

aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

Gina Jørgensen

Mobil 472 01 275

E-post gina.jorgensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 495 187,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 1 786 577,-
Felleskostn.: Kr 7 450,-
Selger: Wenche Sannæs
Engbretsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 52/69 kvm
Tomtstr.: 2992 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 507, bnr. 100
Andelsnr.: 3
Oppdragsnr.: 1409260008

Waglesgårdveien - Lys og tiltalende andelsleilighet i 2. etasje med tilhørende garasje

Meget velholdt og lettstelt leilighet beliggende i 2. etasje. Her ligger man høyt og fritt med gode solforhold og en usjenert, privat terrasse med flott utsikt mot Torungen fyr, havet og områdene rundt! Tilhørende garasje og del av utvendig bod.

Sentral beliggenhet med kort gangavstand til butikk og med busstopp like ved hvor det er jevnlig avganger til og fra Arendal sentrum. Det er heller ikke langt å gå til Arendal sentrum med flere snarveier i området!

Inneholder en lys og fin stue/spisestue med store vindusflater som gir mye lys, utgang til terrasse, avdelt med vegg mot kjøkken med hvitevarer, soverom med skyvedørsgarderobe, lekkert, flislagt bad med dusj og romslig entre i tillegg til bod med vaskerom som ligger rett ved inngangsdøren i 2. etasje.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	53
Nabolagsprofil	63
Andre vedlegg	66
Budskjema	113

Beskrivelse

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m² Garasje i rekke

2. etasje

BRA-i: 52 m² Gang, stue/kjøkken, bad og soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m² Terrasse med utgang fra stue

Ikke målbare arealer

Leiligheten har eget vaskerom i 2. etasje med inngang fra felles gang.

Vaskerommet har ikke målbart areal på grunn av liten innvendig takhøyde, gulvarealet er ca. 4 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten har eget vaskerom i 2. etasje med inngang fra felles gang.

Vaskerommet har ikke målbart areal på grunn av liten innvendig takhøyde, gulvarealet er ca. 4 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2992 m²

Tomtebeskrivelse

Leiligheten har en privat og solrik terrasse med flott utsikt til Torungen fyr og havet i tillegg til områdene rundt. Her ligger man høyt og fritt uten innsyn!

Waglesgårdveien 30, Torungen Borettslag har en felles eiertomt på totalt 2991,7 kvm. Tomten består av et romslig, asfaltert gårdstun i tillegg til garasjer i rekke. På nedsiden av eiendommene ligger det en stor utvendig bod til felles benyttelse for lagring av sykler, hageredskaper m.m. Plenarealer foran og mellom byggene.

Beliggenhet

Lys og tiltalende, lettetstelt leilighet i 2. etasje. Beliggende i et hyggelig og velorganisert borettslag/leilighetsbygg med totalt 4 leiligheter. Garasje i rekke og utvendig bod i tillegg til god plass til gjesteparkering.

Det er hovedsakelig leilighetsbygg og eneboliger i nærområdet og kort vei inn til nydelige turområder med lysløype. Kort gangavstand til dagligvarebutikk på Nyli, skole og barnehager. God bussforbindelse til og fra Arendal sentrum med busstopp i kort avstand fra leiligheten. Det er heller ikke langt å gå til Arendal sentrum, eller Parken i Barbu hvor det er en hyggelig rusletur langs bryggene og sjøen inn mot Pollen og sentrum med alt av fasiliteter.

Lys og tiltalende, lettetstelt leilighet i 2. etasje med flott utsikt til Torungen fyr og havet. Beliggende i et hyggelig og velorganisert borettslag/leilighetsbygg med 4 andre leiligheter. Garasje i rekke og

Adkomst

Se vedlagte kart.

Bebyggelsen

Leilighet i 2. etasje i et leilighetsbygg bestående av totalt 4 leiligheter. Dette er en del av Torungen Borettslag.

Barnehage/Skole/Fritid

Nærhet til barnehager og skoler

Skolekrets

Moltemyr eller Birkenlund skolekrets

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon med jevnlig bussforbindelse til/fra Arendal sentrum fra busstopp like ved.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Oppgraderinger utført i regi av borettslaget. Tak, vinduer, malt etc.

Innhold

Hyggelig inngangsparti i 2. etasje med store glassflater og takvindu. Herfra er det dør inn til bod/vaskerom med varmtvannsbereder og opplegg til vaskemaskin.

Leiligheten inneholder: Romslig gang/entre hvor det er plass til skyvedørsgarderobe om ønskelig, lys og fin stue/spisestue med store vindusflater som gir mye lys og utgang til privat og usjenert terrasse med gode solforhold og flott utsikt! Kjøkken med innredning i grønn utførelse, god benkplass og med hvitevarer som medfølger: Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Her er det også plass til et lite kjøkkenbord med stoler. Ett stort soverom med skyvedørsgarderobe. Flislagt, lekkert bad med servant i innredning, vegghengt toalett og dusj med glassdør.

Standard

En lys og tiltalende leilighet som fremstår som velholdt. Det er de senere år foretatt oppgradering av byggene i regi av borettslaget med nye vinduer, terrassedører, takteking, maling av byggene m.m.

Innvendig er det parkett på gulv i stue, kjøkken og gang. Slette, malte vegger og tak med downlights både i stue, kjøkken, gang og soverom. Malt kjøkkeninnredning med slette flater, hvitevarer medfølger: kjøleskap/frys, komfyr og oppvaskmaskin. Flislagt bad med romslig dusjsone, vegghengt toalett og servant i innredning. På soverom er det skyvedørsgarderobe, teppe på gulv. Håndtak på ett av soveromsvinduene er knekt. Det henvises forøvrig til vedlagte tilstandsrapport som beskriver følgende punkter med TG2 og TG3:

TG2:

Vann og avløp er i plast fra byggeår og er offentlig tilkoblet.
Halve levetiden på rør er nå passert.

Bad fra 2009

Gulvet er belagt med fliser, og det er fall mot sluk, dusjsonen har nedsenk.
Høydeforskjellen fra dør til sluk er 52 mm.
Enkelte fliser har bom, og det er registrert riss i fugene enkelte steder.
Liten limdekning under flis og aldring.
Primært estetisk og kan gi redusert levetid for overflaten/fugene.
Over tid kan fliser med bom og fuger med riss løsne og kreve utskifting.

Sluk i plast.

Smøremembran ser ut til å være smørt direkte ned i sluket.

Det foreligger ingen dokumentasjon på membranens type eller utførelse, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene.

EL. vifte montert i yttervegg, ingen luftespalte i dør.

Innredningen består av servant med underskap, vegghengt klosett og dusjhjørne. Skuffefrontene på innredningen har fuktskader, og servanten har flere riss.

Kjøkken

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

Halve levetiden er passert på rør.

Kjøkkenventilator montert, er med kullfilter.

NS3600 gir automatisk TG2 med kullfilter.

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som generelt har normal grad av bruksslitasje mht. alder.

Kjøkkeninnredning er med slette fronter og benkeplate av tre.

Benkeplate har en del bruksslitasje, sprekker og en utett skjøl ved vasken.

Andre forhold

Ingen tilstandsrapport fremlagt for fellesarealer. For å lukke avviket iht. NS-3600 må det fremskaffes tilstandsrapport for fellesarealer.

Tekniske anlegg/VVS anlegg

Vannrør er i kobber.

Stoppekran er plassert i vaskerom, er ikke funksjonstestet.

Halve levetiden er passert på rør.

Avløpsrør er i plast.

Halve levetiden er passert på rør.

VVS bereder à 2006 modell, 194 liter, montert i vaskerom.

TG er pga. alder på bereder iht. NS-3600

TG3 Samlet vurdering av vaskerom

Vaskerommet har gulvbelegg uten oppkant mot vegg, og det er registrert manglende fall mot sluk.

Disse forholdene innebærer at rommet ikke oppfyller krav til utførelse som normalt forventes i våtrom.

På vegg mot yttervegg er det registrert forekomst av svertesopp.

Det er gjennomført kontroll for fukt i bakenliggende konstruksjon ved bruk av hammerelektroder og overflatetesøk, uten utslag på fukt, og gipsplaten fremstår uten synlig forringelse.

Basert på visuell observasjon vurderes svertesoppen å ha oppstått som følge av lagring av gjenstander nær yttervegg i kombinasjon med mangelfull ventilasjon i rommet.

Estimert kostnad for utbedring av vaskerom: Kr. 90.000,-
Estimatet gjelder etablering av fall med flytsparkel,
nytt belegg med oppkant og demontering og
remontering av diverse utstyr.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er kabel fra Telenor.

Parkering

Garasje i rekke

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0002048336

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Energikarakter E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter, renovasjon og eiendomsskatt er inkludert i fellesutgiftene

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de månedlige fellesutgiftene. Det er ikke spesifisert fra Arendal Kommune hvor mye dette utgjør

Info formuesverdi

Året 2024: Som primærbolig: kr 467 938 Som sekundærbolig: kr 1 871 753

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer følgende:

Rentekostnader på fellesgjeld Kr. 2.162,-

Avdrag på fellesgjeld Kr. 448,-

Øvrige fellesutgifter på Kr. 4.840,- inkluderer kommunale avgifter og renovasjon, TV og internett, felles forsikring av bygget, gebyr til forretningsfører, strøm i fellesområder og brøyting samt strøing av fellesarealer på vinterstid.

Videre inkluderer det hagestell og utvendig vindusvask 2 ganger i året.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 450

Andel Fellesgjeld

Kr 495 187

Fellesgjeld pr. dato

19.01.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 448

Rentekost. fellesgjeld

Kr 2162

Andel fellesformue

Kr 19 530

Andel fellesformue dato

19.01.2026

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Torungen Borettslag

Organisasjonsnummer

957143067

Andelsnummer

3

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 60308125249, Nordea Bank AB (publ), filial i Norge

Annuitetsslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.01.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 136

Saldo per 19.01.2026: 4 951 870

Andel av saldo: 495 187

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2059)

Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

I henhold til opplysninger fra forretningsfører, så er de tilknyttet sikringsordning.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke lov til å ha hund eller katt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 507, bruksnummer 100 i Arendal kommune. Andelsnr. 3 i Torungen

Borettslag med orgnr. 957143067

Tinglyste heftelser og rettigheter

Tinglyste dokumenter fra 1888, 1938 og 1977 anses å kun ha historisk betydning.

Tinglyst bestemmelse om vann og kloakkledning fra 2016 foreligger. Be om kopi.

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

4203/507/100:

11.03.1938 - Dokumentnr: 243 - Bestemmelse om vannledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

01.04.2016 - Dokumentnr: 289638 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Arendal Kommune

Org.nr: 940 493 021

Bestemmelse om bebyggelse

09.01.1874 - Dokumentnr: 900010 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:507 Bnr:137

24.01.1977 - Dokumentnr: 709 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4203 Gnr:507 Bnr:1779

01.01.2020 - Dokumentnr: 190428 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:507 Bnr:100

16.10.1888 - Dokumentnr: 905452 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:507 Bnr:137

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 02.05.1989.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.05.1989.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019– 2029

Formål: Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Reguleringsplan: Uregulert

Planer i området: Ja. I samme område, men vil ikke bli synlig fra, eller påvirke denne eiendommen.

Waglesgårdveien 11: Arendal bystyre vedtok i bystyremøtet 13. november 2025, sak 25/134 ovennevnte plan med tilhørende bestemmelser, iht. plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-12. Vedtaket betyr at reguleringsplanen med bestemmelser er endelig, og bindende for framtidig arealbruk i området.

Planen legger til rette for et bofellesskap med inntil 10 enheter og konsentrert boligbebyggelse med inntil 40 boenheter på området.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Leiligheten er fraflyttet og kan overtas raskt etter avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 290 000 (Prisantydning)

495 187 (Andel av fellesgjeld)

1 785 187 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 786 577 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 795 477 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 798 277 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 390

Meglers vederlag

Det er avtalt minimumsprovisjon på Kr. 45.000,-. I tillegg kommer kr. 44.789,- til dekning av tilrettelegging, garantipremie, oppgjørsgebyr, grunnpakke markedsføring, digital markedsføring samt grunnboksutskrift. Dersom eiendommen ikke blir solgt, så skal selger betale kr. 15.000,- pluss utlegg

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

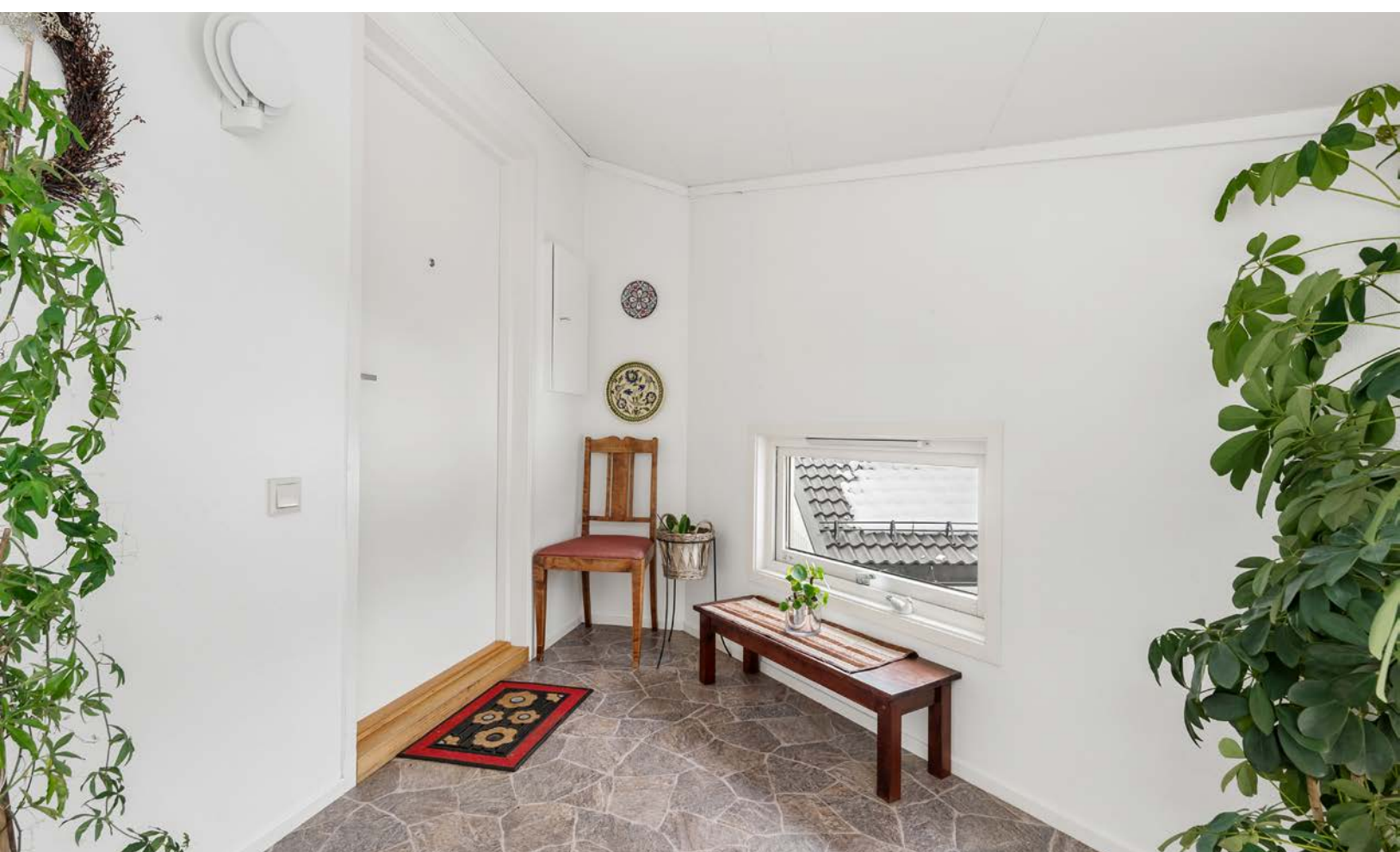
Oppdragstaker

De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Salgsoppgavedato

22.01.2026















Waglesgårdveien 30









Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Waglesgårdveien 30

4844 Arendal

Gnr: 507 Bnr: 100 Lnr: H202 Aksje/Andelsnr: 3



Bygningssakkyndig

Asle Risholt

Rapport kode: 407869

Opprettet: 20.01.2026

Utskrift: 22.01.2026



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

Waglesgårdveien 30

4844 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 100 Lnr.: H202 Aksje/Andelsnr.: 3

Bygningsansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 20.01.2026

Utskrift: 22.01.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



Bygningssakkyndig - Asle Risholt

Bygningssakkyndig

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



Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:

Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Kun leiligheten er inspisert.
Utvendige er kun bygningsdeler tilhørende til leiligheten visuelt kontrollert og beskrevet.
Felles garasjebygg er ikke tilstandsvurdert, kun arealmålt for den andelen som tilhører den aktuelle leiligheten.
Sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold.
Alle rom var møblert eller inneholdt utstyr ved befarung.
Arealmåling er utført etter NS 3940:2023.
Eiendommen er ikke kontrollert mot offentlige krav, og kommunens byggesaksarkiv er ikke gjennomgått.
Ved salg må kjøper informeres om at eldre bygninger er oppført etter datidens krav og byggeskikk, som kan avvike fra dagens standard.
Bygningsselementer har begrenset levetid, og alder, tilstand og utførelse avgjør tilstandsgrad.
Rapporten er utarbeidet i henhold til Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).
Årstall på bygningsdeler er oppgitt av eier/tilstedeværende.
Lyd- og brannforhold er ikke inspisert, da dette krever inngrep i konstruksjonen.
Det var snø på befarungstidspunktet, noe som medførte begrenset sikt på utvendige flater og terreng.
Ytterveggen med inngangsdør i 2. etasje er definert som nordvendt.

Eventuelle faktafeil må varsles innen 7 dager etter mottak av rapporten for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
3 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Drenering

Drenering og fuktsikring

Bad

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

TG 1
18 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Innvendige overflater

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2 13 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Bad

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekrane)

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

Varmtvannsbereder

Waglesgårdveien 30

4844 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 100 Lnr.: H202 Aksje/Andelsnr.: 3

Bygningsansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 20.01.2026

Utskrift: 22.01.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



TG 3
1 stk

Vaskerom

Samlet vurdering av vaskerom

90 000,-

Estimerte kostnader på TG3

90 000,-

TG IU
1 stk

Vaskerom

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet beliggende på en sentral og solrik tomt.

Den generelle tilstanden virker ok både utvendig og innvendig, med normal grad av bruksslitasje.

Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik ved blant annet bad og vaskerom.

Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Gerd Sannæs

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Jan Børre Sannæs
Bygningssakkyndig Asle Risholt

Besiktigelsesdato: 19.01.2026

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Waglesgårdveien 30, 4844 Arendal

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr	Bnr	Lnr	Aksje/ Andelsnr
507	100	H202	3

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Gerd Sannæs



Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	21.01.2026	

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1989	2009	Nytt bad
	2018	Nye vinduer og balkongdør
	2023	Ny takteking

Garasje

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
2010	2023	Ny takteking



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
2 etg	52	9
Sum BRA:		52

Romfordeling

Etasje	Romtype
2 etg	BRA-i: Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Gang
	TBA: Terrasse

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1 etasje	17
Sum BRA:	17

Romfordeling

Etasje	Romtype
1 etasje	BRA-e: Garasje

Kommentar til arealopplysninger

Leiligheten har eget vaskerom i 2. etasje med inngang fra felles gang.

Vaskerommet har ikke målbart areal på grunn av liten innvendig takhøyde, gulvarealet er ca. 4 m².



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrengforhold

Det omkringliggende terrenget er relativt flatt.

Har ingen innvirkning på leiligheten, da denne befinner seg i bygningens andre etasje.

Det var snø på befaringstidspunktet, noe som medførte begrenset sikt på utvendige flater og terreng.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra byggeår og er offentlig tilkoblet.

Halve levetiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, brudd og driftsproblemer.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Grunnmur

Grunnmur består av såle på mark.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuksikring

Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve leiligheten da den ligger i 2 etasje.



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 1

Kledning

Kledningen er av stående kledning med enkelt felter med liggende kledning, den er lektet ut fra vindsperre.

Har noe sprekkdannelse i bunnen av kledning, fremstår med normal elde og slitasje iht. kledningens alder.

Ingen omfattende skader observert.

Vedlikehold går på sameiet.

Årlig vask og periodisk behandling med maling eller beis anbefales for å bevare kledningen.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Leiligheten har vinduer og balkongdør i pvc med isolerglass.

Vinduene ble byttet i 2018 og består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Det ble gjennomført kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.

Ytterdører er i tre, har vanlig elde og slitasje mht. alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduer og dører, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og lang levetid.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 1

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrasse med tilgang fra stue, med tredekke og glassrekkverk.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Underliggende konstruksjon og tekking er ikke inspisert på grunn av manglende tilgang.

**Takkonstruksjon**

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 1****Takkonstruksjon**

Taket er av typen saltak.

Konstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler, og isolasjon er lagt ut.

Inspeksjon er utført fra takluke i gang og via gangbane.

Luftingen vurderes som tilfredsstillende gjennom gesims og ventil i gavelvegg.

Konstruksjonen fremstår som forventet ut fra alder.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 1****Tekking (undertak, leker og yttertekking)**

Taktekking er utført med betongtakstein, og undertaket består av bord og papp.

Tekking ble i følge eier skiftet i 2023.

Tak er besiktiget fra bakkenivå og ved befarig var deler av takflaten snøbelagt, noe som medførte redusert inspeksjonsmulighet.

TG 1**Utstyr på tak**

Snøfangere montert.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 1****Renner og nedløp**

Renner og nedløp er i plastbelagt stål er byttet i 2023 i forbindelse en utskifting av taktekking.

Nedløp blir ledet i rør.

Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1**Beslag**

Beslag over tak virker ok på utforming.

**Bad**

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra 2009.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Gulvet er belagt med fliser, og det er fall mot sluk, dusjsonen har nedsenk. Høydeforskjellen fra dør til sluk er 52 mm.

Enkelte fliser har bom, og det er registrert riss i fugene enkelte steder.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Liten limdekning under flis og aldring.

Konsekvens:

Primært estetisk og kan gi redusert levetid for overflaten/fugene.

Over tid kan fliser med bom og fuger med riss løsne og kreve utskifting.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med malt gips.

TG 2**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Sluk i plast.

Smøremembran ser ut til å være smørt direkte ned i sluket.

Det foreligger ingen dokumentasjon på membranens type eller utførelse, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens:

Usikkerhet knyttet til membranens tilstand og utførelse.

Mer enn halvparten av den forventede levetiden er overskredet.

TG 2**Avløp og vannrør**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Forhøyet risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

Selv om anlegget fungerer i dag, kan skader oppstå uforutsett, noe som kan medføre følgeskader dersom tiltak utsettes.



TG 2

Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg, ingen luftespalte i dør.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende luftespalte.

Konsekvens:

Fravær av tilluft gir redusert luftutskifting og undertrykk i rommet.

Dette kan medføre dårlig inneklima, oppfukning og økt risiko for kondens- og fuktskader over tid.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredningen består av servant med underskap, vegghengt klosett og dusjhjørne.

Skuffefrontene på innredningen har fuktskader, og servanten har flere riss.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Vannsøl og slitasje.

Konsekvens:

Fuktskader på skuffer reduserer materialstyrken og gir estetisk forringelse, med risiko for videre nedbrytning dersom fuktpåvirkningen fortsetter.

Riss i servanten kan gjøre overflaten vanskeligere å holde ren og medføre fare for lekkasje dersom rissene utvikler seg.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll er utført i tilliggende konstruksjoner og i selve rommet.

Det ble målt 8% fukt i svillen, noe som anses som tørt.

Hulltaking er utført bak dusjveggen mot soverommet.

Oppbyggingen består av gipsplate, reisverk og gipsplate.

Bilder



Sluk i dusj



Hulltaking



Skade på skuffer



Riss i vask

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.

Vaskerom har lav innvendig takhøyde og har ikke målbart areal.

Rommet er tilgjengelig i fra felles gang i 2 etg.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har ikke oppkant mot vegger og har ikke fall mot sluk.

Overflater - Vegger

Vegger er med malt gips.

Overflater - Himling

Himling er med takess.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene.

Ventilasjon

Ventil montert i vegg, skal vært mekanisk avtrekk på våtrom.

Mangler luftespalte under dør.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning består av bereder og opplegg til vaskemaskin.



TG IU

TG 3

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført grunnet manglende mulighet, vegger er i mot fellesområde eller yttervegg.

Samlet vurdering av vaskerom

Vaskerommet har gulvbelegg uten oppkant mot vegg, og det er registrert manglende fall mot sluk.

Disse forholdene innebærer at rommet ikke oppfyller krav til utførelse som normalt forventes i våtrom.

På vegg mot yttervegg er det registrert forekomst av svertesopp.

Det er gjennomført kontroll for fukt i bakenliggende konstruksjon ved bruk av hammerelektroder og overflatetesøk, uten utslag på fukt, og gipsplaten fremstår uten synlig forringelse.

Basert på visuell observasjon vurderes svertesoppen å ha oppstått som følge av lagring av gjenstander nær yttervegg i kombinasjon med mangelfull ventilasjon i rommet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse og manglende ventilasjon

Konsekvens:

Økt risiko for vannansamling og inntrenging i overgang mellom gulv og vegg, med fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner over tid.

Manglende ventilasjon som øker risikoen for mikrobiell vekst og dårlig innemiljø.

Forekomst av svertesopp gir estetiske skader og kan forverres dersom ventilasjonen ikke forbedres.

Rommet vurderes å ha behov for full renovering for å oppnå forskriftsmessig utførelse i henhold til gjeldende krav til våtrom.

Estimert kostnad:

90 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Estimatet gjelder etablering av fall med flytsparkel, nytt belegg med oppkant og demontering og remontering av diverse utstyr.



Bilder



Sluk



Svertesopp

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige overflater har normal slitasje iht. alder.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med malt gips.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 2

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.
Halve levetiden er passert på rør.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Alder.



TG 2

Konsekvens:

Forhøyet risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på kort sikt.

Selv om anlegget fungerer i dag, kan skader oppstå uforutsett, noe som kan medføre følgeskader dersom tiltak utsettes.

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, er med kullfilter.

NS3600 gir automatisk TG2 med kullfilter.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Ventilatoren er installert som en resirkuleringsløsning uten kanal til yttervegg eller tak.

Konsekvens:

Redusert effektivitet i fjerning av fukt og matos sammenlignet med avtrekk til det fri, noe som kan medføre høyere fuktbelastning i kjøkkenet og økt risiko for luktproblemer over tid.

TG 2

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som generelt har normal grad av bruksslitasje mht. alder.

Kjøkkeninnredning er med slette fronter og benkeplate av tre.

Benkeplate har en del bruksslitasje, sprekker og en utett skjøt ved vasken.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Normal aldring og bruksslitasje over tid, samt påvirkning fra fukt ved vasken som har svekket tettingen i skjøten.

Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader i benkeplaten og underliggende konstruksjoner dersom vann trenger inn gjennom den utette skjøten.

Dette kan medføre behov for utskifting av benkeplate eller deler av innredningen på sikt.

Waglesgårdveien 30

4844 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 100 Lnr.: H202 Aksje/Andelsnr.: 3

Bygningsansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 20.01.2026

Utskrift: 22.01.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



Bilder



Kjøkken



Slitasje og utett skjøt



Slitasje

Waglesgårdveien 30

4844 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 100 Lnr.: H202 Aksje/Andelsnr.: 3

Bygningsansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 20.01.2026

Utskrift: 22.01.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt øverloft som har lufting i fra gesimser og ventiler i gavler.
Er som forventet ut i fra alder.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

Radon

Det er ikke gjennomført radonmåling i boligen.
Dette innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstiller gjeldende krav til radonsikring.
Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

Skredfare

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

Flomfare

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

**Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)**

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik**TG 2**

Ingen tilstandsrapport fremlagt for fellesarealer. For å lukke avviket iht. NS-3600 må det fremskaffes tilstandsrapport for fellesarealer.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Tilstandsrapport for fellesarealer er ikke utarbeidet eller fremskaffet.

Konsekvens:

Kjøper får ikke tilstrekkelig informasjon om den tekniske tilstanden i fellesarealene, noe som kan medføre økt risiko for uforutsette kostnader.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 2****Vannrør (stoppekran)**

Vannrør er i kobber.

Stoppekran er plassert i vaskerom, er ikke funksjonstestet.

Halve levetiden er passert på rør.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.

Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Avløpsrør er i plast.

Halve levetiden er passert på rør.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. Dette kan medføre kostnader og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2**Varmtvannsbereder**

VVS bereder à 2006 modell, 194 liter, montert i vaskerom.

TG er pga. alder på bereder iht. NS-3600.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder iht. NS-3600.



Konsekvens:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Det er naturlig ventilasjon i leiligheten via ventiler i toppen av vinduene og ventiler i veggen i enkelte rom.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i felles gang på vegg ved inngang til leiligheten.
Hovedsikring 25 ampere, 6 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1989	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ukjent
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Nei	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ukjent
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Waglesgårdveien 30

4844 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 100 Lnr.: H202 Aksje/Andelsnr.: 3

Bygningsansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 20.01.2026

Utskrift: 22.01.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	Bereder er på stikk.
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Bilder



Waglesgårdveien 30

4844 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 100 Lnr.: H202 Aksje/Andelsnr.: 3

Bygningsansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 20.01.2026

Utskrift: 22.01.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ja	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		Ikke fremlagt.

Signatur

Signatur

Rykene - 22.01.2026

Sted - Dato

Asle Risholt

BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT

• Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

• Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

• Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	GERD SANHES
Selger 2: fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse	WALLESGAARD 30	Postnummer	4844	Sted	ARENDAL
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?	☒ Ja ☐ Nei	Året og måneden du overtok boligen			
		Okt 2009			

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	☐ Ja ☐ Nei
Kjenner du boligen?	☒ Ja ☐ Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.	

Selgers initialer

GS

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggbygninger eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført <i>Store oppgader er utført i regi av Bættelaget. Helt tak, vinduer, malt etc. Ret. Bættelaget.</i>

Selgers initialer

GS

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer

GS

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer

GS

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer:

CS

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer

GS

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere <i>Bor i 2 lag separat leilighet.</i>
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer

GS

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgers initialer

CS

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer

GS

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ♦ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ♦ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ♦ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ♦ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ♦ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ♦ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ♦ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ♦ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ♦ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ♦ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker			

Signatur

Selger 1 sted <i>Arendal</i>	Selger 1 dato <i>09.01.26</i>	Selger 1 underskrift <i>And Samnes</i>
Selger 2 sted	Selger 2 dato	Selger 2 underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Nabolagsprofil

Waglesgårdveien 30 - Nabolaget Grasåsen/Waglesgård - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Bregneveien Linje 110, N110	3 min 0.3 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	16 min 1.4 km
Kristiansand Kjevik	51 min

Skoler

Moltemyr skole (1-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 173 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	6 min 2.2 km
Birkenlund skole (1-10 kl.) 406 elever, 23 klasser	6 min 2.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	18 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	8 min 2.9 km

Ladepunkt for el-bil

Aust-Agder museum og arkiv	13 min
Legevakten i Arendal - Arendal komm...	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

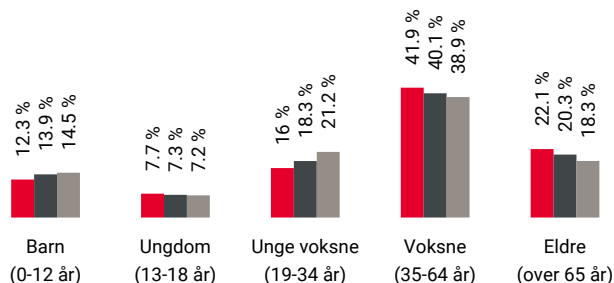
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grasåsen/Waglesgård	1 274	670
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nyli barnehage (0-5 år) 44 barn	11 min 1 km
Jovannslia Barnehageenhet (1-5 år) 61 barn	11 min 1.1 km
Svalestien barnehage (1-5 år) 25 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Nyli PostNord	7 min 0.6 km
Rema 1000 Torsbudalen Post i butikk, PostNord	18 min 1.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100



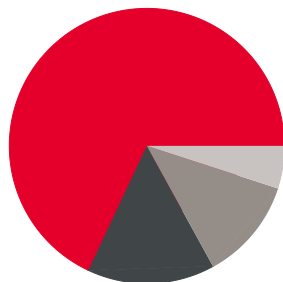
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

⚽	Kringkollen aktivitetsområde Ballspill	4 min 🚶 0.4 km
⚽	Grasåsen nærmiljøa. balløkke Ballspill	8 min 🚶 0.7 km
🏊	Arendal Sport og Fitnesssenter	6 min 🚗
🏊	Aktiv Trening Arendal	7 min 🚗

Boligmasse



68% enebolig
15% rekkehus
12% blokk
5% annet

Varer/Tjenester



ALTI Harebakken

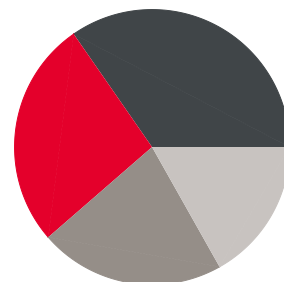
21 min 🚶



Sykehusapoteket Arendal

17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
35% 6-12 år
22% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



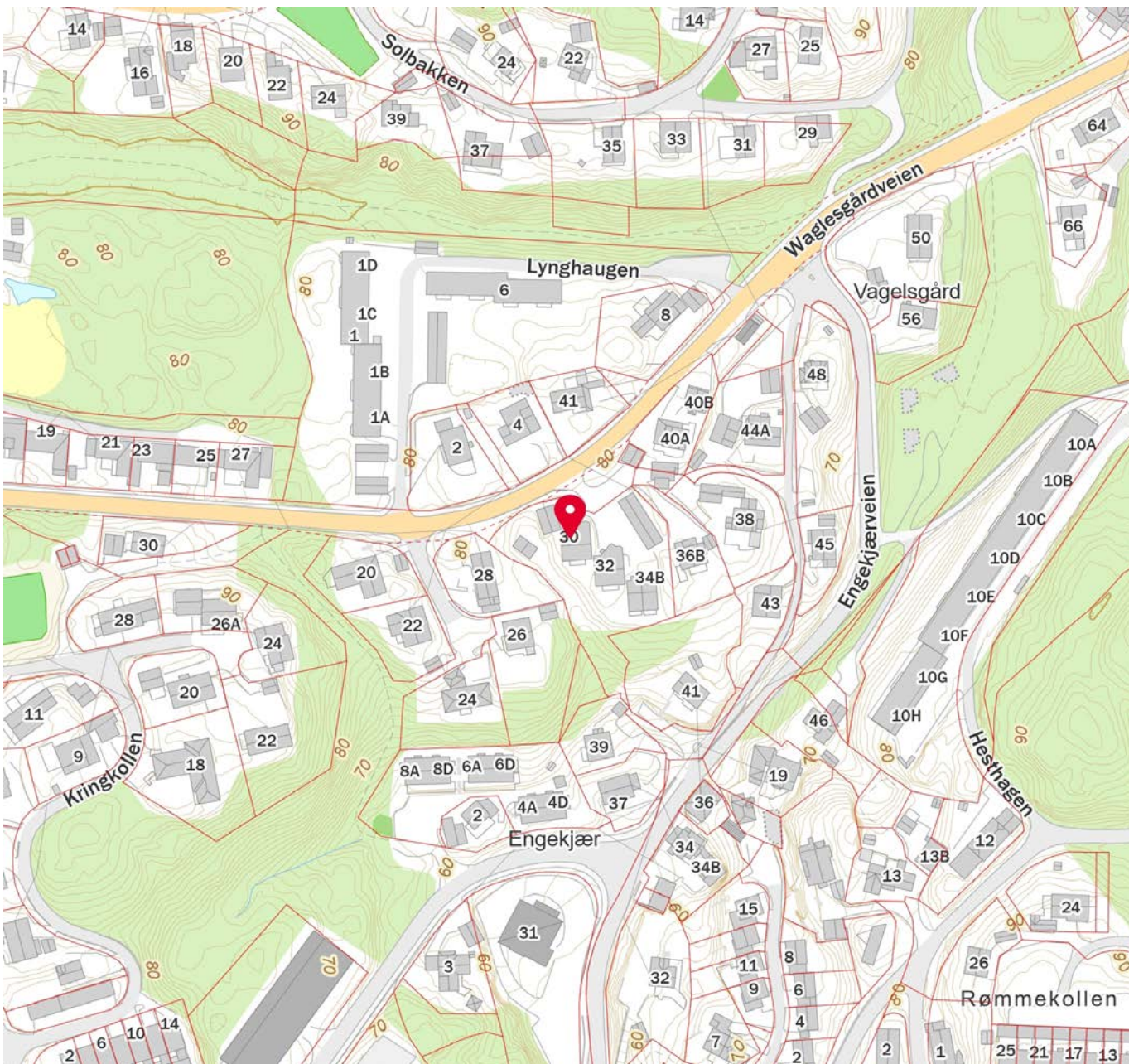
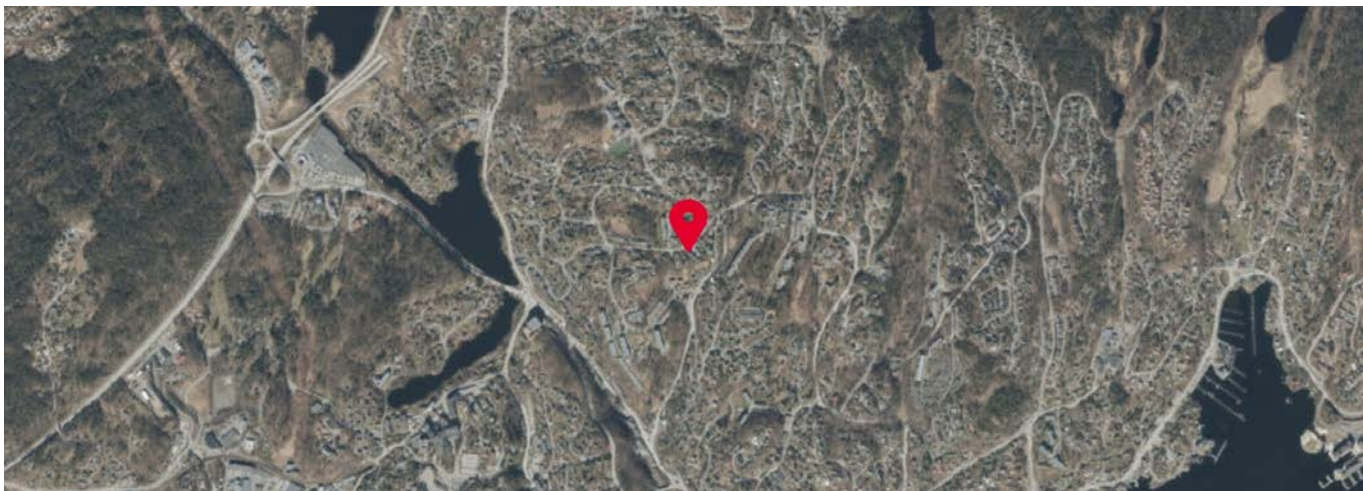
0%

56%

Grasåsen/Waglesgård
Arendal
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 19.01.26 Side 1 av 2

Torungen Borettslag	V ³ r ref.:	1031/3	Fjdselsdato eier:	21.01.1936
Waglesg ³ rdveien 30	Type:	Borettslag		
4844 ARENDAL	Eiere:	Gerd SannNys		
Organisasjonsnr: 957 143 067	Andelsnr:	3		

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 7 450

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag andel fellesgjeld	448
	Rentekostnader andel fellesgjeld	2 162
	FELLESUTGIFTER	4 840

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (P ³ n):	495 187	Gjeld siste ³ rsoppg.:	500 000
Klient ajourf. P ³ n:	4 951 870	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	5 000 000

Spesifikasjon av P³ n:L³ nenummer: 60308125249, Nordea Bank AB (publ), filial i NorgeAnnuitetsP³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 19.01.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 136

Saldo per 19.01.2026: 4 951 870

Andel av saldo: 495 187

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2059)

Flytende rente

4: Nyrskilte opplysninger

Klausuler: NEI
Styreleder: Gunn Marit Mosberglia
Adresse: Waglesg³ rdveien 34
Postnr/-sted: 4844 ARENDAL
Telefon: Mob.: 95871335
E-post: gmar-m@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 19.01.2026

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	19 530	Gjeld:	500 000	Andre inntekter:	254
		Utgifter:	20 652		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	55 000
Andelsnr: 3		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendomG³ rds/bruksnr: 507/100

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 19.01.26 Side 2 av 2

Torungen Borettslag

V³ r ref.: 1031/3

Fødselsdato eier: 21.01.1936

Waglesg³ rdveien 30

Type: Borettslag

4844 ARENDAL

Eiere: Gerd SannNys

Organisasjonsnr: 957 143 067

9: Forsikring

Forsikret i:

If Skadeforsikring NUF

Polisenr:

SP0002048336

ANDELSMAPPE.

O R D E N S R E G L E R
F O R
T O R U N G E N B O R E T T S L A G .

§ 1.

Hver andelseier plikter å sørge for orden og ro i sin leilighet, og for at han, hans husstand, fremleietaker og alle som han gir adgang til leiligheten eller gården forøvrig ikke volder støy, ubehag eller ulempe for noen.
Bråk i ganger og fellesrom må unngås.

§ 2.

Radio, TV og musikkanlegg må dempes slik at naboene ikke sjeneres. Spesielt må en være varsom med radio og musikkanlegg på altanene om sommeren.

§ 3.

Ytterdørene låses hver aften kl. 22,00. Når besøkende forlater bygget etter denne tiden, må vedkommende andelseier påse at ytterdøren blir låst.

§ 4.

Banking av tepper og risting av klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra altanen eller vindu i 2. etasje.. Trapp- og gangvask foretas etter behov minst 1 gang i uken. Vindu i oppgang pusses etter behov.

§ 5.

Avfall anbringes i avfallsdunk. Alt avfall skal være godt innpakket.

Juletrær må ikke kastes på eiendommen.

§ 6.

All snø skal fjernes fra altanene.

§ 7.

Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at frysing av vann- og kloakkledninger kan unngås.

Ting som kan tette rørene må ikke kastes i klosettet (filler, kluter m.v.)

§ 8.

Det er ikke tillatt å ha hund eller katt i borettslaget.

§ 9.

Beboerne må vanne og rydde ved sin inngang.

VEDTATT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 3. MAI 1993

Vedtekter

For **Torungen Borettslag** org nr 954 143 067

tilknyttet

Arendal Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den **23. mars 1990**, sist endret den **20. april 2004**.

(Vedtektene er basert på NBBL's mønsterdokument av 19.01.2004.
Lokale endringer er skrevet med fete typer.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Torungen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i **Arendal Kommune** og har forretningskontor i **Arendal Kommune**.

(2) Borettslaget er tilknyttet **Arendal Boligbyggelag** som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på **kroner 100**.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntilav andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Torungen Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling. Innkallingen inneholder fullmakt, sakliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Mandag 06.05.2024 kl. 17:00

Sted: Arendal Boligbyggelags lokaler. Malmbyggen, Vestregate 2

Hilsen styret i
Torungen Borettslag.



Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på generalforsamling. Framleietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På generalforsamling kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamling kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

.....

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):.....

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg
på generalforsamling til Torungen Borettslag mandag 06.05.2024

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV LEIL. NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding 2023

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskuddoverføres til annen egenkapital.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr: 17 000,-
Styremedlemmer honoreres med kr: 1000,-

5. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har bestått av:

Styreleder, Gunn Marit Mosbergli
Styremedlem, Evelyn Sivertsen
Styremedlem, Arne Dal
Varamedlem, Gerd Sannæs
Varamedlem, Kristin Askvig

Arne Dal, Evelyn Sivertsen og varamedlemmene er på valg.

5.1 Valg av styremedlemmer for to år

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås:
Som styremedlem for to år foreslås:

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås:
Som varamedlem for ett år foreslås:

5.3 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Forslag til vedtak: Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling foreslås:

Årsmelding for Torungen Borettslag for året 2023

Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Gunn Marit Mosbergli, Waglesgårdveien 34
Styremedlem, Evelyn Sivertsen, Waglesgårdveien 30
Styremedlem, Arne Dal, Waglesgårdveien 32
Varamedlem, Gerd Sannæs, Waglesgårdveien 30
Varamedlem, Kristin Askvig, Waglesgårdveien 30

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.
Revisjon: PWC

Årsregnskapet
Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 46 361,- i 2022 til kr 530,- i 2023
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 40 479,- som fremgår av note 1 til
årsregnskapet

Styret i Torungen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		702 000	629 910	702 000
Sum inntekter		702 000	629 910	702 000
Driftskostnader				
Ljnnskostnader	2	21 679	25 200	22 820
Revisjonshonorar	3	7 625	7 125	7 700
i rskontigent boligbyggelag		3 000	3 000	3 000
Forretningsfjrrerhonorar bbl		64 050	60 138	64 049
Kommunale avgifter		128 919	111 235	118 000
TV og Internett		66 126	59 481	63 500
Forsikring		26 758	24 864	27 000
Vaktmestertjenester abbl		0	0	5 000
Vedlikehold	4	154 613	141 591	102 871
Elektrisk energi		9 430	9 430	12 000
Andre driftskostnader	5	46 868	41 408	44 060
Sum driftskostnader		529 068	483 473	470 000
Driftsresultat		172 932	146 437	232 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		3 191	1 769	3 000
Rentekostnad		175 593	101 845	150 000
Avdrag		0	0	85 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		172 402	100 076	232 000
i rsresultat		530	46 361	0
Overfjrt opptjent egenkapital		530	46 361	0
Sum disponert		530	46 361	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	4 826 000	4 826 000
Garasjer	6	1 001 922	1 001 922
Sum anleggsmidler		5 827 922	5 827 922
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 000	11
Andre fordringer		68 135	60 410
Innest ³ ende p ³ driftskonto		33 118	97 435
Sum omløpsmidler		103 253	157 856
SUM EIENDELER		5 931 175	5 985 778

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	1 000	1 000
Opptjent egenkapital	8	1 851 432	1 850 901
Sum egenkapital		1 852 432	1 851 901
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	3 483 969	3 560 236
Borettsinnskudd	10	532 000	532 000
Sum langsiktig gjeld		4 015 969	4 092 236
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 657	28 669
Skyldig off. avgifter		0	1 731
P ³ Innt. Innt., honorarer og feriepengar		0	441
Annen kortsiktig gjeld		23 117	10 800
Sum kortsiktig gjeld		62 774	41 641
Sum gjeld		4 078 743	4 133 877
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 931 175	5 985 778
Pantestillelser	11	4 015 969	4 092 236

Torungen Borettslag

Arendal, 05.04.2024

Gunn Marit Mosberglia
Styreleder

Arne Dal
Styremedlem

Evelyn Sivertsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal fjres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Styrrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre styrrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	116 216	169 544
B. Endring i disponible midler		
i årsresultat	530	46 361
Avdrag langsiktig gjeld	-76 267	-99 689
B. Periodens endringer disponible midler	-75 737	-53 328
C. Disponible midler	40 479	116 216
Omløpsmidler	103 253	157 856
- Kortsiktig gjeld	62 774	41 641
Disponible midler	40 479	116 216

Note 2 - Ljnnskostnader

	2023	2022
5120 Ekstrahjelp	0	2 700
5150 Oppptjente feriepenger	0	386
5300 Styrehonorar	19 000	19 000
5400 Arbeidsgiveravgift	2 679	3 060
5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger	0	54
Sum	21 679	25 200

Borettslaget har ingen faste ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 Revisjon	7 625	7 125
Sum	7 625	7 125

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	0	70 700
6604 Vedlikehold Utvendig	91 613	70 200
6606 Vedlikehold Garasjer	0	691
6611 Per. vedlikehold Bygg	63 000	0
Sum	154 613	141 591

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningen.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6360 Renhold, sanitj rartikler	10 500	10 250
6619 Andre driftskostnader	5 625	0
6620 Snrnydding	26 875	27 750
7720 Generalforsamling	1 180	762
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 328	2 286
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	360	360
Sum	46 868	41 408

Note 6 - Tomt / bygninger

	Garasje	Bygninger
Kostpris 01.01	1 001 922	4 826 000
Bokført verdi 31.12	1 001 922	4 826 000

Styret mener at det utførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til ³ oppveie verdiforringelse av bygningen.
Det er derfor ikke foretatt avskrivninger av bygg.

Note 7 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 10 andeler ˆ kr. 100,-.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	1 850 901	1 804 540
Grunnkapital	1 000	1 000
i rets resultat	530	46 361
Sum egenkapital 31.12	1 852 432	1 851 901

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken
	Arendal
Formål:	Refinansiering og økning til fasadevedlikehold
L³ nenummer:	94957048972
L³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.85 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000
L³ nesaldo 01.01:	3 560 236
Avdrag i perioden:	76 267
L³ nesaldo 31.12:	3 483 969

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld låne n 94957048972	10	348 397	3 483 970

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 4 015 969,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 5 827 922,-.

Resultat og balanse med noter for Torungen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torungen Borettslag

Styreleder	Gunn Marit Mosberglia (sign.)	22.04.2024
Styremedlem	Arne Dal (sign.)	22.04.2024
Styremedlem	Evelyn Sivertsen (sign.)	08.04.2024

Til generalforsamlingen i Torungen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torungen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Arendal, 5. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	507	Bnr.:	100	Fnr.:		Snr.:	Andel 3
Adresse:	Waglegårdsveien 30, 4844 Arendal					Dato:	09.01.2026 EM
Beregnet areal:	2291,70m ²						
Bygningstype:	Andre småhus m/ 3 boliger eller fler						
Tatt i bruk:	1989						
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

☒	Situasjonskart
☒	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
☒	Vegstatus-kart
☒	Kommunale eiendomsgebyrer
☒	Bygningstegninger
☒	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler	☐	☒

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

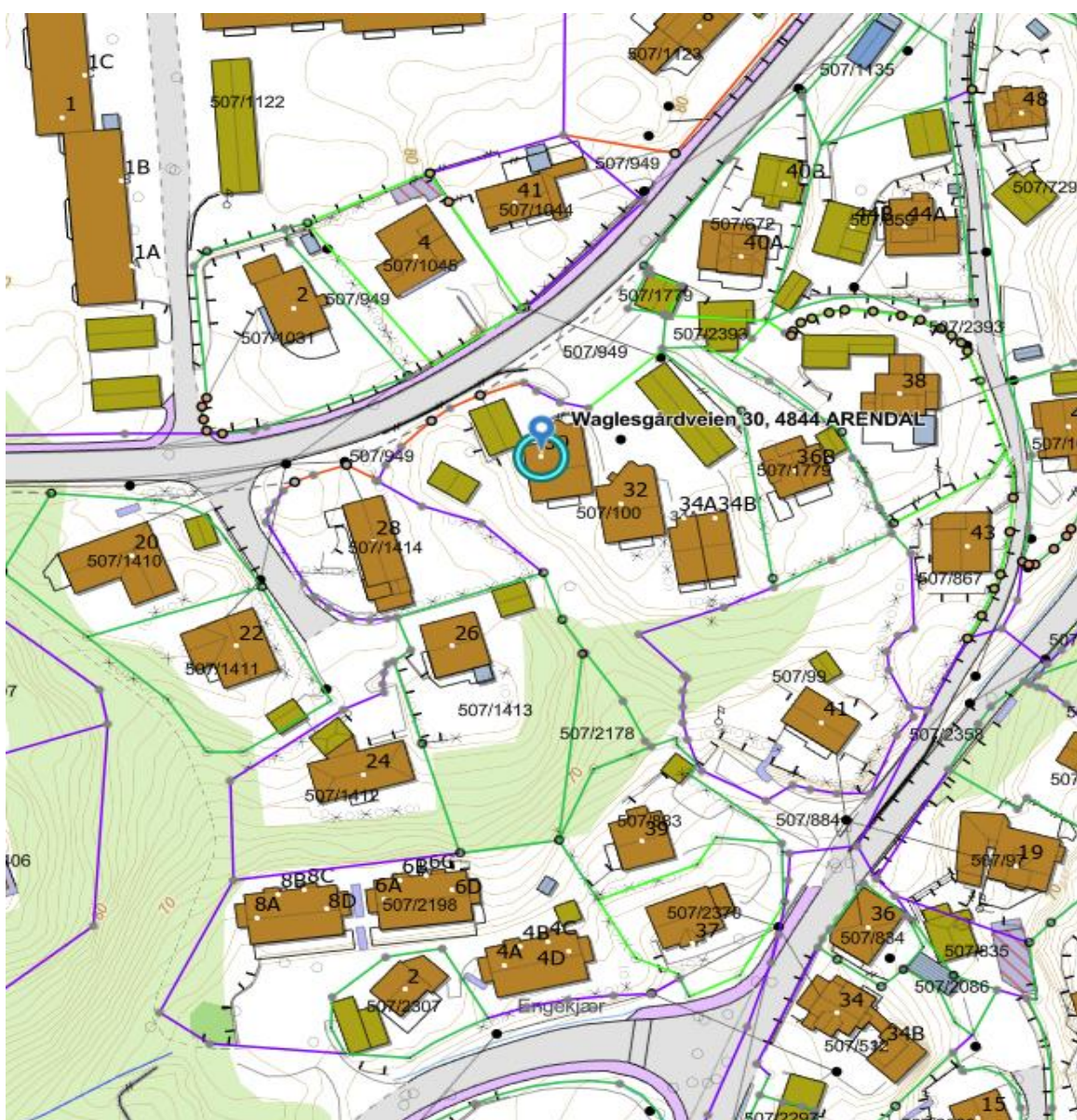
Alt av kommunale eiendomsgebyrer, samt eiendomsskatt, ta kontakt med Torungen Borettslag, Malmbyggen.

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år. Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen. Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

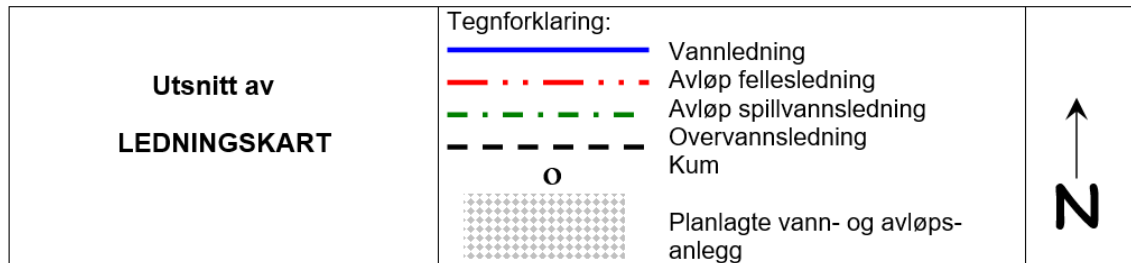
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 853,- pr år.

Utsnitt av GRUNNKART	Tegnforklaring — Nøyaktig — Middels nøyaktig — Mindre nøyaktig — Mindre - lite nøyaktig — Unøyaktig	N 
---	--	--

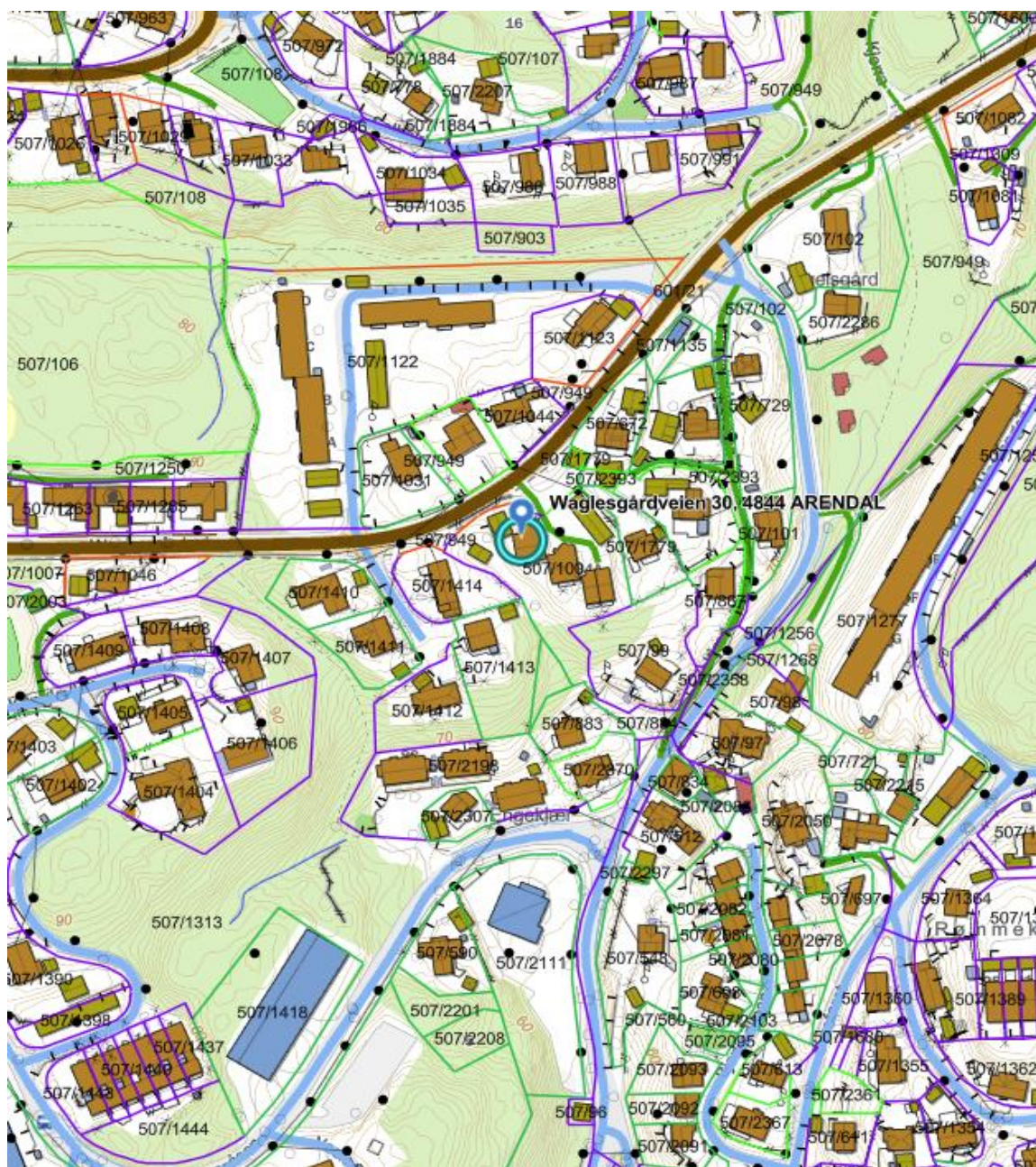


Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av VEGSTATUS-KART	Tegnforklaring —— Privat veg - - - - Privat gang- og sykkelsti/gågate —— Kommunal veg - - - - Kommunal gang- og sykkelsti/gågate —— Riks/fylkesveg - - - - Fylkets gang- og sykkelsti/gågate —— Skogsbilveg —— E-18 - - - - Statlig gang- og sykkelsti/gågate	N 
--	--	--



Kartet er ikke målestokkholdig

Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4203	Arendal	507	100		

Adresse til bygningen	Waglesgårdveien 30, 4844 Arendal H0202
Avtalenr.	80376
Kundenr.	100217

	JA	NEI
Restanse pr. dags dato på eiendom:		X
Beløp inkl. mva:		
Fakturakopi vedlagt:		X
Forfallsdato:		
	Måned	Kvartal
Siste fakturerte termin:	Januar - mars	1.TERMIN
Antall terminer (valgt av kunde):		4

Kommentarer: Faktura er sendt til borettslaget
--

Dato: 07.01.2026

NB! Restanse er kun fakturaer som er forfalt. Hvis det er akkurat i forbindelse med forfall på fakturaen vil vi opplyse om forfallsdato på fakturaen selv om det ikke er restanse.

Med vennlig hilsen

Agder Renovasjons IKS

Dalenveien 347

4849 Arendal



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 07.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	507	Bruksnr.	100	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Waglesgårdveien 30, 4844 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	31 798,80 kr
Sum	31 798,80 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Delt Abonnement (fast del)	25%	10 stk	1532.31	2/10	0 %	3 064,63 kr
Delt Abonnement (fast del)	25%	20 stk	1532.31	4/10	0 %	12 258,50 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	720 liter	25.54	2/10	0 %	3 677,40 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	1440 liter	25.54	4/10	0 %	14 709,60 kr
					Sum	33 710,13 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



ARENDAL KOMMUNE
REALPLANSTATUS

Gnr.:	507	Bnr.:	100	Fnr.:		Andel nr.:	3
Adresse:	Waglesgårdveien 30					Dato:	09.01.2026 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019– 2029

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivarettatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
	Uregulert.	

Planer under arbeid:

NEI ☒ JA

Merknader:

[Waglesgårdveien 11 - Arendal kommune](#)

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.

<https://www.arendal.kommune.no/>

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA	
<i>Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)</i>	

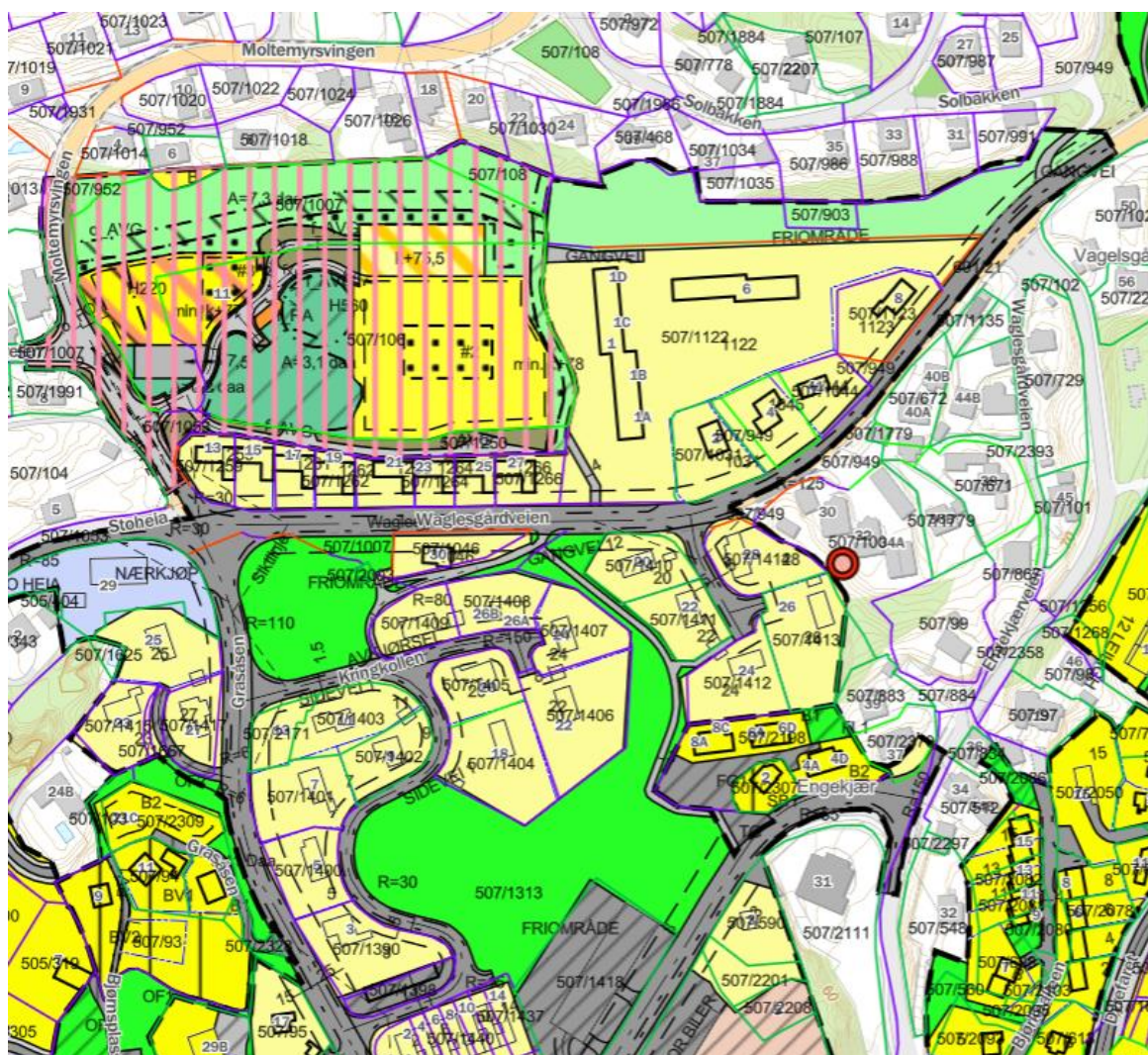


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



Adresse

Waglesgårdveien 30, 4844 ARENDAL

Dato for energimerking
22.01.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-248944

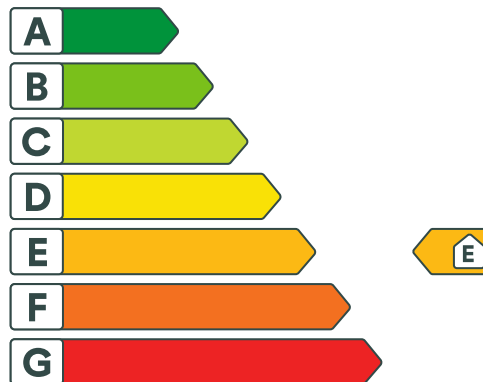
Bygningskategori
Småhus

Bygningsnummer
8716277

Gårdsnummer
507

Bruksnummer
100

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0202


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
Firemannsbolig

Bruksareal
52,0 m²

Oppvarmet bruksareal
52,0 m²

Oppvarmet etasje
1

Bygningsmateriale
Tre

Oppvarming
Elektrisitet

Ventilasjon
Annen/Ukjent 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
242,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
232,29 kWh/m²

Totalt levert pr. år
12 079 kWh



Waglesgårdveien 30, 4844 ARENDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 5: 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 kjøleskap 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 varmelementer 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



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 eieendom (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-antennene 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

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per 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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Waglesgårdveien 30
4844 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gina Jørgensen

Telefon: 472 01 275
E-post: gina.jorgensen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre