

# SALTRØD

SKIBVIG RINGVEI 68, 4815 SALTRØD

Innholdsrik og fin enebolig med garasje - usjenert og solrik tomt - noe oppgraderingsbehov - Båt plass



Prisantydning: 3 200 000,- + omk

exbo



## Meglernes kommentar

Velkommen til Skibvig Ringvei 68!

Boligen går over tre etasjer og har en romslig tomt. I første etasje møtes du av entré med skyvedørgarderobe som gir god lagringsplass. I samme etasje er det også et bad, et pent kjøkken med god skaplass og naturlig tilknytning til spisestuen. Stuen er lys og luftig, med store vinduer som slipper inn mye dagslys og utgang til veranda.

I loftsetasjen ligger boligens to soverom, hvor hovedsoverommet er romslig. Her oppe er det også et stort bad, slik at etasjen får preg av en egen privat sone.

Kjelleretasjen byr på praktiske rom med mange bruksområder – en bod for oppbevaring, to innredede rom, og vaskerom.

Velkommen til visning!

<b>Adresse</b>	Skibvig ringvei 68
<b>Prisantydning</b>	3 200 000,- + omk.
<b>Omkostning</b>	95 790,-
<b>Totalpris</b>	3 295 790,-
<b>BRA-i/BRA Total</b>	166/246 kvm
<b>Eierform</b>	Eiet
<b>Byggeår</b>	1956
<b>Tomt</b>	1167.4 kvm
<b>Soverom</b>	2

Kontaktperson i Exbo

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



# INNHOOLD



- 4 Salgsoppgave
- 21 Plantegning
- 25 Egenerklæring
- 30 Tilstandsrapport
- 60 Nabolagsprofil
- 68 Boligkjøperforsikring
- 70 Budskjema

Exbo avd. Arendal  
Vesterveien 4  
4836 ARENDAL  
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på [www.exbo.no](http://www.exbo.no)



## OM BOLIGEN

### Areal

BRA - i: 166 kvm  
 BRA - e: 80 kvm  
 BRA totalt: 246 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje  
 Kjeller  
 BRA-i: 48 kvm. Gang/vaskerom, 2 innredede rom, trappegang, 2 boder.  
 1. etasje  
 BRA-i: 77 kvm. Vindfang, gang, bad, kjøkken/spisestue/stue.  
 2. etasje  
 BRA-i: 41 kvm. Gang, bad, soverom 1, soverom 2.

### Garasje 1

Bruksareal fordelt på etasje  
 1. etasje  
 BRA-e: 40 kvm. Garasje.

### Garasje 2

Bruksareal fordelt på etasje  
 1. etasje  
 BRA-e: 20 kvm. Garasje.

### Garasje 3

Bruksareal fordelt på etasje  
 1. etasje  
 BRA-e: 20 kvm. Garasje.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kjeller har takhøyde fra 2,02m til rundt 2,10m.

Det foreligger ingen tegninger/byggesøknad i kommunens arkiver av tilbygg og dagens rominndeling/bruken er endret fra kommunale godkjente tegninger og ikke bygge meldt/ikke søkt om. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Garasje 1:

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

Garasje 2:

- Det foreligger ikke tegninger.

Det foreligger ingen tegninger/ingen byggesøknad i kommunens arkiver.

Garasje 3:

- Det foreligger ikke tegninger.

Det foreligger ingen tegninger/ingen byggesøknad i kommunens arkiver.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1167,4 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med hage og beplantning.

Deler av bygninger ligger utenfor tomtegrensene. Se vedlagt grunnkart.

### Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og veletablert boligområde i Arendal. Her bor du i et familievennlig nabolag med lite trafikk, mye grøntareal og nærhet til både natur og sjø. Området består hovedsakelig av eneboliger og småhus.

Fra boligen er det kort vei til Saltrød Senter, som fungerer som bydelens lokale servicepunkt med dagligvarebutikk, apotek og andre nødvendige tjenester. I nærheten finner du også barnehager, skoler og fritidstilbud, blant annet Stuenes ungdomsskole og Stueneshallen, som tilbyr gode idrettsmuligheter for både barn og voksne.

Arendal sentrum ligger ca 15 minutter unna med bil. Her finner du et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud. Området har gode bussforbindelser, og via Fylkesvei 410 (Kystveien) kommer du raskt både til sentrum og videre langs sørlandskysten.

### 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

Hidaya Dawoud

## Byggemåte

Enebolig med loftsetasje, 1 etasje og kjeller oppført i 1959.

Bolig med behov for oppussing/utskiftninger/renovering.

Enebolig - Byggeår: 1959

## UTVENDIG

Takkonstruksjon av taksperre med bordtak som undertak. Betongtakstein som taktekkning og papp som taktekkning på små tak. Plast takrenner og pipebeslag. Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning av varierende alder. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 80 og 90 tallet. Inngangsdører. Skyvedør fra 2020. Terrasse i treutførelse.

## INNVENDIG

Støpt gulv i kjeller. Etasje skille av tre bjelkelag. Gulv med laminat, belegg, teppe og fliser. Malte vegger, panel og malt tapet. Himlinger med panel og takplater. Vedovner er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke i kjeller. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige profilerte dører av forskjellig alder.

## VÅTROM

Bad i loftsetasjen har gulv med fliser og sokkel fliser. Baderomsplater på vegger og takplater i himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusj med glassvegg og forheng. Bad i 1 etasje har gulv med fliser og sokkel fliser. Vegger med panel, plater og fliser. Panel i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjdører. Gang/vaskerom i kjeller har gulv med fliser, panel på vegger og panel i himling. Innredning med vask og opplegg for vaskemaskin.

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter og tre benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av kobber av forskjellig alder og stikkledning fra byggeår. Nyere avløpsrør av plast. Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer. 200 liters varmtvannstank fra rundt 2016. Sikringsskap med automatsikringer.

## TOMTEFORHOLD

Boligen ligger i skrå terreng oppført på plass støpt grunnmur og grunnmur av blokker.

## Innhold

Boligen er endret fra opprinnelige godkjente tegninger.

Endringer kjelleretasje:

Det som i dag er innredet rom på innsiden av vaskerommet er på originale tegninger vaskerom. Her er det satt inn en skyvedør mellom.

Det som i dag er gang/vaskerom og bod er på originale tegninger brensel.

Det som i dag er innredet rom med utgang til trappegang er på originale tegninger garasje. Her er det satt inn en dør inn fra dagens gang/vaskerom. Trappegangen som er der i dag er ikke tegnet inn på originale tegninger.

Endringer første etasje:

På originale tegninger er det ikke tegnet inn det som på plantegningen er gang. Her er det bare tegnet inn et lite vindfang.

På originale tegninger er badet mindre. Det er utvidet slik at det følger ytterveggen langs trappen.

På originale tegninger er det vegg mellom kjøkken og spisestue. Dette er nå åpnet opp.

Endringer loftsetasje:

På opprinnelig godkjente tegninger er det tre soverom i loftsetasjen. På tegningene går veggen gjennom det store soverommet slik at det er delt i to.

Badet i loftsetasjen er større enn på originale tegninger, og det minste soverommet er noe mindre enn på originale tegninger.

Innredet rom er ikke godkjent for varig opphold.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan

kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøknning. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Kjøper overtar ansvar og risiko for bruksendring av areal fra tilleggsdel til rom for varig opphold, alle kostnader forbundet med søknadsprosessen og eventuelt ombyggingsbehov. Kjøper overtar også risiko for at tiltaket ikke blir godkjent og for eventuell tilbakeføring.

### Standard

#### STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Innvendig - Krypkjeller

Beskrivelse

Under en del av tilbygg er det krypkjeller med inngang fra trappegang i kjeller.

Vurdering av avvik:

Bjelkelag ved grunnmur er helt vått.

Konsekvens/tiltak:

Behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom - Loftseasje - Bad - Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og takplater i himling.

Vurdering av avvik:

Takplater har slitasje/avflasset belegg. Baderomsplater på vegger har ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak:

Vegger og tak må renoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom - Loftseasje - Bad - Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og sokkel fliser.

Vurdering av avvik:

Flis arbeider har ufagmessig utførelse med høydeforskjell og ujevne fuger. Gulv er har lite fall. Det er

10mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk ute på gulv og gulv i dusj er tilnærmet flatt uten fall til sluk med fare for vannansamling i områder på gulv.

Konsekvens/tiltak:

Gulv må renoveres. Ved en renovering av gulv må gulv bygges opp med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom - Loftseasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

Membran/tette sjikt på bad er udokumentert/ikke synlig. Store deler av forventet brukstid på eldre sluk er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

Membran og eldre sluk bør byttes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom - Loftseasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Ved fuktmåling med pigger i veggplate mot dusj på bad ble det målt høy fukt/helt vått.

Konsekvens/tiltak:

Dusjhjørne må renoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom - 1 etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med panel, plater og fliser. Panel i himling.

Vurdering av avvik:

Arbeider har ufagmessig utførelse. I dusj er det utslag på fuktindikatoren.

Konsekvens/tiltak:

Vegger og tak må renoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom - 1 etasje - Bad - Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og sokkel fliser.

Vurdering av avvik:

Flis arbeider har ufagmessig utførelse med høydeforskjell, tilpassing, bom (hulrom under) og løs flis.

Noen fliser er erstattet med annen type flis. Gulv er tilnærmet flatt uten fall til slukene med fare for vannansamling i områder på gulv. Ingen oppkant med membran ved dør.

Konsekvens/tiltak:

Gulv må renoveres. Ved en renovering av gulv må gulv bygges opp med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom - 1 etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner  
våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling foretatt i luke i skillevegg på bad.

Vurdering av avvik:

Ved fuktmåling med pigger i skillevegg på bad ble det målt høy fukt/helt vått.

Konsekvens/tiltak:

Må fikses.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom - Kjeller - Gang/vaskerom - Sluk, membran og  
tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk.

Vurdering av avvik:

Ingen synlig membran og ikke tett i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak:

Gulv må bygges opp på nytt med membran/tett gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KONTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i treutførelse.

Vurdering av avvik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak:

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/  
terrasser når den er snøfri.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/  
Loft

Beskrivelse

Betongtakstein som takteking besikket fra stige og bakkenivå. Papp som takteking på små tak. Siden taket (takkonstruksjon og takteking) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:

Takstein med normal slitasje og skadet takstein. Papp teking på små tak med slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Behov for utskifting av papp teking og utskifting av

skadet takstein.

Utvendig - Nedløp og beslag

Beskrivelse

Plast takrenner og pipebeslag besikket fra stige og bakkenivå. Fall forhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

byggemeldingstidspunktet.

Takrenner og beslag med varierende slitasje.

Konsekvens/tiltak:

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Behov for utskiftinger.

Utvendig - Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning av varierende alder.

Vurdering av avvik:

Kledning og utvendig treverk har varierende slitasje, på utsatte steder vær slitasje og noe råte. Skjevhet/ufagmessig utførelse ved tilbygg.

Konsekvens/tiltak:

Behov for utskiftinger og vedlikehold.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takspærre med bordtak som undertak. Deler av boligen har igjen kledde skrå himling/lukket konstruksjon og blindloft over tilbygg som gjør kontroll av innvendig takkonstruksjon/undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen. Loft over tilbygg med luke fra trappegang i kjeller er ikke kontrollert på grunn av luke høyt oppe og lagret utstyr i veien.

Vurdering av avvik:

Takkonstruksjon på tilbygg har avvik/skjevheter.

Takkonstruksjon/loft har lite lufting. På undertak/takkonstruksjon er det opptørkede fukt merker, svertesopp og målt 23,9 vekt% fukt i undertak.

Konsekvens/tiltak:

Bedre utlufting bør etableres og årsak til fukt/lekkasje

undersøkes nærmere/fikses.

#### Utvendig - Vinduer

##### Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass fra 80 og 90 tallet.

##### Vurdering av avvik:

Vinduer har varierende slitasje og på utsatte steder vær slitasje. Glass i vinduer er en del år, det er derfor påregnelig at det kan være eller kan bli punkteringer i glass.

##### Konsekvens/tiltak:

Behov for utskiftinger.

#### Utvendig - Dører

##### Beskrivelse

Inngangsdører.

##### Vurdering av avvik:

Inngangsdører med slitasje.

##### Konsekvens/tiltak:

Behov for utskiftinger.

#### Utvendig - Utvendige trapper

##### Beskrivelse

Utvendig trapp i treutførelse.

##### Vurdering av avvik:

Enkel trapp uten rekkverk og åpen i trinn.

##### Konsekvens/tiltak:

Trapp må utbedres/bygges opp på nytt.

#### Innvendig - Overflater

##### Beskrivelse

Gulv med laminat, belegg, teppe og fliser. Malte vegger, panel og malt tapet. Himlinger med panel og takplater.

##### Vurdering av avvik:

Innvendige overflater med varierende slitasje, stedvis ufagmessig utførelse og skjevheter/delvis løse takplater i himling i 1 etasje. I kjeller er gamle gulv fliser dekket med tepper.

##### Konsekvens/tiltak:

Behov for oppussing og utskiftinger.

#### Innvendig - 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 gulv opptil på 25mm gjennom hele rom. Noen steder er det noe svikt i gulv og lange spenn på bjelkelag i loftsetasjen mot 1 etasje.

##### Konsekvens/tiltak:

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Dimensjonering av bjelkelag i loftsetasjen mot 1 etasje må undersøkes nærmere/eventuelt forstekes.

#### Innvendig - Pipe og ildsted

##### Beskrivelse

Vedovner er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke i kjeller.

##### Vurdering av avvik:

Pipe har slitasje/litt riss på loft. Store deler av forventet brukstid på pipe er oppbrukt. Det er sprekk i glass i vedovn i 1 etasje.

##### Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for pipe rehabilitering nærmer seg.

#### Innvendig - Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

##### Beskrivelse

Rommene i kjeller ligger delvis under terreng.

##### Vurdering av avvik:

På innvendig grunnmur under terreng er det løs maling som indikerer fuktvandring gjennom grunnmur. Ved fuktmåling med hammerelektrode i bunnen av påforet vegg mot grunnmur under terreng ble det målt opptil 20,5 vekt% fukt. Ved hulltaking i påforet vegg med grunnmur under terreng er det lagt isopor bak plate og dermed begrenset fuktmåling. Isopor skal ikke brukes innvendig til isolering hvis isopor ikke er støpt inn.

##### Konsekvens/tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

#### Innvendig - Innvendige trapper

##### Beskrivelse

Innvendig trapp i treutførelse.

##### Vurdering av avvik:

Innvendige trapper med stedvis slitasje.

##### Konsekvens/tiltak:

Behov for tiltak må vurderes

#### Innvendig - Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige profilerte dører av forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

Innvendige dører med varierende slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Behov for utskiftinger.

#### Tekniske installasjoner - Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannledninger av kobber av forskjellig alder og stikkledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Det er lekkasje i vannrør på bad i 1 etasje. Store deler av forventet brukstid på stikkledning fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

Behov for utskiftinger/reparasjoner.

#### Tekniske installasjoner - Avløpsrør - 2

##### Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Store deler av forventet brukstid på avløpsrør fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

Avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftinger nærmer seg.

#### Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

##### Beskrivelse

200 liters varmtvannstank fra rundt 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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:

Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

#### Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

##### Beskrivelse

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet langs utvendig grunnmur. Langs deler av utvendig grunnmur er det synlig toppen av grunnmursplate/

fuktsikring.

Vurdering av avvik:

Drenering har begrenset effekt da det ble målt fukt i kjeller. Det er også en kum i kjeller som fylles opp med vann som blir pumpet opp.

Konsekvens/tiltak:

Behov for tiltak.

#### Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Boligen er oppført på plass støpt grunnmur og grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:

Grunnmur har noen riss og sprekker.

Konsekvens/tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

#### Tomteforhold - Terrengforhold

##### Beskrivelse

Boligen ligger i skrå terreng.

Vurdering av avvik:

Terreng langs grunnmur er noen steder flatt med begrensede muligheter for avrenning.

Konsekvens/tiltak:

Noen terrengjustering kan foretas. Det anbefales fall på terreng bort fra yttervegger/grunnmur på 1:50.

#### Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

##### Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

Kombinasjonen av alder og materiale på deler av innvendige vann- og avløpssystemet tilsier at også utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår. Store deler av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftinger nærmer seg.

#### Våtrom - Loftseasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusj med glassvegg og forheng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Glassvegg til dusj har provisorisk/ufagmessig oppheng.

Do lokk er for langt.

Konsekvens/tiltak:

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Behov for tiltak må vurderes og innebygd systerne/konstruksjon må jevnlig observeres.

Våtrom - Loftseasje - Bad - Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

Avtrekksvifte er dekket med plast. Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet.

Konsekvens/tiltak:

Plast over avtrekksvifte må fjernes. Luftespalte i dør bør etableres

Våtrom - 1 etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluker. Synlig mansjett i sluk ute på gulv.

Vurdering av avvik:

Utenom synlig mansjett i sluk ute på gulv er membran/tette sjikt på bad udokumentert/ikke synlig.

Konsekvens/tiltak:

Innhente dokumentasjon om mulig.

Våtrom - 1 etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning - 2

Beskrivelse

Baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:

Eldre baderomsinnredning med slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Behov tiltak må vurderes.

Våtrom - 1 etasje - Bad - Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte og lufting via skyvedør.

Vurdering av avvik:

Avtrekksvifte er dekket med plast

Konsekvens/tiltak:

Plast over avtrekksvifte må fjernes

Kjøkken - 1 etasje - Kjøkken/spisestue/stue - Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og tre benkeplate.

Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

Benkeplate med slitasje og en defekt/knekt sokkel.

Konsekvens/tiltak:

Behov for vedlikehold/fikse sokkel.

Våtrom - Kjeller - Gang/vaskerom - Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Panel på vegger og panel i himling.

Vurdering av avvik:

Vegger har ikke membran/ikke tette sjikt.

Konsekvens/tiltak:

Membran/tette sjikt i våtsoner bør etableres.

Våtrom - Kjeller - Gang/vaskerom - Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er 30mm høydeforskjell fra gulv ved dør til gulv ved sluk og sluk nedsenket.

Vurdering av avvik:

Flisarbeider har ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

Våtrom - Kjeller - Gang/vaskerom - Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har luftespalte i dør.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

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

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

### **Hvitevarer**

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

### **Parkering**

Parkering i garasje og ellers på tomten.

### **Radonmåling**

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

### **Diverse**

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalg rapport/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.

Eiendommen har bruksrett til båt plass på 4 meters strandlinje på kommunens eiendom på gnr. 44 bnr. 50, båt plass nr. 12.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Oppvarmingskilder: Vedovn i stue og i kjeller. Ellers elektrisk oppvarming.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

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

### **Info strømforbruk**

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

Boligen er energimerket og har fått energimerke  
Oppvarmingskarakter: Oransje Energikarakter: G  
Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler

## **ØKONOMI**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 200 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 15 318

### **Info kommunale avgifter**

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

Kommunale avgifter utgjør kr. 10 500,- pr. år. Dette omfatter: Vann, avløp og feiing.

Renovasjon utgjør kr. 4 818,-. Dette beløpet varierer etter

forbruk. Det er 4 terminer i året.

I tillegg kommer eiendomsskatt på kr. 6 372,-.

Boligen har vannmåler, og gebyrer vil variere etter forbruk.

### **Eiendomsskatt**

Kr 6 372

### **Formuesverdi primær**

Kr 668 931

### **Formuesverdi primær år**

2024

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 675 722

### **Formuesverdi sekundær år**

2024

### **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 44, bruksnummer 145 i Arendal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4203/44/145:

03.03.1960 - Dokumentnr: 584 - Bestemmelse om

vannledn.

09.06.1956 - Dokumentnr: 1200 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:44 Bnr:50

08.01.1993 - Dokumentnr: 118 - Målebrev

08.01.1993 - Dokumentnr: 118 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 662717 - Omnummerering  
ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:44 Bnr:145

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger tegninger og byggetillatelse av den ene garasjen, men ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest på bygg i deres arkiver.

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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**

Siste del av veien som går langs tomten og til innkjørsel er privat vei. Brøytekostnader må påregnes. Offentlig vann og kloakk.

### **Regulerings og arealplaner**

Boligen ligger i område regulert til FRIOMRÅDER, Områder for boliger m/tilhørende anlegg. Plannavn: Stuenes, endring av vei, Stuenes. Ikrafttredelsesdato: 26.11.1991, 04.11.1984.

Boligen er i henhold til kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Hensynssone: Kp angitt hensynssone. Ikrafttredelsesdato: 27.04.2023.

Det er arealplaner under arbeid i nærheten av eiendommen.

Plannavn: Hellesundåsen.

Planidentitet: 2720r1.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

## KONTRAKTSGRUNNLAG

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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**

3 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

80 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 200 000,00))

95 790,- (Omkostninger totalt)

3 295 790,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 95 790

### **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**

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

### **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.

### **Meglernes vederlag**

Meglernes vederlag er avtalt til 1,90 % 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 106 614,00 ,- inkl. mva.

### **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**

20.03.2026













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.



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

Meglerfirma	
EXBO Arendal	
Oppdragsnr.	
1004250101	
Selger 1 navn	
Hidaya Dawoud	
Gateadresse	
Skibvig ringvei 68	
Poststed	Postnr
SALTRØD	4815
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	frende forsikring
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1004250101

## 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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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 skjeggkre 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, tømmerarbeid 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: 1004250101

## Tilleggs kommentar

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 egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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
Hidaya Dawoud	291e9bac67d48259b9c1c d5e7d37f7a118a24704	05.03.2026 12:26:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1004250101

- 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



Skibvåg ringvei 68, 4815 SALTRØD



ARENDAL kommune



gnr. 44, bnr. 145

**Sum areal alle bygg: BRA: 246 m<sup>2</sup> BRA-i: 166 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 16579-6062

Eiendomsverdi ref nr: RC2132

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



 NITO

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 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling 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 loftsetasje, 1 etasje og kjeller oppført i 1959.  
Bolig med behov for oppussing/utskiftinger/renovering.

## Enebolig - Byggeår: 1959

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av takspørre med bordtak som undertak.  
Betongtakstein som takteking og papp som takteking på små tak.  
Plast takrenner og pipebeslag. Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning av varierende alder. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 80 og 90 tallet. Inngangsdører. Skyvedør fra 2020. Terrasse i treutførelse.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt gulv i kjeller. Etasje skille av tre bjelkelag. Gulv med laminat, belegg, teppe og fliser. Malte vegger, panel og malt tapet. Himlinger med panel og takplater. Vedovner er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke i kjeller. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige profilerte dører av forskjellig alder.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i loftsetasjen har gulv med fliser og sokkel fliser.  
Baderomsplater på vegger og takplater i himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusj med glassvegg og forheng.  
Bad i 1 etasje har gulv med fliser og sokkel fliser. Vegger med panel, plater og fliser. Panel i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjdører.  
Gang/vaskerom i kjeller har gulv med fliser, panel på vegger og panel i himling. Innredning med vask og opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og tre benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber av forskjellig alder og stikkledning fra byggeår. Nyere avløpsrør av plast. Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer. 200 liters varmtvannstank fra rundt 2016. Sikringskap med automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen ligger i skrå terreng oppført på plass støpt grunnmur og grunnmur av blokker.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger ingen tegninger/byggesøknad i kommunens arkiver av tilbygg og dagens rominndeling/bruken er endret fra kommunale godkjente tegninger og ikke bygge meldt/ikke søkt om. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

### Garasje 1

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

### Garasje 2

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger/ingen byggesøknad i kommunens arkiver.

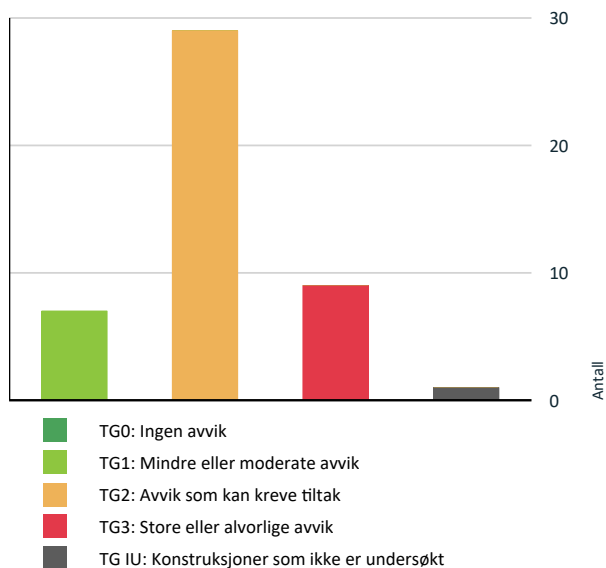
### Garasje 3

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger/ingen byggesøknad i kommunens arkiver.

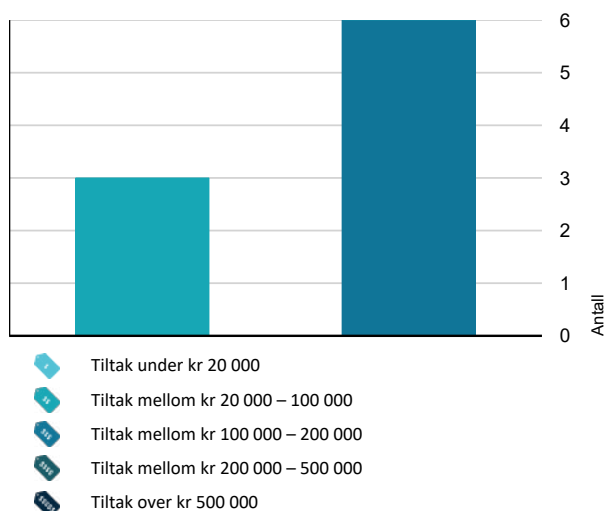
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftseasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftseasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftseasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftseasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Gang/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftseasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftseasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken/spisestue/stue > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Gang/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Gang/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1959

**Kommentar**  
I henhold til byggesøknad/tegninger.

**Anvendelse**  
Bolig til eiers egen anvendelse.

**Standard**  
Boligen med normal standard.

**Vedlikehold**  
Boligen med behov for vedlikehold/utskiftinger/renovering.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Betongtakstein som taktekking besiktiget fra stige og bakkenivå. Papp som taktekking på små tak. Siden taket (takkonstruksjon og taktekking) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takstein med normal slitasje og skadet takstein. Papp tekking på små tak med slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskifting av papp tekking og utskifting av skadet takstein.



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Plast takrenner og pipebeslag besiktiget fra stige og bakkenivå. Fall forhold på takrenner er ikke kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Takrenner og beslag med varierende slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Behov for utskiftinger.

# Tilstandsrapport



## TO 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning av varierende alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning og utvendig treverk har varierende slitasje, på utsatte steder vær slitasje og noe råte. Skjevhet/ufagmessig utførelse ved tilbygg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger og vedlikehold.



## TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjon av taksperre med bordtak som undertak. Deler av boligen har igjen kledde skrå himling/lukket konstruksjon og blindloft over tilbygg som gjør kontroll av innvendig takkonstruksjon/undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen. Loft over tilbygg med luke fra trappegang i kjeller er ikke kontrollert på grunn av luke høyt oppe og lagret utstyr i veien.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjon på tilbygg har avvik/skjevheter. Takkonstruksjon/loft har lite lufting. På undertak/takkonstruksjon er det opptørkede fukt merker, svartesopp og målt 23,9 vekt% fukt i undertak.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedre utlufting bør etableres og årsak til fukt/lekkasje undersøkes nærmere/fikses.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass fra 80 og 90 tallet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har varierende slitasje og på utsatte steder vær slitasje. Glass i vinduer er en del år, det er derfor påregnelig at det kan være eller kan bli punkteringer i glass.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger.



## ! TG 2 Dører

### Beskrivelse

Inngangsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdører med slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger.



## ! TG 1 Dører - 2

### Beskrivelse

Skyvedør fra 2020.

## ! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse i treutførelse.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



## ! TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp i treutførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkel trapp uten rekkverk og åpen i trinn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp må utbedres/bygges opp på nytt.

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TO 2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv med laminat, belegg, teppe og fliser. Malte vegger, panel og malt tapet. Himlinger med panel og takplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater med varierende slitasje, stedvis ufagmessig utførelse og skjevheter/delvis løse takplater i himling i 1 etasje. I kjeller er gamle gulv fliser dekket med teppe.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for oppussing og utskiftinger.



### TO 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 gulv opptil på 25mm gjennom hele rom. Noen steder er det noe svikt i gulv og lange spenn på bjelkelag i loftsetasjen mot 1 etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Dimensjonering av bjelkelag i loftsetasjen mot 1 etasje må undersøkes nærmere/eventuelt forstekes.

### TO 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Vedovner er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

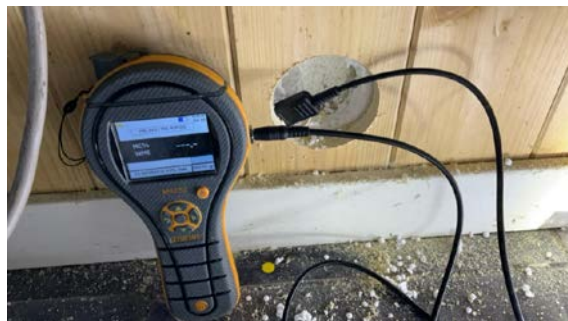
Pipe har slitasje/litt riss på loft. Store deler av forventet brukstid på pipe er oppbrukt. Det er sprekk i glass i vedovner i 1 etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for pipe rehabilitering nærmer seg

# Tilstandsrapport



## TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Rommene i kjeller ligger delvis under terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På innvendig grunnmur under terreng er det løs maling som indikerer fuktvandring gjennom grunnmur. Ved fuktmåling med hammerelektrode i bunnen av påforet vegg mot grunnmur under terreng ble det målt opptil 20,5 vekt% fukt. Ved hulltaking i påforet vegg med grunnmur under terreng er det lagt isopor bak plate og dermed begrenset fuktmåling. Isopor skal ikke brukes innvendig til isolering hvis isopor ikke er støpt inn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

## TO 3 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Under en del av tilbygg er det krypkjeller med inngang fra trappegang i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Bjelkelag ved grunnmur er helt vått.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak

Kostnadsestimert: 20 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp i treutførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige trapper med stedvis slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

## ! TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige profilerte dører av forskjellig alder.

### Vurdering av avvik:

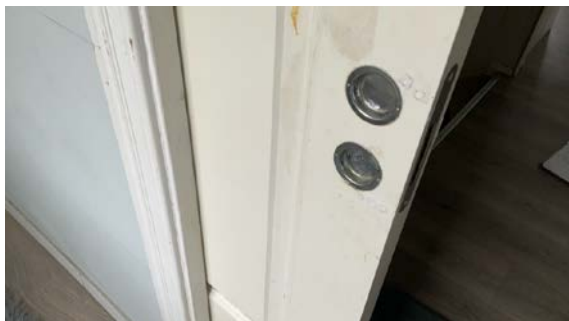
- Det er avvik:

Innvendige dører med varierende slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger.



## VÅTROM

### LOFTSEASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad med udokumentert utførelse.

### LOFTSEASJE > BAD

## ! TG 3 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og takplater i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takplater har slitasje/avflasket belegg. Baderomsplater på vegger har ufagmessig utførelse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegger og tak må renoveres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



# Tilstandsrapport



LOFTSEASJE > BAD

## 🔧 TG 3 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulv med fliser og sokkel fliser.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flis arbeider har ufagmessig utførelse med høydeforskjell og ujevne fuger. Gulv er har lite fall. Det er 10mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk ute på gulv og gulv i dusj er tilnærmet flatt uten fall til sluk med fare for vannansamling i områder på gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv må renoveres. Ved en renovering av gulv må gulv bygges opp med riktig fall til sluk.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



LOFTSEASJE > BAD

## 🔧 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Eldre og nyere plast sluk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran/tette sjikt på bad er udokumentert/ikke synlig. Store deler av forventet brukstid på eldre sluk er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membran og eldre sluk bør byttes ut.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



LOFTSEASJE > BAD

## 🔧 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusj med glassvegg og forheng.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er avvik:

Glassvegg til dusj har provisorisk/ufagmessig oppheng. Do lokk er for langt.

### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes og innebygd systerne/konstruksjon må jevnlig observeres.

# Tilstandsrapport



LOFTSEASJE > BAD

## ⚠ TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte er dekket med plast. Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plast over avtrekksvifte må fjernes. Luftespalte i dør bør etableres.

LOFTSEASJE > BAD

## ⚠ TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Ved fuktmåling med pigger i veggplate mot dusj på bad ble det målt høy fukt/helt vått.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjhjørne må renoveres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



1 ETASJE > BAD

## Generell

### Beskrivelse

Bad med udokumentert utførelse.

1 ETASJE > BAD

## ⚠ TG 3 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Vegger med panel, plater og fliser. Panel i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Arbeider har ufagmessig utførelse. I dusj er det utslag på fuktindikatoren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegger og tak må renoveres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



1 ETASJE > BAD

## ⚠ TG 3 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Gulv med fliser og sokkel fliser.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flis arbeider har ufagmessig utførelse med høydeforskjell, tilpassing, bom (hulrom under) og løs flis. Noen fliser er erstattet med annen type flis. Gulv er tilnærmet flatt uten fall til slukene med fare for vannansamling i områder på gulv. Ingen oppkant med membran ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv må renoveres. Ved en renovering av gulv må gulv bygges opp med riktig fall til sluk.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



1 ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Plast sluker. Synlig mansjett i sluk ute på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utenom synlig mansjett i sluk ute på gulv er membran/tette sjikt på bad udokumentert/ikke synlig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhente dokumentasjon om mulig.



1 ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Toalett og dusjdører.

1 ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 2

### Beskrivelse

Baderomsinnredning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre baderomsinnredning med slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov tiltak må vurderes.



1 ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte og lufting via skyvedør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte er dekket med plast

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plast over avtrekksvifte må fjernes.

## 1 ETASJE > BAD

## ! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Fuktmåling foretatt i luke i skillevegg på bad.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved fuktmåling med pigger i skillevegg på bad ble det målt høy fukt/helt vått.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må fikses.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## KJELLER > GANG/VASKEROM

### Generell

### Beskrivelse

Gang/vaskerom med udokumentert utførelse.

## KJELLER > GANG/VASKEROM

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Panel på vegger og panel i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger har ikke membran/ikke tette sjikt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membran/tette sjikt i våtsoner bør etableres.

## KJELLER > GANG/VASKEROM

## ! TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er 30mm høydeforskjell fra gulv ved dør til gulv ved sluk og sluk nedsenket.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flisarbeider har ufagmessig utførelse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.



## KJELLER > GANG/VASKEROM

## ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Plast sluk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen synlig membran og ikke tett i overgang gulv/vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv må bygges opp på nytt med membran/tett gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

## KJELLER > GANG/VASKEROM

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Innredning med vask og opplegg for vaskemaskin.

## KJELLER > GANG/VASKEROM

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Rommet har luftespalte i dør.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > GANG/VASKEROM

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking foretatt i vegg på gang/vaskerom uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE/STUE

#### TO 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og tre benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

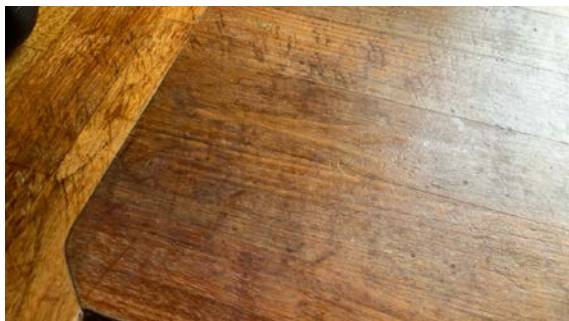
- Det er avvik:

Benkeplate med slitasje og en defekt/knekt sokkel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for vedlikehold/fikse sokkel.



### 1 ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE/STUE

#### TO 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator har avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger av kobber av forskjellig alder og stikkledning fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lekkasje i vannrør på bad i 1 etasje. Store deler av forventet brukstid på stikkledning fra byggeår er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger/reparasjoner.

# Tilstandsrapport



## ⓘ TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Nyere avløpsrør av plast.



## ⓘ TG 2 Avløpsrør - 2

### Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av forventet brukstid på avløpsrør fra byggeår er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftinger nærmer seg.



## ⓘ TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufterventil i vinduer.

## ⓘ TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

200 liters varmtvannstank fra rundt 2016.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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:

Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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

Sikringskap 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)?  
**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1959**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

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

kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

12. 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?

**Ja Deler av anlegget er av eldre dato og stedvis ufagmessig utførelse.**



# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet langs utvendig grunnmur. Langs deler av utvendig grunnmur er det synlig toppen av grunnmursplate/fuktsikring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering har begrenset effekt da det ble målt fukt i kjeller. Det er også en kum i kjeller som fylles opp med vann som blir pumpet opp.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak.



### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Boligen er oppført på plass støpt grunnmur og grunnmur av blokker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur har noen riss og sprekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.



### ! TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Boligen ligger i skrå terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng langs grunnmur er noen steder flatt med begrensede muligheter for avrenning.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen terreng justering kan foretas. Det anbefales fall på terreng bort fra yttervegger/grunnmur på 1:50.



## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kombinasjonen av alder og materiale på deler av innvendige vann- og avløpsystemet tilsier at også utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår. Store deler av forventet brukstid er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftinger nærmer seg.

## 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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje 1



### Anvendelse

Garasje til eiers egen anvendelse.

### Byggeår

1987

### Kommentar

I henhold til byggesøknad/tegninger.

### Standard

Garasje har normal standard.

### Vedlikehold

Garasje med behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Garasje 2



### Anvendelse

Garasje til eiers egen anvendelse.

### Byggeår

### Kommentar

Byggeår er ukjent.

### Standard

Garasje har normal standard.

### Vedlikehold

Garasje med behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Garasje 3



### Anvendelse

Garasje til eiers egen anvendelse.

### Byggeår

### Kommentar

Byggeår er ukjent.

### Standard

Garasje med normal standard.

### Vedlikehold

Garasje med behov for vedlikehold og oppgraderinger.

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

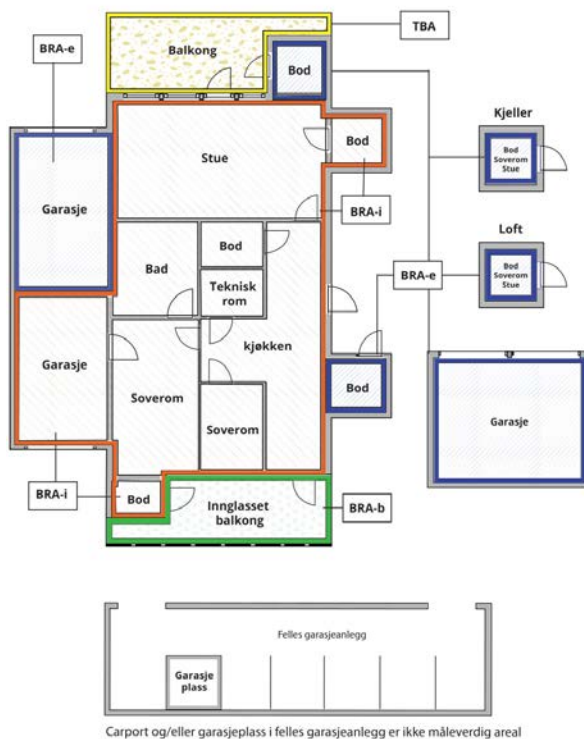
## Hva er måleverdig areal?

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?

**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)
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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftseasje	41			41	
1 etasje	77			77	
Kjeller	48			48	
<b>SUM</b>	<b>166</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>166</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftseasje	Gang, bad, soverom 1, soverom 2		
1 etasje	Vindfang, gang, bad, kjøkken/spisestue/stue		
Kjeller	Gang/vaskerom, 2 innredede rom, trappegang, 2 boder		

## Kommentar

Kjeller har takhøyde fra 2,02m til rundt 2,10m.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger ingen tegninger/byggesøknad i kommunens arkiver av tilbygg og dagens rominndeling/bruken er endret fra kommunale godkjente tegninger og ikke bygge meldt/ikke søkt om. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje 1

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		40		40	
<b>SUM</b>		<b>40</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>40</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

## Garasje 2

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		20		20	
<b>SUM</b>		<b>20</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ingen tegninger/ingen byggesøknad i kommunens arkiver.

## Garasje 3

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		20		20	
<b>SUM</b>		<b>20</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ingen tegninger/ingen byggesøknad i kommunens arkiver.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Hidaya Abed Alla Dawoud	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	44	145		0	1167.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Skibvig ringvei 68

### Hjemmelshaver

Dawoud Hidaya Abed Alla

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende i etablert boligområde.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat stikk 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

opparbeidet tomt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2026	Avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det finnes ingen ferdigattest i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	

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 målestyr, 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

# Nabolagsprofil

Skibvig ringvei 68 - Nabolaget Stuenes - vurdert av 14 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Blaudemyr Linje 101, N101, 151	11 min	1 km
Vindholmen kai Linje 001	10 min	5.2 km
Arendal stasjon Linje R50	16 min	8.3 km
Skilsø ferjekai Linje 191	17 min	9.6 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	19 min	9 km

## Skoler

Stuenes skole (1-10 kl.) 471 elever, 24 klasser	13 min	1.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	17 min	
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	20 min	9.3 km

«Koselig veletablert boligområde med kort vei til alle nødvendige fasiliteter»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Naboskapet

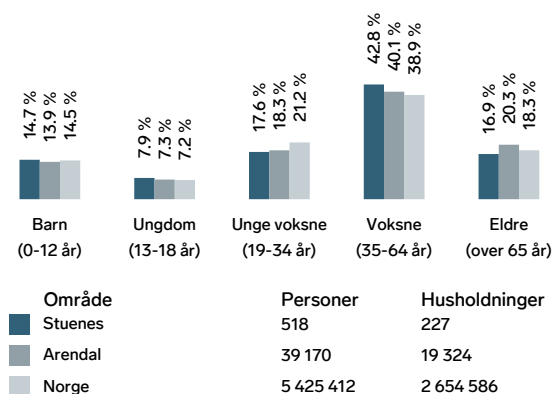
Høflige 61/100



## Kvalitet på skolene

Bra 60/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Drømmevika naturbarnehage (1-5 år) 26 barn	6 min	0.5 km
Lia Barnehageenhet (0-5 år) 35 barn	17 min	1.5 km
Noah barnehage (0-5 år) 18 barn	5 min	3 km

## Dagligvare

Kiwi Saltrød PostNord	12 min	1.1 km
Coop Extra Eydehavn Post i butikk, PostNord	6 min	3.2 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



### Gateparkering

Lett 88/100



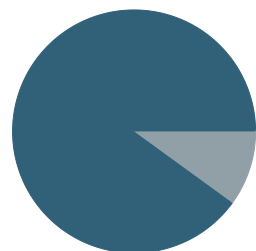
### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

## Sport

	Skibvig Nærmiljøanlegg - Grusbane Ballspill	1 min	0.1 km
	Stuenes stadion Fotball, friidrett	8 min	0.7 km
	MOVA Krøgenes	9 min	
	MOVA Arendal Sentrum	20 min	

## Boligmasse

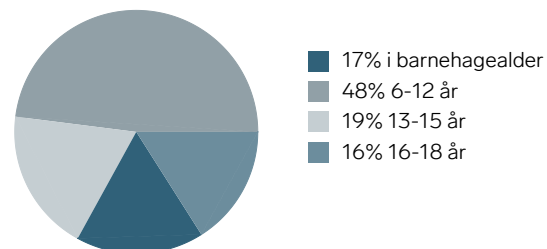


90% enebolig  
10% annet

## Varer/Tjenester

	Saltrød Senter	10 min
	Apotek 1 Saltrød	10 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



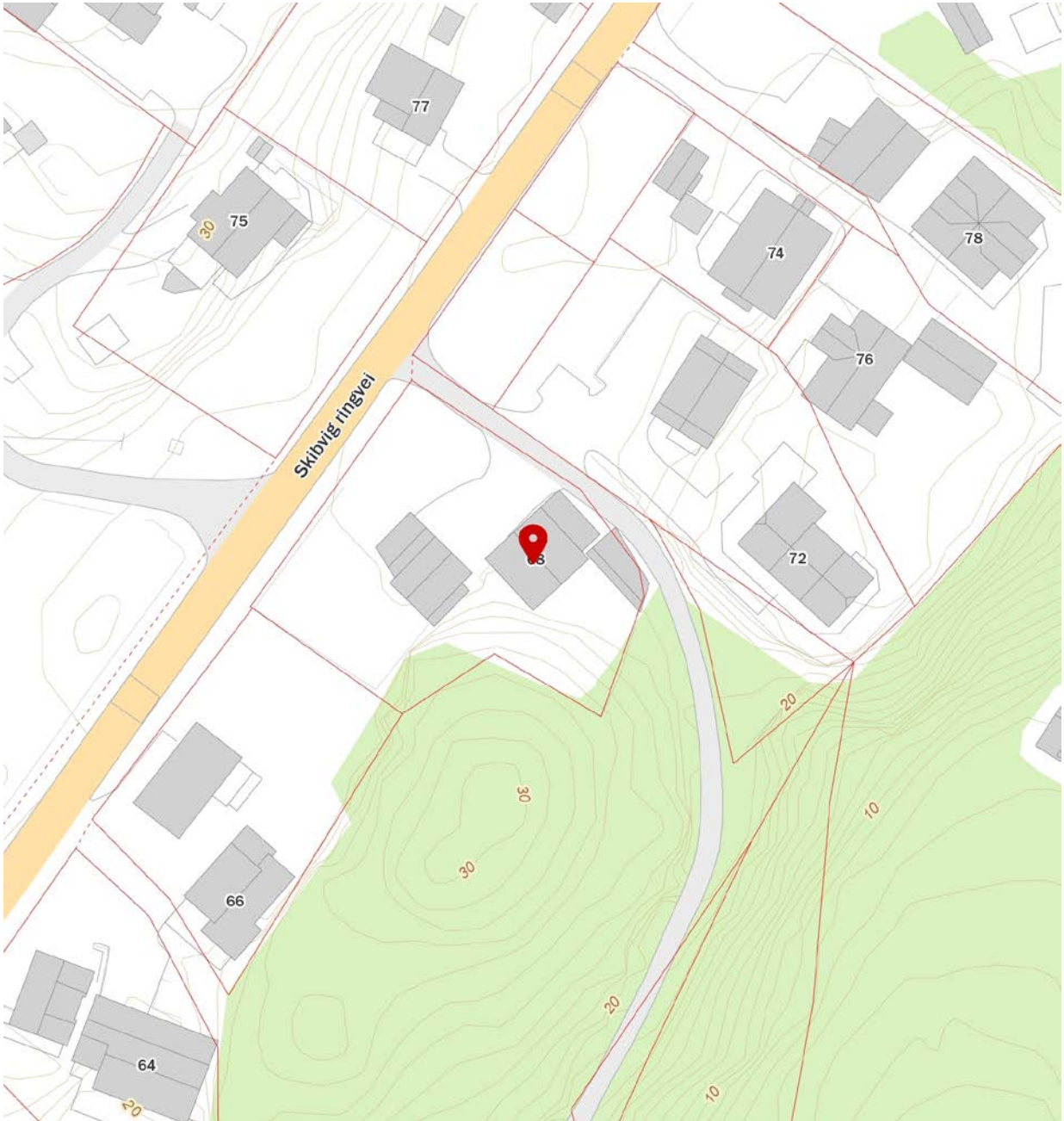
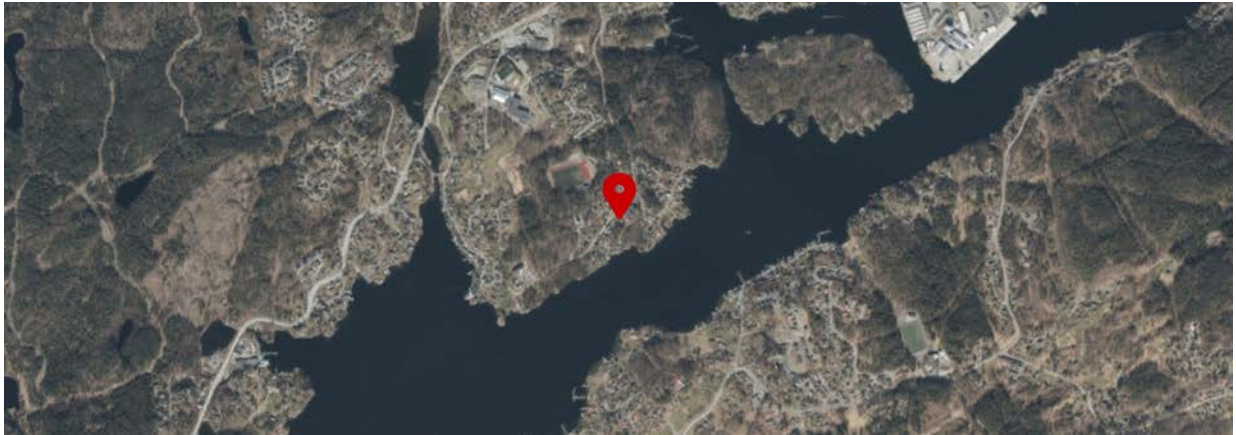
0%

44%

Stuenes  
Arendal  
Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





# ARENDALE KOMMUNE

## Private reguleringsplaner

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato: 18.10.2022  
Vår ref: 22/17044-1  
Deres ref:  
Arkivkode:  
Saksbeh.: Maiken Imeland Moen  
Tlf.

### Varsel om oppheving av reguleringsplan for Hellesundåsen

Arendal kommune varsler med dette at det startes opp arbeid med å oppheve gjeldende reguleringsplan for Hellesundåsen. Reguleringsplanen ble vedtatt 15. juli 1982 men er ikke realisert.

Reguleringsplanen for Hellesundåsen hadde til hensikt å etablere byggeområde for industri og renseanlegg.

Arealformålet industri og renseanlegg i reguleringsplanen for Hellesundåsen er i strid med- og blir satt til side av kommunens overordnede plan (Kommuneplanens arealdel) som avsetter arealet til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF-formål). LNF-formålet er- og vil være styrende ved oppheving av reguleringsplanen.

Kommunen jobber kontinuerlig med oppdatering og rydding av utdaterte og ikke realiserte reguleringsplaner. Dette bidrar til et ryddig planarkiv og forenkler blant annet innhenting av informasjon om eksempelvis arealers planstatus.

Dette skriv er en oppstartsmelding om at Arendal kommune ønsker å starte en planprosess for å oppheve reguleringsplan for Hellesundåsen. Det videre planarbeidet gjennomføres etter at fristen for oppstartsvarsling er utløpt. Det vil da utredes hvilke konsekvenser en oppheving vil gi og kommuneplanutvalget vil ta stilling til om en skal gå videre med planprosessen. Ved en positiv beslutning sendes forslaget ut på høring og offentlig ettersyn. Du vil også da få anledning til å uttale deg. Les mer om planprosesser her: [Skal du lage en reguleringsplan? - Arendal kommune](#) og [Hva er en reguleringsplan? - Arendal kommune](#)

Saksdokumentene, herunder gjeldende reguleringsplan, legges ut på kommunens nettside [www.arendal.kommune.no](http://www.arendal.kommune.no) under «Kunngjøringer» i slutten av uke 42. Søk på «Hellesundåsen».

Eventuelle merknader til oppstartsmeldingen må sendes skriftlig til Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad, eller [postmottak@arendal.kommune.no](mailto:postmottak@arendal.kommune.no) innen **24.11.2022**. Husk å merke henvendelsen med referanse 22/17044.

For Arendal kommune

Maiken Imeland Moen  
Overingeniør

*Brevet er godkjent elektronisk.*

---

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

**Mottakere:** STATENS VEGVESEN REGION SØR ARENDAL KONTORSTED  
Hilde Friisø Jensen  
Trond Hamre  
Hanne Klausen  
Johan Ryder Berntsen  
Per Ove Brynjulvsrud  
SALTRØD OG OMEGN NÆRING & INTERESSE FORENING  
Jannicke Kaino Ryder  
Siw Pettersen  
Per Richard Kaino  
Frode Friisø  
Hassan Al-Gazzi  
DIREKTORATET FOR MINERALFORVALTNING MED BERGMESTEREN FOR  
SVALBARD  
ARENDAL EIENDOM KF  
Espen Friisø Jensen  
Anja Høgenes  
AGDER FYLKESKOMMUNE  
Helge Refsum Irgens  
Kjetil Friisø Ramborg  
STATSFORVALTEREN I AGDER  
Helge Neerland  
Kjersti Makhholm-Fimreite  
Øyvind Bernt Johansen  
Ole Baggethun  
Regien Catherina Jacoba Maria Cox  
Elisabeth Edelbauer  
Elisabeth Kaino Johannessen  
Per Oddvar Apall Olsen  
Anita Reisvaag  
Knut Trøan  
Kjell Woxmyhr

# Arealplaner under arbeid

Adresse: Skibvig ringvei 68, 4815 SALTRØD

Gnr/Bnr: 44/145/0/0

Planident: 2720r1

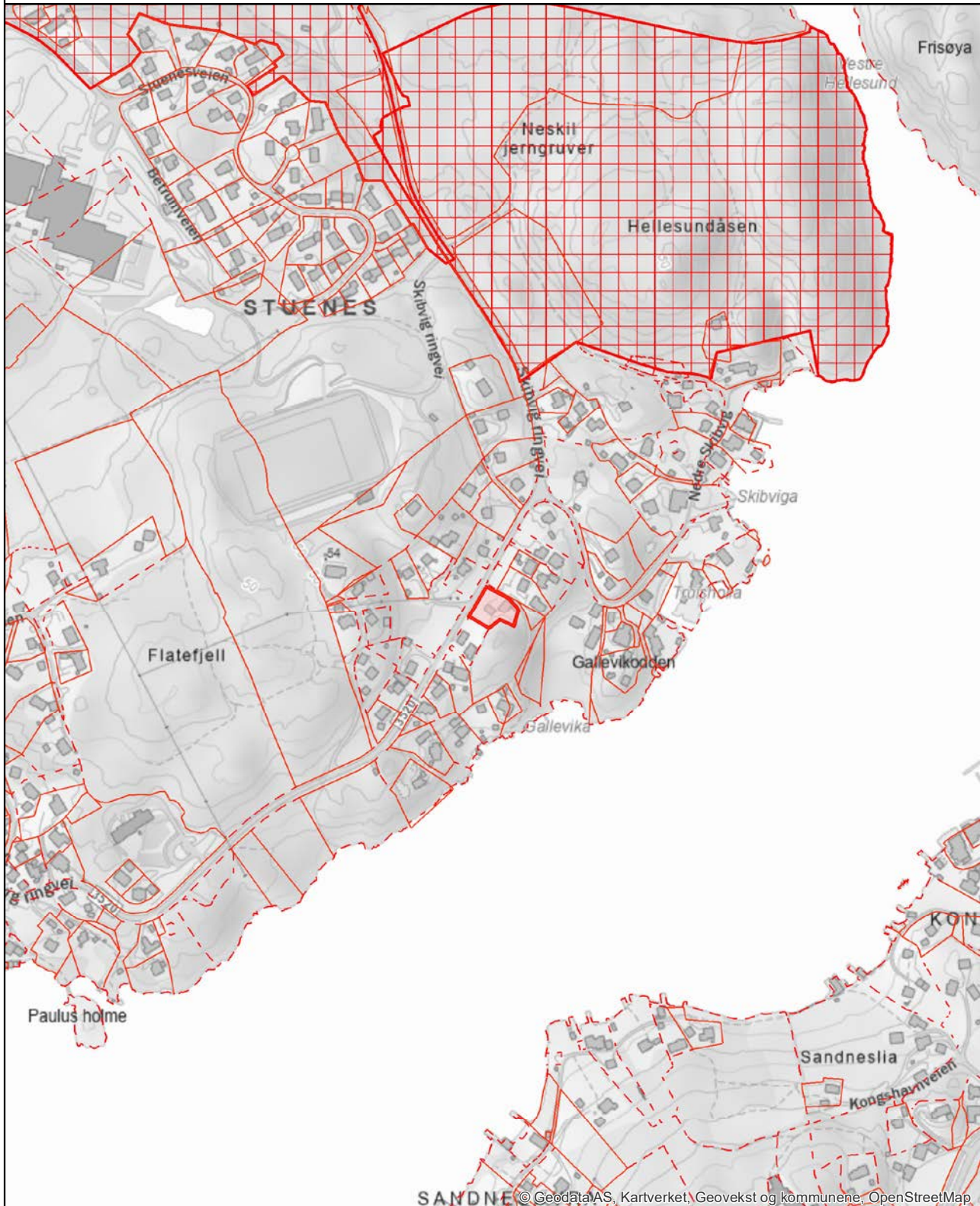
Plannavn: Hellesundåsen

Målestokk: 1:5,000

Dato: 2025-12-23



ARENDALE KOMMUNE





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 14 700 kr

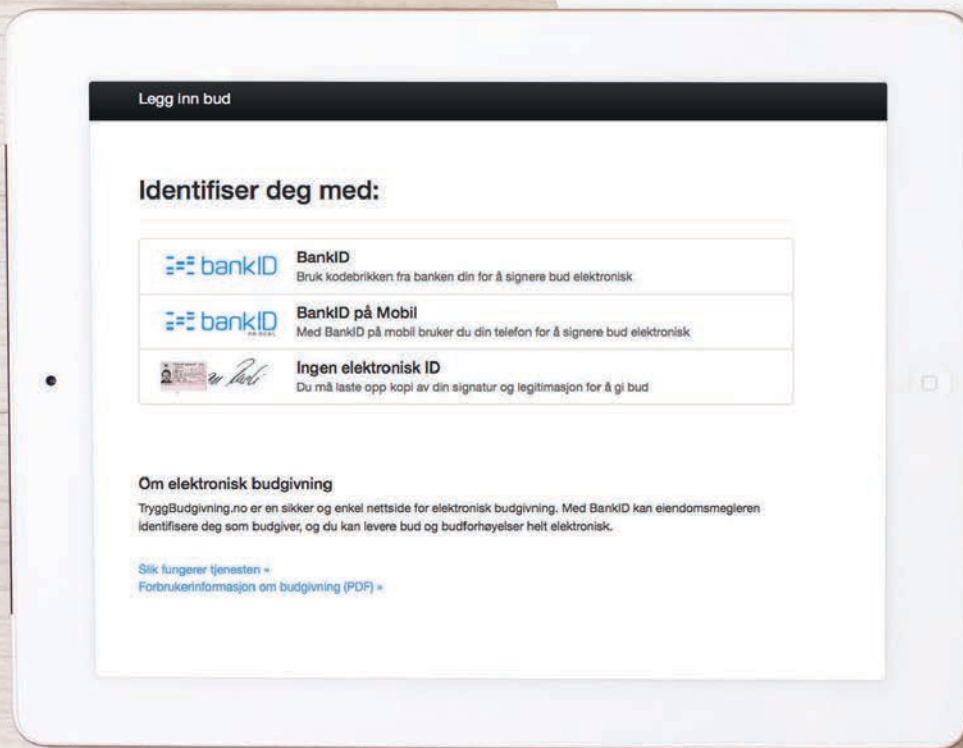
**Pris gjelder for 5 år.**

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



- 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!

**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

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

**Budgiver 2**

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

\_\_\_\_\_  
Signatur\_\_\_\_\_  
Signatur

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

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

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved 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 oppfordret 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



HELE LIVET

## 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 

