

ARENDAL

KITTELSBUKTVEIEN 28, 4836 ARENDAL

Svært påkostet enebolig med hybelleilighet sentralt beliggende med flott utsikt over byfjorden!



Prisantydning: 4 000 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Kittelsbuktveien 28!

En meget innholdsrik enebolig med hybelleilighet med sentral beliggenhet. Boligen ligger på en høyde med flott utsikt over byfjorden og over til Hisøy, og inneholder blant annet 5 stuer totalt, 3 bad, 3 soverom, 3 kjøkken, 2 kott, trappegang, gang og 24 kvm. med terrasse- og balkongareal.

Eiendommen ligger høyt og fritt rett ved Kittelsbukt og er omgitt av sjarmerende trehusbebyggelse. Her har man meget gode solforhold og flott utsikt over indre byfjord og utløpet til Kittelsbukt, innløpet til Nidelva og over mot Hisøy. Det er gangavstand til flere barnehager.

Det er blant annet blitt lektet ut og etterisolert, nytt tak, byttet kledning, alle rør i huset er nye, 2 nyere bad, kjøkken samt alle vinduer og utvendige dører er byttet.

Adresse	Kittelsbuktveien 28
Prisantydning	4 000 000,- + omk.
Omkostning	127 240,-
Totalpris	4 127 240,-
BRA-i/BRA Total	163/163 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1874
Tomt	284 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo
 Martin Olsen
 Eiendomsmegler/Daglig leder
 avd.
 Arendal
 Telefon: 982 80 342
 Mail: mo@exbo.no



INNHold



- 4 Salgsoppgave
- 18 Plantegning
- 22 Tilstandsrapport
- 48 Boligkjøperforsikring
- 50 Budskjema



Exbo avd. Arendal
Vesterveien 4
4836 ARENDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 163 kvm

BRA totalt: 163 kvm

TBA: 34 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 kvm1. etasje

2. etasje

BRA-i: 64 42 kvm2. etasje Loftsetasje

3. etasje

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 kvm2. etasje

3. etasje

23 kvmLoftsetasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse284 m²**Tomtebeskrivelse**

Opparbeidet med platting, trapp og ellers berg/fjell.

Beliggenhet

Eiendommen ligger høyt og fritt rett ved Kittelsbukt og er omgitt av sjarmerende trehusbebyggelse. Her har man meget gode solforhold og flott utsikt over indre byfjord og utløpet til Kittelsbukt, innløpet til Nidelva og over mot Hisøy. Her våkner man opp til bølgeskvulp, måkeskrik og alt som er typisk for det glade Sørland. Fra eiendommen er det kort spasertur til Arendal sentrum langs strandpromenade samt til buss og handlesenter på Maxis, dagligvarer på Dampen og næringsområde på Myrene. Fine turområder langs sjøen og inn bak Maxis til flotte turløyper i Åsbieskogen og Bie. Det er gangavstand til flere barnehager, ca. 10 minutters gange til Stinta skole (1.-10. klasse) og ellers kort kjørevei til Arendal videregående skole.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert

veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Se tilstandsrapport utført av Kjell Erik Olsen, datert 10.09.2024. Rapporten er vedlagt i salgsoppgaven.

Enebolig med hybelleilighet - Byggeår: 1874.

UTVENDIG

Takkonstruksjon av sperrebukker med åser. Taktro med over- og underbord. Stålplater, betongtakstein og undertak fra 2020. Ståltakrenner og pipebeslag. Tømmervegger med stående kledning, asfalt plater og tilleggs isolert ferdigstilt i 2023. Noe eldre stående kledning og puss. Vinduer i tre med 2-lags glass fra rundt 2017 til 2023. Inngangsdører og balkongdører. Dørene er skiftet ut. Terrasse og veranda i treutførelse. Utvendige trapper og hagemurer.

INNENDIG

Etasje skille av tre bjelkelag. Gulv med laminat, gulvbord, belegg og fliser. Malte vegger, panel og tapet. Malte himlinger og himlinger med panel. Vedovner er tilknyttet eldre teglsteinspipe. Pipe har feierluke i kjeller. Innvendig trapp i treutførelse. Eldre innvendige profilerte dører og slette dører. Nyere innvendige profilerte dører.

VÅTROM

Bad i loftsetasjen er pusset opp og har gulv med belegg. Vegger med panelplater, pusset mur og malt himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. Bad i 2 etasje ferdigstilt i 2019 har gulv/vegg med fliser og Huntonit panel i himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og åpen dusj. Bad i 1 etasje ferdigstilt i 2019 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og åpen dusj.

KJØKKEN

Eldre kjøkkeninnredning i loftsetasjen med slette fronter, benkeplate og hybelbenk. Kjøkkeninnredning i 2 etasje fra 2019 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk. Kjøkkeninnredning i 1 etasje fra 2019 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap fra 2019. Avløpsrør av plast fra 2019. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noe rom/vinduer. To varmepumpe fra 2020-2021. To 190 liters varmtvannstanker fra 2018. Sikringsskap med automatsikringer. Brannslukkingsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Boligen ligger i skrå terreng oppført på plass støpt betong grunnmur og gråsteinsmur.

Innhold

Enebolig med hybelleilighet

BRA-i:

Loftsetasje: Trappegang ,kjøkken ,bad ,stue ,soverom , 2 kott. 42 kvm.

2. etasje: Gang , Bad , Kjøkken , 2 stuer , Soverom. 64 kvm.

1. etasje: Kjøkken , Bad , 2 stuer , Soverom. 57 kvm.

TBA:

Loftsetasje: Terrasse- og balkongareal. 23 kvm.

2. etasje: Terrasse- og balkongareal. 11 kvm.

Det foreligger ikke tegninger. Det finnes ingen tegninger i kommunens arkiver. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

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

Kott i loftsetasjen og kjeller har lav takhøyde og ikke målbart areal. 1 etasje har takhøyde fra rundt 2,01m til rundt 2,11m. Vindu på soverom i 1 etasje er lite, tilfredsstillende ikke krav til dagslys i rom for varig opphold og ikke krav til rømningsvei. Flere vinduer i boligen tilfredsstillende heller ikke krav til rømningsvei på grunn av

fast midt stolpe.

Standard

Takstmannens konklusjon:

Enebolig med hybelleilighet med loftsetasje, 2 etasje og 1 etasje oppført i 1874. Det er utført oppussing og en rekke oppgraderinger av boligen. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Store eller alvorlige avvik

Utvendig - Utvendige trapper

Utvendige trapper og hagemurer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Utvendige trapper og hagemurer med varierende slitasje, manglende

rekkverk og rekkverk med for lav høyde.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Ellers må behov for tiltak vurderes

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille av tre bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente

måleavvik.

Målt høydeforskjell på gulv i loftsetasjen opptil 40mm gjennom hele

rom, i 2 etasje opptil 50mm og i 1 etasje opptil 60mm.

Det er også

skjevheter i himlinger og vegger.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil

imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak

i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man

vurdere slike tiltak.

Innvendig - Innvendige trapper

Innvendig trapp i treutførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Våtrom - Loftsetasje - Bad - Overflater Gulv

Gulv med beleg.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulv har feil fall og heller mot trappegang.

Konsekvens/tiltak:

For å få riktig fall til sluk må gulv bygges opp på nytt.

Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig - Nedløp og beslag

Ståltakrenner på framsiden er svært begrenset besikket fra bakkenivå.

Fallforhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Det er avvik:

Takrenner er bøyd litt ned og mangler takrenne nedløp.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Behov for tiltak må vurderes og snøfangere bør av sikkerhetsmessig årsak monteres.

Utvendig - Veggkonstruksjon

Noe eldre stående kledning og puss.

Vurdering av avvik:

Eldre fasader med varierende slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Behov for tiltak må vurderes

Utvendig - Dører

Eldre kjellerdør.

Vurdering av avvik:

Eldre kjellerdør med slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i treutførelse oppe ved loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder

Rekkverk med høyde på 95cm. Bjelker har langt spenn.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Behov for tiltak må vurderes

Innvendig - Pipe og ildsted

Vedovner er tilknyttet eldre teglsteinspipe. Pipe har feierluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

Store deler av forventet brukstid på pipe er oppbrukt.

Pipe har sprekker

i loftsetasjen og det er ikke tettet skikkelig ved røykrør til vedovn i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak:

Pipe bør undersøkes nærmere. Tidspunkt for pipe rehabilitering kan nærmer seg

Innvendig - Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke aksepterer det og vegger av stokker og støpte vegger. Utenom kjeller ligger det mest av boligen ikke under terreng. Ved fuktmåling med hammerelektrode i bunnen av vegg i 1etasje ble det ikke påvist unormale forhold.

Vurdering av avvik:

I kjeller er det synlig fukt inntrengning i bunnen av grunnmur. Eldre treverk i kjeller har noe angrep av borebille.

Konsekvens/tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

Våtrom - Loftsetasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har ikke avtrekksventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Luftespalte i dør bør etableres.

Våtrom - 2 etasje - Bad - Overflater Gulv

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

Krav til fall er ikke oppfylt. Gulv har lite fall. Det er 10mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk men også felt av gulv uten fall til sluk. 12mm eikelist på dørterskel. Enkelte gulv fliser har delvis bom(hulrom under).

Konsekvens/tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Noen steder er vindu og rom uten lufteventil.

Konsekvens/tiltak:

Lufteventil i vegg i rom med vindu uten lufteventil bør etableres.

Tomteforhold - Drenering

Det er ukjent/tvilsomt om det er benyttet noen form for drenering langs

utvendig grunnmur.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

En eventuell drenering har begrenset effekt da det er synlig fukt

inntrengning i bunnen av grunnmur i kjeller. Det er også nærmest

umulig å drenere på en tomt som denne uten å sprengte bort fjell på

baksiden.

Konsekvens/tiltak:

Prøve å lede bort mest mulig vann fra grunnmur/bolig.

Tomteforhold - Terrengforhold

Boligen ligger i skrå terreng.

Vurdering av avvik:

Det kommer ned vann langs fjell på baksiden. Ellers er terreng langs grunnmur noen steder flatt med noe begrensede muligheter for avrenning.

Konsekvens/tiltak:

Terrengforhold på denne tomten er ikke lett gjøre noe med.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

Ut fra alder på boligen kan utvendig vann- og avløpssystemet være av eldre dato.

Konsekvens/tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Takkonstruksjon av sperrebukker med åser. Taktro med over- og underbord. Loft er begrenset kontrollert fra luke på grunn av mye veps

fra vepsebol på loft. Deler av boligen har igjen kledde skrå himling/lukket konstruksjon som gjør kontroll av innvendig undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

Takkonstruksjon har avvik/skjevheter og på undertak/takkonstruksjon er

det opptørkede fukt merker etter tidligere lekkasjer.

Konsekvens/tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

Innvendig - Overflater

Vurdering av avvik:

Noen eldre overflater med normal slitasje. På befaringsdagen var ikke

alle arbeider i loftsetasjen ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

Innvendig - Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig - Innvendige dører

Eldre innvendige profilerte dører og slette dører.

Vurdering av avvik:

Eldre innvendige dører med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Om det er behov for tiltak må vurderes.

Våtrom - Loftsetasje - Bad - Overflater vegger og himling

Vegger med panelplater, pusset mur og malt himling.

Vurdering av avvik:

Panelplater er litt ujevne i bunnen og est litt ut.

Panelplater er ikke godt egnet til våtrom.

Konsekvens/tiltak:

Om det er behov for tiltak må vurderes

Våtrom - 2 etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har el. avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak:

Luftespalte i dør bør etableres

Våtrom - 1 etasje - Bad - Overflater Gulv

Gulv med fliser. Det er 30mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Vurdering av avvik:

Gulv fliser i dusj har litt høydeforskjell og et lite felt av gulv uten fall til sluk.

Konsekvens/tiltak:

Om det er behov for tiltak må vurderes.

Kjøkken - Loftsetasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate og hybelbenk.

Vurdering av avvik:

Eldre innredning med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kjøkken - Loftsetasje - Kjøkken - Avtrekk

Ventilering.

Vurdering av avvik:

Kjøkken har ikke ventilator.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Ventilator bør monteres.

Tilstandsrapporten må leses i sin helhet, og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger ikke i handelen dersom ikke annet tydelig fremkommer i salgsoppgaven.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport utført av Kjell Erik Olsen, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI

Oppvarming

Vedfyring i ovner, varmepumper, ellers elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 000 000

Kommunale avgifter

Kr 30 400

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør kr. 17 353,- i året pr. 2024. Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, ab. gebyr vann bolig, akonto vann bolig, ab. gebyr avløp bolig, akonto avløp bolig, feie- og tilsynsgebyr. Eiendomsskatten er kr. 6 783,- i året pr. 2024, og den kommer i tillegg til de andre opplyste gebyrene. Renovasjon kommer i tillegg og utgjør kr. 6 264,- i året pr. 2024. Dette beløpet varierer etter forbruk. Det er 4 terminer i året.

Eiendomsskatt

Kr 6 783

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 473 320

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 798 617

Formuesverdi sekundær år

2022

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 502, bruksnummer 22 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Erklæring/avtale

26.03.1968

Bestemmelser om overdragelse av grunn til vegutvidelse, til Arendal kommune.

Bestemmelse om bebyggelse

Registrering av grunn

22.10.1992

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:4203 Gnr:502

Bnr:1304

Areal 23,6 m2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil

det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til områder for boliger m/tilhørende anlegg, jfr. plannavn Kittelsbukt - Ormevika, vedtatt 08.06.2006. Eiendommen er i henhold til kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende og ligger i hensynssone Kp Angitt hensynssone og Kp Støysone, ikrafttredelsesdato 27.04.2023. Arealplaner under arbeid; plannavn Strømsbusletta SL.

Bygningene i SEFRAK-registeret kan være tillagt spesielle restriksjoner. Man må påregne at kommunen tar en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygningen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt

tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

13 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
112 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 500 000,-))

127 240,- (Omkostninger totalt)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 127 240

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring (må tilpasses)
Selger har valgt å ikke tegne boligselgerforsikring /valgt å tegne eierskifte forsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om 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.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Oppdragsansvarlig

Martin Olsen

Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Arendal

mo@exbo.no

Tlf: 982 80 342

Exbo avd. Arendal, Vesterveien 4

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

09.07.2025













exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig med hybelleilighet



Kittelsbuktveien 28, 4836 ARENDAL



ARENDAL kommune



gnr. 502, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 15.08.2024

Rapportdato: 10.09.2024

Oppdragsnr.: 16579-5649

Referansenummer: PL1919

Autorisert foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker de siste 20 årene. Er medlem og autorisert av Norsk Takst.



Rapportansvarlig

Kjell E Olsen

Kjell Erik Olsen

Uavhengig Takstingeniør

ker-ols@online.no

905 44 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med hybelleilighet med loftsetasje, 2 etasje og 1 etasje oppført i 1874. Det er utført utført oppussing og en rekke oppgraderinger av boligen. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Enebolig med hybelleilighet - Byggeår: 1874

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av sperrebukker med åser. Taktro med over- og underbord. Stålpater, betongtakstein og undertak fra 2020. Ståltakrenner og pipebeslag. Tømmervegger med stående kledning, asfalt plater og tilleggs isolert ferdigstilt i 2023. Noe eldre stående kledning og puss. Vinduer i tre med 2-lags glass fra rundt 2017 til 2023. Inngangsdører og balkongdører. Dørene er skiftet ut. Terrasse og veranda i treutførelse. Utvendige trapper og hagemurer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Etasje skille av tre bjelkelag. Gulv med laminat, gulvbord, belegg og fliser. Malte vegger, panel og tapet. Malte himlinger og himlinger med panel. Vedovner er tilknyttet eldre teglsteinspipe. Pipe har feierluke i kjeller. Innvendig trapp i treutførelse. Eldre innvendige profilerte dører og slette dører. Nyere innvendige profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i loftsetasjen er pusset opp og har gulv med belegg. Vegger med panelplater, pusset mur og malt himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett.

Bad i 2 etasje ferdigstilt i 2019 har gulv/vegg med fliser og Huntonit panel i himling. Veggghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og åpen dusj.

Bad i 1 etasje ferdigstilt i 2019 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Veggghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og åpen dusj.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning i loftsetasjen med slette fronter, benkeplate og hybelbenk.

Kjøkkeninnredning i 2 etasje fra 2019 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

Kjøkkeninnredning i 1 etasje fra 2019 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap fra 2019. Avløpsrør av plast fra 2019. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noe rom/vinduer. To varmpumpe fra 2020-2021. To 190 liters varmtvannstanker fra 2018. Sikringsskap med automatsikringer. Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen ligger i skrå terreng oppført på plass støpt betong grunnmur og gråsteinsmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med hybelleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ingen tegninger i kommunens arkiver. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

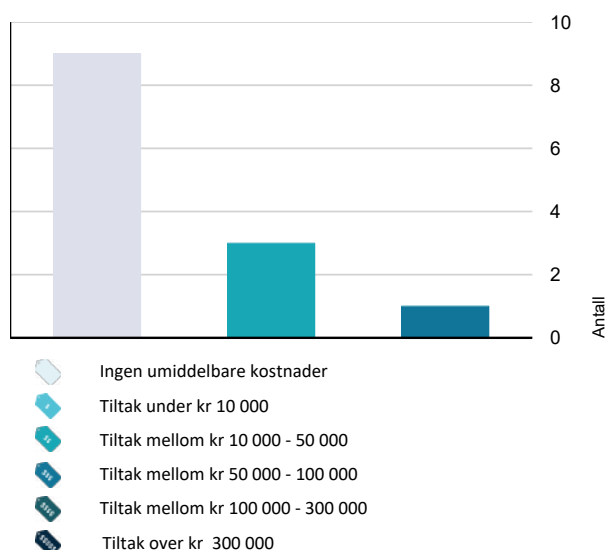
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med hybelleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Kjøkken > Loftsetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Loftsetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED HYBELLEILIGHET



Byggeår
1874

Kommentar
I henhold til Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Boligen holder en ok standard.

Vedlikehold
Boligen er ok vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Stålplater, betongtakstein og undertak fra 2020 besiktiget fra terrasse.
Takflaten mot veien er svært begrenset kontrollert fra bakkenivå på lang avstand.



TG 1 Nedløp og beslag

Ståltakrenner på baksiden og pipebeslag besiktiget fra terrasse.
Fallforhold på takrenner er ikke kontrollert.

TG 2 Nedløp og beslag - 2

Ståltakrenner på framsiden er svært begrenset besiktiget fra bakkenivå.
Fallforhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Takrenner er bøyd litt ned og mangler takrenne nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes og snøfangere bør av sikkerhetsmessig årsak monteres.

TG 1 Veggkonstruksjon

Tømmervegger med stående kledning, asfalt plater og tilleggs isolert ferdigstilt i 2023.

TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Noe eldre stående kledning og puss.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre fasader med varierende slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av sperrebukker med åser. Taktro med over- og underbord. Loft er begrenset kontrollert fra luke på grunn av mye veps fra vepsebol på loft. Deler av boligen har igjen kledde skrå himling/lukket konstruksjon som gjør kontroll av innvendig undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjon har avvik/skjevheter og på undertak/takkonstruksjon er det opptørkede fukt merker etter tidligere lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags glass fra rundt 2017 til 2023. Det mangler barnesikringer.

TG 1 Dører

Inngangsdører og balkongdører. Dørene er skiftet ut.

TG 2 Dører - 2

Eldre kjellerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kjellerdør med slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i treutførelse oppe ved loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Rekkverk med høyde på 95cm. Bjelker har langt spenn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Behov for tiltak må vurderes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda i tre utførelse.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper og hagemurer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

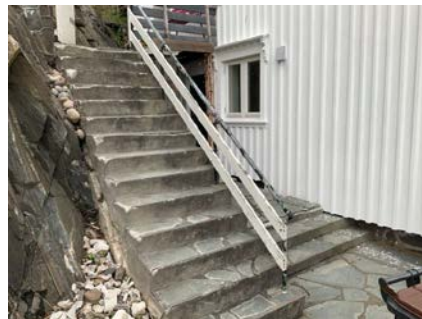
Utvendige trapper og hagemuer med varierende slitasje, manglende rekkverk og rekkverk med for lav høyde.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Ellers må behov for tiltak vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med laminat, gulvbord, belegg og fliser. Malte vegger, panel og tapet. Malte himlinger og himlinger med panel.

TG 2 Overflater - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen eldre overflater med normal slitasje. På befaringen dagen var ikke alle arbeider i loftsetasjen ferdigstilte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille av tre bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på gulv i loftsetasjen opptil 40mm gjennom hele rom, i 2 etasje opptil 50mm og i 1 etasje opptil 60mm. Det er også skjevheter i himlinger og vegger.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Vedovner er tilknyttet eldre teglsteinspipe. Pipe har feierluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av forventet brukstid på pipe er oppbrukt. Pipe har sprekker i loftsetasjen og det er ikke tett skikkelig ved røkrør til vedovn i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipe bør undersøkes nærmere. Tidspunkt for pipe rehabilitering kan nærmer seg



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke aksepterer det og vegger av stokker og støpte vegger. Utenom kjeller ligger det mest av boligen ikke under terreng. Ved fuktmåling med hammerelektrode i bunnen av vegg i 1 etasje ble det ikke påvist unormale forhold.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I kjeller er det synlig fukt inntrengning i bunnen av grunnmur. Eldre treverk i kjeller har noe angrep av borebille.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.



TG 3 Innvendige trapper

Innvendig trapp i treutførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Eldre innvendige profilerte dører og slette dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innvendige dører med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om det er behov for tiltak må vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører - 2

Nyere innvendige profilerte dører.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Bad pusset opp med synlig utførelse.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med panelplater, pusset mur og malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Panelplater er litt ujevne i bunnen og est litt ut. Panelplater er ikke godt egnet til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om det er behov for tiltak må vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFTSETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater Gulv

Gulv med belegg.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulv har feil fall og heller mot trappegang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få riktig fall til sluk må gulv bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg er klemt under klemring i sluk.



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har ikke avtrekksventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Luftespalte i dør bør etableres.

LOFTSETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke aksepterer det og vegger av stokker og støpte vegger. Tilstandsgrad er ikke satt.

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad ferdigstilt i 2019 med dokumentert utførelse i form av bildedokumentasjon

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og Huntonit panel i himling.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krav til fall er ikke oppfylt. Gulv har lite fall. Det er 10mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk men også felt av gulv uten fall til sluk. 12mm eikelist på dørterskel. Enkelte gulv fliser har delvis bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Noe synlig mansjett i sluk.



Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og åpen dusj.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har el. avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luftespalte i dør bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke aksepterer det og vegger av stokker og støpte vegger. Tilstandsgrad er ikke satt.

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad ferdigstilt i 2019 med dokumentert utførelse i form av billedokumentasjon.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og malt himling.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Det er 30mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv fliser i dusj har litt høydeforskjell og et lite felt av gulv uten fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om det er behov for tiltak må vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Noe synlig mansjett i sluk.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og åpen dusj.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har el. avtrekksvifte og luftespalte i dør.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke aksepterer det og vegger av stokker og støpte vegger. Tilstandsgrad er ikke satt.

KJØKKEN

LOFTSETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate og hybelbenk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredning med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFTSETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken har ikke ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator bør monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2019 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Oppvaskmaskin står litt ut.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator har avtrekk.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2019 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det mangler folie i enden av skrå kuttet benkeplate.

1 ETASJE > KJØKKEN

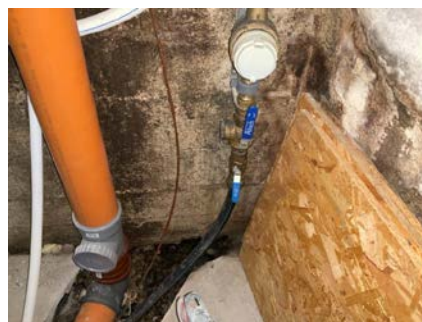
TG 1 Avtrekk

Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap fra 2019.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra 2019.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med lufteventil i noe rom/vinduer.



TG 1 Varmtvannstank

To 190 liters varmtvannstanker fra 2018.

TG 2 Ventilasjon - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen steder er vindu og rom uten lufteventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufteventil i vegg i rom med vindu uten lufteventil bør etableres.

TG 1 Varmesentral

To varmepumpe fra 2020-2021.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer.

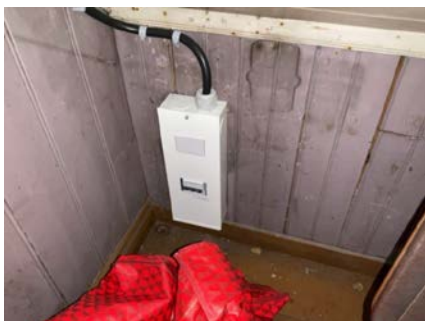
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring datert 09.07.2019 og 13.01.2020.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fjelltomt.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent/tvilsomt om det er benyttet noen form for drenering langs utvendig grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En eventuell drenering har begrenset effekt da det er synlig fukt inntrengning i bunnen av grunnmur i kjeller. Det er også nærmest umulig og drenere på en tomt som denne uten å sprengte bort fjell på baksiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Prøve å lede bort mest mulig vann fra grunnmur/bolig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Boligen er oppført på plass støpt betong grunnmur og gråsteinsmur.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrå terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kommer ned vann langs fjell på baksiden. Ellers er terreng langs grunnmur noen steder flatt med noe begrensede muligheter for avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengforhold på denne tomten er ikke lett gjøre noe med.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ut fra alder på boligen kan utvendig vann- og avløpssystemet være av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

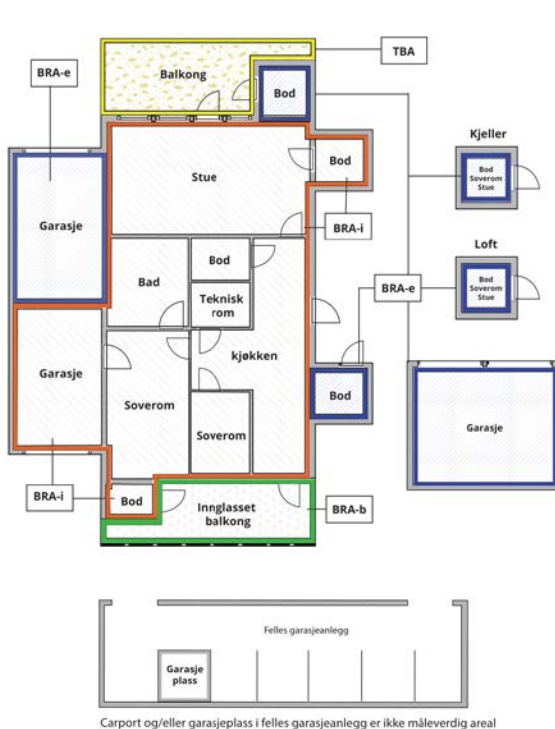
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med hybelleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	42			42	23
2 etasje	64			64	11
1 etasje	57			57	
Kjeller					
SUM	163				34
SUM BRA	163				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Trappegang , Kjøkken , Bad , Stue , Soverom , 2 kott		
2 etasje	Gang , Bad , Kjøkken , 2 stuer , Soverom		
1 etasje	Kjøkken , Bad , 2 stuer , Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ingen tegninger i kommunens arkiver. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: En rekke arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kott i loftetasjen og kjeller har lav takhøyde og ikke målbart areal. 1 etasje har takhøyde fra rundt 2,01m til rundt 2,11m. Vindu på soverom i 1 etasje er lite, tilfredsstillende ikke krav til dagslys i rom for varig opphold og ikke krav til rømningsvei. Flere vinduer i boligen tilfredsstillende heller ikke krav til rømningsvei på grunn av fast midt stolpe.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med hybelleilighet	163	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2024	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Therese Reed-Larsen Walther	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	502	22		0	284.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kittelsbuktveien 28

Hjemmelshaver

Walther Therese Reed-Larsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt og fint beliggende i etablert boligområde.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Skrånede opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.08.2024	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	16.08.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det finnes ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det finnes ingen tegninger i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PL1919>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 5 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 9 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 14 200**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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.

GFJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere 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 oppfordre 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 bud-giverne 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.

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Martin Olsen

T: 982 80 342

mo@exbo.no

Følg oss på 

