må som nevnt søknad, prosjektering og eventuell utførelse forestås av foretak med ansvarsrett, jf. pbl. § 20-3. Dere burde derfor ta kontakt med en ansvarlig søker som kan sende inn en eventuell søknad om ettergodkjenning for dere. Som nevnt er det likevel mulig å søke om selvbyggeransvar. I den sammenheng vises til informasjonslenkene nedenfor.

For alternativ 3 kan tiltakshaver søke selv. Informasjon om søknadsprosessen finnes på DiBK og Arendal kommune sine nettsider:

<https://dibk.no/>

<https://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/bygge-rive-eller-endre/hjelp-for-dusoker/>

(Bare for alternativ 2:) [§ 6-8. Selvbygger - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\)](#)

Kommunen bemerker at dette ikke innebærer noen form for forhåndsgodkjenning.

#### **Anvendt regelverk**

- Plikten til å søke om bruksendring fremgår av pbl § 20-1 bokstav d og g, jf. § 20-2 og SAK10 §§ 2-1 og 2-2.
- Bygningsmyndighetens rett til å gi pålegg om å rette det ulovlige forholdet fremgår av plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd.
- Bygningsmyndighetens rett til å vedta tvangsmulkt fremgår av plan- og bygningsloven § 32-5.
- Bygningsmyndighetens plikt til å forhåndsvarsle eventuelle vedtak fremgår av plan- og bygningsloven § 32-2.

#### **Du kan uttale deg innen 17.11.2023**

Dersom dere har opplysninger dere mener vi ikke har tatt hensyn til, kan dere sende oss en redegjørelse der dere forklarer saken. Dere må sende oss redegjørelsen innen 17.11.2023. Redegjørelsen kan sendes til [postmottak@arendal.kommune.no](mailto:postmottak@arendal.kommune.no) Husk å oppgi saksnummer i emnefeltet.

#### **Har du spørsmål?**

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på e-post [postmottak@arendal.kommune.no](mailto:postmottak@arendal.kommune.no) hvis dere har spørsmål. Husk å oppgi saksnummeret i emnefeltet: 23/13497.

Med vennlig hilsen

Tone Sandnesauet  
Juridisk seniorrådgiver

Thomas Flaten Opsahl  
Rådgiver

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





Matrikkelrapport

MAT0001

## Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

### For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL

Gårdsnummer: 508

Bruksnummer: 216

Utskriftsdato / klokkeslett: 10.04.2024 kl. 16:47

Produsert av: Mette Olsen - 0906 Arendal

## Matrikkelenhhet

Matrikkelenhhetstype: Grunneiendom  
 Bruksnavn:  
 Etableringsdato: 29.10.1938  
 Skyld: 0  
 Er tinglyst: Ja  
 Har festegrønner: Nei  
 Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst  
 Beregna areal for 508 / 216  
 Areal Kommentar  
 467,1 m2

## Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhhet	Adresse	Areal	Andel
Hjemmelshaver	190337	UGLAND TORE BJØRN	SJØLYST 16 4842 ARENDAL			1 / 1	
Fester	070462	MEZIJJEV TAPA TURPAL-A	KILEN 7 4842 ARENDAL			1 / 1	

## Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6480647	487560		467,1 m2	(EUREF89 UTM Sone 32)

## Forretninger der matrikkelenhheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annens referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020			smatmynd 01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4203 - 508/216				
							Omnummerert fra:	0906 - 508/216				
Omnummerering v/kommuneendring			07.01.1992				Omnummerert til:	0906 - 508/216				smatmynd
Omnummerering							Omnummerert fra:	0903 - 8/216				
							Var 903 - 8/216/0/0					

10.04.2024 16:47

Side 2 av 7

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**

**Tinglysing**

**Endret dato**

**Matrikkelføring**  
**Signatur** **Dato**

Grensejustering  
 Grensejustering

Rolle  
 Avgiver  
 Mottaker

Matrikkelenhet  
 0903 - 8/152  
 0903 - 8/216

Arealendring  
 -20,7  
 20,7

Opprett ny grunneiendom ved fradeling  
 Kart- og delingsforretning

Rolle  
 Avgiver  
 Mottaker

Matrikkelenhet  
 0903 - 8/56  
 0903 - 8/216

Arealendring  
 -454,3  
 454,3

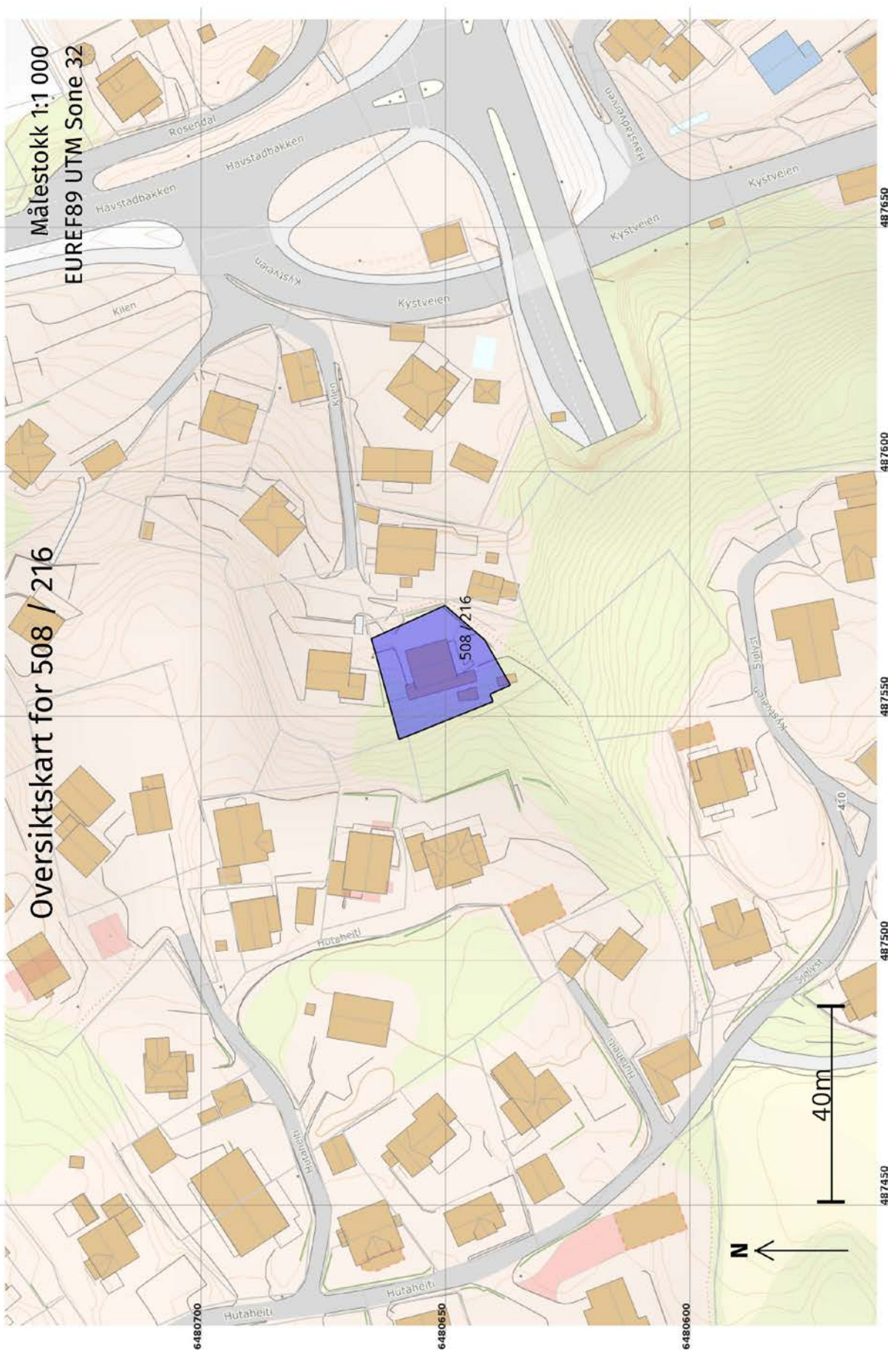
### Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Kilen	55090	7					Grunnkrets: 5403 Sjølyst Stemmekrets: 11 Birkenlund Kirkesokn: 05070301 Barbu Postnr.område: 4842 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal	Nei

### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

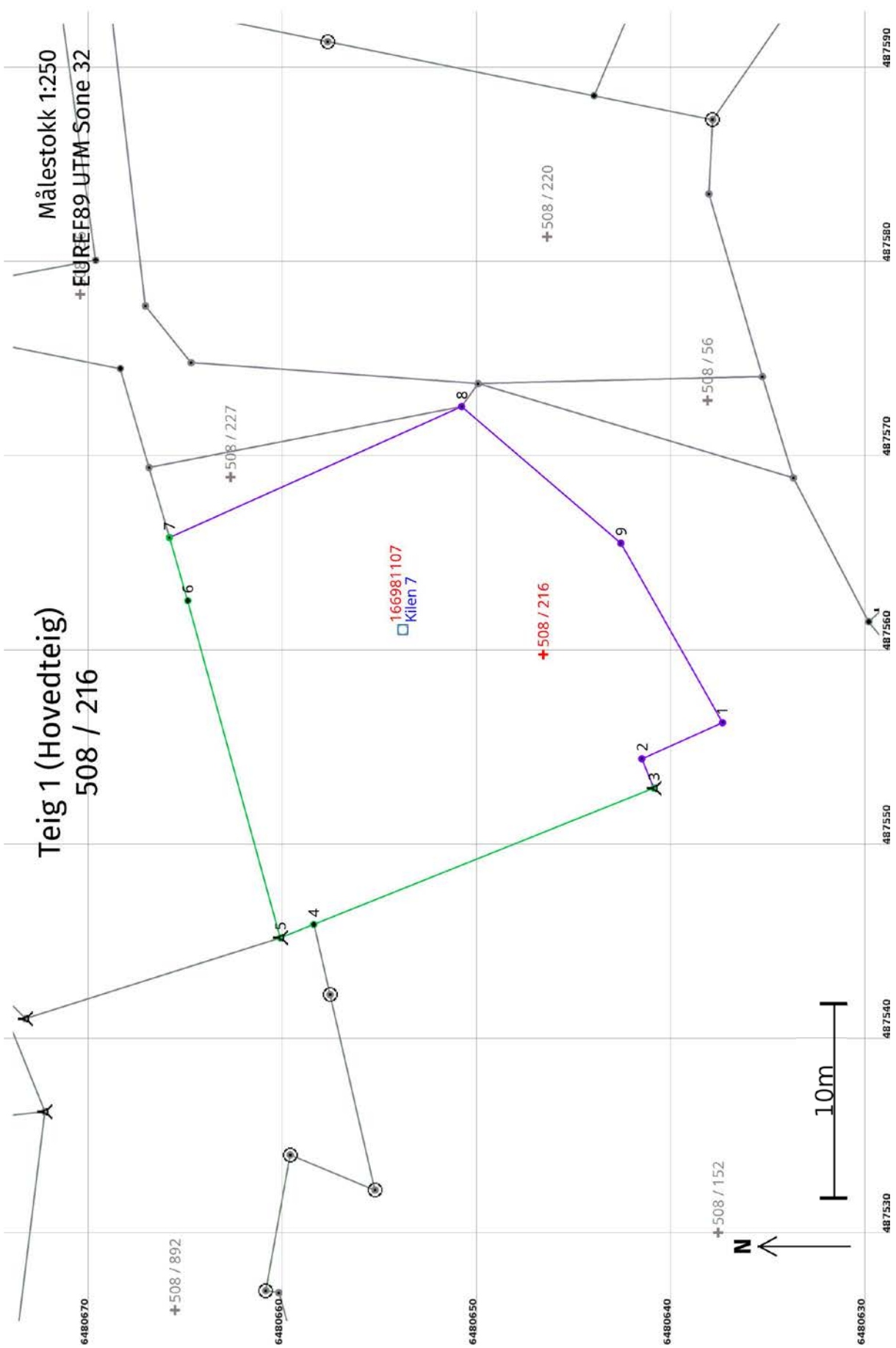
<b>Bygningsnr:</b>	166 981 107	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer:			
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	137	Ant. etasjer:	3	Rammestillingstillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
	Nord: 6480654 Øst: 487561	Bruksareal totalt:	137	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:			
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0						
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	5						
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0						
Oppvarming:									
<b>Etasjer</b>									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	32	0	32	0	0	0	0	0
H01	1	60	0	60	0	0	0	5	0
U01	0	45	0	45	0	0	0	0	0
<b>Bruksenheter</b>									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
55090 Kilen 7	H0101	Bolig	110	0	0	0	0	508/216	





Oversiktskart for 508 / 216

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32



## Areal og koordinater

Areal: 467,1

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6480647

Øst: 487560

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6480637,56	487556,22	Ukjent	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	6480641,71	487554,36	4,55	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6480641,09	487552,85	1,63	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14	
4	6480658,59	487545,84	18,85	Umerket	10 Terrengmålt	14	
5	6480660,31	487545,15	1,85	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14	
6	6480665,07	487562,49	17,98	Umerket	10 Terrengmålt	14	
7	6480666,01	487565,74	3,38	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
8	6480650,98	487572,47	16,47	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
9	6480642,79	487565,45	10,79	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	



## ARENDALE KOMMUNE AREALPLANSTATUS

Gnr.:	508	Bnr.:	216	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Kilen 7					Dato:	09.04.2024 lgu

### **Kommuneplan:**

#### **Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033**

##### **Formål:**

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse.

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.*

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

##### **Merknader:**

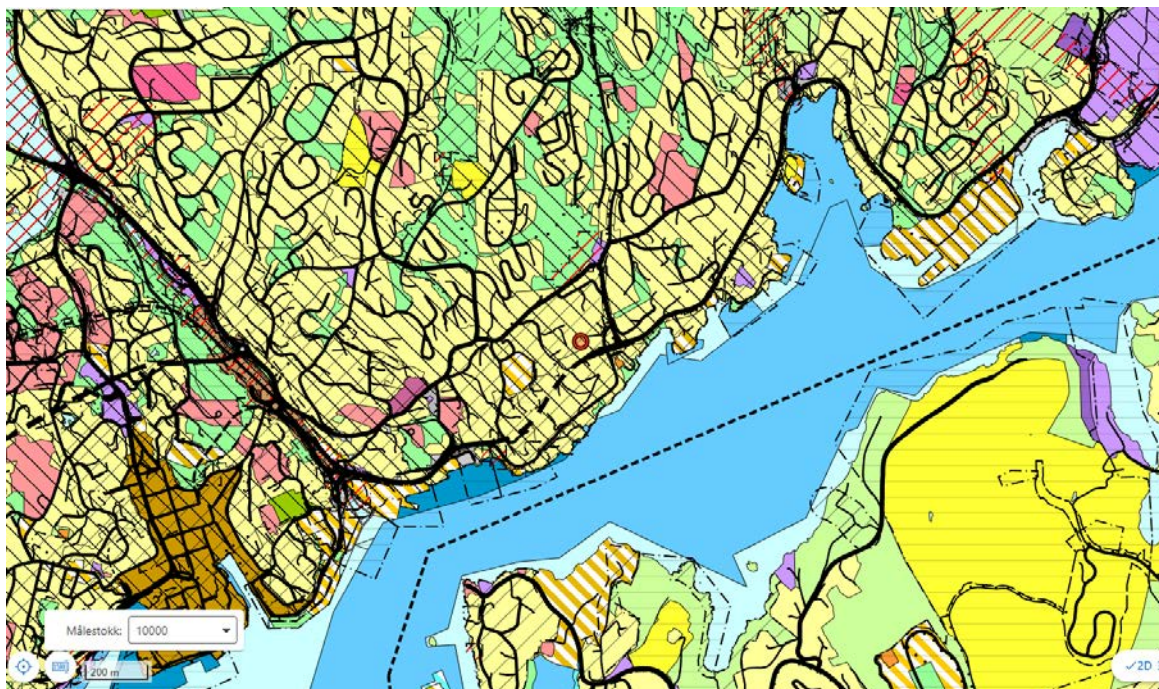
[Sjølyst - Arendal kommune](#)

*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/>

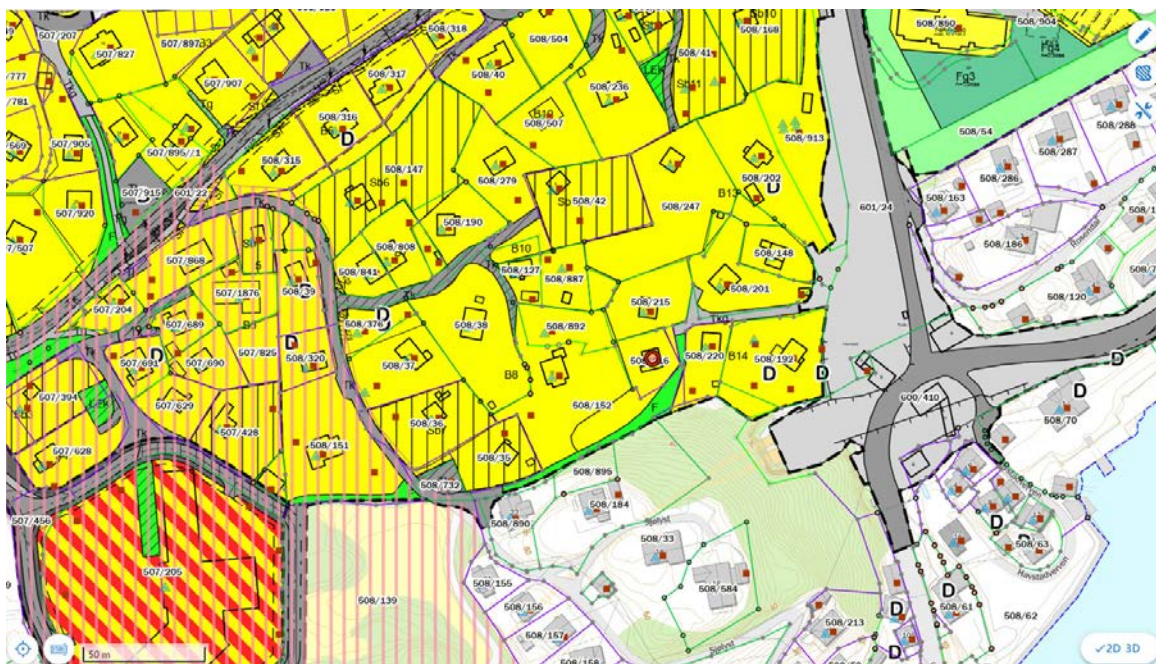
Utsnitt av  
**KOMMUNEPLANEN 2023-2033**



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

# Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA

*Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*



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



Arendal kommune

Postboks 123  
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

## MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

### Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	508	Bnr.:	216	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Kilen 7, 4842 Arendal					Dato:	10.04.24 meo
Beregnet areal:	467,1 m <sup>2</sup>						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
	Ja	x	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg			
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA			

### Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

### Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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



---

**Vann- og avløpsforhold**

---

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

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

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

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

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

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

---

**Kommunale eiendomsgebyr**

---

Kommunale eiendomsgebyr for 2024 kr. 17 844,56,-

Herav eiendomsskatt pr år kr. 3 722,-

Eiendommen blir fakturert for et forbruk på vann/avløp på 171 m<sup>3</sup> pr år.

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.


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

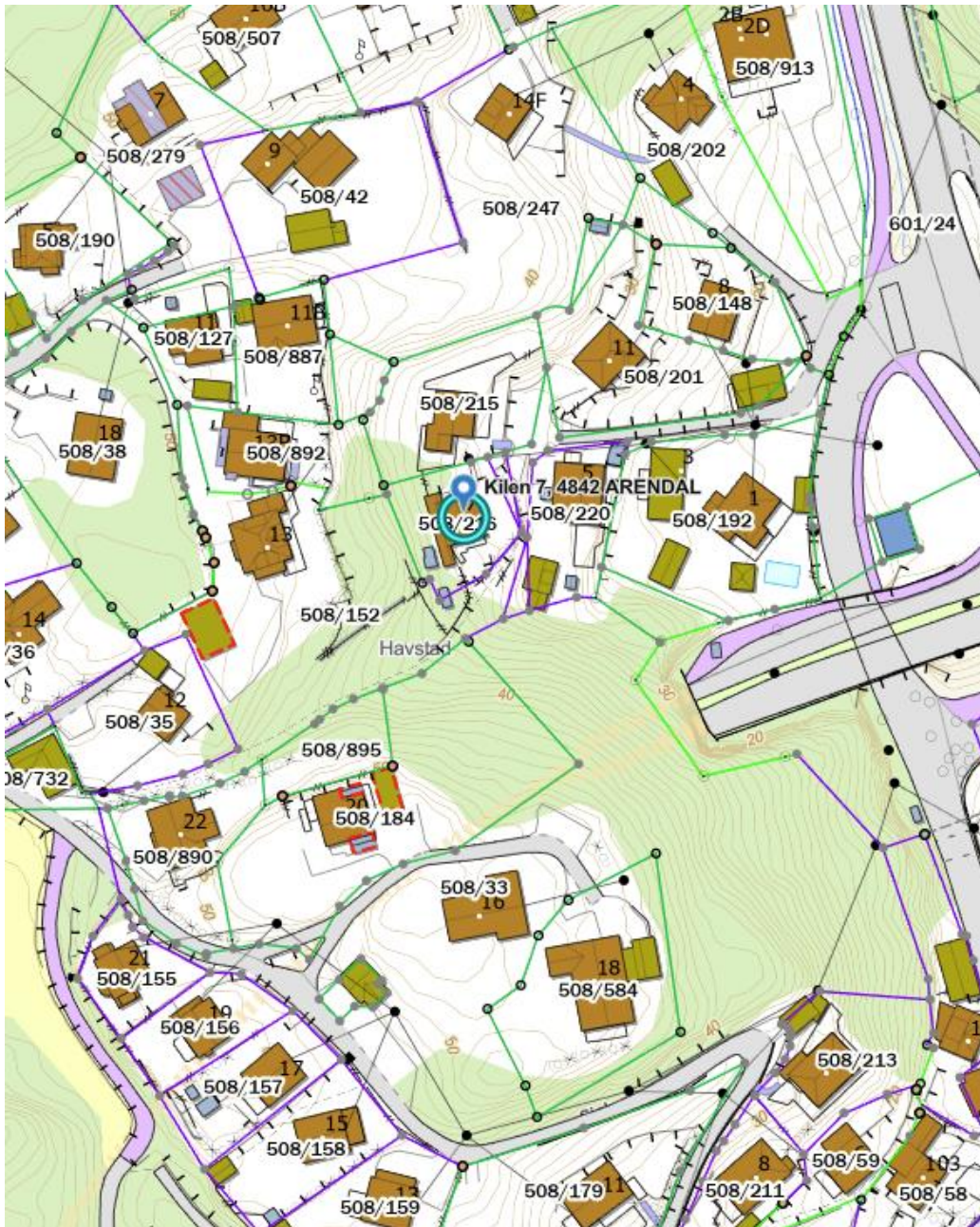
Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

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

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 600 pr år.





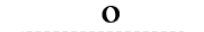




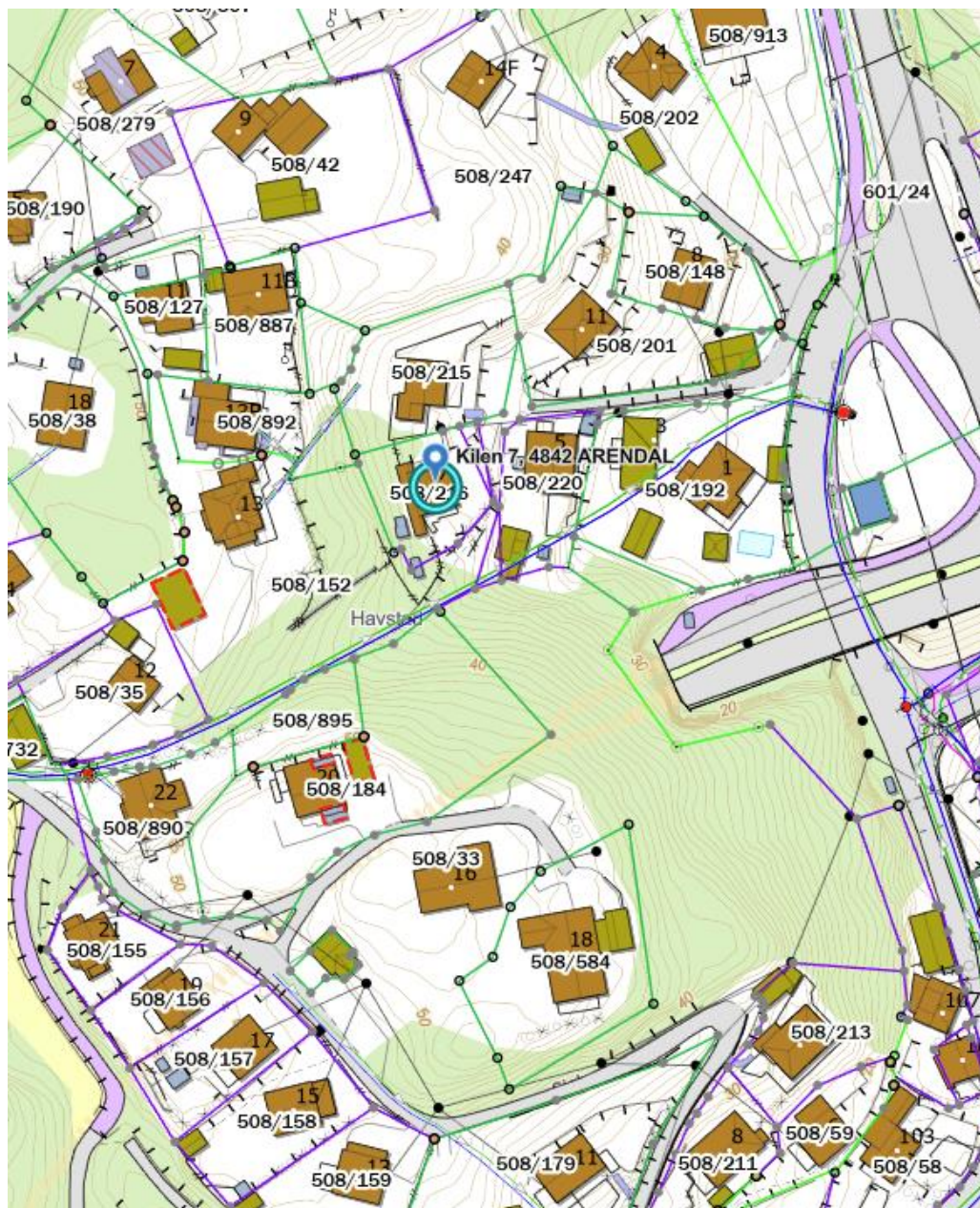
<p>Utsnitt av <b>GRUNNKART</b></p>	<p>Tegnforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">—</span> Nøyaktig</li> <li><span style="color: lightgreen;">—</span> Middels nøyaktig</li> <li><span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig</li> <li><span style="color: magenta;">—</span> Mindre - lite nøyaktig</li> <li><span style="color: orange;">—</span> Unøyaktig</li> </ul>	<p style="text-align: center;">N</p> 
--	--	--




Kartet er ikke målestokkholdig

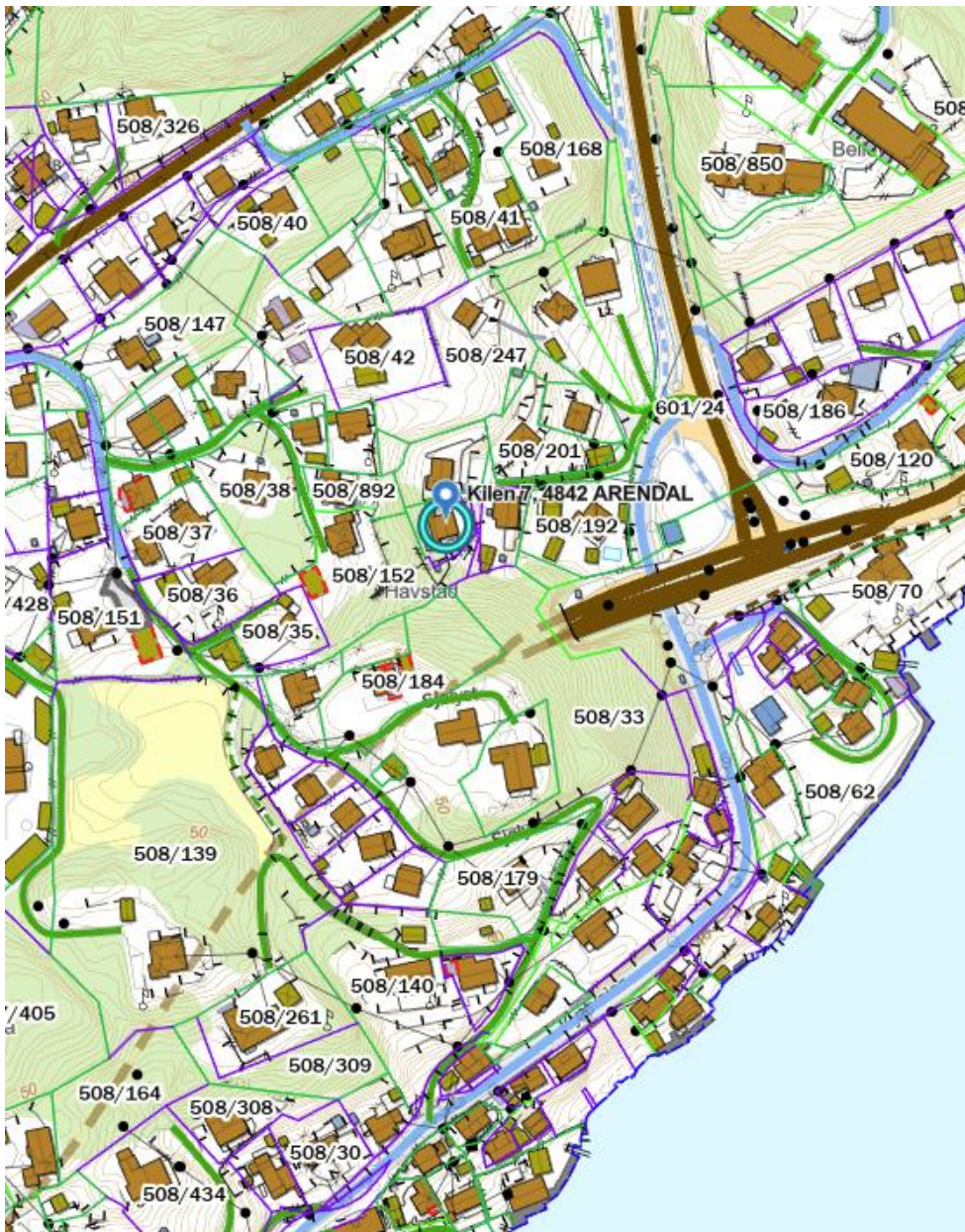


<b>Utsnitt av LEDNINGSKART</b>	<b>Tegnforklaring:</b>  Vannledning  Avløp fellesledning  Avløp spillvannsledning  Overvannsledning  Kum  Planlagte vann- og avløps- anlegg	 <b>N</b>



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig





# Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 04.04.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	508	Bruksnr.	216	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kilen 7, 4842 ARENDAL								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Renovasjon	4 589,76 kr
<b>Sum</b>	<b>4 589,76 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	722,80 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	24,09 kr	1/1	0 %	3 372,25 kr	1 686,13 kr
				<b>Sum</b>	<b>4 817,83 kr</b>	<b>2 408,93 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 derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

**REGULERINGSBESTEMMELSER  
FOR  
SOLÅSHAVEN M.M.**

Planident: 2215r7

Egengodkjent: 30.05.1994, datert 23.10.91  
Sist revidert: 05.03.92/24.06.93/06.03.2017

Mindre endring, administrativt vedtak: 06.03.2017, sak 16/27628  
Kort beskrivelse: Legge til rette for en to- eller firemannsbolig i tillegg til eksisterende bolig på gnr. 508 bnr. 202.

§ 1

GENERELT

1.01 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart i målestokk 1:1000, datert 23.10.1991.

1.02 Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder:

Boliger (B1 – B14) (B11 mangler)  
Offentlige bygg (01)

Trafikkområder:

Kjørevei/parkering (Tk)  
Fortau (Tg)  
Kjørbar gangvei (Tkg)  
Annet trafikkareal (Ta)

Friområder:

Turveier, lekeplass (F)

Spesialområder: (Vertikal skravur)

Bevaring boliger (Sb1 – Sb12)  
Bevaring, grav- og urnelunder (Sbg)  
Frisiktsone (sf)

Fellesområder: (Privat, med 45 gr. skravur)

Felles adkomstvei, parkering (TK)  
Felles gangvei, gangadkomst (Tg)  
Felles lekeområde – friområde (F)

## § 2

### FELLESBESTEMMELSER

- 2.01 Eventuelt grendehus kan etableres i eksisterende bebyggelse. Bygningsrådet må godkjenne bruksendringen.
- 2.02 Ny bebyggelse skal ikke plasseres nærmere kjørevei enn 5 m fra veikant, dersom ikke annet er vist med byggelinje på plankartet. Garasje som anlegges parallelt med kjørevei kan tillates plassert i en avstand på minst 1 m fra veikant.
- 2.03 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming som ivaretar området's særpreg.
- 2.04 Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares. Felling av større trær skal godkjennes av bygartneren i samråd med teknisk sjef.
- 2.05 Gjerde/hekk/beplantning mot offentlig vei, i en avstand av inntil 1,5 m fra asfaltkant, skal ikke være til hinder for offentlig vedlikehold og snørydding av veien. Bygningsrådet kan gi pålegg om fjerning.
- 2.06 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplanen og dens bestemmelser.
- 2.07 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende vedtekter og forskrifter i Arendal kommune.
- 2.08 Hvor særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammer av plan- og bygningsloven og tilhørende vedtekter for kommunen.

## § 3

### BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER (B1 – 14) (B11 MANGLER)

- 3.01 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus.
- 3.02 Reguleringsplanen viser eksisterende bebyggelse i områdene. Ytterligere fortetting utover tilbygg til eksisterende boliger, garasjer etc. tillates ikke.  
  
Det gis kun avkjørselstillatelse for en bolig fra Kilen 6, gnr. 508 bnr. 247, over Solåshaven 14, gnr. 508, bnr. 41, 821 og 235.
- 3.03 Følgende områder kan fortettes:  
B5, B8 og B10, samt eiendom 508/202.  
I område B5, B8 og B10 må tillatt bebyggt areal (inklusive garasje) ikke overstige 15% av tomtens areal. Bebyggelsen kan oppføres i max. 2 etasjer med saltak, tillatt takvinkel 22 – 45 grader.

På eiendom 508/202 må tillatt bebygd areal (BYA) ikke overstige 30 %. Det tillates maksimalt 5 boenheter totalt på eiendommen. Bebyggelsen kan ha skråtak eller flate tak. Bebyggelse med flate tak kan ha en gesimshøyde inntil 8,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Mindre takoppbygg med bruksareal som ikke overskrider 1/3 av underliggende etasje tillates oppført med flatt tak og gesimshøyde inntil 10 meter. Det tillates oppført forstøtningsmur og fyllinger utenfor byggegrense når bunn av fylling el. mur har en minsteavstand på 17,0 meter fra senter vei.

#### § 4

### BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER ( 0)

- 4.01 Området O1 nyttes til tomt for trafokiosk.

#### § 5

### TRAFIKKOMRÅDER

- 5.01 Områdene skal nyttes til kjøreveier, kjørbare gangveier og fortau.
- 5.02 I områdene avsatt til fortau og kjørbare gangvei kan det tillates plassert ut benker og bord samt beplantet med trær m.v., dersom dette ikke er til hinder for områdenes tiltenkte formål.

#### § 6

- 6.01 Områdene skal nyttes til turveier og lekeplasser som vist på planen.

#### § 7

### SPESIALOMRÅDE BEVARING (Sb og Sbg)

Generelt:

- 7.01 Områdene er vist med vertikal skravur på reguleringskartet med utnyttelse til boligformål og gravsted. Formålet er å bevare den kulturhistorisk og antikvarisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø.
- 7.02 Fylkeskulturetaten kan gis anledning til å uttale seg før bygningsrådet fatter vedtak i meldepliktige saker innenfor området.
- Sb1 – Sb12:
- 7.03 Spesialområde bevaring boliger (Sb1 – Sb12) skal nyttes til boligformål.
- 7.04 Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes/påbygges under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres til opprinnelig utførelse.

- 7.05 Ved hovedombygging kan bygningsrådet gi dispensasjon fra de bestemmelser i bygningsloven og byggeforskriftene som ellers kan være til hinder for byggearbeidet.
- 7.06 Den bebyggelse som ved alder, brann eller katastrofe må fjernes, kan på samme måte gjenoppføres i sin opprinnelige skikkelse. Slike bygninger kan også erstattes med annen verneverdig bebyggelse.
- 7.07 Også på nye tomter vil der tilsvarende kunne oppføres nybygg eller tilflyttes eldre verneverdig bebyggelse forutsatt at dette innpasses i bygningsmiljøet etter en plan som kan godkjennes. I område Sb11 kan oppføres inntil 5 småleiligheter, eventuelt 2 eneboliger. For område Sb11 defineres småleilighet som max. 70 m<sup>2</sup> brutto golvareal.
- 7.08 Husfarge, gjerder, murer, skilt og utvendig belysning skal harmonere med strøkets karakter. Uvedkommende reklame tillates ikke.
- Sbg:
- 7.09 Sbg reguleres til bevaring, gravsted (Rørs grav).

## § 8

### SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONE

- 8.01 I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Murer, gjerder, trær og hekker m.v. kan etableres/holdes der disse ikke er til hinder for fri sikt i frisiktsonene. Bygningsrådet kan gi pålegg om å etablere/gjenskape fri sikt i frisiktsonene.

## § 9

### FELLESOMRÅDER

- 9.01 Områdene er i planen vist med skråkravur (45 gr.).
- 9.02 Felles adkomstvei, parkering (Tk) er etablert/kan etableres i samsvar med planen.
- 9.03 Felles gangvei, gangadkomst (Tg) er etablert/kan etableres i samsvar med planen.
- 9.04 Felles lekeområde – friområde (F) kan etableres i samsvar med planen.
- 9.05 Fellesområdene er felles for de eiendommene som naturlig grenser inntil/benyttar fellesområdene. Avtaler om eiendomsrett, drift og vedlikehold må inngås/er inngått ved etableringen av fellesområdene.

Arendal, 30. mai 1994.

Einar Livolden  
ordfører

Kjell Sjøvaag  
teknisk sjef





Matrikkelrapport

MAT0001

## Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

### For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL

Gårdsnummer: 508

Bruksnummer: 216

Utskriftsdato / klokkeslett: 10.04.2024 kl. 16:47

Produsert av: Mette Olsen - 0906 Arendal

**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
 Bruksnavn:  
 Etableringsdato: 29.10.1938  
 Skyld: 0  
 Er tinglyst: Ja  
 Har festegrønner: Nei  
 Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst Areal Kommentar  
 Beregna areal for 508 / 216 467,1 m2

**Eierforhold****Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Areal	Andel
Hjemmelshaver		190337	UGLAND TORE BJØRN		SJØLYST 16 4842 ARENDAL		1 / 1
Fester		070462	MEZIJJEV TAPA TURPAL-A		KILEN 7 4842 ARENDAL		1 / 1

**Oversikt over teiger**

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6480647	487560		467,1 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

Forretningsdokumentdato  
 Kommunal saksreferanse  
 Nettadresse (URL)  
 Annen referanse

Status  
 Endret dato  
 Tinglysing

Matrikkelføring  
 Signatur  
 Dato

Omnummerering v/kommuneendring  
 Omnummerering

01.01.2020

Tinglyst  
 Omnummerert til:  
 Omnummerert fra:

smatmynd 01.01.2020

4203 - 508/216  
 0906 - 508/216

Omnummerering v/kommuneendring  
 Omnummerering

07.01.1992

Omnummerert til:  
 Omnummerert fra:

smatmynd

0906 - 508/216  
 0903 - 8/216

Var 903 - 8/216/0/0

10.04.2024 16:47

Side 2 av 7

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**

**Tinglysing**

**Endret dato**

**Matrikkelføring**  
**Signatur** **Dato**

Grensejustering  
 Grensejustering  
 02.12.1952  
 P17/51

Rolle  
 Avgiver  
 Mottaker  
 Matrikkelenhet  
 0903 - 8/152  
 0903 - 8/216  
 Arealendring  
 -20,7  
 20,7

Opprett ny grunneiendom ved fradeling  
 Kart- og delingsforretning  
 29.10.1938  
 P17/51

Rolle  
 Avgiver  
 Mottaker  
 Matrikkelenhet  
 0903 - 8/56  
 0903 - 8/216  
 Arealendring  
 -454,3  
 454,3

### Adresser

**Adressetype**    **Adressenavn**  
 Vegadresse    Kilen

**Adressekode**    **Adressenr**  
**Kildekode**    **Koord.syst.**    **Nord**  
 55090    7

**Øst**

**Kretser**

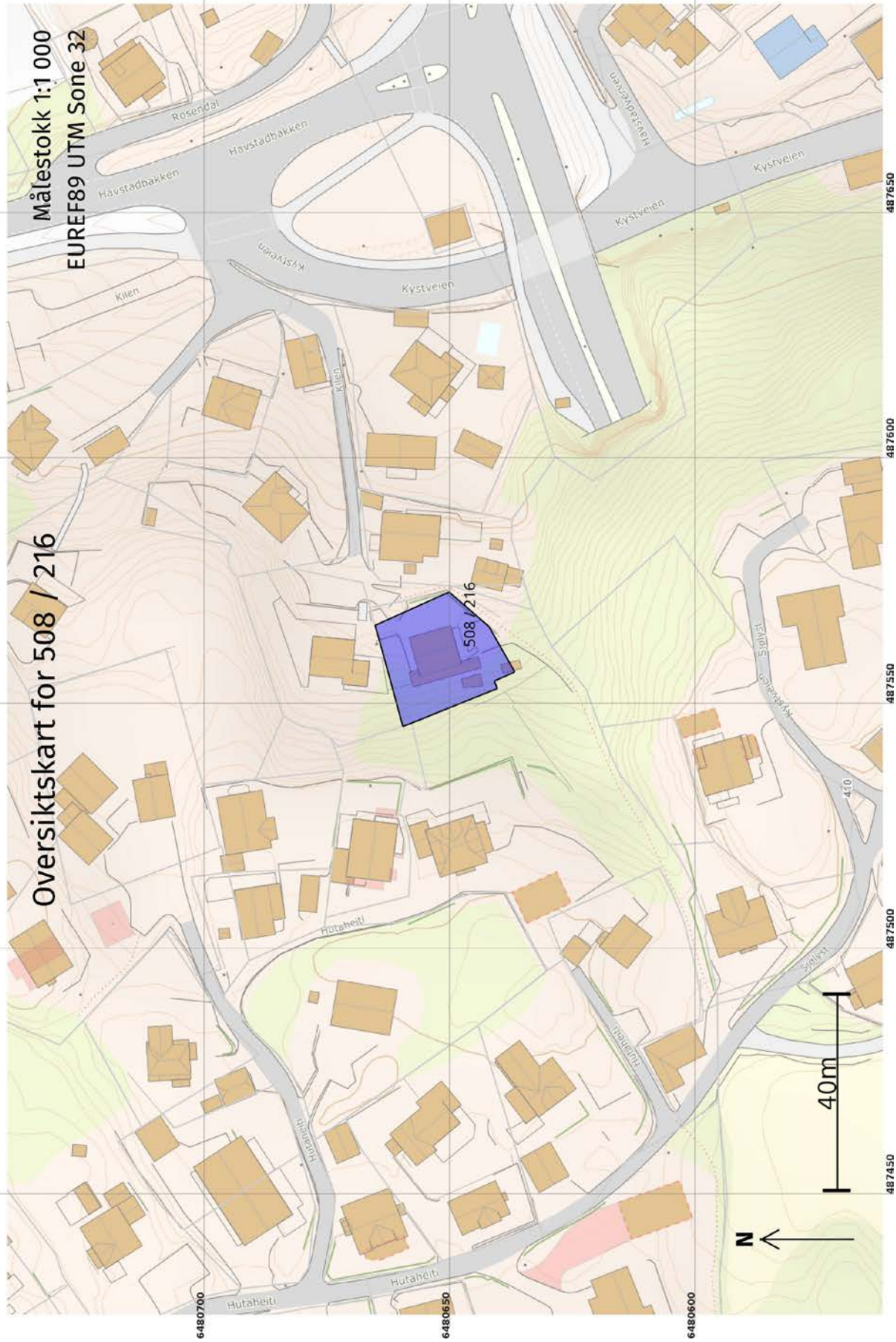
Grunnkrets    5403 Sjølyst  
 Stemmekrets:    11 Birkenlund  
 Kirkesokn:    05070301 Barbu  
 Postnr.område:    4842 ARENDAL  
 Tettsted:    3511 Arendal

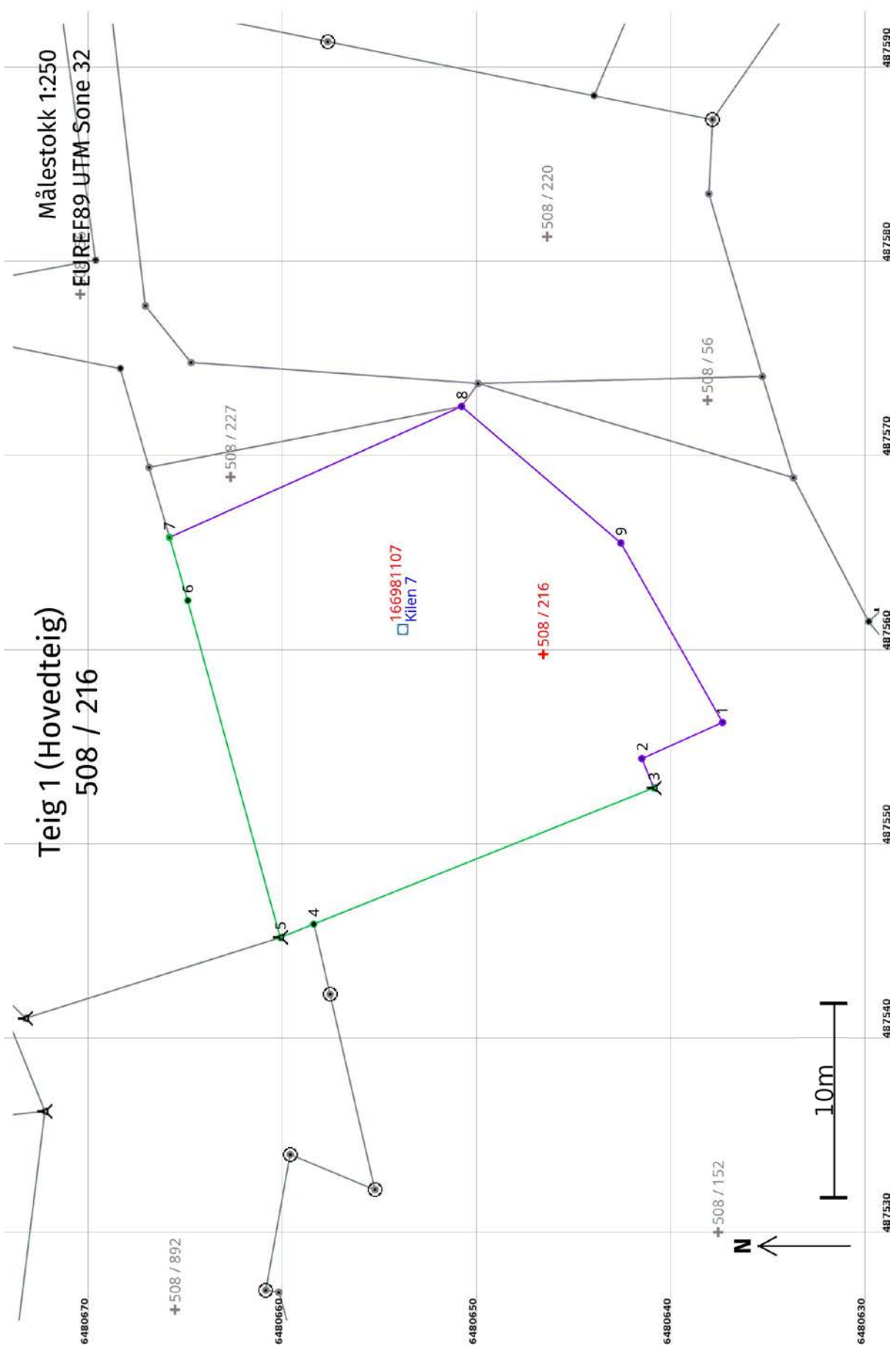
**Atkomstpunkt**

Nei

### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b>	166 981 107	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer:
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	137	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6480654 Øst: 487561	Bruksareal totalt:	137	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	5			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						
<b>Etasjer</b>						
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet
H02	0	32	0	32	0	0
H01	1	60	0	60	0	0
U01	0	45	0	45	0	0
<b>Bruksenheter</b>						
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
55090 Kilen 7	H0101	Bolig	110	0	0	0
						Matrikkelenhet
						508/216





## Areal og koordinater

Areal: 467,1

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6480647

Øst: 487560

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6480637,56	487556,22		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	6480641,71	487554,36	4,55	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6480641,09	487552,85	1,63	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14	
4	6480658,59	487545,84	18,85	Umerket	10 Terrengmålt	14	
5	6480660,31	487545,15	1,85	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14	
6	6480665,07	487562,49	17,98	Umerket	10 Terrengmålt	14	
7	6480666,01	487565,74	3,38	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
8	6480650,98	487572,47	16,47	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
9	6480642,79	487565,45	10,79	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	

# Arendal (4203), Gnr 508 / Bnr 216: Kilen 7



## Innholdsliste

Agder fylke, Arendal, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)	3
Agder fylke, Arendal, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4

Arkivverket

Agder fylke, Arendal, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)

Nr. Matr. nr. 216 Havstad krets.		G.nr. 8	036 0903 0007053		
Navn:		B, nr. 216	ARENDAI		
Dagboks nr.	Dagbok fort	Hjemmelsdokumenter	Pantebok	Areal (l by) Skyld	Anmerkninger
1053	29/10-38	Konduktørforetning over d. nr. -	32	454,3m <sup>2</sup>	Utgått fra matr. nr. 56
593	1/7-39	Skjøte fra Jens Gundersen f. 7/2-1907 til Rolf Rasmussen f. 29/12-1904. - mot overtagelse av grunnleien.	33	-	Havstad krets.-
709	10/11-41	Skjøte fra Rolf Rasmussen til Carl Daus f. 11/1-1907 på d. nr. for kr. 15.000,00.-	35		
5056	24/6-81	Skjøte dat.8/4-81 til John Erik Jess f.nr.260347- For kr.255.000,- i d.nr og bnr.227.			
5950	20/8 1982.	Skjøte, dat. 15/8-1982, til Ingeborg Johnsen Holberg, f.nr. 240256- på hus med tilhørende festerett på d.br. og bnr. 227 for kr. 310.000,-.			
9697	12.10. 1988	Skjøte til Eirin Jacobsen 170860 på bygninger m/festegrunn på d.br. og bnr. 227 for kr. 455.000,-.			
Heftelser			Forandringer, utsettelse og anm.		
		Rett for matr. nr. 143 Havstad til å grave brønn på d. nr. samt rett til anlegg av vannledning på d. nr. uten erstatning tgl. 20/9-1919.-	19-28.		
		Rett for matr. nr. 144 Havstad til å ta sten på d. nr. på oversiden av veien til opførelse av grunnmur på 144 tgl. 22/11-1919.-	19-72		
		Overenskomst mellom eieren av d. nr. og eieren av matr. nr. 143 Havstad ang. gravning av en brønn på d. nr. tgl. 30/10-1935.-	50-39.		
513	3/6-38	Rett for matr. nr. 215 Havstad til vei samt til anlegg av vann- og kloakledninger.-	52-141.		
746	15/8-38	Rett for matr. nr. 201 Havstad til tilknytning av vann- og kloakledning over d. nr. -	52-280.		
968	14/10-38	Rett for matr. nr. 143,144 og 145 Havstad til anlegg av kloakledning over d. nr. på forskjellige vilkår.	52-396.		
1053	29/10-38	Konduktørforetning over d. nr. -	32		Matr. nr. 216 Havstad krets.
1054	29/10-38	Ifl. skjøte svares av tomten Årlig avgift kr. 80,00 og i innfestning kr. 50,00, Utredslerne hefter for inntil 3 år med 1 pr. pant i d. nr. med huse m.v. - Bestemmelser om vann- og kloakledning, vei m.v. og om villamessig bebyggelse og gjerdelykt.-	32		Ang. pant i grunnleieinntekter -av bortfestede tomter- se matr. 56 Havstad krets.
740	16/8-39	Pantobligasjon fra Rolf Rasmussen til Den norske Creditbanks Filial i Arendal for kr. 5.000,00.-	33		(Matrik 26/10-1961. (3105/61-A.49.) Tilleggsavgift 1/8-79, m/12/8): Utgjør utgjeld til 1/12-1976, under utredning 4/9-77, utgjør pantobligasjon
6	5/1-40	Pantobligasjon fra d.s. til Agder Bank A/S kr. 2.000,00.	33		1/2 av 1/12-1979, utgjør 1/2-1972. Sluttet 15/1-1941. Dagbok nr. 28.
710	10/11-41	Pantobligasjon fra Carl Daus til G. Fløistad kr. 5.000,00	35.		(29) Matrik 26/10-1961. (3106/61-A.49.)

# Arkivverket

Agder fylke, Arendal, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad

Nr. ~~116~~ ~~116~~ ~~Havestad kroto~~ Navn:

Dagbok nr.	Dagbok ført	Hefteiser	Pantebok	Forandringer, utsettelse og ann.
1504	12/7 1958.	Erklæring fra eieren av d.nr. angående rett for Arendal kommune til vederlagsfritt å anlegge og vedlikeholde vann- og kloakkledninger over eiendommen. Bestemmelser forøvrig.	A.38.	
3110	27/10 1961.	Pantobligasjon til N.M. Aalholm og hustrus legat for kr. 22.000,- i d.nr.	B.29	Slettet 2/2-81-5377.
3664	26/9 1964.	Pantobligasjon til Nedenes Sparebank for kr. 5.000,- i d.nr.	B.36.	Slettet 30/1-1970 (62890-19.94.)
5142	26/6-81	Obligasjon kr. 205.000,- til Aust-Agder Sparebank		Slettet 24/8-82. (6027.)
8861	13/11-81	Obligasjon kr.20.000,- til Aust-Agder Sparebank.		Slettet 24/8-82. (6028.)
9664	12/9-86	Obligasjon kr. 150.000,- til Den norske Creditbank i d.br og bnr. 227 Pr.veket for dgbnr.13001/1986 den 16.12.1986 -13415 -		Sluttet 1/10-88-9652
13001	4.12.	Obligasjon kr. 90.000,- til Realkreditt i d.br. og bnr. 227.		Slettet 27/10-1988-10325-
9698	12.10. 1988	Obligasjon kr. 350.000,- til Den norske Creditbank i d.br. og bnr. 227.		
1398	13.2. 1989	Utleggsforretning kr. 9.904,24 til Sparebanken Sør avh. 8.2.1989, i d.br. og bnr. 227.		
1911	6.3. 1990	Utleggsforretning kr. 14.120,- til Arendal og Omegns Sparekasse avh. 27.2.1990 i d.br. og bnr. 227.		



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kilen 7  
4842 ARENDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Gina JørgensenTelefon: 472 01 275  
E-post: gina.jorgensen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre