

SALTRØD

AANON BIESVEI 3D, 4815 SALTRØD

Innholdsrik 3-roms selveierleilighet på Saltrød | Balkong



Prisantydning: 1 800 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har gleden av å presentere en 3-roms selveierleilighet i et etablert og barnevennlig område på Saltrød. Leiligheten har varmepumpe fra 2022. Kort vei til Stuenes skole, Saltrød senter, flotte turterreng, bussforbindelse mm.

Kort om eiendommen:

- Romslig stue med god plass til sofa- og spisestueavdeling. Stuen har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en solrik veranda.

- Praktisk kjøkken med slette fronter, god skap- og benkplass.

- Flislagt bad med dusjkabinett, lys baderomsinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin.

- Gode parkeringsmuligheter på felles parkeringsplass.

Velkommen til en hyggelig visning!

Adresse	Aanon Biesvei 3D
Prisantydning	1 800 000,- + omk.
Omkostning	60 790,-
Totalpris	1 860 790,-
Felleskostnader	Kr 1 387,-
BRA-i/BRA Total	80/80 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1989
Tomt	1181.9 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

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



INNHold



- 4 Salgsoppgave
- 26 Egenerklæringsskjema
- 31 Tilstandsrapport
- 68 Boligkjøperforsikring
- 70 Budskjema



Exbo avd. Arendal
Vesterveien 4
4836 ARENDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 80 kvm

BRA totalt: 80 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 64 kvm. Vindfang, gang, bad, stue, kjøkken, soverom, spisestue/soverom.

Loft. etasje

BRA-i: 16 kvm. Trappegang, soverom, innredet rom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Dagens rominndeling/bruken av loftsetasjen er endret fra kommunale godkjente tegninger. Det er ikke mottatt plantegninger av 2. etasje fra kommunes arkiver. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk. En del av trappegang og en del av innredet rom i loftsetasjen er ikke medregnet i arealene på grunn av for lav takhøyde.

Tomtetype

Feles eiettomt

Tomtestørrelse

1181,9 kvm

Tomtebeskrivelse

Siden av bygget mot innkjørsel ligger litt over tomtegrensen. Se vedlagt grunnkart. Felleseiet tomt.

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til i et etablert område på Saltrød. Leiligheten ligger innerst i blindvei uten gjennomgangstrafikk. Fra eiendommen er det kort vei til Stuenes skole, Saltrød senter, bussforbindelse mm. På terrassen har man ettermiddag- og kveldssol. Nærhet til flott turterreng og lysløypa ligger kun 300 meter fra leiligheten.

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

Martyna Drabik

Byggemåte

Selveierleilighet beliggende i 2. etasje og loftsetasje i bygg oppført 1989. Det er utført oppgraderinger av leiligheten. Leiligheten fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Selveierleilighet - Byggeår: 1989

UTVENDIG

Takkonstruksjon av takstoler med Sutaksplater som undertak. Betongtakstein fra byggeår som takteking. Plast takrenner, pipebeslag og luftelyrebeslag fra byggeår. Bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår. Vindu i tre med 2-lags glass på kjøkken fra 90 tallet. Inngangsdør og balkongdør fra byggeår. Veranda ved stue og tram med trapp i treutførelse ved inngang.

INNVENDIG

Etasje skille/gulv av tre bjelkelag. Gulv med parkett, gulvbord, belegg og fliser. Vegger med malte tapet, panel og fliser. Takplater i himlinger. Ingen fyringskilder i denne leiligheten er tilknyttet element pipe. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige slette dører.

VÅTROM

Bad pusset opp 2015 har gulv/vegg med fliser og takplater i himling. Toalett, baderomsinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilert fronter og tre benkeplate. Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Nyere vannledninger av kobber og vannledninger av

kobber fra byggeår. Nyere avløpsrør av plast og avløpsrør av plast fra byggeår. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer. Varmepumpe fra 2022.05. 107 liters varmtvannstank skiftet ut i 2020. Sikringsskap med automatsikringer.

Innhold

Boligen er endret fra opprinnelige godkjente tegninger.

Endringer loft etasje:

Trappen er flyttet fra hvor den er på originale tegninger.

Dette er ikke byggemeldt/søkt om.

Loftet er uinnredet som et stort rom. Det er ukjent om dagens bruk av rom i andre etasje er godkjent for varig opphold.

Det foreligger ikke mottatt tegninger av første etasje fra kommunen. Det er usikkert om rom som i dag benyttes som varig opphold er godkjent som dette.

Boligen er endret fra opprinnelige godkjente 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 omsøking. 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:

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse:

Takkonstruksjon av takstoler med Sutaksplater som undertak. Det er skiftet ut noe undertak. Deler av takkonstruksjon er igjen kledde skrå himlinger/lukket konstruksjon og blindloft som gjør kontroll av innvendig takkonstruksjon og undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

På undertak/takkonstruksjon er det svertesopp/mugg (mest på takflaten mot inngang), men det er satt inn ventiler i gavler for å bedre dette. I ytterste felt av takkonstruksjon mot gavli i kott mot inngangssiden er undertak helt vått/lekkasje.

Konsekvens/tiltak:

Lekkasje må tettes og en del av undertak skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig - Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse:

Betongtakstein fra byggeår som takteking besiktiget fra stige og bakkenivå. Siden taket (takteking) kun er observert fra stige og bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er enkelte skadet takstein.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Og skadet takstein må skiftes ut.

Utvendig - Nedløp og beslag

Beskrivelse:

Plast takrenner, pipebeslag og luftelyrebeslag fra byggeår besiktiget fra stige og bakkenivå. Fallforhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Store deler av forventet brukstid på takrenner og beslag er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Behov for utskiftninger nærmer seg.

Utvendig - Veggkonstruksjon

Beskrivelse:

Bindingsverkkonstruksjon fra byggeår med liggende

kledning.

Vurdering av avvik:

Kledning og utvendig treverk har varierende slitasje, på utsatte steder vær slitasje og stedvis råte.

Konsekvens/tiltak:

Behov for vedlikehold og utskiftninger.

Utvendig - Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Vinduer har normal slitasje 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. I vindu på loft er det slisset ut et spor i karm. Det er sprekke i et glass i innvendig vindu i skillevegg mot kjøkken.

Konsekvens/tiltak:

Behov for noen utskiftninger nærmer seg.

Utvendig - Vinduer - 1

Beskrivelse:

Takvindu.

Vurdering av avvik:

Takvindu har slitasje. Glass i takvindu er også en del år.

Konsekvens/tiltak:

Behov for utskifting av takvindu nærmer seg.

Utvendig - Dører

Beskrivelse:

Inngangsdør og balkongdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Inngangsdør har slitasje og balkongdør en skade på kanten av dørbblad. Glass i balkongdør er også en del år.

Konsekvens/tiltak:

Behov for utskiftninger nærmer seg.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse:

Tram med trapp ved inngang i treutførelse.

Vurdering av avvik:

Tram med trapp har vær slitasje. Treverk går helt til terreng (fare for råte).

Konsekvens/tiltak:

Behov for vedlikehold, utskiftninger og bedre fundamentering.

Innvendig - Overflater

Beskrivelse:

Gulv med parkett, gulvbord, belegget og fliser. Vegger med malte tapet, panel og fliser. Takplater i himlinger.

Vurdering av avvik:

Innvendige overflater har stedvis noe slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse:

Etasje skille/gulv av trebjelkelag.

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. I loftsetasjen ble det målt høydeforskjell på 28mm gjennom hele rom og i 1 etasje 15mm. Enkelte steder er det knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak:

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

Innvendig - Pipe og ildsted

Beskrivelse:

Ingen fyringskilder i denne leiligheten er tilknyttet element pipe.

Vurdering av avvik:

På loft er kun en side av pipe synlig. Element piper skal har 2 sider synlig slik at sprekke-dannelser kan oppdages.

Konsekvens/tiltak:

Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Innvendig - Innvendige trapper

Beskrivelse:

Innvendig trapp i treutførelse.

Vurdering av avvik:

Trapp er plass bygd og bratt.

Konsekvens/tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Innvendig - Innvendige dører

Beskrivelse:

Innvendige slette dører.

Vurdering av avvik:

Innvendige dører med varierende slitasje. Enkelte

dørblad er kuttet i bunnen. Skyvedører er løse i bunnen.
Konsekvens/tiltak:
Behov for tiltak må vurderes.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Beskrivelse:

Vannledninger av kobber fra byggeår. Vann var på befaringsdagen stengt av. Rørapplegg/utstyr er derfor ikke testet.

Vurdering av avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på vannledninger fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

Ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Beskrivelse:

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på avløpsrør fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

Ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Beskrivelse:

107 liters varmtvannstank skiftet ut i 2020.

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.

Våtrom - 1 etasje - Bad - Overflater Gulv

Beskrivelse:

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

Krav til fall er ikke oppfylt. Gulv fra dør til gulv ved sluk er tilnærmet flatt. Gulv har også feil fall og heller 10mm mot yttervegg. Et par gulv fliser ved toalett har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak:

Fare for vannansamling i områder på gulvet.

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

Beskrivelse:

Membran/tette sjikt er ikke synlig i sluk.

Vurdering av avvik:

Membran/tette sjikt på bad er udokumentert/ikke synlig.

Konsekvens/tiltak:

Innhente dokumentasjon om mulig.

Våtrom - 1 etasje - Bad - Ventilasjon

Beskrivelse:

Rommet har el. avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet.

Konsekvens/tiltak:

Luftespalte i dør bør etableres.

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 på fellestomt.

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 boligsalgsrapport/tilstandsrapport utført av Kjell Erik Olsen, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at naboeligheten har hatt en brannhendelse, se egenerklæring for mer informasjon. Det gjøres oppmerksom på at interiørtegnningene 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.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk fagkyndig.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Varmepumpe.

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. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter

D

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 800 000

Kommunale avgifter

Kr 10 343

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen og renovasjon. Kommunale avgifter utgjør kr. 10 343,- i året pr. 2025. Dette omfatter: Vann og avløp.

Renovasjon utgjør kr. 4 818,- i året pr. 2025. Dette beløpet varierer etter forbruk. Det er 4 terminer i året. I tillegg kommer eiendomsskatt på kr. 2 959,- i året pr. 2025.

Eiendomsskatt

Kr 2 959

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 622 376

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 489 505

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av

beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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!

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Betales hver tredje måned. Dekker felles husforsikring. Summen overføres til styreleder hver måned, som betaler samlet sum til forsikringsselskapet.

Felleskostnader pr. 3 mnd

Kr 1387

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Randi Rasmussen

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 122, seksjonsnummer 4 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:

20.10.1989 - Dokumentnr: 10639 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/4

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1700859 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:45 Bnr:122 Snr:4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert: 10.01.1990.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Tunet er privat. Brøytekostnader må påregnes.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til Kjørevei, Områder for boliger m/tilhørende anlegg. Jfr. Plannavn: Mørfjær - Alvika. Ikrafttredelsesdato: 15.7.1976.

I reguleringsplanen går det vei over boligen, men kommunen har skriftlig bekreftet at dette er utgått plan som ikke ble fulgt og ikke gjelder.

Boligen er i henhold til kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Ikrafttredelsesdato: 27.04.2023.

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen.

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

1 800 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

45 000,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

46 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

60 790,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

1 846 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

1 860 790,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 60 790

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.

Salgsoppgavedato

02.07.2026

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 2,30 % 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 91 641,00,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ove Alexander Støylen

Eiendomsmeglerfullmektig

os@exbo.no

Tlf: 977 62 688

Ansvarlig megler

Lillie Dalane

Eiendomsmegler

ld@exbo.no

Tlf: 908 47 890

Exbo avd. Arendal, Vesterveien 4

Tlf: 380 95 550











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





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



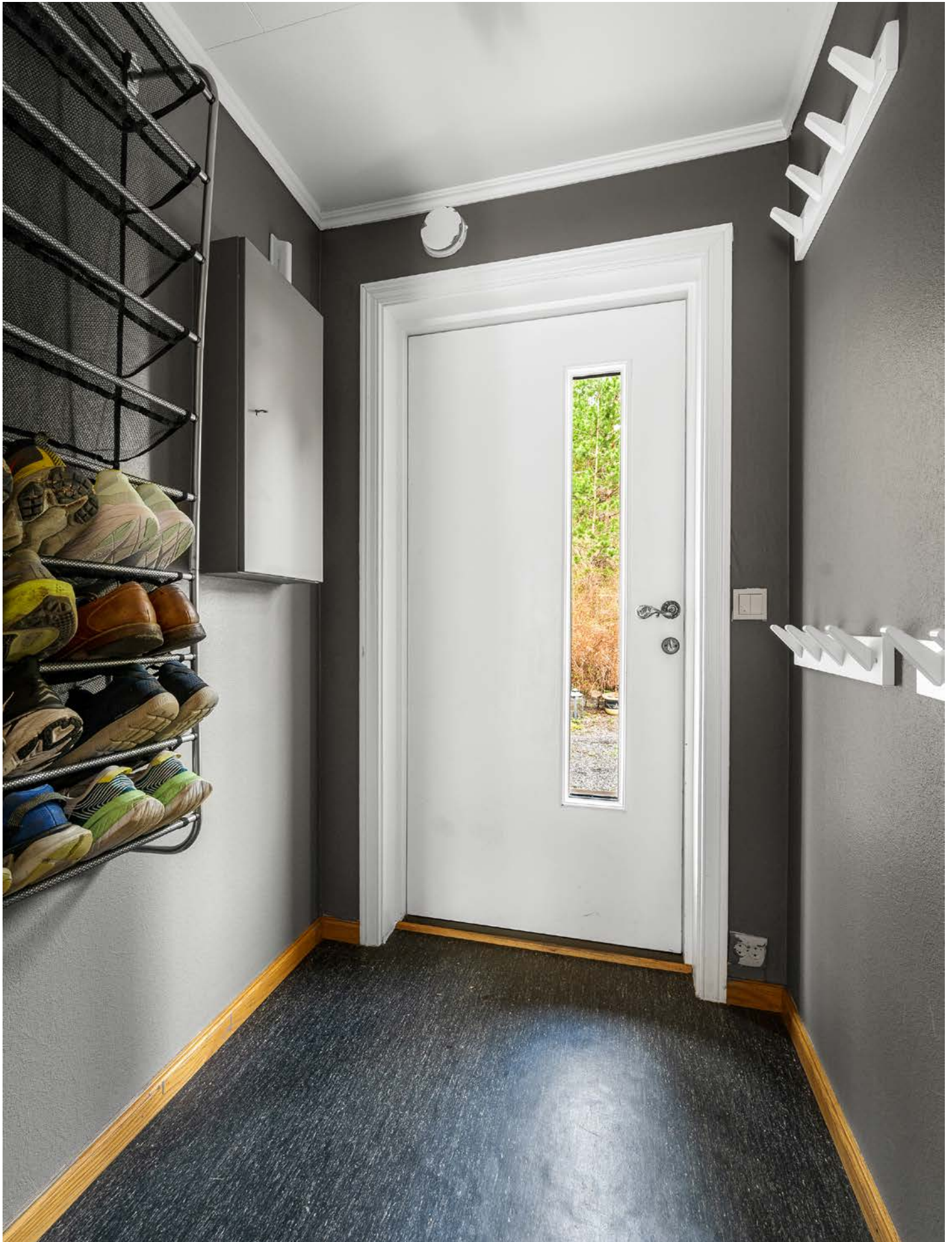














Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Arendal	
Oppdragsnr.	
1004260014	

Selger 1 navn
Martyna Drabik

Gateadresse	
Aanon Biesvei 3D	
Poststed	Postnr
SALTRØD	4815

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1004260014

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

Nei

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Det foreligger tilstandsrapport utarbeidet av takstmann i forbindelse med salg av leiligheten.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1004260014

Tilleggskommentar

Jeg er kjent med at det oppstod brann i naboleiligheten i januar 2025. Etter det jeg kjenner til, hadde brannen ingen påvirkning på min leilighet. Jeg er heller ikke kjent med at det ble gjennomført undersøkelser av min leilighet i forbindelse med hendelsen. Leiligheten har vært utleid i hele perioden siden jeg overtok eiendommen, og jeg har ikke selv bodd der. Jeg har heller ikke kontakt med naboene. Jeg ble ikke informert om brannen da den inntraff. Først i forbindelse med oppsigelsen av leieforholdet opplyste leietakerne meg om hendelsen. Jeg var deretter kun i leiligheten for å hente nøklene etter utflytting. Sameiet har felles forsikring for bygget. Jeg har imidlertid ingen informasjon om hvorvidt brannen har medført endringer i forsikringspremien eller andre forsikringsmessige konsekvenser. Dette er all informasjon jeg kjenner til om saken per dags dato.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1004260014

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martyna Drabik	4bcc6b51be9b91736f3c4 2e52cb5671449450f1d	10.06.2026 10:15:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1004260014

- 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



Selveierleilighet



Aanon Biesvei 3 D, 4815 SALTRØD



ARENDAL kommune



gnr. 45, bnr. 122, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 16579-6108

Eiendomsverdi ref nr: QW1676

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



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

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



Rapportansvarlig

Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TG 0

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.



TG 1

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.



TG 2

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.



TG 3

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.



TG IU

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

Selveierleilighet beliggende i 1 etasje og loftsetasje i bygg oppført 1989. Det er utført oppgraderinger av leiligheten. Leiligheten fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Selveierleilighet - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av takstoler med Sutaksplater som undertak. Betongtakstein fra byggeår som takteking. Plast takrenner, pipebeslag og luftelyrebeslag fra byggeår. Bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår. Vindu i tre med 2-lags glass på kjøkken fra 90 tallet. Inngangsdør og balkongdør fra byggeår. Veranda ved stue og tram med trapp i treutførelse ved inngang.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Etasje skille/gulv av tre bjelkelag. Gulv med parkett, gulvbord, beleg og fliser. Vegger med malte tapet, panel og fliser. Takplater i himlinger. Ingen fyringskilder i denne leiligheten er tilknyttet element pipe. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad pusset opp 2015 har gulv/vegg med fliser og takplater i himling. Toalett, baderomsinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilert fronter og tre benkeplate. Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Nyere vannledninger av kobber og vannledninger av kobber fra byggeår. Nyere avløpsrør av plast og avløpsrør av plast fra byggeår. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer. Varmepumpe fra 2022.05. 107 liters varmtvannstank skiftet ut i 2020. Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

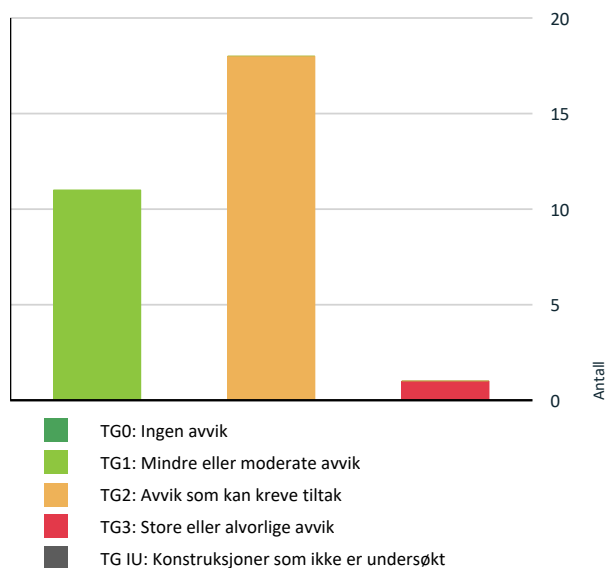
Selveierleilighet

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

Dagens rominndeling/bruken av loftsetasjen er endret fra kommunale godkjente tegninger. Det er ikke mottatt plantegninger av 1 etasje fra kommunes arkiver.

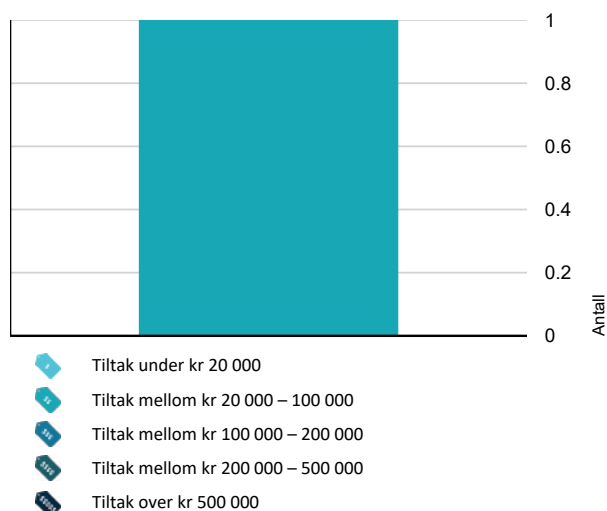
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ 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

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1989

Kommentar
I henhold til Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Leilighet til eiers egen anvendelse.

Standard
Leilighet med normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Betongtakstein fra byggeår som takteking besiktiget fra stige og bakkenivå. Siden taket (takteking) kun er observert fra stige og bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er enkelte skadet takstein.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Og skadet takstein må skiftes ut.



! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Plast takrenner, pipebeslag og luftelyrebeslag fra byggeår besiktiget fra stige og bakkenivå. Fallforhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Store deler av forventet brukstid på takrenner og beslag er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Behov for utskiftninger nærmer seg.



Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkkonstruksjon fra byggeår med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning og utvendig treverk har varierende slitasje, på utsatte steder vær slitasje og stedvis råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for vedlikehold og utskiftinger.



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler med Sutaksplater som undertak. Det er skiftet ut noe undertak. Deler av takkonstruksjon er igjen kledde skrå himlinger/lukket konstruksjon og blindloft som gjør kontroll av innvendig takkonstruksjon og undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På undertak/takkonstruksjon er det svertesopp/mugg (mest på takflaten mot inngang), men det er satt inn ventiler i gavler for å bedre dette. I ytterste felt av takkonstruksjon mot gavli i kott mot inngangssiden er undertak helt vått/lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasje må tettes og en del av undertak skiftes ut

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har normal slitasje 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. I vindu på loft er det slisset ut et spor i karm. Det er sprekk i et glass i innvendig vindu i skillevegg mot kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for noen utskiftinger nærmer seg.



TG 1 Vinduer - 1 - 2

Beskrivelse

Vindu i tre med 2-lags glass på kjøkken fra 90 tallet.

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Takvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takvindu har slitasje. Glass i takvindu er også en del år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskifting av takvindu nærmer seg.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør og balkongdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

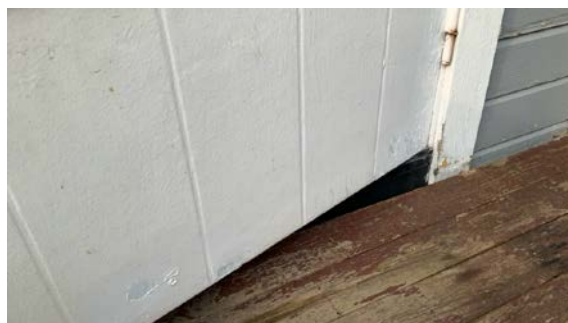
- Det er avvik:

Inngangsdør har slitasje og balkongdør en skade på kanten av dørblad. Glass i balkongdør er også en del år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger nærmer seg.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i treutførelse ved stue. Veranda rekkverk ble skiftet ut i 2020.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Tram med trapp ved inngang i treutførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tram med trapp har vær slitasje. Treverk går helt til terreng (fare for råte).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for vedlikehold, utskiftinger og bedre fundamentering.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett, gulvbord, belegg og fliser. Vegger med malte tapet, panel og fliser. Takplater i himlinger.

Vurdering av avvik:

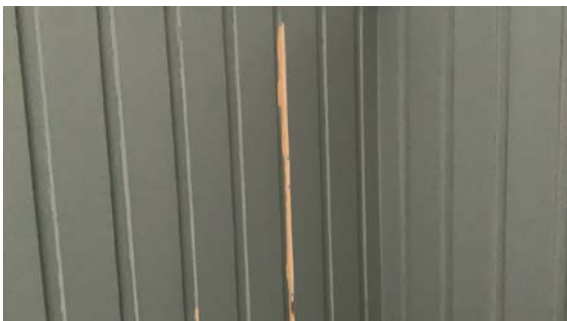
- Det er avvik:

Innvendige overflater har stedvis noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasje skille/gulv av trebjelkelag.

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.

I loftsetasjen ble det målt høydeforskjell på 28mm gjennom hele rom og i 1 etasje 15mm. Enkelte steder er det knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ingen fyringskilder i denne leiligheten er tilknyttet element pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På loft er kun en side av pipe synlig. Element piper skal har 2 sider synlig slik at sprekkdannelse kan oppdages.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innendig trapp i treutførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp er plass bygd og bratt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige slette dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører med varierende slitasje. Enkelte dørblad er kuttet i bunnen. Skyvedører er løse i bunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad pusset opp 2015 med udokumentert utførelse.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og takplater himling.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krav til fall er ikke oppfylt. Gulv fra dør til gulv ved sluk er tilnærmet flatt. Gulv har også feil fall og heller 10mm mot yttervegg. Et par gulv fliser ved toalett har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fare for vannansamling i områder på gulvet.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran/tette sjikt er ikke synlig i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran/tette sjikt på bad er udokumentert/ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhente dokumentasjon om mulig.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luftespalte i dør bør etableres.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilert fronter og tre benkeplate. Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Benkeplate ble skiftet ut i 2020. Benkeplate har noen merker.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber fra byggeår. Vann var på befaringsdagen stengt av. Rørøplegg/utstyr er derfor ikke testet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på vannledninger fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Nyere vannledninger av kobber.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på avløpsrør fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

TG 1 Avløpsrør - 1

Beskrivelse

Nyere avløpsrør av plast.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2022.05.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

107 liters varmtvannstank skiftet ut i 2020.

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

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1989
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

5. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
7. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja El-kontroll anbefales på alle eldre boliger og leiligheter. På befaringsdagen var strøm i leiligheten avslått. Utstyr/lamper er derfor ikke testet.



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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- 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.

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

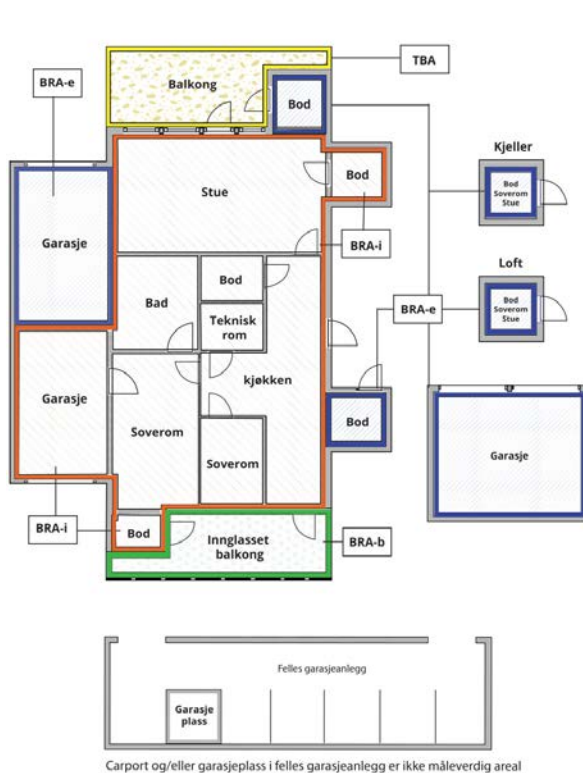
Hva er måleverdig areal?

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 boder
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).

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	16			16	
1 etasje	64			64	10
SUM	80				10
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Trappegang, soverom, innredet rom		
1 etasje	Vindfang, gang, bad, stue, kjøkken, soverom, spisestue/soverom		

Kommentar

Dagens rominndeling/bruken av loftsetasjen er endret fra kommunale godkjente tegninger. Det er ikke mottatt plantegninger av 1 etasje fra kommunes arkiver. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk. En del av trappegang og en del av innredet rom i loftsetasjen er ikke medregnet i arealene på grunn av for lav takhøyde

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens rominndeling/bruken av loftsetasjen er endret fra kommunale godkjente tegninger. Det er ikke mottatt plantegninger av 1 etasje fra kommunes arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert varmepumpe i 2022.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	45	122		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Aanon Biesvei 3 D							
Hjemmelshaver Drabik Martyna							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.04.2026	Ingen kommentarer i egenerklæringen da selger ikke har bebodd leiligheten.	Gjennomgått	3	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.01.1990	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

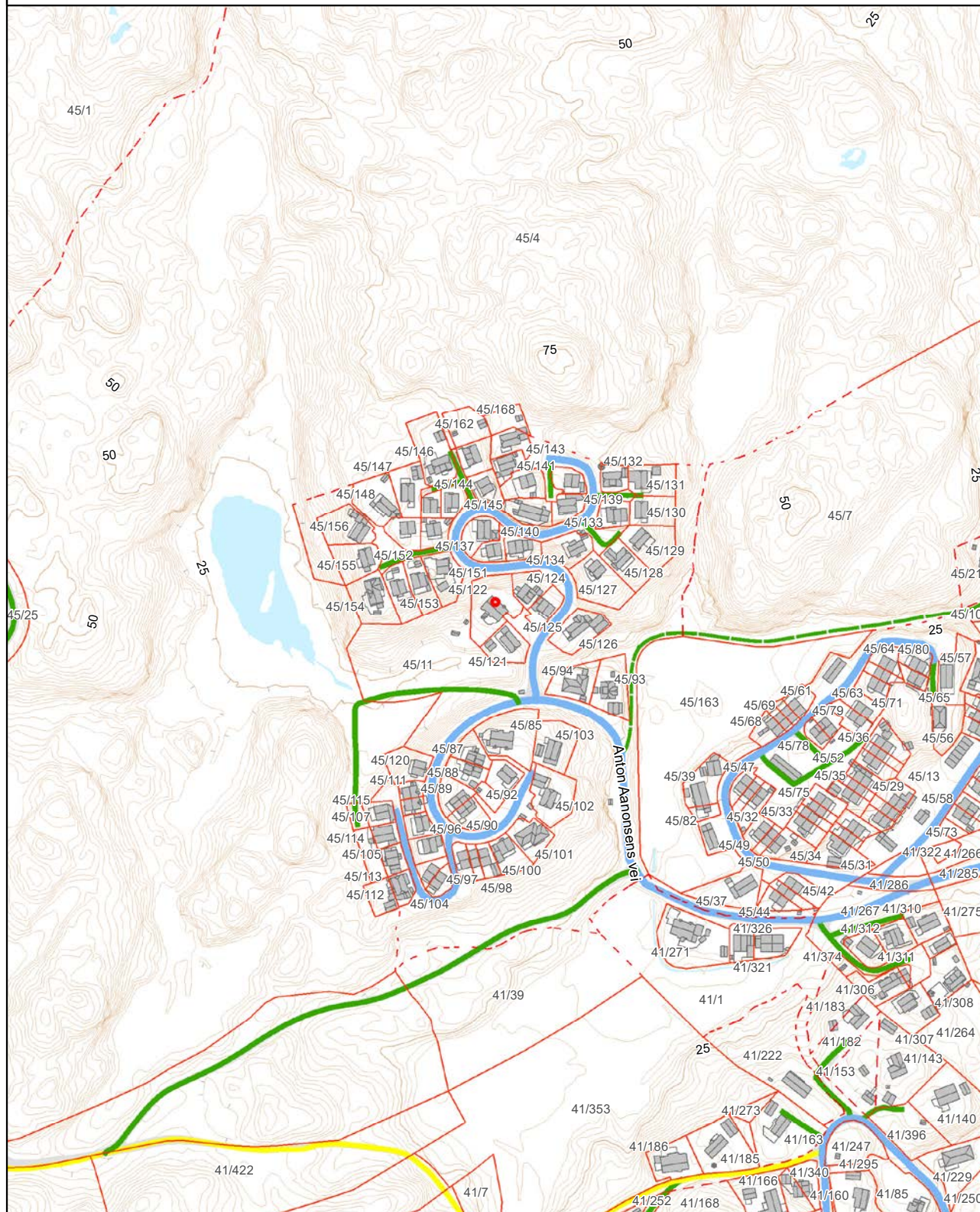
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

PERSONVERN

Adresse: Aanon Biesvei 3D, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 45/122/0/4



Målestokk: 1:3,500
Areal: 1182 m²
Dato: 2026-04-07



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

-  Eiendomsgrense
-  Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

-  Europaveg
-  Europaveg - Tunnel
-  Riksveg
-  Fylkesveg
-  Fylkesveg - Tunnel
-  Kommuneveg
-  Kommuneveg - Tunnel
-  Privat veg
-  Privat veg - Tunnel
-  Skogsveg
-  Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

-  Europa - gangOgSykkelveg
-  Fylke - fortau
-  Fylke - gang- og sykkel
-  Fylke - gangogsykkel- tunnel
-  Kommune - fortau
-  Kommune - gang- og sykkel
-  Kommune - gågate
-  Kommune - trapp
-  Kommune - tunnel
-  Privat - gang- og sykkel
-  Privat - tunnel

Kommuneplan

Adresse: Aanon Biesvei 3D, 4815 SALTRØD

Gnr/Bnr: 45/122/0/4

Planident: 42032022-8

Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023

Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)

Bestemmelser: <https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsynarendal/?plan=0>

Formål:



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk:

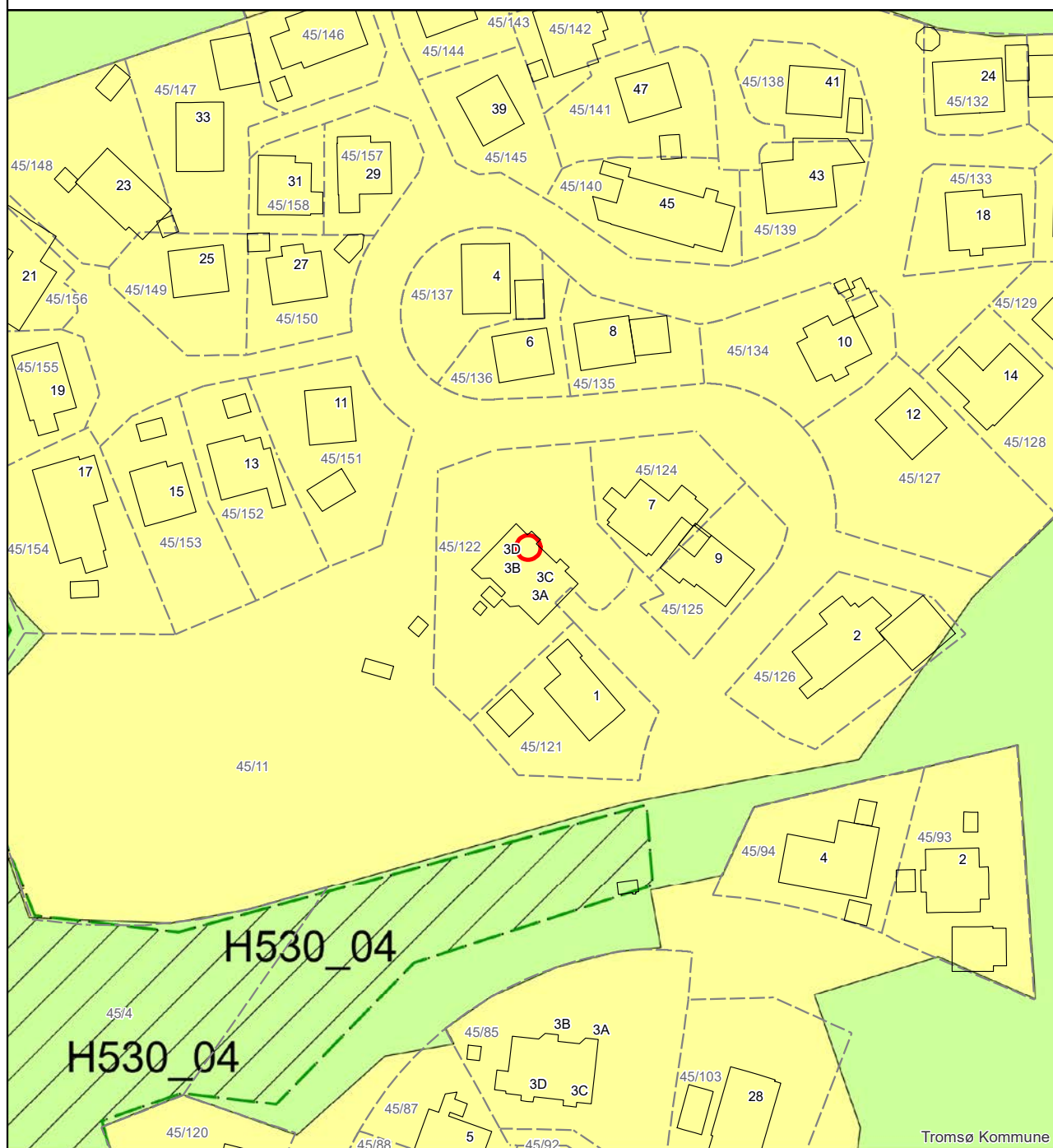
1:1,000

Dato:

2026-04-07



Hensynssone:



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

□ □ E18 - Båndleggingszone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

■ Fjernveg N

■ Fjernveg (tunnel) F

■ Fjernveg F

■ Hovedveg (tunnel) N

■ Hovedveg N

■ Fjernveg (tunnel) F

■ Hovedveg F

■ Samleveg N

■ Samleveg F

■ Adkomstveg N

■ Adkomstveg F

• • Gang- og sykkeveg N

• • Gang- og sykkeveg F

■ ■ Gangveg F

■ ■ Turvegtrase N

■ ■ Turvegtrase F

■ ■ Bane N

■ ■ Skipsled N

--- KpRetningslinjeGrenseGmlLov

--- KpRestriksjonGrenseGmlLov

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

- - Byggegrense

- - Forbudsgrense sjø

- - Forbudsgrense vassdrag

— - Strandlinje sjø

— - Strandlinje vassdrag

— · - Midtlinje vassdrag

— · Markagrense

— · KpHensynssoneGrense

— · KpGrense

— KpArealformalGrense

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

\\ Kp Sikringssone

/// Kp Faresone

\\ Kp Støysone

\\ Kp Infrastruktursone

/// Kp Angitt hensynssone

| Kp Båndleggingszone

\\ Kp Gjennomføringssone

□ Kp Detaljeringssone

KpArealformalOmrade

KpOmrade

Reguleringsplan

Adresse: Aanon Biesvei 3D, 4815 SALTRØD

Gnr/Bnr: 45/122/0/4

Planident: 2520r1

Ikrafttredelsesdato: 15.7.1976

Plannavn: Mørfjær - Alvika



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk:

1:1,000

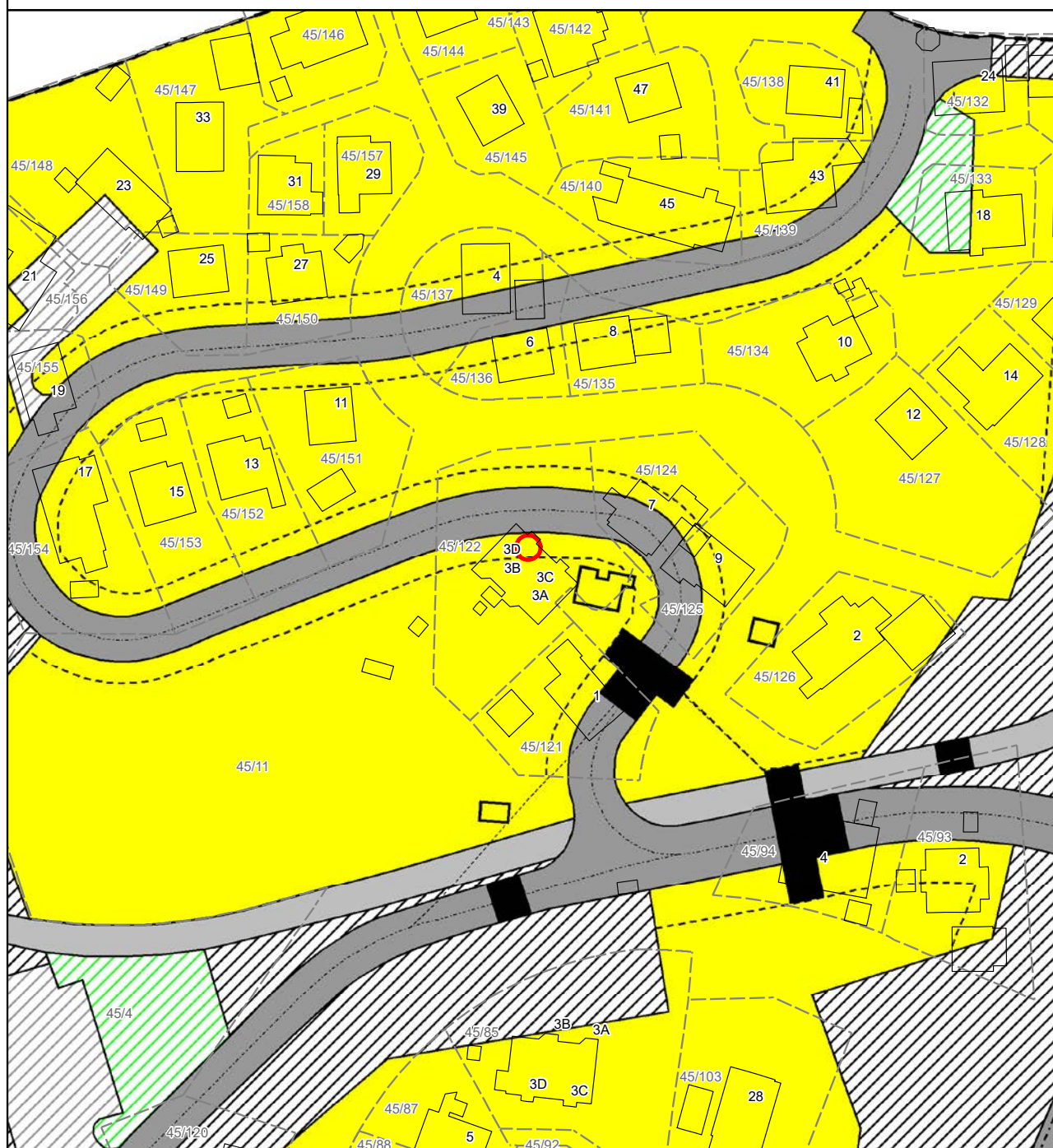
Dato:

2026-04-07



Formål: Kjørevei, Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

	Eiendomsgrense
	Usikker eiendomsgrense
	1211 - Byggegrense
	1214 - Bebyggelse som inngår i planen
	1221 - Regulert senterlinje
	1222 - Frisiktlinje
	1223 - Regulert kant kjørebane
	1259 - Måle- og avstandslinje
	Reguleringsplan formålsgrense
	Reguleringsplanomriss
	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
	Område for jord- og skogbruk
	Kjørevei
	Gangveg
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntareal



Adresse

Aanon Biesvei 3D, 4815 SALTRØD

Dato for energimerking

20.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-283888

Bygningstype

Boligblokker

Bygningsnummer

8792291

Gårdsnummer

45

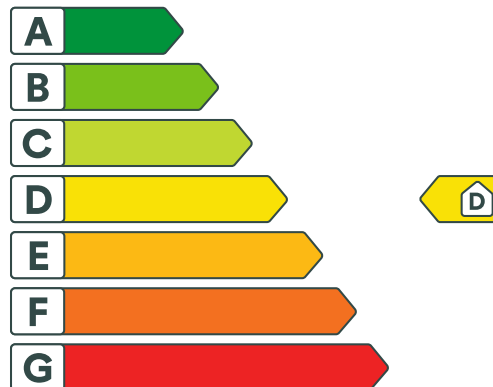
Bruksnummer

122

Seksjonsnummer

4

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1989

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

164,27 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

157,94 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 635 kWh



Aanon Biesvei 3D, 4815 SALTRØD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Aanon Biesvei 3D, 4815 SALTRØD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Aanon Biesvei 3D - Nabolaget Vestre Saltrød/Alvika - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Alvika Linje 101, N101	10 min 0.9 km
Vindholmen kai Linje 001	9 min 4.6 km
Arendal stasjon Linje R50	15 min 7.6 km
Skilsø ferjekai Linje 191	16 min 8.9 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	17 min 8.3 km

Skoler

Stuenes skole (1-10 kl.) 471 elever, 24 klasser	20 min 1.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	16 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	19 min 8.6 km

«Jeg og min familie trives veldig godt her i Allvika på grunn av alle de fine naboene vi har og samholdet :-))»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Naboskapet

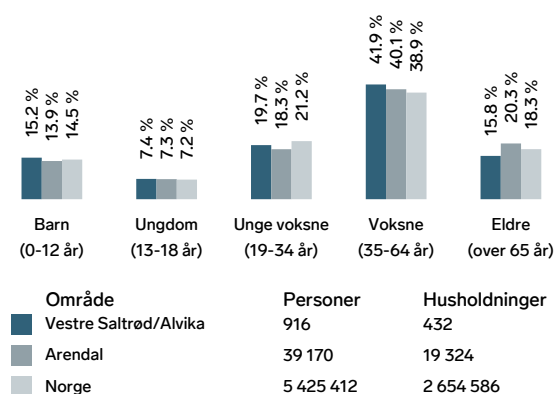
Høflige 65/100



Kvalitet på skolene

Bra 57/100

Aldersfordeling



Barnehager

Drømmevika naturbarnehage (1-5 år) 26 barn	21 min 1.9 km
Lia Barnehageenhet (0-5 år) 35 barn	21 min 1.9 km
Noah barnehage (0-5 år) 18 barn	4 min 2.2 km

Dagligvare

Kiwi Saltrød PostNord	19 min 1.6 km
Rema 1000 Krøgenes Post i butikk, PostNord	7 min 3.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



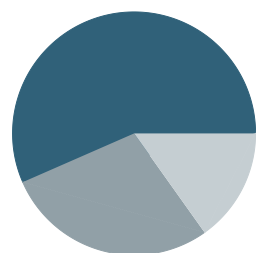
Kollektivtilbud

Veldig bra 79/100

Sport

	Alviga/Saltrød nærmiljøa.balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
	Saltrødbukta 1 Nærmiljøanlegg Ballspill, sandvolleyball	13 min 1.1 km
	MOVA Krøgenes	8 min
	MOVA Arendal Sentrum	18 min

Boligmasse

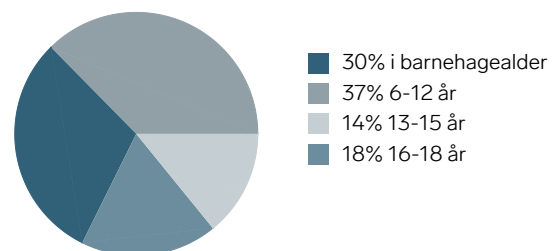


56% enebolig
28% rekkehus
15% annet

Varer/Tjenester

	Saltrød Senter	19 min
	Apotek 1 Saltrød	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

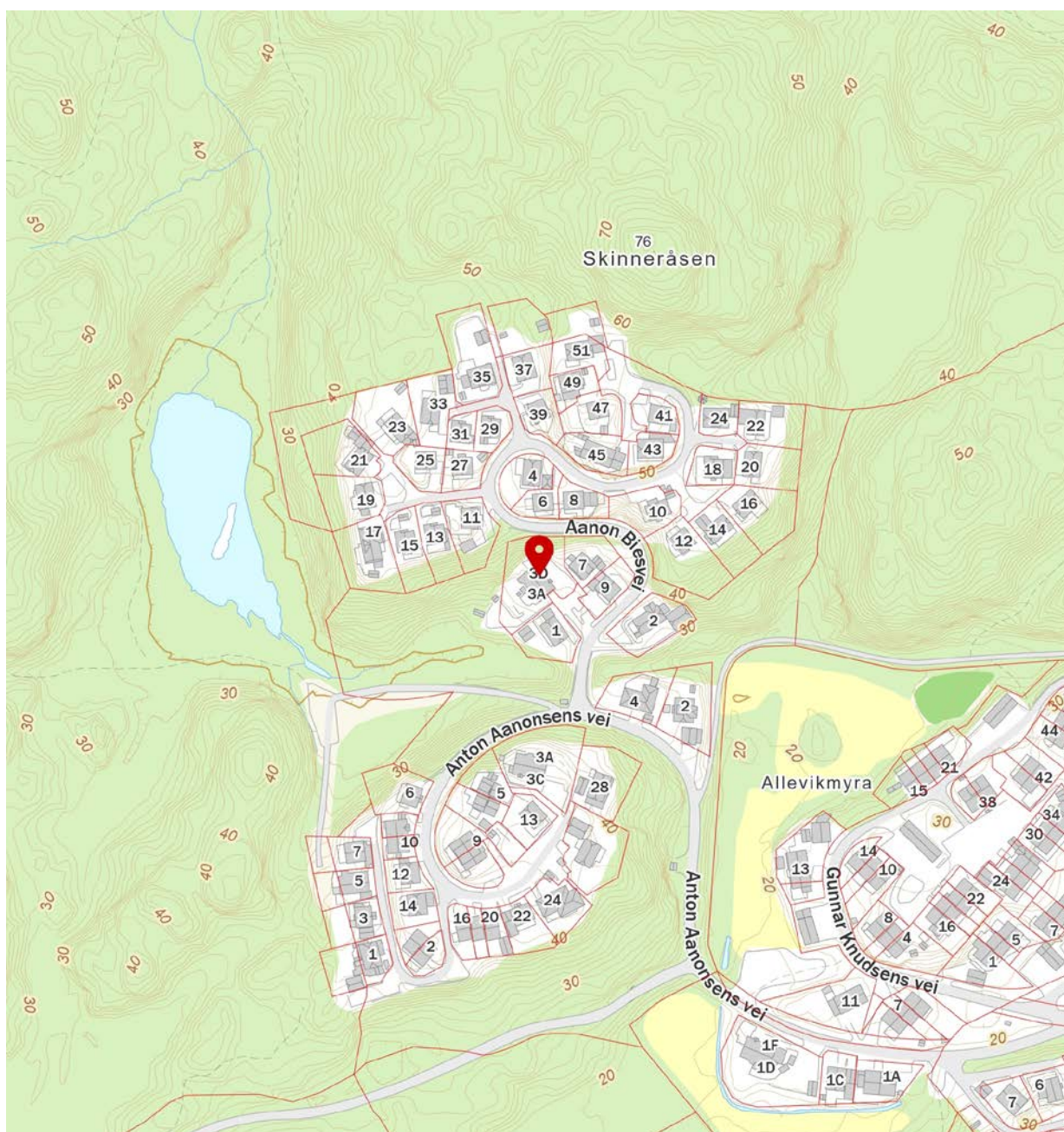
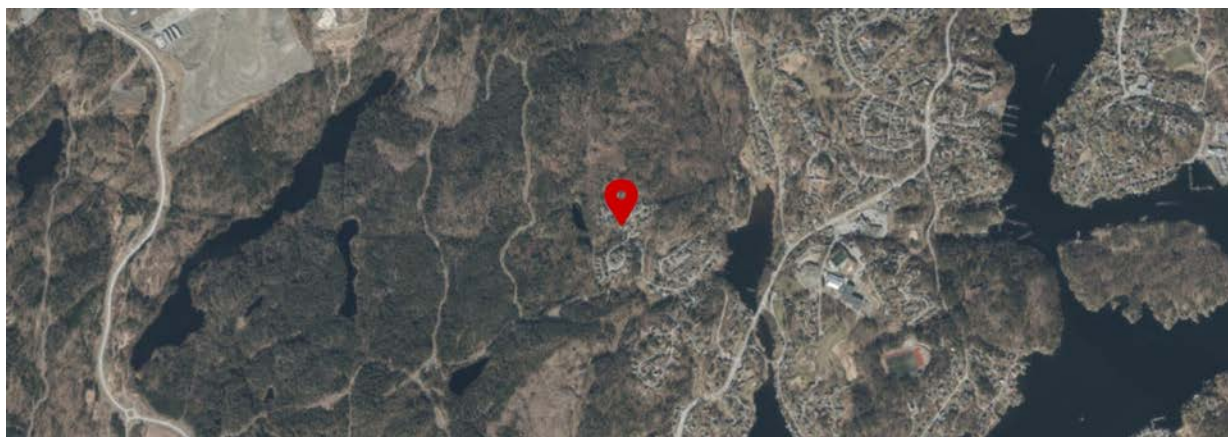


0% 44%

Vestre Saltrød/Alvika
Arendal
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 oppgjøret ved boligkjøpet.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på 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.

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

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

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GFJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Ove Alexander Støylen

T: 977 62 688

os@exbo.no

Følg oss på 

