

MOLTEMYR

SOLBAKKEN 3, 4846 ARENDAL

Lekker enebolig på høyde med flott opparbeidet hage. Gode solforhold | Nær skole



Prisantydning: 3 590 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Solbakken 3!

Eiendommen ligger fint til i et rolig, barnevennlig og sentralt område. Det er gode solforhold med sol fra morgen til kveld. Fra eiendommen er det kort vei til blant annet skole, barnehage, lysløype og butikk. Det er

ca. 2,5 km til Arendal sentrum og Harebakken, og 5,4 km til Stoa. Eiendommen har fine og usjenerte uteområder. Boligen er pusset opp i senere år og fremstår i god stand.

Velkommen til visning!

Adresse	Solbakken 3
Prisantydning	3 590 000,- + omk.
Omkostning	105 540,-
Totalpris	3 695 540,-
BRA-i/BRA Total	151/158 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1964
Tomt	769.5 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Ove Alexander Støylen
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 977 62 688
Mail: os@exbo.no



INNHold



4 Salgsoppgave

20 Plantegning

60 Boligkjøperforsikring

62 Budskjema



Exbo avd. Arendal
Vesterveien 4
4836 ARENDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 151 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 158 kvm

TBA: 38 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 58 kvm.

1. etasje

BRA-i: 93 kvm.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

7 kvm

1. etasje

31 kvm

Bu

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 kvm.

Bu/drivhus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

769.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Hagen er meget pent opparbeidet i ulike nivåer noe som gir tomten liv. Parkeringen er asfaltert oppe ved boligen samt at det er en gruset parkering på boligens fremside nedenfor verandaen. Ved boligen er det satt opp sykkelparkering under tak, meget praktisk.

Videre er det murt opp nye trappearrangementer som leder ned mot det svært hyggelige grusede område hvor det står ett stort drivhus, flere bed noe i tre og noen steinsatt. Plattinger og sitteplasser flere steder på tomten.

Opp på toppen av tomten har man en svært flott sitteplass hvor man er totalt usjenert og kan nyte sol hele dagen og utover kvelden.

Beliggenhet

Enebolig på nydelig tomt på en høyde med supre solforhold.

Dette er ett veletablert boligområde bestående av primært eneboliger. Området er svært barne- og familievennlig med kun noen minutters gangvei til Moltemyr skole. I nærområdet finnes flere barnehager. I umiddelbar nærhet finnes både dagligvarebutikk, svært populære rekreasjonsområder med lysløype og et eldorado av stinett og oppkjørte skiløyper på vinterstid. Her finnes også en 20km lang stiløype tilrettelagt for sykkel. I nærområdet ligger Ribbervann hvor man kan ta et forfriskende bad i ferskvann. På dagtid går det ofte buss til Arendal sentrum. Ønsker man å gå til byen er avstanden ca. 1,8 km.

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

Selger

Adnan Keljalic

Byggemåte

Enebolig - Byggår: 1964

UTVENDIG

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak som undertak.

Betongtakstein fra 2016 i henhold til tidligere eier som taktekking, ståltakrenner og pipebeslag. Bindingsverk konstruksjon med

liggende kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2007 til 2020.

Inngangsdør fra 2004 og balkongdør fra 2018. Veranda i treutførelse.

Terrasse i treutførelse på terreng.

INNVENDIG

Støpt gulv i kjeller. Etasje skille av tre bjelkelag. Gulv med laminat, teppe, belegg og fliser. Malte vegger og vegger med panelplater. Malte himlinger, takplater og Huntonit panel. Vedovn er tilknyttet teglsteinspipe. Pipe har feierluke i kjeller. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige profilerte og slette dører.

VÅTROM

Renovert bad av ny dato i 1 etasje har gulv med belegg, baderomsplater på vegger og malt himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. Bad i kjeller av noe eldre dato har gulv med fliser og sokkel fliser, panelplater på vegger og malt himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. Vaskerom i kjeller av eldre dato har gulv med fliser og støpt malt gulv. Vegger med panel, malt grunnmur og malt himling. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Noe eldre vannledning av kobber. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med luft ventil i noe rom/vinduer. 198 liters varmtvannstank fra 2004. Sikringsskap med automatsikringer. Brannsløkkingsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Boligen ligger i skrå terreng oppført på plass støpt betong grunnmur

Innhold

Enebolig:

BRA-i:

1. etasje: Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom x 2.
Kjeller: Entré, Gang, Bad, Vaskerom, Trappegang/
innredet rom, Innredet rom, Garderobe, Bod, Grov bod/
krypkjeller.

TBA:

1. etasje: Terrasse-/balkongareal.
Kjeller: Terrasse-/balkongareal.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Dagens rominndeling/bruken er endret fra kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Det som på originale tegninger i 1. etasje er vindfang er idag en del av utvidet bad.

Det som på originale tegninger i kjeller er vaskerom og tørkerom er idag vaskerom, bad og bod.

Det som på originale tegninger i kjeller er hobbyrom er idag innredet rom og bod.

Det som på originale tegninger i kjeller er mat og brensel er idag gang.

Bu:

BRA-e:

1. etasje: Bod.

Bu/drivhus:

BRA-e:

1. etasje: Bod.

Standard

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Innvendig - Overflater

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig - Pipe og ildsted

Innvendig - Rom Under Terreng

Innvendig - Krypkjeller

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold - Forstøtningsmurer
Tomteforhold - Terrengforhold
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Overflater vegger og himling
Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Overflater Gulv
Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig - Veggkonstruksjon
Innvendig - Radon
Innvendig - Innvendige trapper
Våtrom - 1 etasje - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Ventilasjon

Avvikene er beskrevet i overskrift, og må leses grundig i tilstandsrapport. Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgave.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken følger med dersom ikke annet blir avtalt mellom partene. Disse følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering

Parkering i innkjørsel foran hus.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/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 peis, ellers elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A-G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 590 000

Kommunale avgifter

Kr 17 977

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen og renovasjon.

Kommunale avgifter utgjør kr. 14844,- pr. år. Dette omfatter: Vann, avløp og eiendomsskatt.

Renovasjon utgjør kr. 3 133,- i året pr. 2025. Dette beløpet varierer etter forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 5 531

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 871 880

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 487 521

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Lillesands sparebank. Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 507, bruksnummer 968 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

24.07.1964

Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 18.01.1965.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.01.1965.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i uregulert område, men er i kommuneplanen for Arendal Kommune avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Det foreligger arealplaner under arbeid i nærheten, plannavn Stenklev - opphevelse, Waglesgårdveien 11, Revekroken 36. Se kommunens hjemmesider for mer informasjon.

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

3 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

89 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

90 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

105 540,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 680 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 695 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 105 540

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 kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår/

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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,9 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 118 259,00,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ove Alexander Støylen

Eiendomsmeglerfullmektig

os@exbo.no

Tlf: 977 62 688

Ansvarlig megler

Chana M. Almenningen

Eiendomsmegler

cma@exbo.no

Tlf: NaN

Exbo avd. Arendal, Vesterveien 4

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

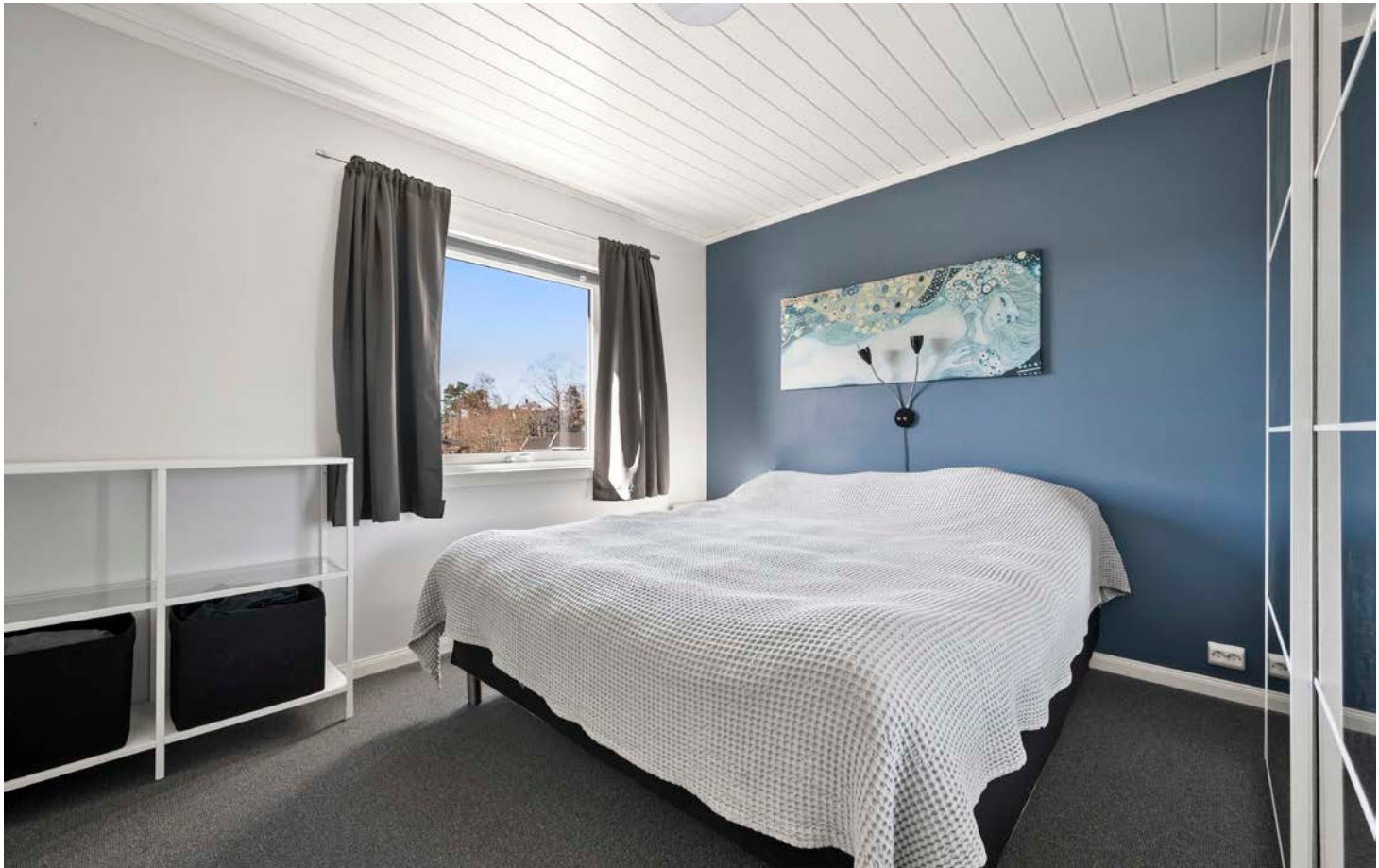
18.06.2026





















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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Document reference: 1004250037

Meglerfirma

EXBO Arendal

Oppdragsnr.

1004250037

Selger 1 navn

Adnan Keljalic

Gateadresse

Solbakken 3

Poststed

ARENDAL

Postnr

4846

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1004250037

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Adnan Keljalic	538f129dadea82f1d75a95 458e4c37a2b91b73f5	03.06.2026 11:17:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1004250037

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport



Enebolig



Solbakken 3, 4846 ARENDAL



ARENDAL kommune



gnr. 507, bnr. 968

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 27.05.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 16579-6166

Eiendomsverdi ref nr: MN1027

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



Rapportansvarlig

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 1 etasje og kjeller oppført i 1964. Det er utført oppussing og oppgraderinger av boligen i perioden 2010 til 2021. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak som undertak. Betongtakstein fra 2016 i henhold til tidligere eier som takteking. Papp som takteking på halvtak over inngang og bølge plater på tak over veranda. Ståltakrenner og pipebeslag. Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2007 til 2020. Inngangsdør fra 2004 og balkongdør fra 2018. Veranda i treutførelse. Terrasse i treutførelse på terreng.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Støpt gulv i kjeller. Etasje skille av tre bjelkelag. Gulv med laminat, teppe, belegg og fliser. Malte vegger og vegger med panelplater. Malte himlinger, takplater og Huntonit panel. Vedovn er tilknyttet teglsteinspipe. Pipe har feierluke i kjeller. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige profilerte og slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Renovert bad av ny dato i 1 etasje har gulv med belegg, baderomsplater på vegger og malt himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. Bad i kjeller av noe eldre dato har gulv med fliser og sokkel fliser, panelplater på vegger og malt himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. Vaskerom i kjeller av eldre dato har gulv med fliser og støpt malt gulv. Vegger med panel, malt grunnmur og malt himling. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Noe eldre vannledning av kobber. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufte ventil i noe rom/vinduer. 198 liters varmtvannstank fra 2004. Sikringsskap med automatsikringer. Brannslukkingsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

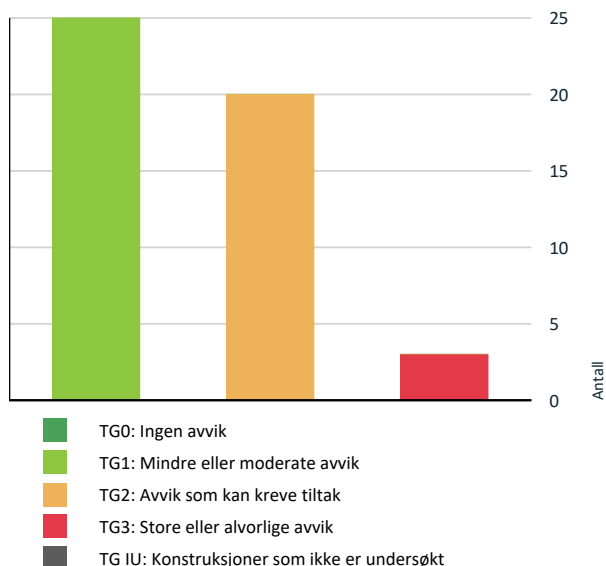
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

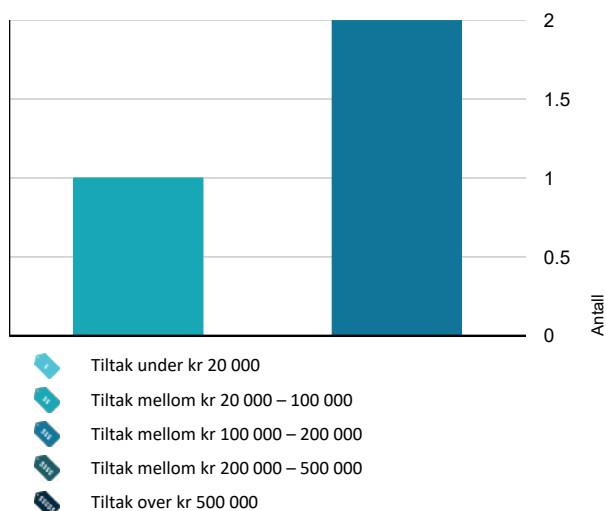
Dagens rominndeling/bruken er endret fra kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
I henhold til Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Boligen holder en god standard.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt.



UTVENDIG

📍 TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Betongtakstein fra 2016 i henhold til tidligere eier som taktekking besiktiget fra taket. Papp som taktekking på halvtak over inngang og bølge plater på tak over veranda.



📍 TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Ståltakrenner og pipebeslag besiktiget fra tak og bakkenivå. Fallforhold på takrenner er ikke kontrollert.



📍 TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjon med nyere liggende kledning.

! TG 2 Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

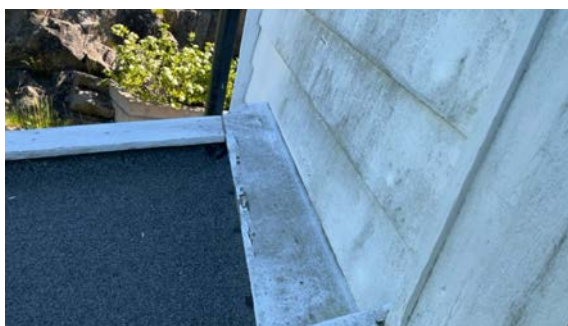
- Det er avvik:

Kledning og utvendig treverk fra byggeår har på utsatte steder vær slitasje og ikke lufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for vedlikehold.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak som undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjon har noe avvik/sig. På undertak/takkonstruksjon er det noen opptørkede fukt merker etter tidligere lekkasjer og noe svertesopp. Netting i lufte ventiler i den ene gavl veggen er defekt som har medført vepsebol på loft. Loftsluke er uisolert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufte ventiler i den ene gavlen bør skiftes ut. Isolert loftsluke bør monteres.



! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2007 til 2020.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

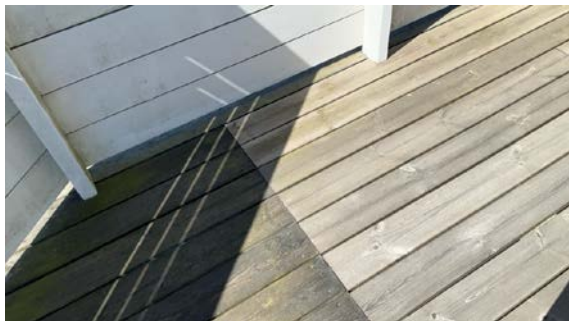
Inngangsdør fra 2004 og balkongdør fra 2018.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nyere del av veranda og terrasse i treutførelse.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Eldre del av veranda.

Vurdering av avvik:

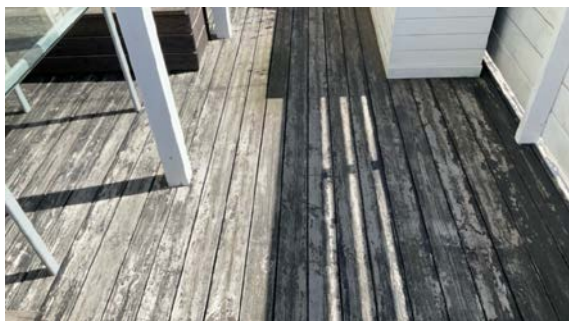
- Det er avvik:

Eldre del av veranda har vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger nærmer seg.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med laminat, teppe, belegg og fliser. Malte vegger og vegger med panelplater. Malte himlinger, takplater og Huntonit panel.

TG 2 Overflater - 1

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I entré og gang i kjeller har mange gulv fliser bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv fliser med bom kan løsne/sprekke.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv i kjeller. Etasje skille av tre bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på gulv opptil 29mm gjennom hele rom. Enkelte steder er det noe knirk i gulv.

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn er tilknyttet teglsteinspipe. Pipe har feierluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for pipe rehabilitering kan nærmer seg



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rommene i kjeller ligger delvis under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved hulltaking i påforet vegg mot grunnmur under terreng og ved fuktmåling med hammerelektrode i bunnsvill i påforet vegg mot grunnmur under terreng ble det målt over 28 vekt% fukt/fiber metning (helt vått).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må undersøkes nærmere og behov for tiltak vurderes deretter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

I bakre del av kjeller er det krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

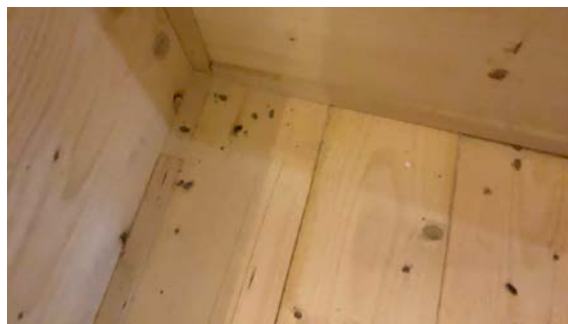
Fjell i krypkjeller er dekket/kledd til med treverk uten mulighet å se tilstand. Ved fuktmåling med hammerelktrode i bod i bunnen av skillevegg mot krypkjeller ble det målt 22 vekt% fukt. På gulv i krypkjeller er det døde munkelus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må undersøkes nærmere og behov for tiltak vurderes deretter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i treutførelse.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte og slette dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Renovert bad av ny dato med synlig utførelse.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og malt himling.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krav til fall er ikke oppfylt. Gulv er tilnærmet flatt. Det er 5mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv, men 33mm oppkant med belegg ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bad fungerer med dagens løsning med dusjkabinett med fare for vannansamling i enkelte områder på gulvet.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg er klempt under fast skrudd slukrist.



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte og lufter spalte i dør.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad av noe eldre dato med uokumentert utførelse.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Panelplater på vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Panelplater som er behandlet med våtroms maling for å tåle fukt, er ikke godkjent som membran i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om det er behov for tiltak må vurderes.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og sokkel fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krav til fall/høydeforskjell er ikke oppfylt. Gulv er tilnærmet flatt, har også noe feil fall og kun fuget langs 25mm dørterskel. Flere gulv fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for renovering av gulv nærmer seg.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Noe synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utenom noe synlig membran i sluk er membran/tette sjikt på bad udokumentert/ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhente dokumentasjon om mulig.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte og luften ventil i dørblad.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom av eldre dato med udokumentert utførelse.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med panel, malt grunnmur og malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre overflater med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for renovering av vegger nærmer seg.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og støpt malt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krav til fall/høydeforskjell er ikke oppfylt. Gulv er tilnærmet flatt uten fall til sluk og ikke tett oppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for renovering av gulv nærmer seg.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Noe synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utenom noe synlig membran i sluk er membran/tette sjikt på vaskerom udokumentert/ikke synlig. Det er ikke tett i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for renovering av gulv nærmer seg.



KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ikke lufteventil, men åpent inn til bad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling foretatt i luke i utboksing på vaskerom uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Enkelte fronter har litt merke.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

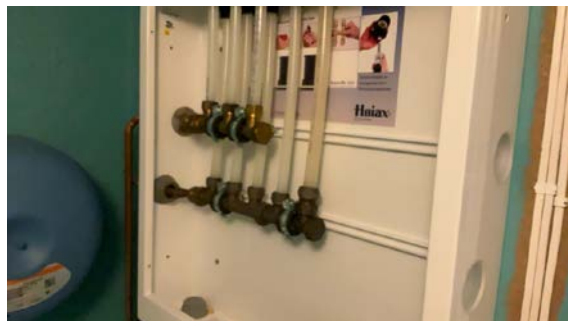
Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap.



TG 2 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Noe eldre vannledning av kobber.

Vurdering av avvik:

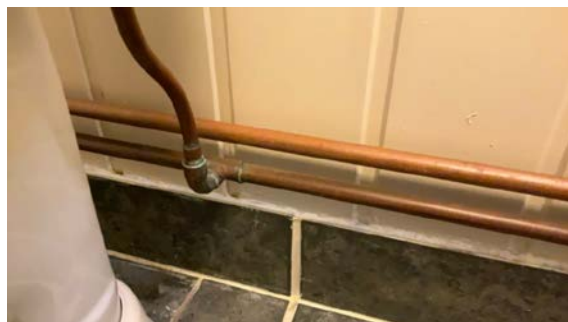
- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på eldre vannledninger er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannledninger fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

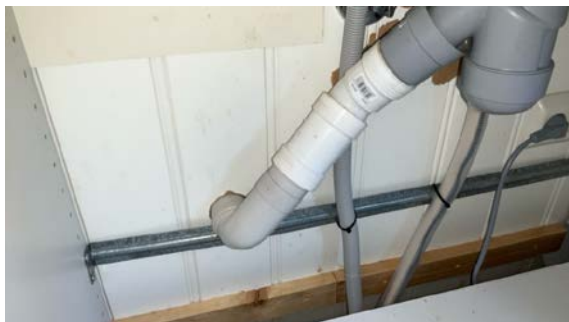


TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufte ventil i noen rom/vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

198 liters varmtvannstank fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Store deler av forventet brukstid på varmtvannstank er oppbrukt. I nye leiligheter og boliger skal man i henhold til nye forskrifter fast tilkoble alle varmtvannstanker, det vil si ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannstank fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå. Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

utsiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1964 Oppgraderinger utført senere.

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring datert 29.09.2010.

Generelt om anlegget

3. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

4. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

7. 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



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og stein. Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, da dette krever oppgravninger og langvarige målinger.

! TG 3 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- En eventuell drenering/fuksikring fra byggeår må antas å ha begrenset effekt som følge av aldersvekkelser og det er nærmest umulig å drenere langs utvendig grunnmur hvor fjell skrå inn under grunnmur i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for drenerende tiltak hvis krypkjeller og kjeller skal bli tørr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på plass støpt betong grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur har noe sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for reparasjoner.



! TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Eldre forstøtningsmur og hagemur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre forstøtningsmur og hagemur har noen sprekker.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Behov for reparasjoner.



TG 1 Forstøtningsmur - 1

Beskrivelse

Nyere forstøtningsmur av sement blokker.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrå terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terreng har stedvis fall mot bolig og skrår inn under grunnmur i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nærmest umulig å gjøre noe med utenom å sprengte bort fjell på utsiden av grunnmur. Det anbefales fall på terreng bort fra yttervegger/grunnmur på 1:50.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Alder på bolig tilsier at utvendige vann- og avløpsrør eller deler av utvendige vann- og avløpsrør er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke montert rekkverk på terrasse nede ved inngang til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Bu

**Anvendelse**

Bu til eiers egen anvendelse.

Byggeår**Kommentar**

Byggeår er ukjent.

Standard

Bu har normal standard.

Vedlikehold

Bu er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bu/drivhus

**Anvendelse**

Bu/drivhus til eiers egen anvendelse.

Byggeår**Kommentar**

Byggeår er ukjent.

Standard

Bu/drivhus har normal standard.

Vedlikehold

Bu/drivhus er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

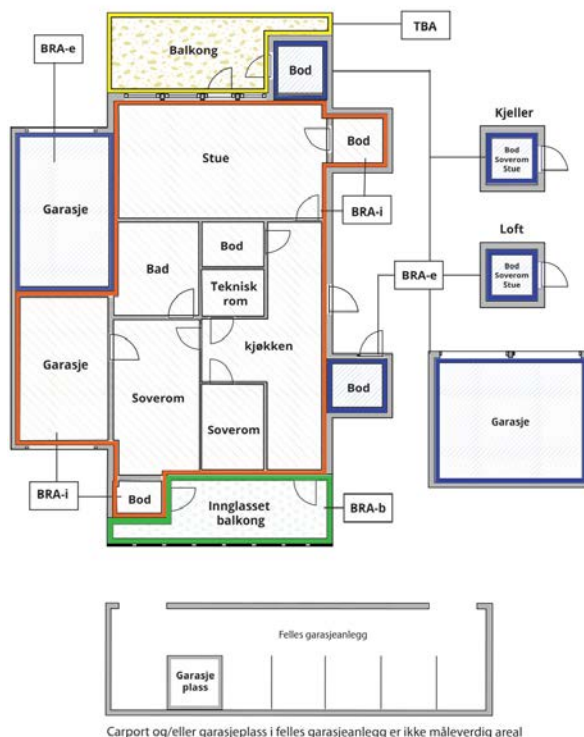
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsskonstruksjoner 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	93			93	31
Kjeller	58			58	7
SUM	151				38
SUM BRA	151				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang, bad, stue, kjøkken, 2 soverom		
Kjeller	Entré, gang, bad, vaskerom, trappegang/innredet rom, innredet rom, garderobe, bod, grovbod/krypkjeller		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens rominndeling/bruken er endret fra kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bu

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Bod	

Bu/drivhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	507	968		0	769.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solbakken 3

Hjemmelshaver

Keljalic Adnan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånede opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.06.2026	Noen avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Innflyttings tillatelse datert 18.01.1965.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

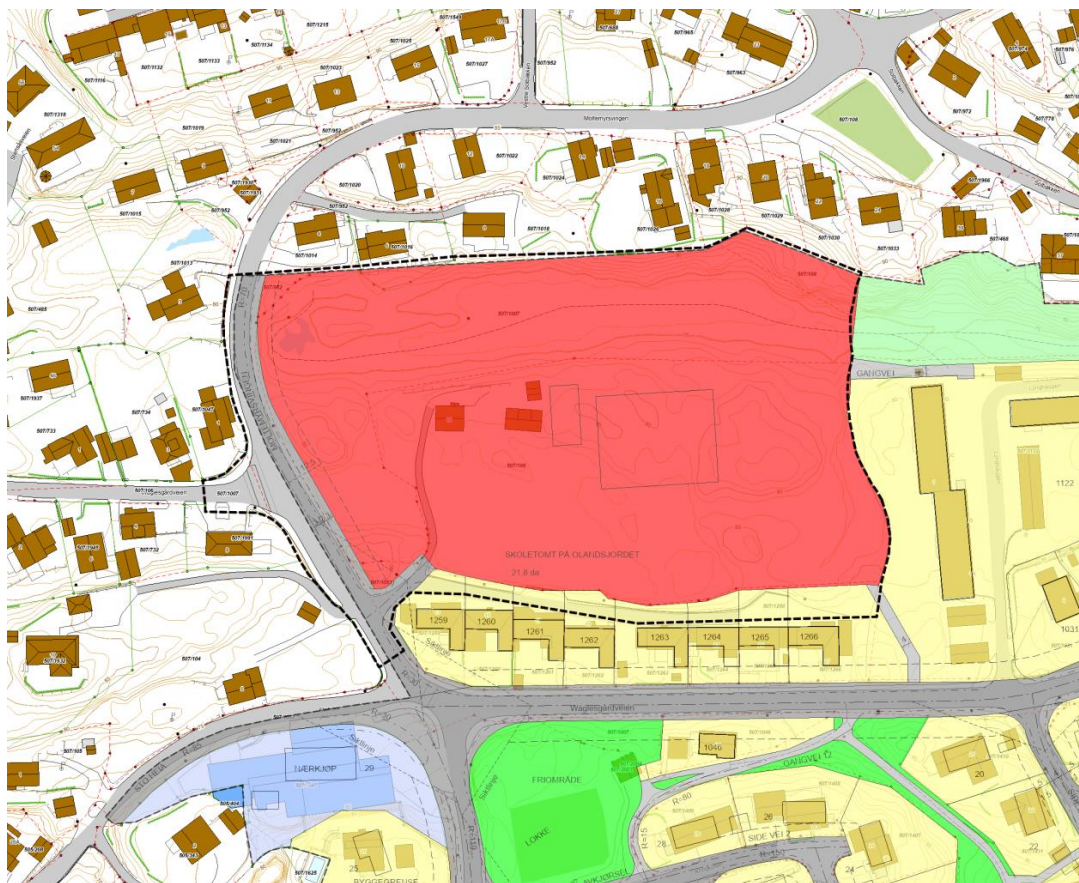
PERSONVERN

«Navn»
«Referanse»
«Adresse»
«Postnr» «Poststed»

Arendal, 29.09.2023
Vår ref.

Varsel om oppstart planarbeid for Waglesgårdveien 11

Asplan Viak AS skal på oppdrag for Arendal eiendom KF utarbeide forslag til detaljregulering for Waglesgårdveien 11 i Arendal kommune. Iht. til plan- og bygningslovens §§ 12-3 og 12-8 varsles det om oppstart detaljregulering og med henvisning til §17-4 kunngjøres samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.



Figur 1 Reguleringsplaner iht. kommunens planregister på nett med forslag til planavgrensning vist med tykk sort stiplede linje

Utbyggingsområdet omfatter i hovedsak eiendommene gnr./bnr. 507/106 og 507/1007. Disse to eiendommene eies av Arendal kommunen og har et samlet areal på 22,5 daa. I tillegg tas deler av veiarealet knyttet til Waglesgårdveien i sør og vest med i planområdet. Planområdet (jf. figur 1) er på totalt 25,3 daa.

Hensikt med reguleringen er å legge området til rette for oppføring av ny boligbebyggelse. Del av området ønskes disponert til et bofellesskap med 9 boenheter pluss ansattbase og fellesrom. Den øvrige delen reguleres til konsentrert boligbebyggelse, ev. med leilighetsbygg i 2 – 4 etasjer.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til framtidig offentlig og privat tjenesteyting (område T02) som er i samsvar med regulert formål i gjeldende regulering fra 1974. Området ligger innenfor hensynssone H290_12 hvor det iht. kommuneplanens bestemmelser kan etableres boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner i gul og rød sone dersom gitte tiltak blir ivarettatt:

Området inngår som tomt til «*offentlig formål kommunal skole*» i reguleringsplanen for *Olandsjordet – Grasåsen* vedtatt 15.11.1974 (jf. figur 1). Denne arealbruken er ikke lenger aktuell. Kommunen ønsker i stedet disponere området til boligformål.

Ved varsel om oppstart av planarbeid (dette brevet) inviteres naboer, myndigheter og andre berørte til å sende skriftlige innspill/merknader til det kommende planarbeidet. Alle skriftlige innspill/merknader, og oppsummering av og kommentar til disse, vedlegges ved innsending av planforslaget til 1. gangs behandling.

Planforslag vil etter planen bli oversendt kommunen for første gangs behandling i løpet av våren 2024. Da vil kommuneplanutvalget ta stiling til om planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn. Jf. krav i plan- og bygningsloven § 12-10 settes fristen for innsending av innspill/merknader til 6 uker. Alle mottatte innspill/merknader oppsummeres og kommenteres skriftlig, og gjennomgås deretter med administrasjonen i Arendal kommune.

Informasjon i forbindelse med varsel om oppstart og offentlig ettersyn/høring er lagt ut på hjemmesiden til Arendal kommune og Asplan Viak
(<https://www.asplanviak.no/kunngjoringer/waglesgaardveien/>)

Eventuelle innspill/merknader til planarbeidet bes sendt skriftlig til undertegnede pr post eller epost innen **torsdag 9. november 2023**.

Med vennlig hilsen
Asplan Viak AS

Johan Nyland
Arealplanlegger

Telefon 41444049
E-post johan.nyland@asplanviak.no

Kommunedelplan

Adresse: Solbakken 3, 4846 ARENDAL

Gnr/Bnr: 507/968/0/0

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

Formål:

Hensynssone:



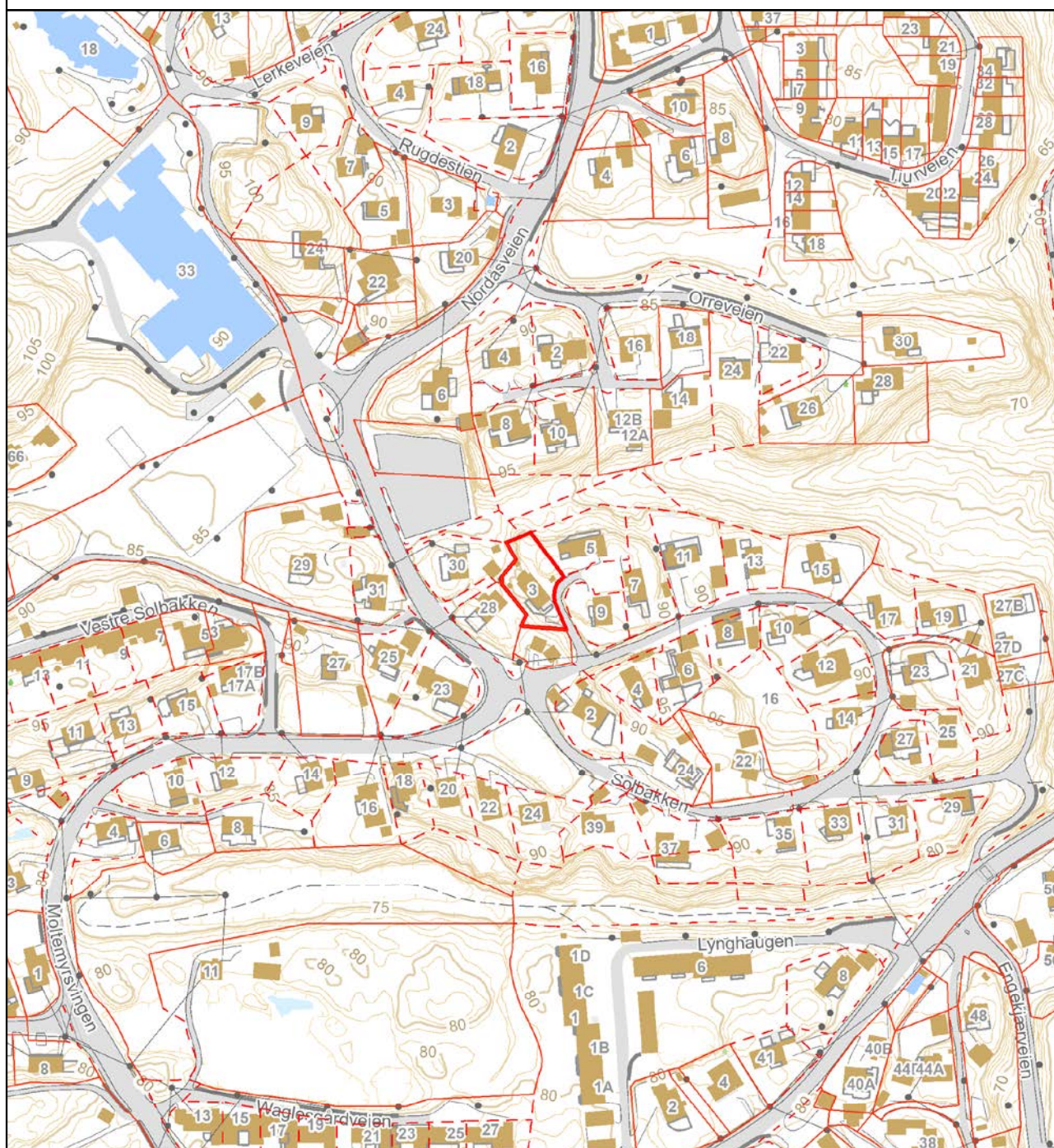
ARENDAL KOMMUNE

Målestokk:

1:2,500

Dato:

2025-03-17



Tegnforklaring - Kommunedelplan

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegkryss (tunnel) N

Vegkryss N

Vegkryss (bru) N

Vegkryss (tunnel) F

Vegkryss F

Vegkryss (bru) F

Kollektiv/knutepunkt (tunnel) N

Kollektiv/knutepunkt N

Kollektiv/knutepunkt (bru) N

Kollektiv/knutepunkt (tunnel) F

Kollektiv/knutepunkt F

Kollektiv/knutepunkt (bru) F

Kollektiv/knutepunkt (bru) F

Kollektiv/knutepunkt (bru) F

Kollektiv/knutepunkt (bru) F

Lokalruter

Status

Ekstist

Framtidig

Hovedruter

Status

Ekstist

Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

Trase for vannfors. N

Trase for vannfors. F

Trase for avløp N

Trase for avløp F

Overføringsanl., energi N

Overføringsanl., energi F

Overvannstrase N

Overvannstrase F

Juridiske linjer

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegnett (tunnel) N

Vegnett N

Vegnett (bru) N

Vegnett (tunnel) F

Vegnett F

Vegnett (bru) F

Fjernveg (tunnel) N

Fjernveg N

Fjernveg (bru) N

Fjernveg (tunnel) F

Fjernveg F

Fjernveg (bru) F

Hovedveg (tunnel) N

Hovedveg N

Hovedveg (bru) N

Hovedveg (tunnel) F

Hovedveg F

Hovedveg (bru) F

Santleveg (tunnel) N

Santleveg N

Santleveg (bru) N

Santleveg (tunnel) F

Santleveg F

Santleveg (bru) F

Adkomstveg (tunnel) N

Adkomstveg N

Adkomstveg (bru) N

Adkomstveg (tunnel) F

Adkomstveg F

Adkomstveg (bru) F

Gang-/sykkelveg (tunnel) N

Gang-/sykkelveg N

Gang-/sykkelveg (bru) N

Gang-/sykkelveg (tunnel) F

Gang-/sykkelveg F

Gang-/sykkelveg (bru) F

Sykkelveg (tunnel) N

Sykkelveg N

Sykkelveg (bru) N

Sykkelveg (tunnel) F

Sykkelveg F

Sykkelveg (bru) F

Gangveg (tunnel) N

Gangveg N

Gangveg (bru) N

Gangveg (tunnel) F

Gangveg F

Gangveg (bru) F

Turvegrase (tunnel) N

Turvegrase N

Turvegrase (bru) N

Turvegrase (tunnel) F

Turvegrase F

Turvegrase (bru) F

Skitrekk N

Skitrekk F

Bane (tunnel) N

Bane N

Bane (bru) N

Bane (tunnel) F

Bane F

Bane (bru) F

Sporveg (tunnel) N

Sporveg N

Sporveg (bru) N

Sporveg (tunnel) F

Sporveg F

Sporveg (bru) F

Taubane N

Taubane F

Kollektivtrase (tunnel) N

Kollektivtrase N

Kollektivtrase (bru) N

Kollektivtrase (tunnel) F

Kollektivtrase F

Kollektivtrase (bru) F

Skipslad N

Skipslad F

Småbåttel N

Småbåttel F

Motorferdsel i utmark N

Motorferdsel i utmark F

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

Kp Sikringsone

Kp Faresone

Kp Stasjonsone

Kp Infrastrukturone

Kp Angitt hensynssone

Kp Båndeggingssone

Kp Gjennomføringsone

Kp Detaljeringsone

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

Oversiktsplanrestriksjoner

Krav om regulerings- og bebyggelsesplan

Krav om reguleringsplan

Krav om bebyggelsesplan

Best om rekkefølge, karakter, omfang

Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge

Bestemmelser om bebyggelsens karakter

Bestemmelser om bebyggelsens omfang

Bestemmelser om lokalisering

Forbud mot fritidsbebyggelse

Byggeforbud langs vassdrag

Områder som er unntatt fra rettsvirkning

Område unntatt pga. innsigelse

Område særskilt unntatt rettsvirkning

Område unntatt fra rettsvirkning

Restriksjoner eller annet lovverk

Nedslagsfelt drikkevann

Område for grunnvann

Flustasjonsone

Annen restriksjon

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

Retningslinjer i LNF-områder

LNF-område hvor landbruk dominerer

LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende

LNF-område hvor naturvern dominerer

Anden retningslinje

Bygge/anleggstilstand kan ikke tillates

Bygge/anleggstilstand kan tillates

LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser

Saksbehandlingsretningslinje

Markområde - saksbehandlingsretningslinje

Kjølpesteretablering - saksbehandlingsretningslinje

Andre saksbehandlingsretningslinjer

RPR for Oslofjorden

Byggeområde - Oslofjorden

Åpne områder - Oslofjorden

Strandsone - Oslofjorden

Sjøområde - Oslofjorden

RPR for venede vassdrag

Vassdragsbelte RPR

Vassdragsbelte kl. 1 RPR

Vassdragsbelte kl. 2 RPR

Vassdragsbelte kl. 3 RPR

Vassdragsbelte kl. 4 RPR

Nedersfelt for øvrig RPR

Arealformålområder

Boligområde (N)

Boligområde (F)

Erværv (N)

Industri (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Bygninger, allmennnyttig (N)

Kommunale teknisk anlegg (N)

Friluftområde (N)

Friluftområde (F)

Idrettsanlegg (F)

Annet byggeområde (N)

Annet byggeområde (F)

LNF-område uten bestemmelser om spredt beb. (N)

LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (N)

LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (F)

Småbåthavn (F)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)

LNF-område i sjø og vassdrag (N)

Vegareal (N)

Vegareal (F)

Parkering (N)

Gang- og sykkelareal (N)

Gang- og sykkelareal (F)

Jernbaneareal (N)

Arealformålområder (Nye)

Boligbebyggelse, náv.

Tjenesteyting, náv.

Næringsvirksomhet, náv.

Næringsvirksomhet, framt.

Grav- og urnelund, náv.

Komb. beb. og anl. form., náv.

Samf.anl., tekn. infrastr. areal, náv.

Veg, náv.

Veg, framt.

Bane, náv.

Friluftområde, náv.

LNRf, tiltak for stedsb. næring, náv.

Bruk og vern. sjø, vassdr., strands., náv.

Sjø og vassdr., småbåthavn, náv.

Sjø og vassdr., friluftsomr., náv.

KpOmråde

Retningslinjegrænse gammel lov

Hensynssonegrense

Bestemmelsesgrense

Restriksjonsgrense gammel lov

Arealformålsgrense

Kommunedelplangrense

Arealplaner under arbeid

Adresse: Solbakken 3, 4846 ARENDAL

Gnr/Bnr: 507/968/0/0

Planident: 42032022-2,42032023-10,2017r1

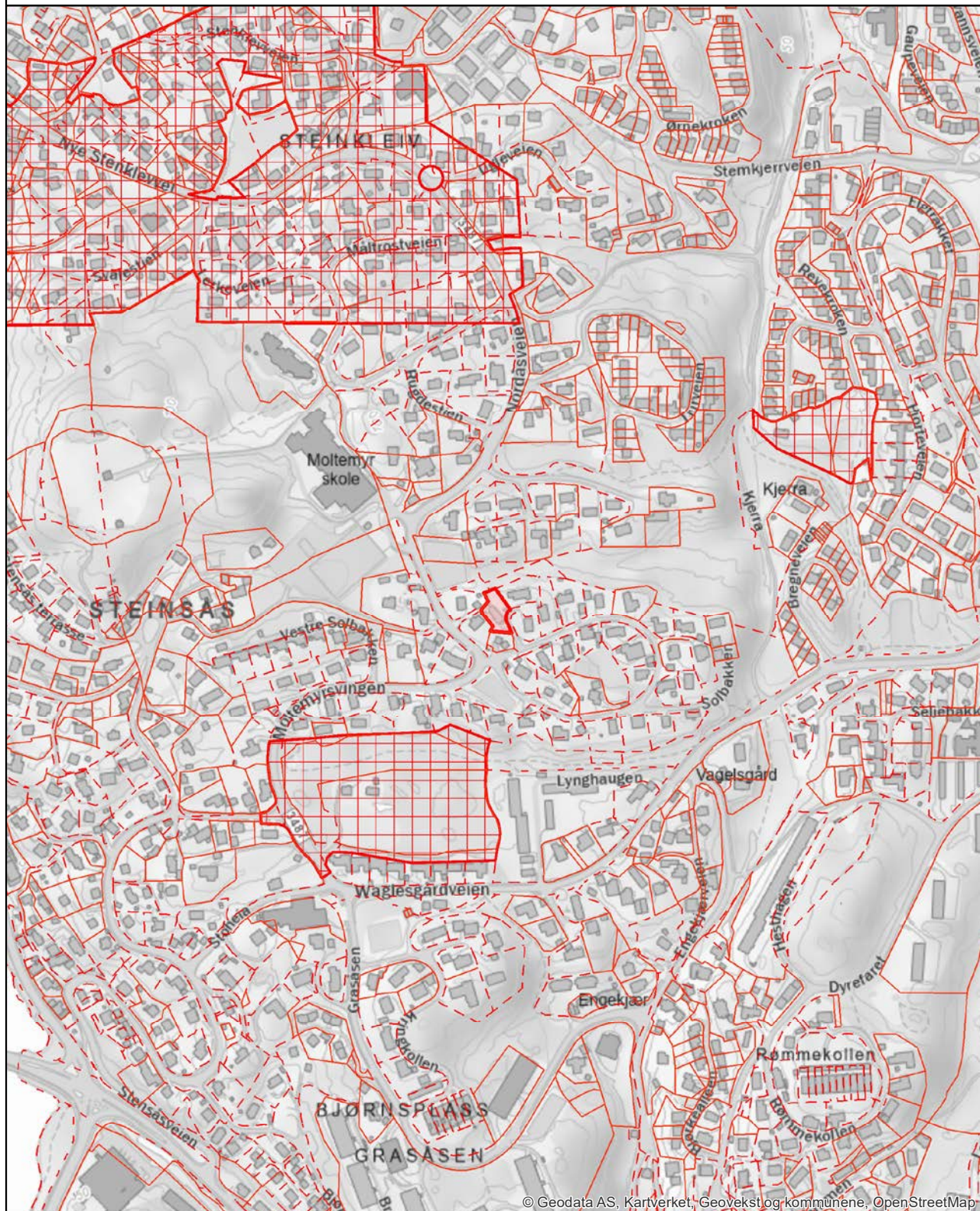
Plannavn: Stenklev - opphevelse, Waglesgårdveien 11, Revekroken 36

Målestokk: 1:5,000

Dato: 2025-03-17



ARENDAL KOMMUNE



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

— Reguleringsplan formålsgrense

- - - Reguleringsplanomriss



PlanerUnderArbeid



Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)



Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)



Gangveg



FRIMRÅDER

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

 **HELP**
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.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

Ove Alexander Støylen

T: 977 62 688

os@exbo.no

Følg oss på 

