PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

VESTRE SOLBAKKEN 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig i rekke

Vestre Solbakken 11 , 4846 ARENDAL

ARENDAL kommune

gnr. 507, bnr. 1134

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 28.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22652-1077 **PropCloud ref nr:** GF3342

Foretak: Erik Sørensen AS **Takstingeniør:** Asle Risholt

NITO

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

Erik Sørensen AS

Takstfirma Erik Sørensen AS ble etablert i 1997 og har siden oppstarten opparbeidet solid erfaring innen takseringstjenester. Firmaet er autorisert for verditaksering av både bolig- og næringseiendom, skadetaksering og skjønn, og utarbeidelse av tilstandsrapporter for bolig og næring.

Alle oppdrag utføres av autoriserte takstingeniører i henhold til gjeldende standarder og bransjenormer.
Selskapet er medlem av NITO.

Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:
Fagbrev, mesterbrev og teknisk fagskole.

Rapportansvarlig

Asle Risholt
Uavhengig Takstingeniør
post@aslerisholt.no
991 53 710

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende på en sentral og solrik tomt.
Boligen fremstår med normal standard ut fra alder, og det er utført enkelte oppgraderinger og vedlikehold gjennom årene.
Det er registrert bygningsmessige avvik og mangler, blant annet knyttet til utvendig fuktsikring og våtrom.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig i rekke

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Avviket fra byggetegning er i 1. etasje, der vaskerom og vindfang er integrert i kjøkkenet og det er etablert et tilbygg mot sør som inneholder vaskerom.

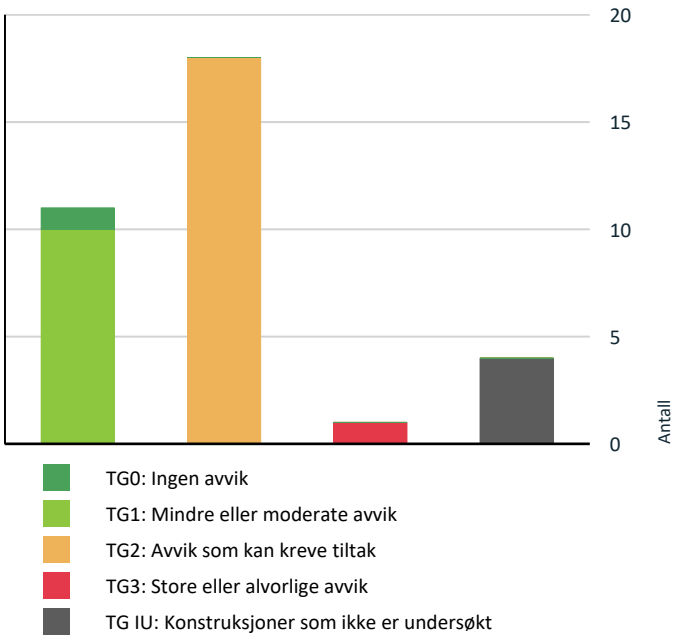
Andre mindre avvik kan forekomme.

Lysthus

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

Sammendrag av boligens tilstand

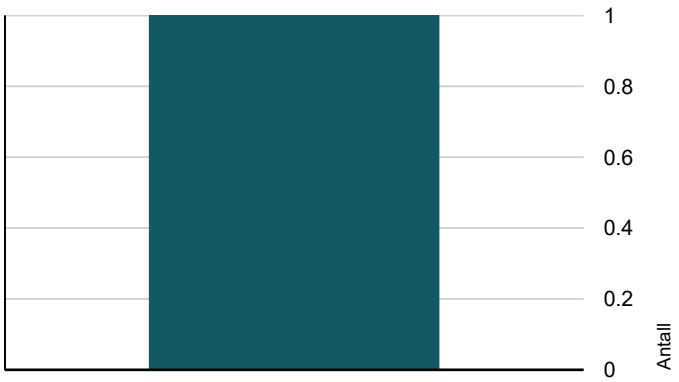
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i rekke

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underestasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Underestasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > Underestasje > Toalett > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I REKKE

Byggeår
1967

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking på boligen består av takmembran fra 2025.
Bod/carport og takoverbygg over inngangsdør er tekket med papp av eldre dato.
Undertak er med plater.

Vurderingen er gjennomført ved observasjoner fra taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen på bod/carport og innganspartí.

Årsak:
Alder.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Over halvparten av den tekniske levetiden til taktekkingen er passert.
Dagens tilstand viser ingen tegn til skader, men regelmessig oppfølging og planlegging av framtidige tiltak anbefales.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er i plast, på bod/carport er renne i sink.
Fallforhold er ikke kontrollert, nedløp blir ledet i rør.

Pipebeslag er helbeslått over tak.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takrenner på carport har flere hull og er defekte.

Årsak:
Alder.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Avrenning fra tak på bod/carport ledes ikke bort og renner rett i terreng på tilbakefylt grunnmur mot syd.
Det medfører økt fuktbelastning på mur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Konstruksjonen består av bindingsverk.

Vassheller er felt inn bak kledningen.

Kledningen består av liggende bordkledning.

Kledning har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledningen har liten avstand til terreng på vaskerom mot syd.
Ingen lufting bak kledning.

Årsak:
Utførelse og terrengnivå.
Manglende lufting bak kledning skyldes at kledningen er montert direkte mot underliggende veggkonstruksjon uten etablert luftespalte.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Liten avstand mellom kledning og terreng gir økt risiko for fuktpåkjenning på nedre del av kledning.
Over tid kan dette føre til fukt og råteskader i kledningens nedre del, samt økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid.

Manglende luftespalte bak kledning gir redusert uttørkingsmulighet for konstruksjonen og øker risikoen for opphopning av fukt.
Over tid kan dette føre til fuktskader, råte i kledning og underliggende trekonstruksjoner og økt risiko for mugg- og soppdannelse.
Forholdet kan medføre redusert levetid på ytterveggen og økt behov for vedlikehold eller utbedring.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon ikke inspisert grunnet manglende tilgang, er kledd inne.

Luke for inspeksjon bør monteres.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med koblet glass.
Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Vinduer er i fra byggeår, har generelt normal elde og slitasje iht. alder.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekk i glass på vindu mot øst i trapp.

Årsak:
Alder/mekanisk påkjenning.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Sprukket glass gir redusert sikkerhet og funksjon, kan medføre behov for utskifting.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør i tre av nyere dato.
Skyvedør i tre er i fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør i underetasjen mangler beslag under døren.

Skyvedør har noen råteskader i bunn av dør, er utbedret med beslag og fugemasse.

Årsak:
Manglende montering av beslag.
Fuktskaden vurderes å være et resultat av alder og langvarig fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende beslag kan føre til vanninntrengning under dør og økt risiko for fuktopptak i konstruksjonen, med mulige skader på terskel og nærliggende bygningsdeler over tid.

Råte i skyvedør kan føre til, nedsatt levetid og økt risiko for videre nedbrytning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassene av nyre dato er oppført med tredekke, har normal elde og slitasje iht. alder.

Underliggende bjelkelaget og fundamentene er ikke inspisert på grunn av manglende tilgang.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflatene har generell normal slitasje i henhold til alder.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er i murstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På mursteinspiper skal alle 4 sider være tilgengelig for inspeksjon, en side er kledd inne på kjøkken i 2. etasje.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Må kontrolleres av feier før bruk, kan bli fyringsforbud.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

På tilbakefylte yttervegg mot sør ble det utført overflatesøk på synlig murvegg i bod og flislagt vegg på bad.

Tilstandsrapport

I gang helt vest i bygget er veggen foret ut og med panel, hulltaking utført helt vest på veggen.

Hulltaking viser følgende oppbygging: Panel, utforing, mur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert forhøyede fuktverdier i bunnen av yttervegg mot syd og i gulv langs veggen, både i bod og på bad.
Ingen fukt ble målt ved hulltaking.

Årsak:
Utvendig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Vedvarende forhøyet fuktinnhold i murvegg kan gi økt risiko for skader på tilstøtende trevirke og redusert inneklima.
Dette kan påvirke byggets tekniske tilstand og krever oppfølging for å hindre skadeutvikling.



Hulltaking

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Ukjent type etasjeskille ned mot kryprom, ser ut til og bestå av betong.

Ingen tilgang til krypkjeller, to ventiler synlig mot nord.
Tilgang for inspeksjon må etableres.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Årsak:
Ingen tilgang.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for at eventuelle feil, skader eller fuktproblemer i bjelkelaget ikke blir avdekket.
Over tid kan dette føre til uoppdaget skadeutvikling.
Konstruksjonen anses som særlig utsatt, da skjulte bygningsdeler uten tilgang har økt sannsynlighet for skjulte feil og skader.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp er av type malt tretrapp med parkett i trinn og repo.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen slette dører, hovedsakelig malte, har normal slitasje iht. alder.

Det anbefales jevnlig kontroll av hengsler og låsemekanismer, samt smøring ved behov for å sikre god funksjon og levetid.

VÅTROM

UNDERESTASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

Vegger er med fliser og himling er med malte plater.
Gulver er med fliser.

Rommet er innredet med innredning med servant, toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon er med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sluk er i støpejern.
Membran har passert sin tekniske levetid, flere fliser på vegg har bom og riss/sprekker.
Fuger har misfarging flere steder.
Det er målt fuktighet i vegg og gulv langs vegg mot sør

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, støpejernsluk, skader på flis og fukt målt i vegg og gulv mot sør.

Årsak:
Alder og utvendig drenering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet vurderes å ha behov for oppgradering og full renovering.

Før tiltak på badet gjennomføres, må utvendig drenering utbedres for å sikre tørr underetasje.

Konsekvens:
Det er påvist fukt i vegg og gulv, i kombinert med høy alder på membran/sluk og observerte skader i fliser og fuger, gir dette økt risiko for vedvarende fuktbelastning i bygningskonstruksjonene.
Forhøyet fuktinnhold kan føre til mikrobiell vekst, herunder muggsopp og bakterier, noe som kan ha negativ innvirkning på inneklimaet.

Kostnadsestimater omfatter riving av eksisterende fliser, utskifting av sluk og avløpsrør i rommet.
Støping av nytt gulv og montering av fliser inkl. membran på gulv og vegger.
Montering av nytt baderomsutstyr.

Kostnader knyttet til utbedring av utvendig drenering er ikke inkludert i estimatet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Bad



Sluk i dusj



Sluk ved vask



Sprekker i flis

UNDERESTASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført pga. vegger er i betong.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i fra slutten av 80-tallet.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med tapet og taket er med takess.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er med belegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall til sluk, er flatt med noe motfall ved sluk.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Ikke tilstrekkelig fall til sluk medfører redusert avrenning i deler av gulvet, hvilket kan gi lokal vannansamling under bruk og økt tørketid for overflatevann.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast.
Belegget utgjør tettesjiktet og går ned i sluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Årsak:
Alder.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Tettesjiktet vurderes å ha redusert forventet restlevetid, og det er en viss risiko for at funksjonen gradvis svekkes med tiden.
Dette kan medføre økt sårbarhet for fuktpåkjenninger i konstruksjonen, selv om det per i dag ikke foreligger indikasjoner på skader eller funksjonssvikt



Sluk

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har kum og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Mekanisk avtrekk er ikke etablert.
Dette er et krav i henhold til NS 3600.

Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftutskifting og over tid bidra til økt fuktbelastning, med påfølgende risiko for kondens og fuktrelaterte skader.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført.

Hulltaking er utelatt grunnet at rommet har lite fuktbelastning, og tettesjikt og vannrør er synlige i rommet.
Ytterligere undersøkelser bak overflater forventes ikke å tilføre relevant informasjon.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Veggene og taket på kjøkken er med malte plater.
Gulvet er belagt med laminatparkett.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplaten er i laminat.

Overflater og innredning har generelt normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En skuffefront har skade og trenger utbedringer.

Årsak:
Slitasje og mekanisk belastning.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Redusert funksjon og estetisk.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Skade i skuffefront

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Fungerer tilfredsstillende.

SPESIALROM

UNDERESTASJE > TOALETT

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Veggene er kledd med malt panel og malt tapet.
Taket er med malte plater.
Gulvet er belagt med belegg.

Innredningen består av servant og toalett.

Har normal slitasje iht. til alder.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende mekanisk avtrekk kan føre til økt fuktbelastning, med risiko for kondens og utvikling av mugg og råte.



Toalett

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør er av type kobber.
Stoppekran er montert i bod 1. etasje, er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:
Alder.

Konsekvens/tiltak

Konsekvensen:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på rør.
Dette innebærer begrenset gjenværende teknisk levetid og en gradvis økende risiko for lekkasjer som følge av alder.



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er i støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:
Alder.

Konsekvens/tiltak

Konsekvensen:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på rør.
Dette innebærer begrenset gjenværende teknisk levetid og en gradvis økende risiko for lekkasjer og tilstopping som følge av alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVS bereder à 2023 modell, ca. 200 liter, montert i bod 2. etasje.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er installert varmepumpe i gang i 1. etasje og i stue i 2. etasje, er tilknyttet felles utedel.
Alder er ukjent.

Det anbefales jevnlig service for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet i henhold til leverandørens anbefalinger.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap montert i bod 2 etasje.
Hovedsikring 50 ampere, 12 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1967

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ny EL. tavle i 2024.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.



El-skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen synlig grunnmursplate utvendig på tilbakefylte sider, er sannsynligvis kun overflatebehandlet med tjære.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fukt målt på tilbakefylt mur mot sør i bad og bod i underetasjen tilsier at utvendig fuktsikring og dreneringen er mangelfull.

Flassing i overflaten på mur i carport og fukt målt i bunnen av muren i bod og carport tilsier at utvendig fuktsikring og dreneringen er mangelfull på tilbakefylt grunnmur mot syd.

Årsak:
Alder og manglende utvendig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Forhøyet fukt i mur mot terreng kan føre til redusert funksjon og levetid for konstruksjonen, økt risiko for fuktskader på innvendige overflater og tilstøtende materialer, og risiko for muggsoppvekst og redusert inneklima dersom forholdet ikke utbedres.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur på boligen og bod/carport er oppført i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Trapp på side vest er støpt i mot grunnmur på boligen uten fuktsikring i mellom.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Økt fuktbelasting på mur.



Trapp

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt skråner mot nord og terrenget på sydsiden er relativt flatt, deler faller mot boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmur iht. NS3600.

Årsak:
Terrengforhold

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjon under terreng.
Dette medfører risiko for vannansamling, fuktskader og redusert levetid for konstruksjonen dersom avrenning ikke utbedres.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpssystemet er fra byggeåret og er tilkoblet offentlig nett.

Vannrør er i kobbe/metall og avløpsrør er i støpejern.

Vurdering av avvik:

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

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

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer, brudd og driftsproblemer.
Eventuelle skader kan medføre kostbare reparasjoner og fare for fuktskader i grunnen.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

På sydsiden av bod/carport er det synlig fyllingsrør og lufterør til det som sannsynligvis er en nedgravd oljetank.
Eier hadde ikke kunnskap om tanken, og den er ikke inspisert.



Synlige rør

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Årsak:
Utførelse på trapp og radonsperre var ikke et krav på byggetidspunktet, og det er ikke utført radonmåling.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Større åpning i rekke og mellom trinnene på innvendig trapp medfører reduserer sikkerheten i trappen, øker risikoen for fall og innebærer at dagens forskriftskrav til trappens utforming ikke er oppfylt.

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.

Bygninger på eiendommen

Lysthus



Anvendelse
Lysthus

Byggeår
1986

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget har behov for noe vedlikehold.

Beskrivelse

Grunnmur:
Gulvet er med tregulv.
Gulvet står rett på terreng/fjell, kan råtne over tid.

Yttervegger:
Konstruksjonen er med bindingsverk.
Ytterveggene er i tre med liggende panel.
Kledning har liten avstand til terreng, kan råten over tid.

Takkonstruksjon:
Konstruksjonen består av sperrer.
Konstruksjonen er ikke inspisert pga. ingen tilgang.

Taktekking:
Taket er tekket med shingel.
Undertaket består av bord, noe råte i de nederste bordene.

Vinduer og dører:
Terrassedør og vinduer er i tre.
Råte i bunnen av flere vinduer.

Innvendig:
Panel på vegger og i himling.
Belegg på gulv.

Bygningen har behov for noe vedlikehold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

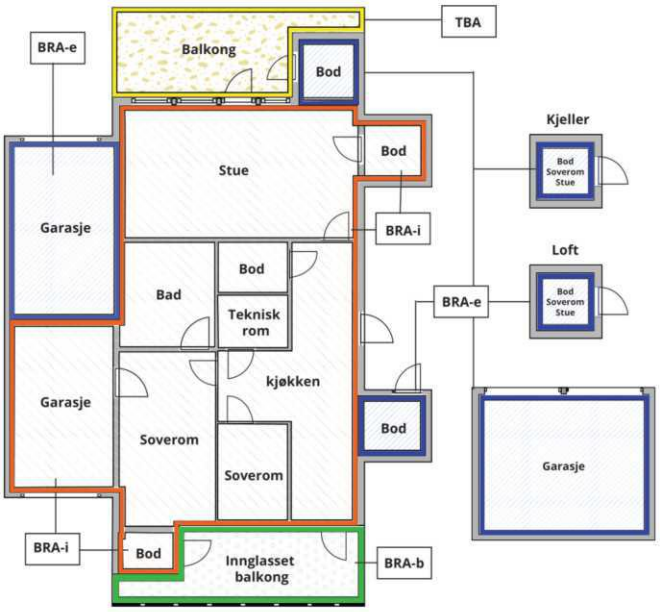
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig i rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underestasje	70	9		79	
1 etasje	83			83	26
SUM	**153**	**9**			**26**
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underestasje	Bad, toalett, 3 soverom, vindfang, bod	Utvendig bod	
1 etasje	Stue, kjøkken, vaskerom, soverom, bod		

Kommentar

Areal i carporten er ikke målbart i henhold til NS 3940.
Arealet er 19 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avviket fra byggetegning er i 1. etasje, der vaskerom og vindfang er integrert i kjøkkenet og det er etablert et tilbygg mot sør som inneholder vaskerom.

Andre mindre avvik kan forekomme.

Lysthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Asle Risholt	Takstingeniør
	Torstein Brekke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	507	1134		0	540.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vestre Solbakken 11

Hjemmelshaver

Brekke Torstein

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	22.05.2026	Tegninger gjennomgått	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Ved befaringen var samtlige rom møblert eller inneholdt diverse utstyr. Opplysninger om tomteforhold er innhentet fra PropCloud. Det er ikke innhentet informasjon om eventuelle offentlige krav eller pålegg, og kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert. Taktekking og yttervegger er inspisert fra bakkenivå. Årstall for bygningsdeler er oppgitt av eier eller tilstedeværende. Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og det er ikke gjort vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er omtalt i rapporten. Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse. Kostnadssummen for TG3-punkter er kun et estimat. Ytterveggen med inngangsdøren i 1. etasje er i denne rapporten definert som vestvendt.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Arendal	Oppdragsnr.	307260107
Addresse	Vestre Solbakken 11		
Postnr.	4846	Sted	ARENDAL
Selgers navn	Torstein Brekke		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Silje Frøsvold Kristiansen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ja

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Eika

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.06.2026

Signert av *Torstein Brekke*

Initialer selger:
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 507
Bruksnummer: 1134

Utskriftsdato/klokkeslett: 04.06.2026 kl. 12:43
Produsert av: Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	VESTRE SOLBAKKEN
Etableringsdato:	14.12.1966
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 507 / 1134	540,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		171269	BREKKE TORSTEIN		Vestre Solbakken 11 4846 ARENDAL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		171269	BREKKE TORSTEIN		Vestre Solbakken 11 4846 ARENDAL	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6481599	486147		540,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: 4203 - 507/1134 Omnummerert fra: 0906 - 507/1134	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til: 0906 - 507/1134 Omnummerert fra: 0903 - 7/1134			
	Var 903 - 7/1134/0/0				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	14.12.1966				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0903 - 7/952	0
Mottaker	0903 - 7/1134	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Vestre Solbakken	55236	11			Grunnkrets	5303	Stensås	
						Stemmekrets:	12	Moltemyr	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070301	Barbu	
				6481614	486143	Postnr.område:	4846	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 23 251 493
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6481616 Øst: 486147
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Kjede/atriumhus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	152	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	152	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.1967
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	78	0	78	0	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	0	74	0	74	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55236 Vestre Solbakken 11	H0101	Bolig	0	0		0	0	507/1134

Bygningsnr: 300 811 588
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6481597 Øst: 486156
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	6	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	6	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	6	6	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	507/1134

Aktive bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men ligger på matrikkelenhetens areal

Bygningsnr: 23 251 507
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6481614 Øst: 486144
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Kjede/atriumhus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	57	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	57	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.1980
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

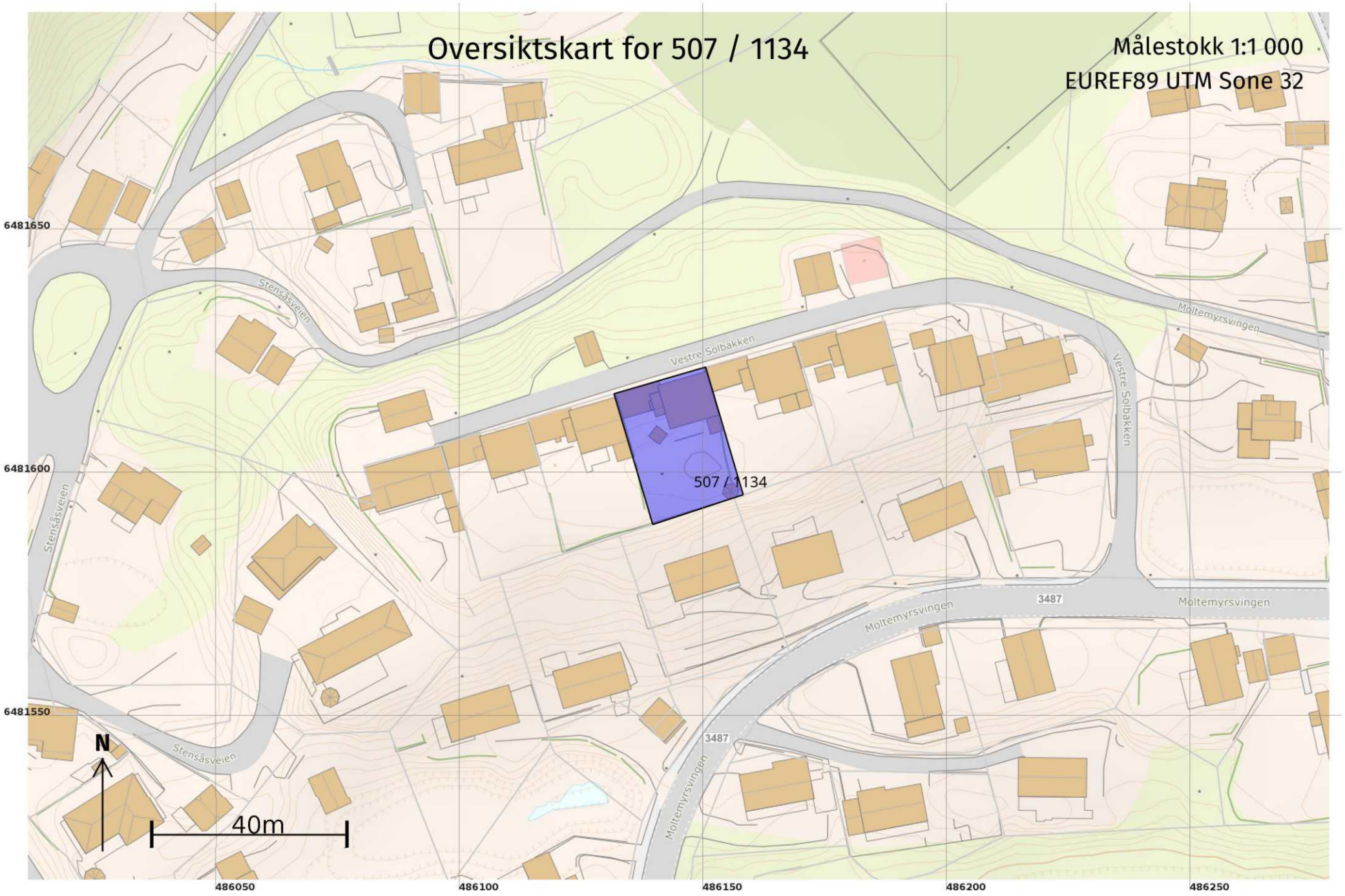
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	35	0	35	0	0	0
U01	0	22	0	22	0	0	0

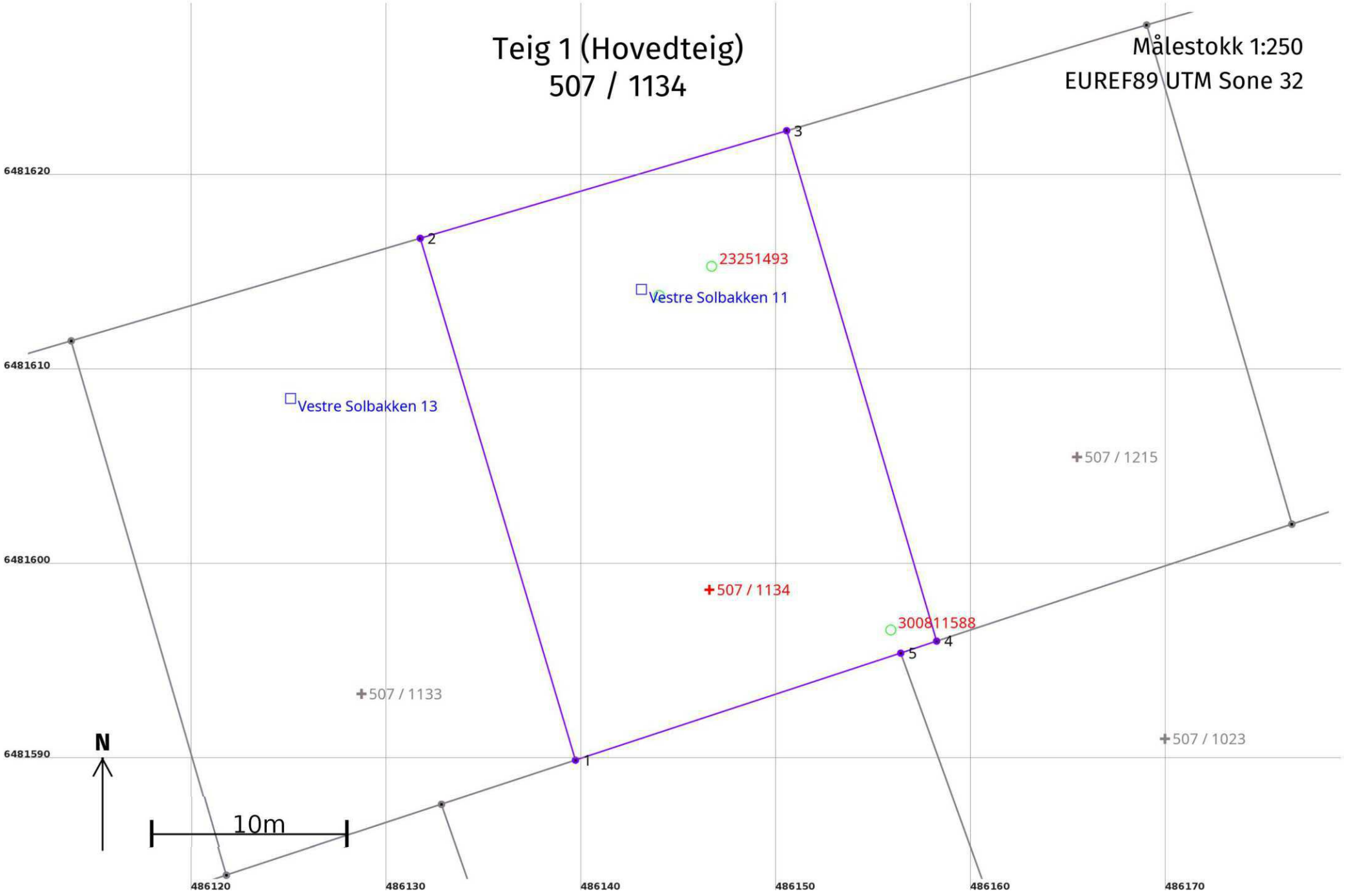
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55236 Vestre Solbakken 13		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	507/1133

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		THORKILDSEN ERIK		


Oversiktskart for 507 / 1134
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
507 / 1134
Vestre Solbakken
Stensåsveien
Moltemyrsvingen
3487
N
40m
6481650
6481600
6481550
486050
486100
486150
486200
486250


Teig 1 (Hovedteig)
507 / 1134
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6481620
6481610
6481600
6481590
486120
486130
486140
486150
486160
486170
1
2
3
4
5
23251493
Vestre Solbakken 11
Vestre Solbakken 13
507 / 1215
507 / 1134
300811588
507 / 1133
507 / 1023
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 540,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6481599 **Øst:** 486147

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6481590,11	486139,71	27,98	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	6481616,93	486131,75	19,59	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6481622,46	486150,54	27,33	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
4	6481596,23	486158,23	1,94	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	6481595,61	486156,39	17,56	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	

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.:	1134	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:				Vestre Solbakken 11, 4846 Arendal				Dato:	04.06.26 HT
Beregnet areal:				540,5 m ^{2}					
Bygningstype:				Kjede/atriumhus					
Tatt i bruk:				1967					
	Ja	x	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg. Finnes ikke i våre arkiv					
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

x	Situasjonskart
x	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
x	Vegstatus-kart
x	Kommunale eiendomsgebyrer
x	Bygningstegninger
x	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	x	
Offentlig avløp	x	
Privat avløpsanlegg		x
Vannmåler	x	

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 avløpsnettet, 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 ledningsnettet 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		x

Kommunale eiendomsgebyr

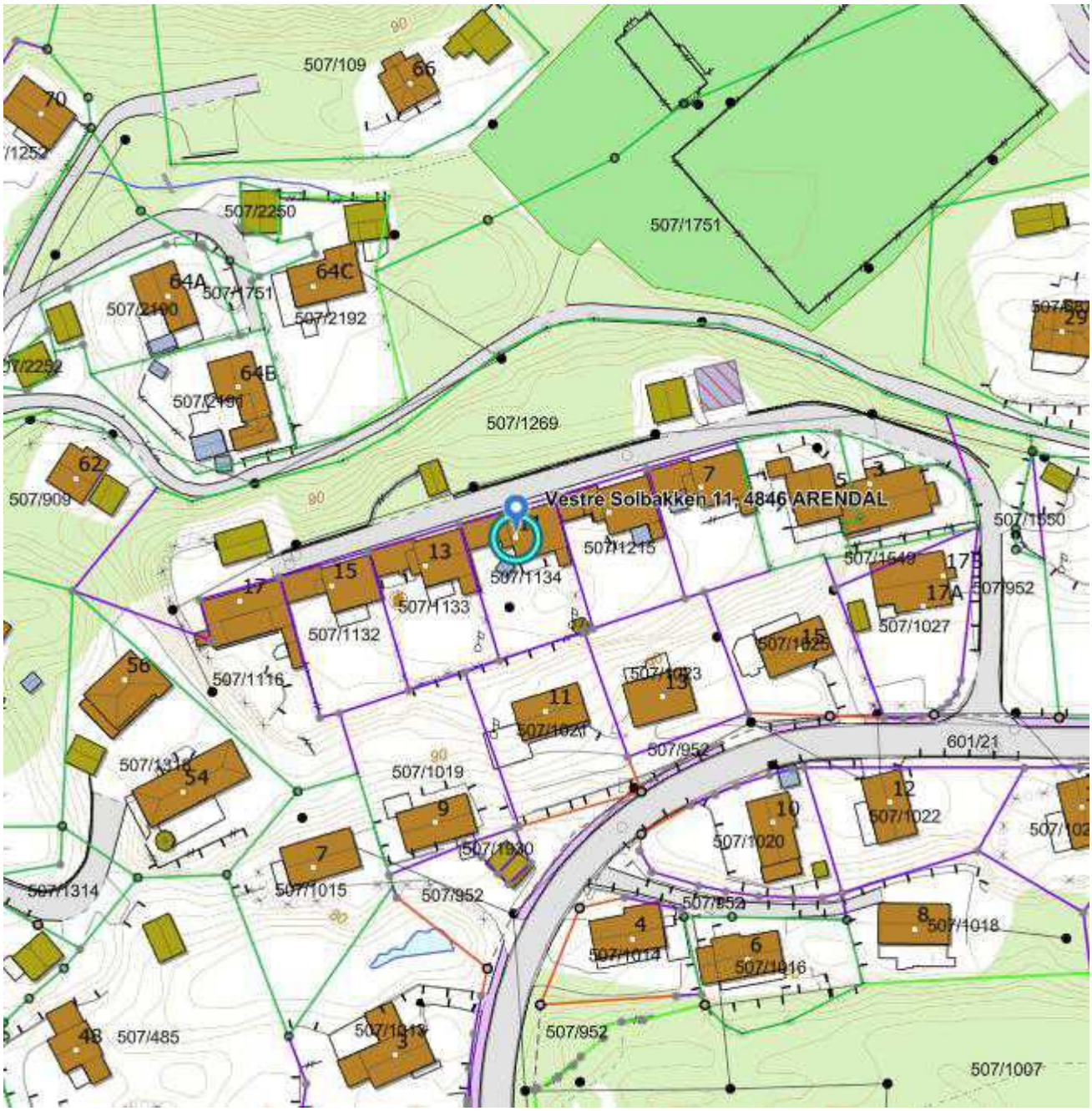
Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr. 13 608,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 4 821,-

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 985,- pr år.

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



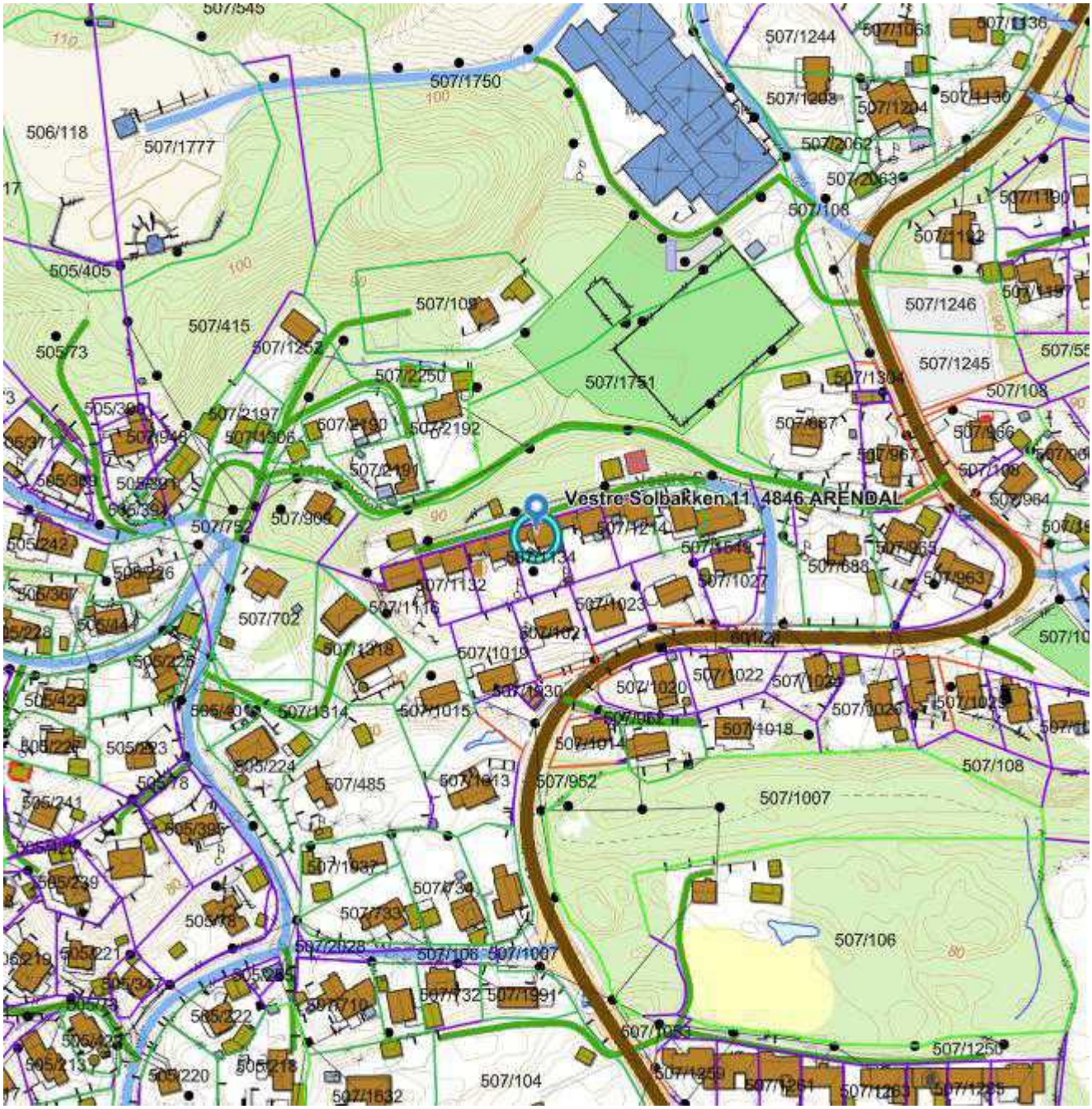
Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av **LEDNINGSKART**	Tegnforklaring: Vannledning Avløp fellesledning Avløp spillvannsledning Overvannsledning Kum Planlagte vann- og avløps-anlegg	N



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

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	507	Bnr.:	1134	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Vestre Solbakken 11, 4846 Arendal					Dato:	22.05.2026 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

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 ivaretatt: 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:	**x**	NEI		JA

Merknader:

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 KOMMUNEPLANEN 2023-2033	N

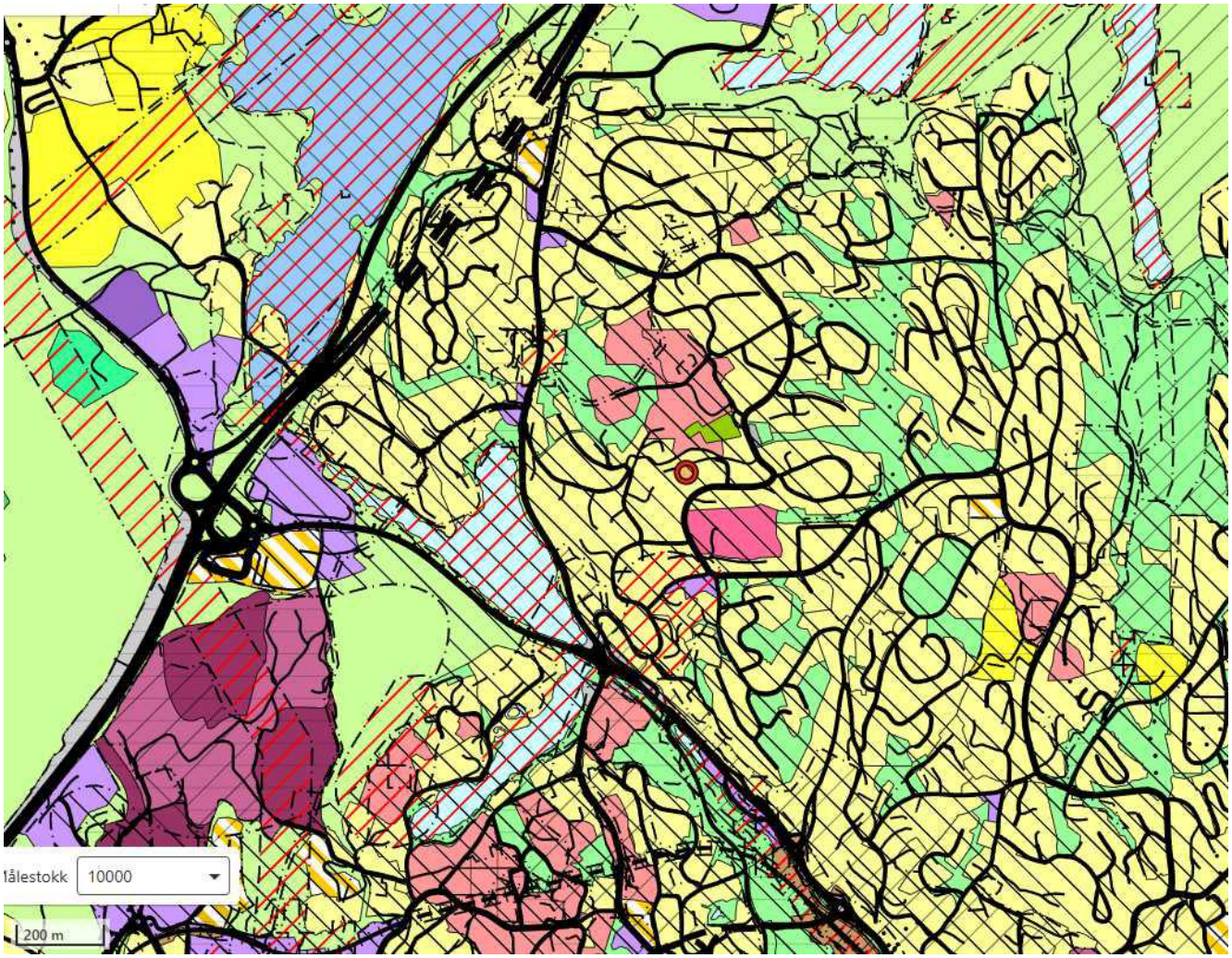


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

Utsnitt av **REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA** *Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*	N

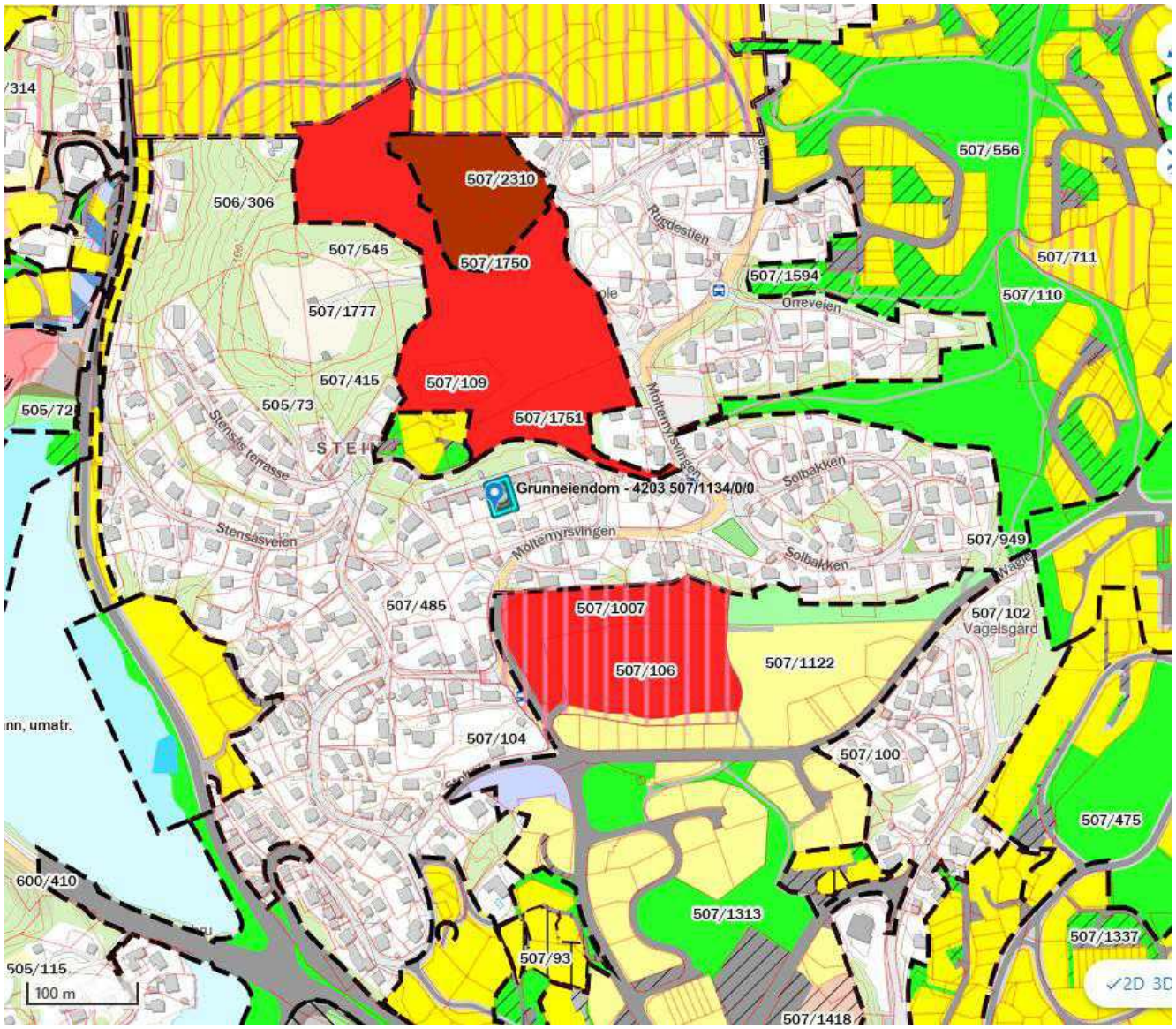


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

MØTEPROTOKOLL FOR Bygningsrådet ARENDAL SAK NR. 52/1966

FREMLAGT 14/4-66

Vedr. Vestre Solbakken - 6 tomter for tømrermester Hans Nilsen.

Byggeanmeldelse 22.3.1966 fra Duus - Fiane - Thorstensen vedlagt 8 blad tegninger, samt gjenpart av nabovarsler.

På tomter som eksklusive fellesarealer vil bli på ca. 600 kvm., anmeldes oppført 6 stk. frittliggende enebboliger av tre på 80 kvm. i en etasje og med innredet underetasje.

Husene får en samlet gulvflate på 145 kvm. hver og med 5 rom, kjøkken, bad og WC.

Bygningene skal sammenbindes med åpent tak, men med bod i den ene enden.

V e d t a k:

Anmeldelsen godkjennes på vanlige vilkår.

SAK NR. 11/1965.
FREMLAGT 21.1.1965.

MØTEPROTOKOLL FOR BYGNINGSRÅDET I ARENDAL

Vedr. tomtene 1 - 11 Vestre Solbakken.

Brev den 9.1.1965 fra Hans Nilsen, vedlagt brev den 5.1.1965 fra arkitektene Duus - Fiane - Thorstensen med 4 blad tegninger.

Der søkes om samtykke til å endre bebyggelsesplanen, ved å gå over til frittliggende eneboliger, noe som vil medføre at husene's antall vil bli redusert fra 11 til 9.
Bygningssjefen bemerker at søknaden er begrunnet i ønske om å komme frem til mindre hustyper, som lettere kan finansiores og omsettes.

V e d t a k:

Bygningsrådet vil ikke motsette seg at der gis samtykke til å redusere husenes antall og at bebyggelsesplanen derved kan godkjennes slik som vist på tegning datert den 1.1.1965 fra Duus - Fiane - Thorstensen.
Sendes formannskapet.

Ferdigmelding/-besiktigelse

Denne blankett (Del A - Ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

Trykt på selvkopierende papir

Til teknisk etat i (kommune)

Arendal

Byggeplass (adresse)

Vestre Solbakken.

Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsellnr.
	507	1134.	

Eier/fester av tomt

Leif Hagen

Adresse

Vestre Solbakken 11

Tlf.

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av:

Dato

ferdigstilt og etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse.

Merknader

Skiftet privat VA. utf
ift. rørleggers melding
dat 7/12. 2000.

Sted, dato

23/3.01

Autorisert rørleggers underskrift

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse er foretatt:

Dato

De utførte installasjoner

[X] godkjennes på følgende betingelser mv.:

[ ] godkjennes IKKE av følgende grunner mv.:

Spesifiser

Jfr. godkjenningsmeddelagtvilkår.

Skisse — se somtegnet
tegn. i rørleggers melding.

T02DD
bravida
167055532 507/1134 Fer

ARENDAL KOMMUNE
KOMMUNALTEKNIKK
Arkivsak-nr. 01/04800
Saksbeh. HET
29 JUN 2001
Ark.kode P 507/1134
Ark.kode S M06
Avdeling
Sett.
Løpenr. 026053/01
Gradering

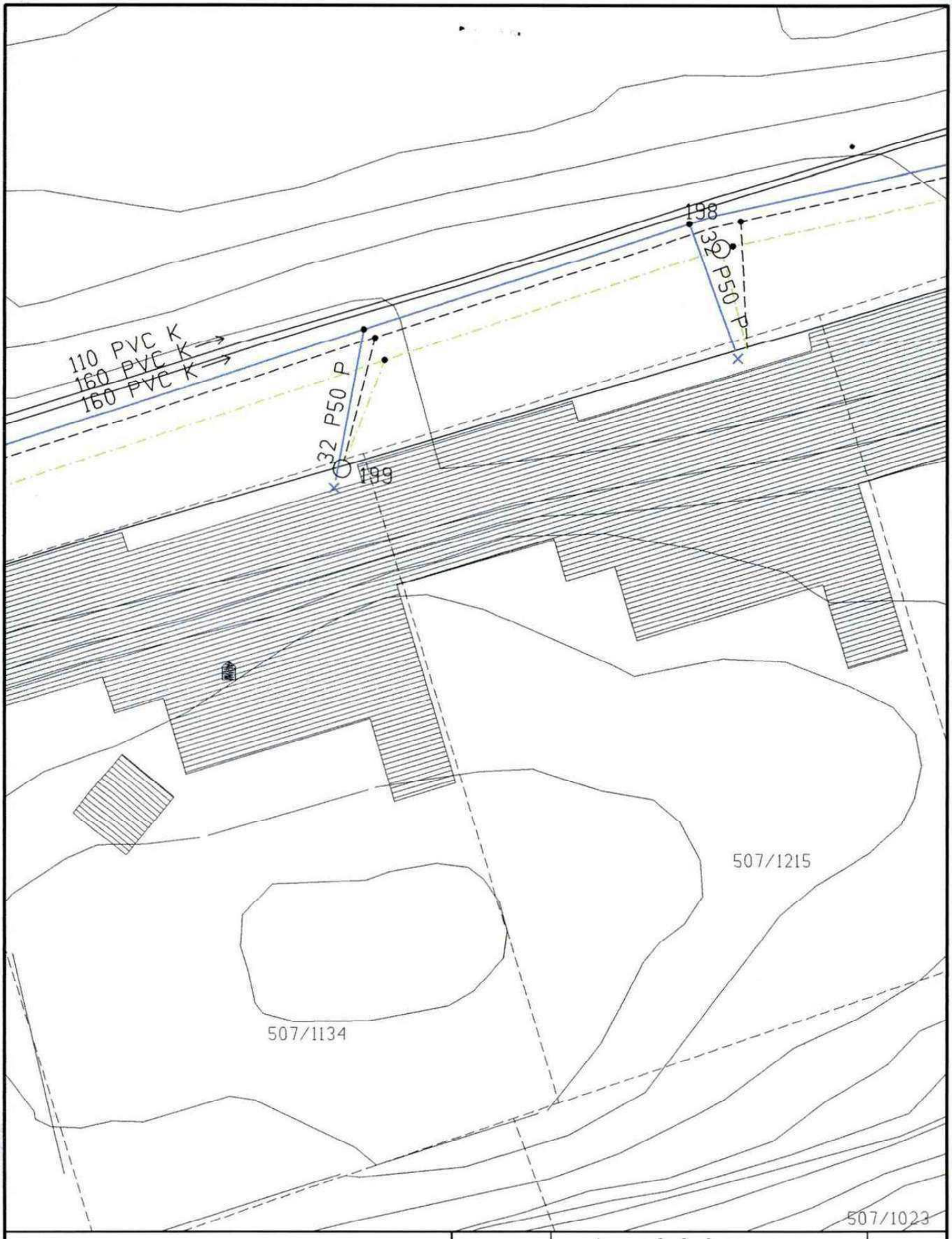
Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted, dato

Arendal 6/9-01

Underskrift

H.E. Tekelsen



Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.

Gemini VA

Arendal kommune
Teknisk etat

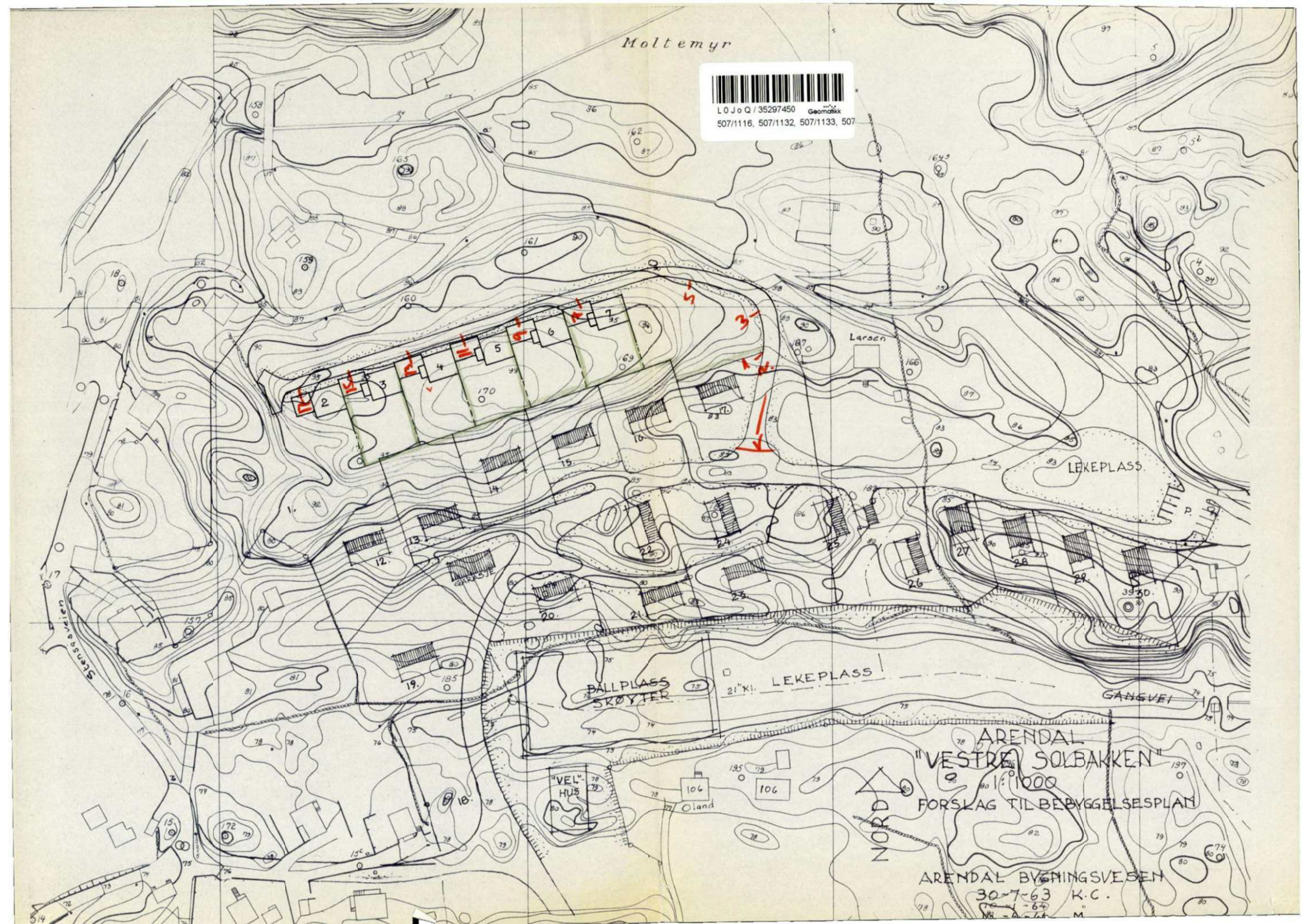
VESTRESOLBAKKEN 11.

Dato: 19.1.2001
Sign: ACB

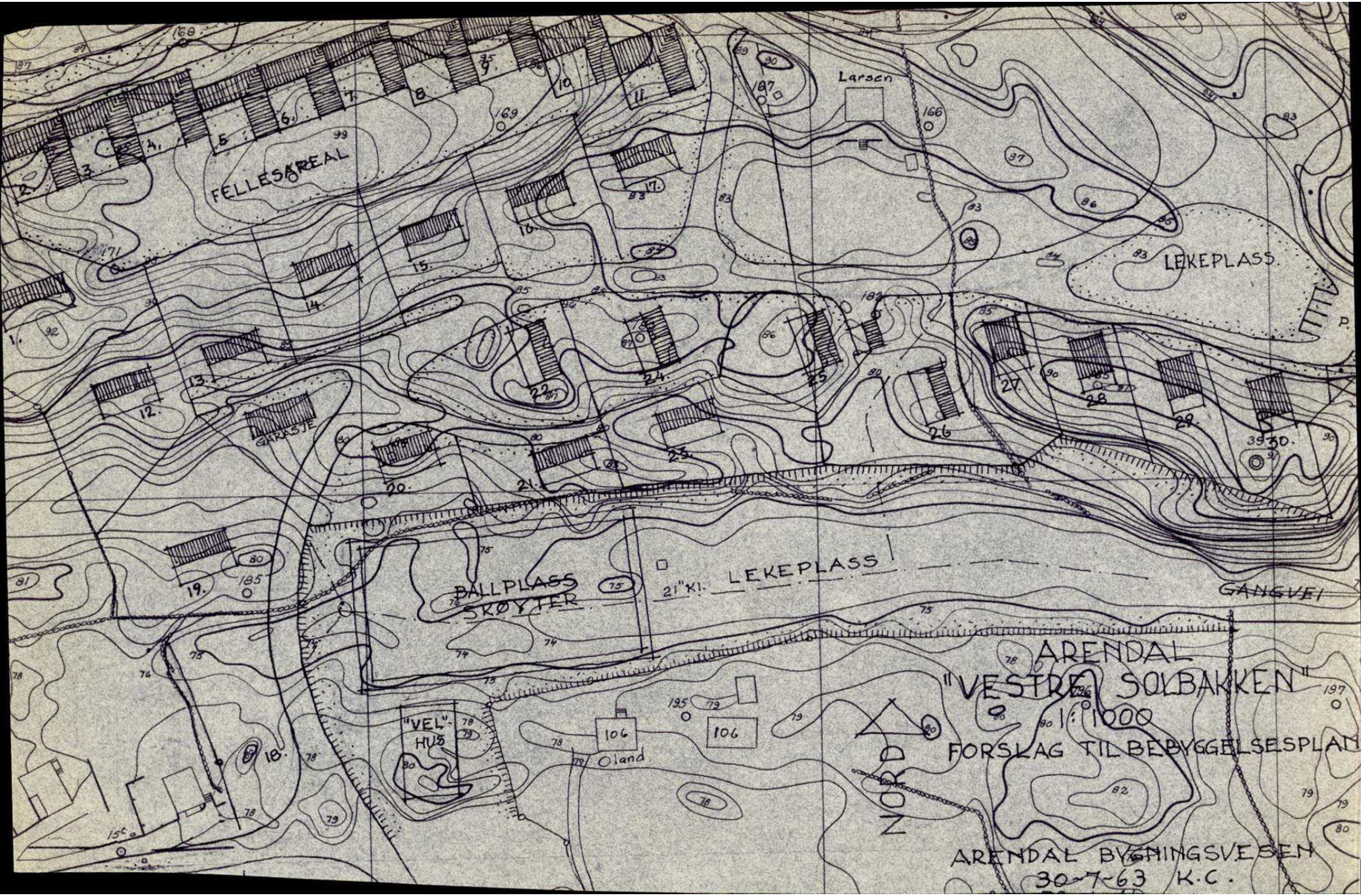
BR01260

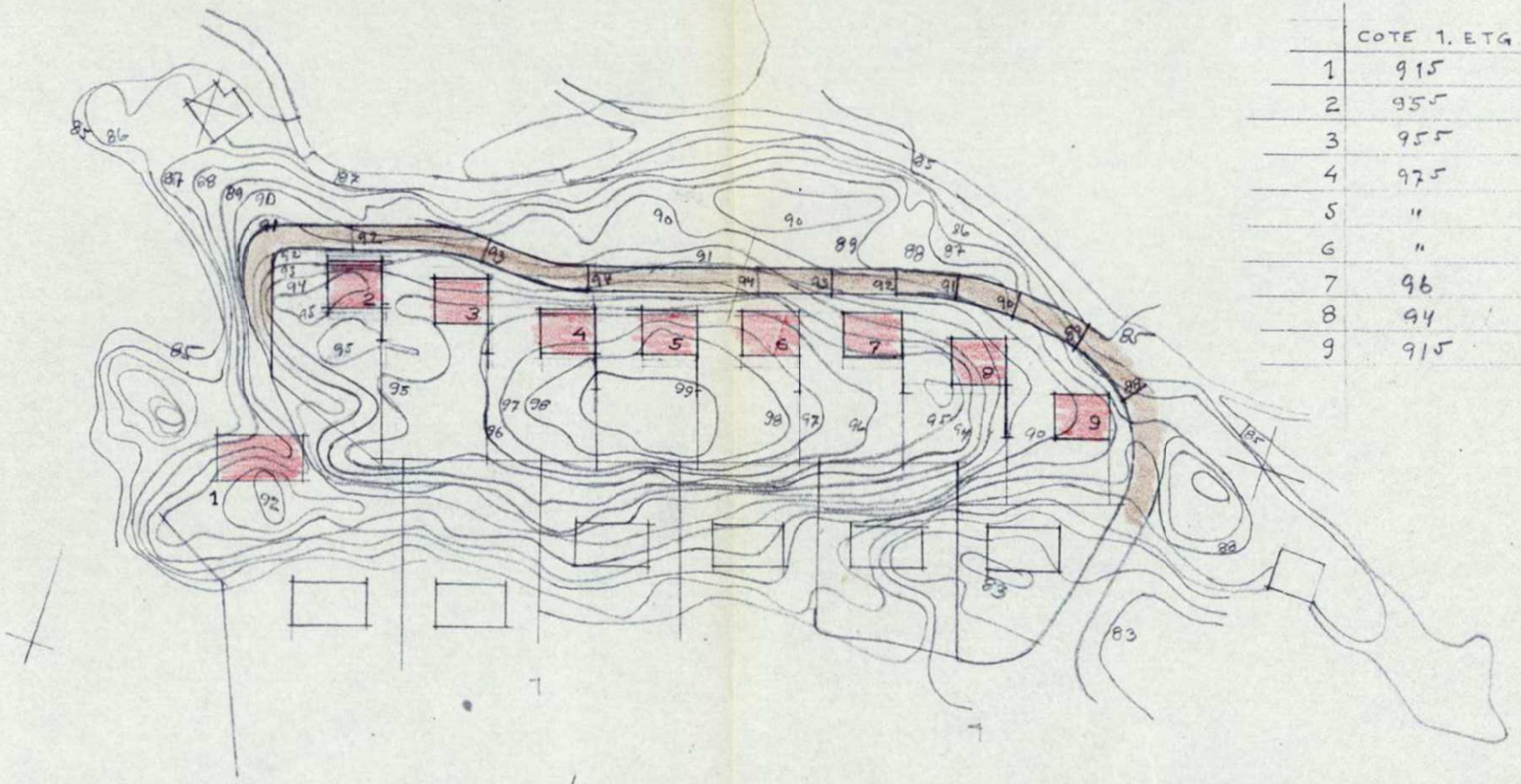
N

Målestokk 1:200



L0J0Q / 35297450
Geomatikk
507/1116, 507/1132, 507/1133, 507


FELLESAREAL
Larsen
LEKEPLASS
GARASJE
BALLPLASS
SKØYTER
21"x1" LEKEPLASS
GANGVEI
"VEL"-HUS
106
Oland
106
ARENDAL
"VESTRE SOLBAKKEN"
1:1000
FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN
ARENDAL BYGNINGSVESEN
30-7-63 K.C.



	COTE 1. ETG	KJ. ETASJE	VEI
1	915		98
2	955	93	93
3	955	93	93
4	975	95	945
5	"	"	945
6	"	"	945
7	96	935	93
8	94	915	91
9	915	89	885

FREMLAGT
21. 01. 65
ARENDAL BYGNINGSRÅD

1:1000

VESTRE SOLÅSEN
BEBYGGELSESPLAN FOR
BYGM. HANS NILSEN
1.1.65 Ottar / Frøne / Thorstein

FYLKESMANNEN I AUST-AGDER
FYLKESHUSET, 4800 ARENDAL – TELEFON NR. (041) 25 860

ARENDAL BY... 001856 6.10.86 Arkiv nr: 507/86

FREMLAGT 16. 10. 86 ARENDAL BYGNINGSRÅD

Arendal kommune
Bygningsrådet

4801 ARENDAL

G0GN4/26895424 Geomatikk
507/1134 1986-06-02 Vedtak

Deres ref.	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)	Dato
	Jnr. 3446/86 TL/KJ	2. oktober 1986

ARENDAL KOMMUNE - SØKNAD OM OPPFØRING AV LYSTHUS PÅ VESTRE SOLBAKKEN 11, EIER LEIF HEEN

Klager: Wenche Magnussen.

I henhold til delegert myndighet godkjente byplansjefen 11.07.86 søknad om oppføring av lysthus på Vestre Solbakken 11.

Wenche Magnussen påklaget vedtaket ved brev 01.08.86 på grunn av sjenanse for hennes eiendom.

Bygningsrådet behandlet klagen 21.08.86 og opprettholdt vedtaket av 11.07.86.

Fylkesmannen v/avdelingsleder Tore Lindseth var på befaring 30.09. d.å. Begge parter fikk anledning til å uttale seg.

Bygningsrådet har hjemmel i plan- og bygningslovens § 86 a jfr. §§ 94 og 93 for å behandle saken.

Fylkesmannen finner ikke å kunne ta klagen tilfølge. Bygningsrådets vedtak opprettholdes.

Slik plan- og bygningslovens § 70 nr. 1, 1. ledd er formulert vil en søker ikke uten videre ha krav på å få godkjent sitt ønske om plassering og høyde, men et avslag må være saklig begrunnet. Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at byggherrens ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner siktes det særlig til om plassering og høyde medfører betydelig ulempe for for eksempel naboer.

Lysthuset er plassert 0,5 meter fra grensen mot klager. Huset er 5,5 m^2 stort. Fra huset er det en viss innsikt på klagers eiendom. I sommerhalvåret avdempes innsikten

(2

av vegetasjonen på stedet. Klagers uteplasser er på andre siden av eiendommen og berøres ikke av innsikten.

Bygningsrådet har hjemmel i plan- og bygningslovens § 70 nr. 2 b for å godkjenne lysthusets plassering 0,5 meter fra nabogrense, idet en legger til grunn at det med lovens uttrykk "uthus o.l." også siktes til denne type hus.

Fylkesmannen kan ikke se at lysthusets plassering vil være til særlig ulempe for klagers eiendom, og finner ikke grunn til å fravike bygningsrådets skjønn.

Fylkesmannens avgjørelse er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 15, 4. ledd og § 13, 4. ledd. Avgjørelsen er endelig og kan ikke påklages, jfr. forvaltningslovens § 28.

Partene er gjort kjent med avgjørelsen ved gjenpart av dette brev.

Dokumentene følger vedlagt.

Signe Marie Stray Ryssdal

Signe Marie Stray Ryssdal

Tore Lindseth

Tore Lindseth

Gjenpart: Leif Heen, Vestre Solbakken 11, 4800 Arendal
Wenche Magnussen, Moltemyrsvingen 11, 4800 Arendal

MØTEBOK

ARENDAL KOMMUNE

Styrer, råd, utvalg, m.m.	Møtested:	Møte dato:	Saksbeh.
Bygningsrådet	Rådhusgt. 14	21.8.1986	Kjell Sjøvaag.
	Vår ref. KSj/amo	ARKIV NR 511	SAK NR. 160/86.

Vedr. VESTRE SOLBAKKEN 11, gnr, 7, bnr. 1134
Eier: Leif Heen
Klage på bygningsrådets vedtak i sak 138/86R.

./. 1. Klage datert 1.8.86 fra Wenche Magnussen, Moltemyrsvingen.

./. 2. Bygningsrådets møtebok i sak 138/86R, (godkjent 11.7.86).

Byplansjefen behandlet 11.7.86 søknad fra Norman Andersen om oppføring av lysthus på Vestre Solbakken 11, eier L. Heen.

Etter delegert myndighet fattet byplansjefen følgende vedtak:

"I henhold til delegert myndighet godkjenner byplansjefen anmedelsen på vanlige vilkår."

Wenche Magnussen, nabo som protesterte på lysthuset, har ved brev av 1.8.86 påklage vedtaket.

Klagen lyder i helhet:

" Det klages herved over byplansjefens vedtak mottatt 17.7.d.å. angående byggetillatelse til oppføring av lysthus på Vestre Solbakken 11.

Vedtaket må være i strid med gjeldende regler, og at min tidligere protest ikke er tatt tilfølge.

Det er ikke grunnlagt for det syn som byplansjefen hevder når han mener at bygninger ikke kan være til noen større sjenanse for naboeiendommen.
Jeg mener at vedtaket må omgjøres, da det ellers vil få store konsekvenser for ettertiden: Flere "lysthus" på tomtegrensene !

Ytterligere argumentasjon synes å være overflødig, men jeg vil likevel nevne at det også kan bli snakk om verdiforringelse."

Etter tidligere bygningslov av 18.juni 1965 § 93 og vedtekter til forannevnte § kunne det oppføres mindre bygning uten byggetillatelse,- bare den ikke var større enn 10 m² i grunnflate, større høyde enn 2.5 meter, samt at den ikke ble brukt til beboelse, næringsdrift, naust eller garasje. ./.

Sign.	Utskrift sendt:

MØTEBOK

Styrer, råd, utvalg, m.m.	Møtested:	Møte dato:	Saksbeh.
Bygningsrådet	Rådhusgt. 14	21.8.1986	Kjell Sjøvaag.
	Vår ref. KSj/amo	ARKIV NR. 511	SAK NR. 160/86.

Arbeidet med lysthuset ble igangsatt i henhold til ovennevnte. Imidlertid har endring i bygningsloven av 14.6.1985 (i kraft august 1985) gjort at tidligere vedtekt til § 93 er utgått og i stedet kom § 86a, melding om mindre byggearbeider på visse vilkår.

Vilkårene for melding var at naboen ikke hadde innsigelser til byggearbeidet og heller ikke bygningsrådet.

I dette tilfelle ble arbeidene igangsatt uten at melding ble gitt og naboene varslet. Ansvarshavende for arbeidet hadde igangsatt arbeidene i henhold til tidligere vedtekter til § 93.

Da naboene ble oppmerksom på byggearbeidene, ble byplankontoret kontaktet og ansvarshavende ble bedt om å anmelde byggearbeidet i henhold til bygningslovens § 94, da arbeidene var anmeldelses-pliktige i henhold til § 93.

Lysthuset ble anmeldt på forskriftsmessig måte og som foran nevnt, godkjent 11.juli 1986.

Vedtaket er ikke istrid med gjeldende regler som klagen påstår.
Vedtaket er fattet i henhold til delegert myndighet fra bygnings-rådet til byplansjefen som med hjemmel i bygningslovens § 70, pkt. 2b, som gir anledning til å plassere lysthuset nærmere nabogrense enn 4.0 meter, her 0.5 meter.
Vedtaket ble fattet etter befaring,- og da lysthuset ikke synes å være til ulempe eller sjenanse for naboeiendommen.

Klagen inneholder ingen nye opplysninger som tilsier at bygnings-rådet bør endre vedtaket.

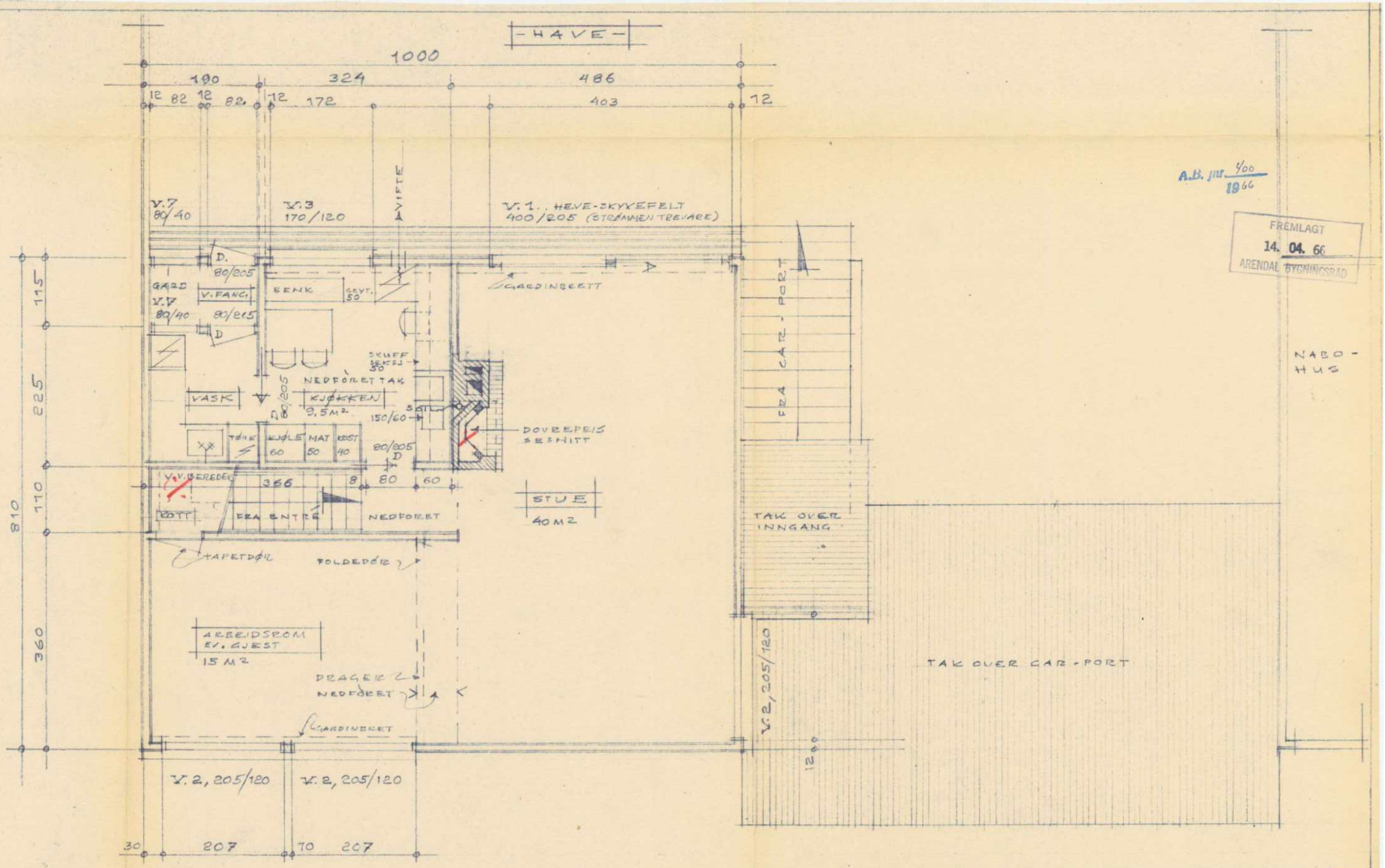
Innstilling:

Klagen inneholder ingen nye opplysninger som tilsier endring av tidligere vedtak.
Vedtak av 11.juli 1986 opprettholdes.

Kjell Sjøvaag.
byplansjef.

Vedtak: Byplansjefens innstilling ble vedtatt med 3 mot 1 stemme.

Sign.	Utskrift sendt:



A.B. jnr. 400 1966

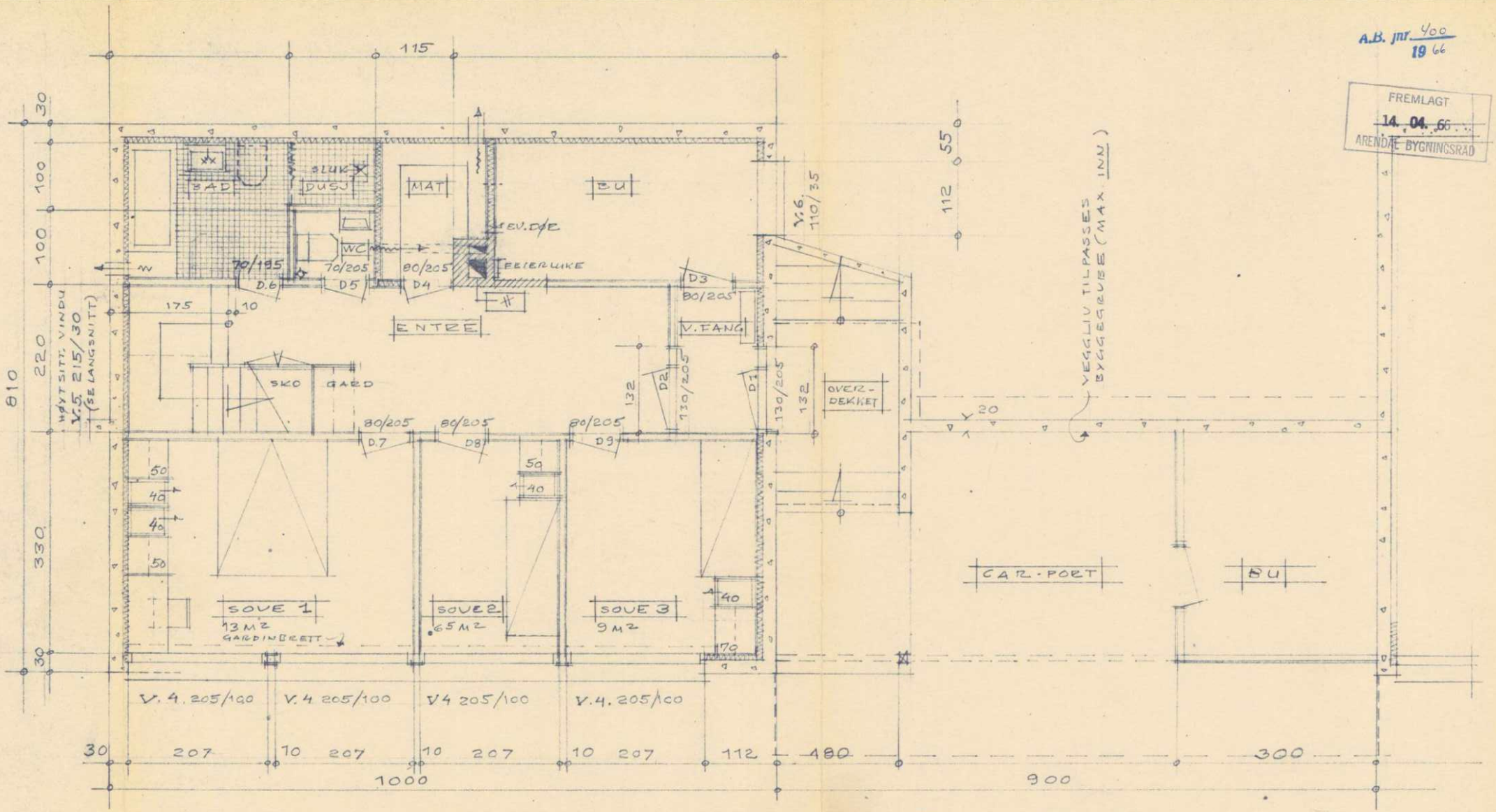
FREMLAGT
14. 04. 66
ARENDAL BYGNINGSRÅD

LOJoo/35297448 Geomatikk
507/1116, 507/1132, 507/1133, 507

TEGN. NR. 10	TØMMERMESTER HANS NILSEN	RETTET.
	VESTRE SOLDAKKEN	
	1. ETG. PLAN	
SAK. NR.	1:50	5.3.66
	ARKITEKTENE MNAL DUUS – FJANE THORSTENSEN	

A.B. jnr. 400
1966

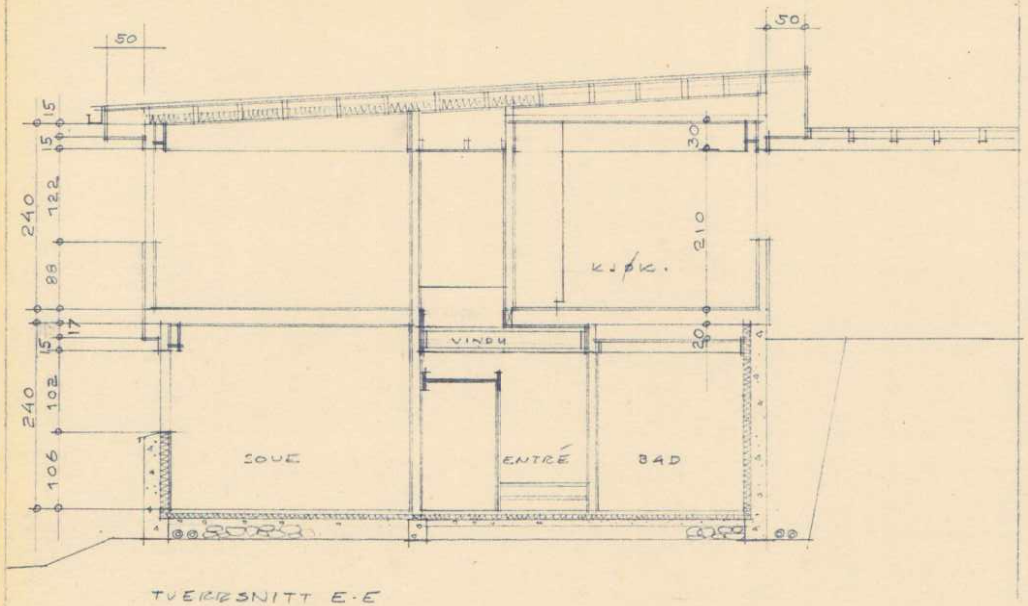
FREMLAGT
14. 04. 66
ARENDAL BYGNINGSRÅD



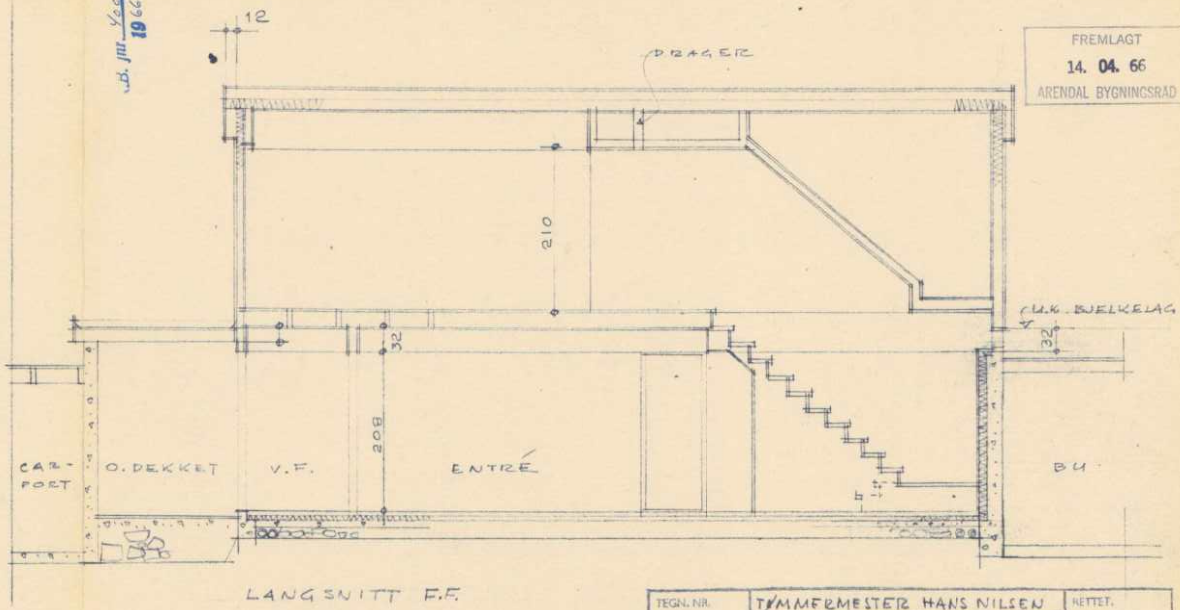
NB! ALL MÅLSETN. ER MUR, STØP, OG BINDINGSVERK.

550
790
1340 975
6700
10380
12060
1316500
132

TEGN. NR. 11	TØMMERMESTER HANS NILSEN	RETTET.
	VESTRE SOLBAKKEN	
	UNDERETASJE PLAN	
SAK. NR.	1:50	5.3.66
	ARKITEKTENE MNAL DUUS – FIANE THORSTENSEN	



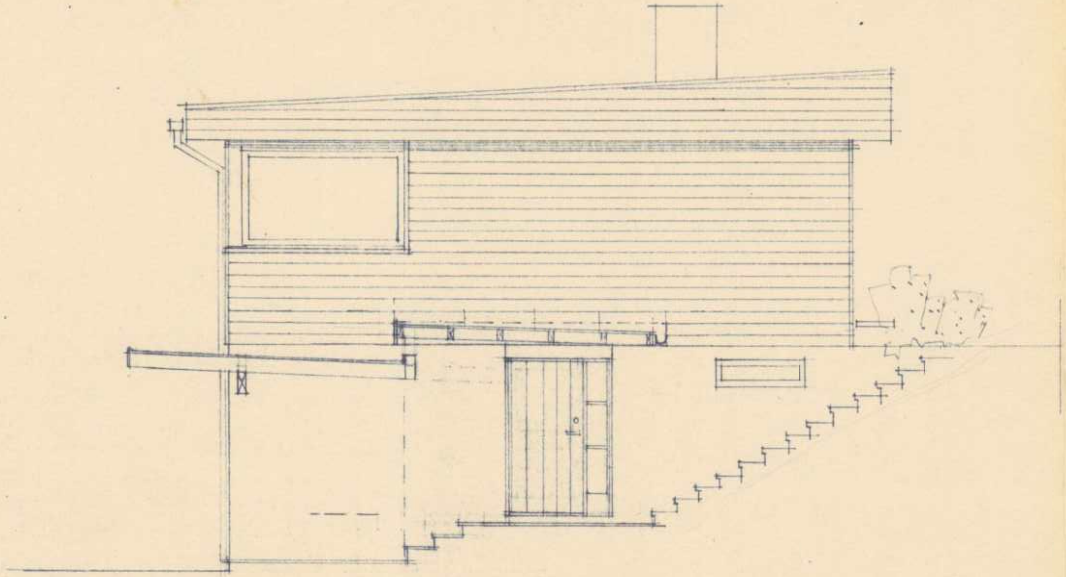
TVERRSNITT E-E



LANGSNITT F-F

FREMLAGT
14. 04. 66
ARENDAL BYGNINGSRÅD

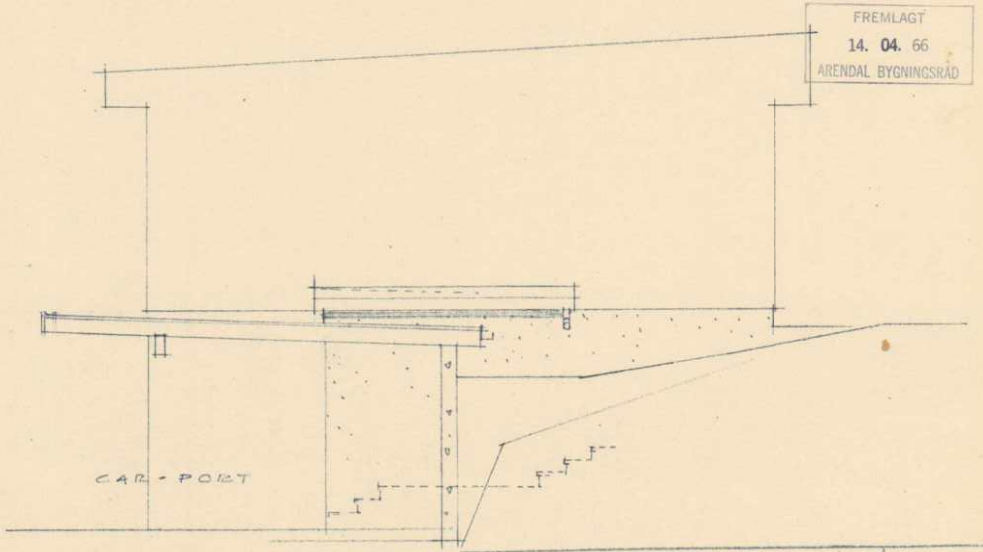
TEGN. NR. 12	TØMMERMESTER HANS NILSEN	RETTET.
	VESTRE SOLBAKKEN	
	SNITT	
SAK. NR.	1:50	5.3.66
	ARKITEKTENE MYKLEBUST - HANSEN	



FASADE VEST
SNITT FORAN HOVED INNGANG C·C

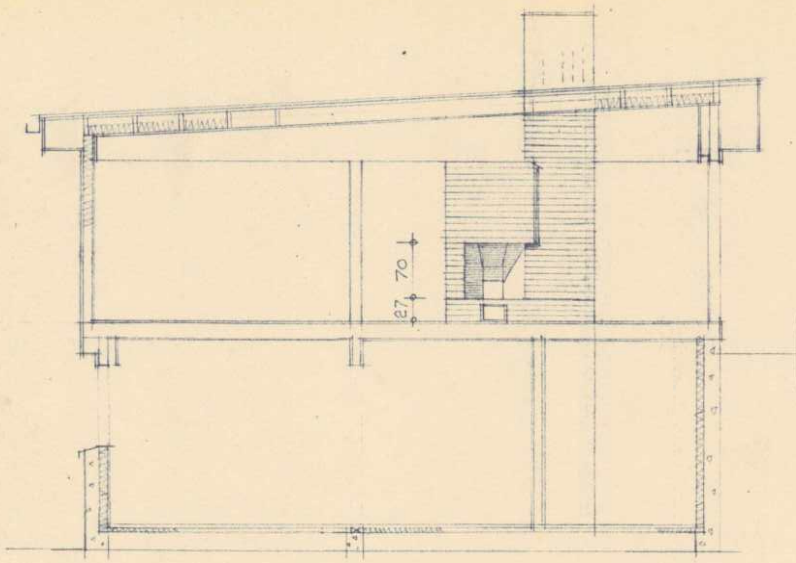
A.B. jm 4/20 1966

FREMLAGT
14. 04. 66
ARENDAL BYGNINGSRÅD

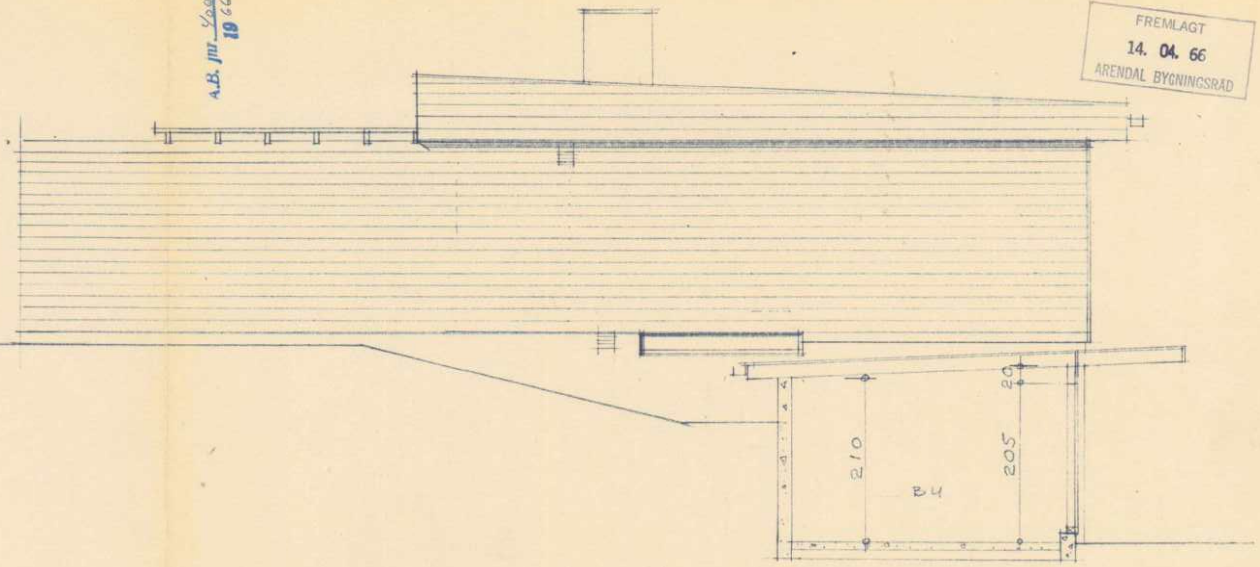


SNITT D·D

TEGN. NR. 13	TØMMERMESTER HANS NILSEN	RETTET.
	VESTRE SOLBAKKEN	
	FASADE, SNITT	
SAK. NR.	1:50 5.3.66	
	ARKITEKTENE MNAL OUUS – FJANE THORSTENSEN	



TVERRSNITT STUE A-Å

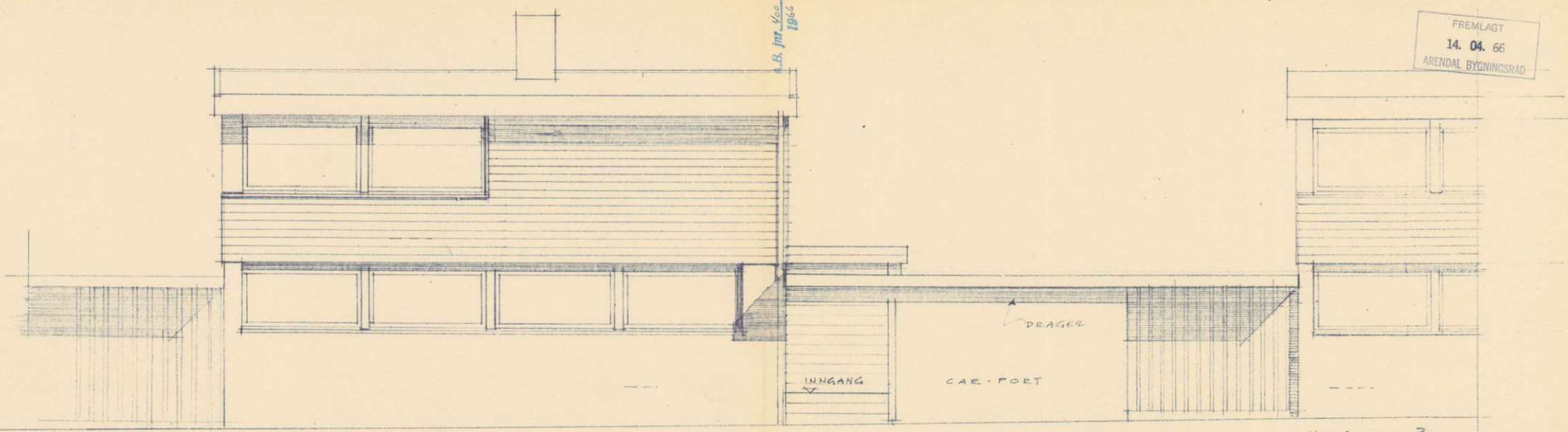


FASADE ØST / SNITT GJ. BU B-B

A.B. 11/11 1966

FREMLAGT
14. 04. 66
ARENDAL BYGNINGSRÅD

TEGN. NR. 14	TØMMERMESTER HANS NILSEN	RETTET:
	VESTRE SOLBAKKEN	
	FASADE / SNITT	
ENG. NR.	1:50	5.3.66
	ARKITEKTENE MYHRE LUND – TORE THORSTENSEN	



FREMLAGT
14. 04. 66
ARENDAL BYGNINGSRÅD

HUS NR. 4

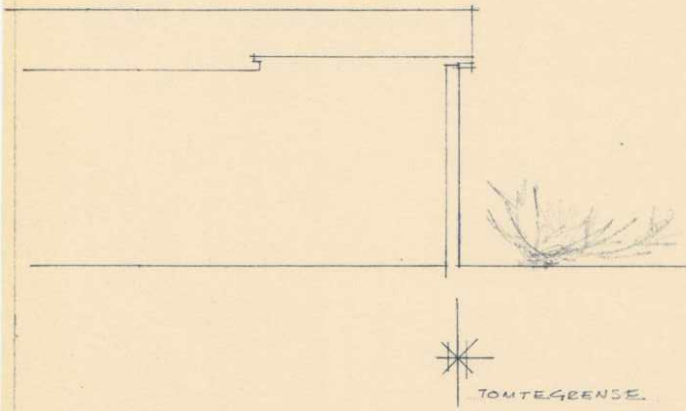
HUS NR. 3

FASADE NORD.

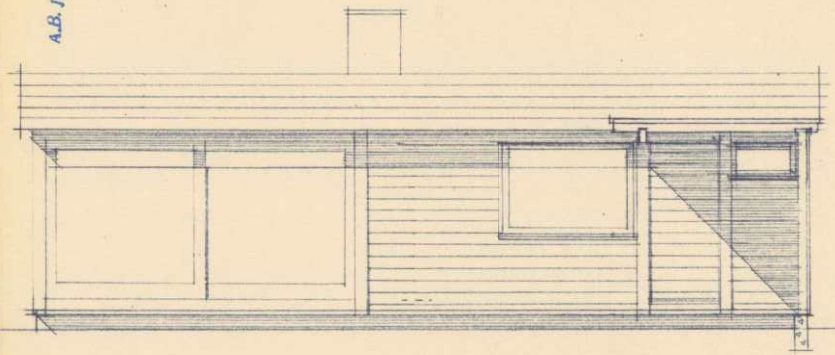
TEGN. NR. 15	TØMMERMESTER HANS NILSEN	RETTET.
	VESTRE SOLBAKKEN	
	FASADE NORD (MOT VEIEN)	
SAK. NR.	1:50	5.3.66
	ARKITEKTENE MNAL DUUS – FIANE THORSTENSEN	

A.B. jm. 1/100 1966

FREMLAGT
14. 04. 66
ARENDAL BYGNINGSRÅD



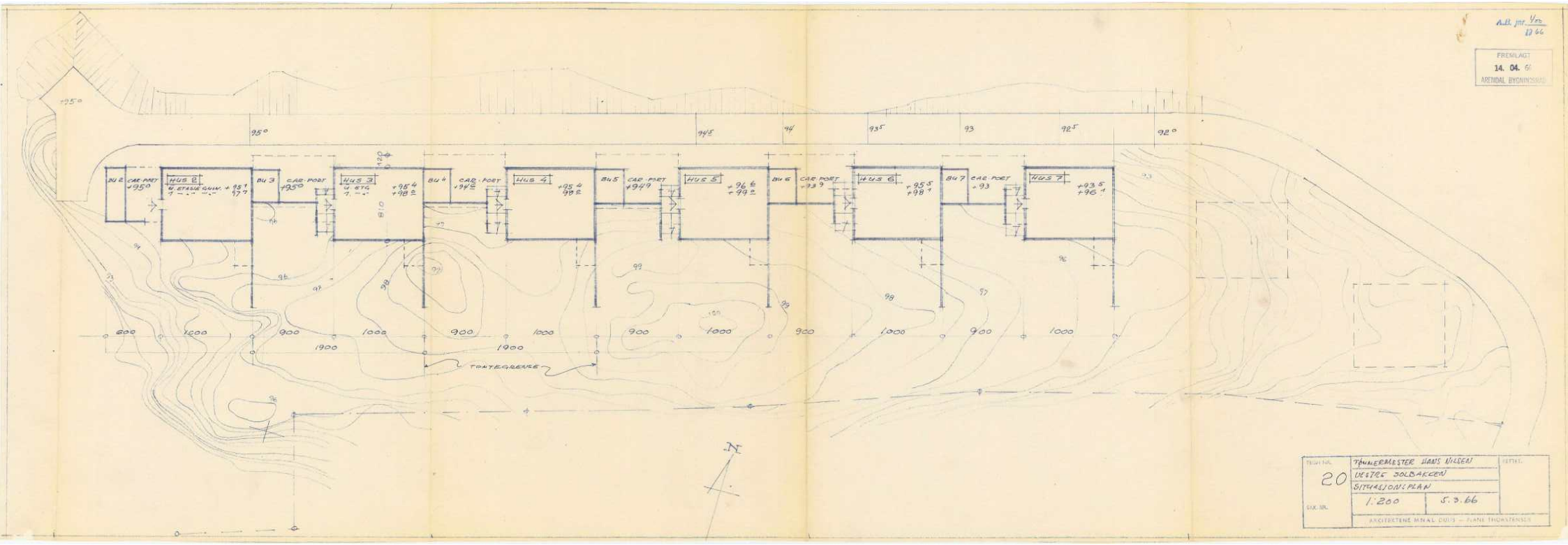
TOMTEGRENSE



FASADE SYD (MOT HAGE)

TOMTEGRENSE

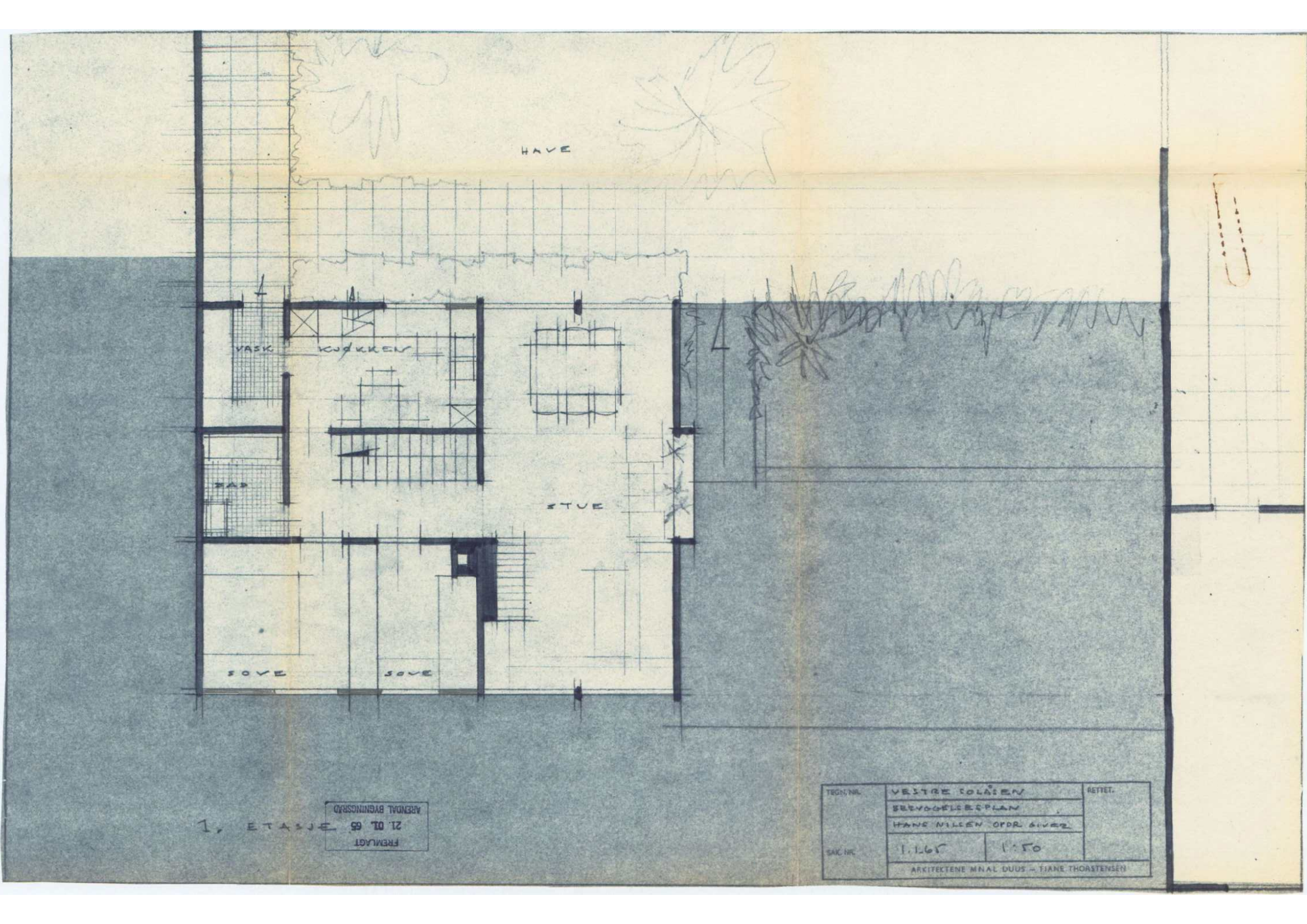
TEGN. NR.	TØMMERMESTER HANS NILSEN	RETTET.
16	VESTRE SOLBAKKEN	
	FASADE	
SAK. NR.	1:50	5.3.66
	ARKITEKTENE M.N.A.L. DUUS – FIANE THORSTENSEN	



A.M. jnr. 4/2 13 66

FREMLAGT
14. 04. 66
ARENDAL BYGNINGSRÅD

TEGN NR. 20	TØMMERMESTER HANS NILSEN VESTRE SOLBAKKEN SITUASJONSPLAN	FEITEG.
SAK NR.	1:200 | 5.3.66	
	ARKITEKTENE MNAL DUUS — PLANE THORSTENSEN	

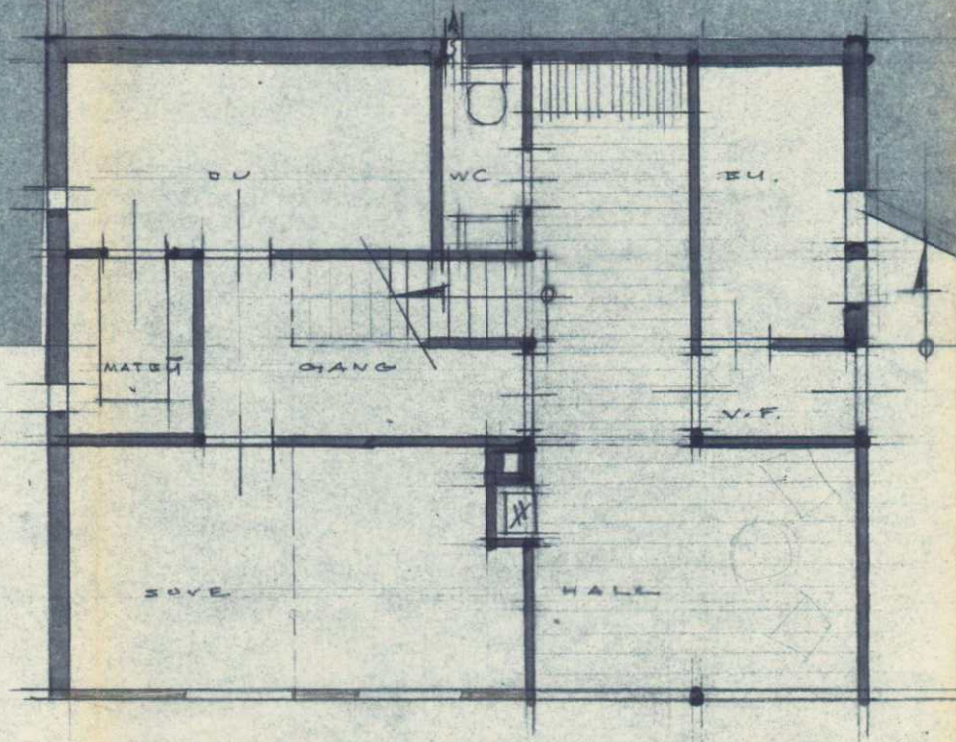


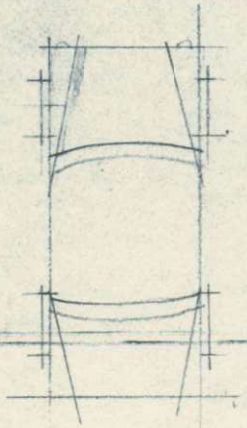
1. ETASJE

FREMLAGT
21 OKT 65
ARENDAL BYGNINGSRÅD

TEGN. NR.	VESTRE SOLÅSEN		RETTET.
	SITUASJONSPLAN		
	HANE NILLEN OPPR. GIVER		
SAK. NR.	1.1.65	1:50	
	ARKITEKTENE MNAL DUUS – FJANE THORSTENSEN		

FREMLAGT
21. 01. 65
ARENDAL BYGNINGSRÅD

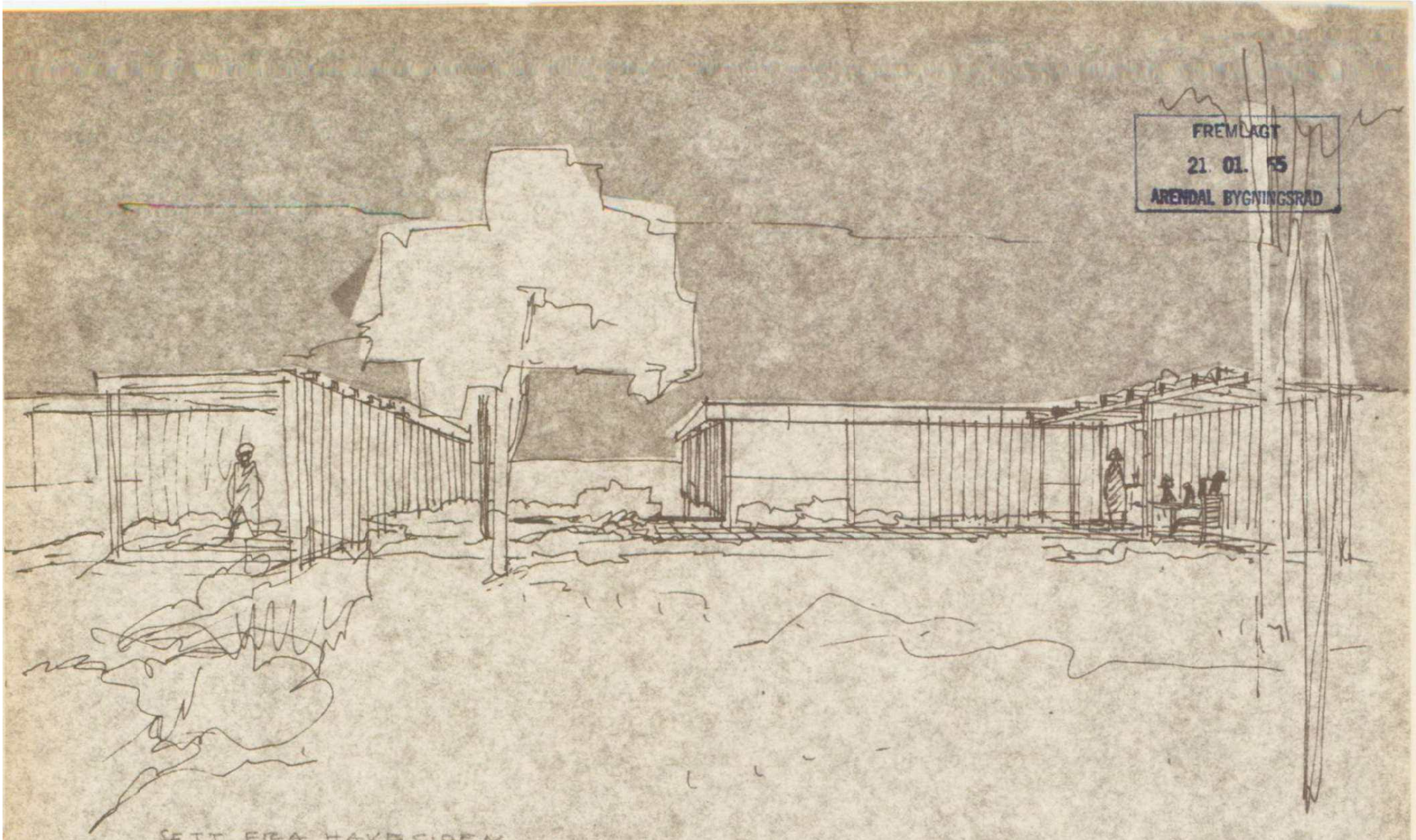




UNDERETASJE.

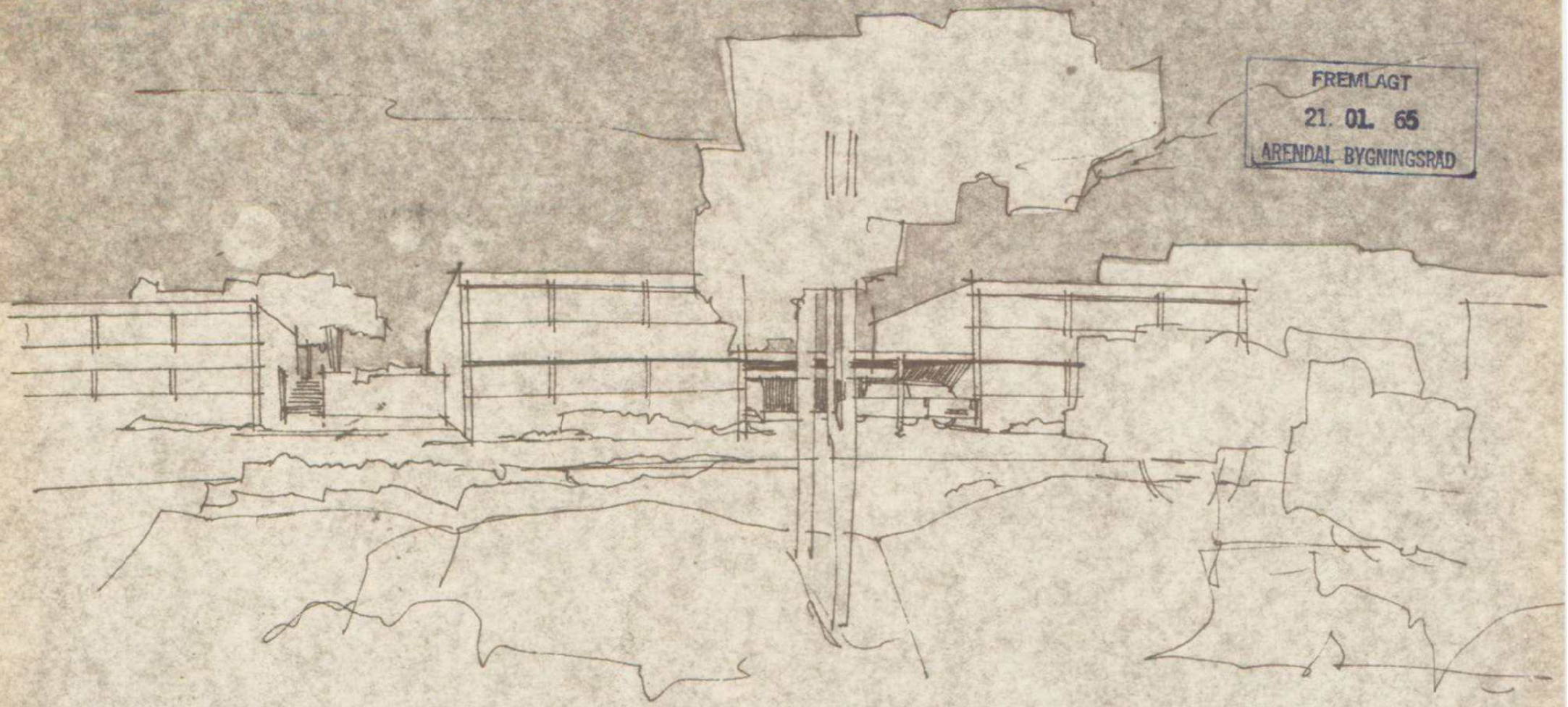
< VEI >

TEGN. NR.	VESTRE SOLÅSEN		RETTET.
	BEBYGGELSESPLAN		
	HANS NILSEN OPPR. GIVER		
SAK. NR.	1.1.65.	1:50	
	ARKITEKTENE MNAL DUUS – FIANE THORSTENSEN		



SETT FRA HAVESIDEN

VESTRE SOLÅSEN
BEBYGGELSESPLAN FOR
BYGM. HANS NILSEN
1.1.65



FREMLAGT
21. 01. 65
ARENDAL BYGNINGSRÅD

VESTRE SOLÅSEN
BEBYGGELSESPLAN FOR
BYGM. HANS NILSEN
1.1.65 Ottè / Frøne / Thorsen

Dato: 05.11.2023

Arendal kommune

Ferdigmelding for vannmåler

Referansenummer: TEEI0906 Saksnummer: 202320588

Foretak

Rørlegger Halvorsen as
Org.nr: 865380542
Myreneveien 21
4847 ARENDAL

Kontakt
Jørn Gotaas

Telefon
93269880

Mobil
93269880

Epost
gotaas@badenett.no

Kontaktperson

Gotaas Jørn

Telefon
93269880

Telefon
93269880

Epost
gotaas@badenett.no

Eiendomsdetaljer

Adresse
Vestre Solbakken 11

Gårds- og bruksnummer
507/1134

Bygningsnummer
23251493

Bolignummer
H0101

Eier/tiltakshaver

Remøy Tony
Oddenveien 30
4847 Arendal
NORGE

Epost
-

Telefon
-

Mobil
-

Arbeid utført

Type tiltak
Ny vannmåler

Ny vannmåler

Hva skal måles	Vann og Avløp
Plassering	TEKNISK/VASKEROM
Type	Enkel
Dimensjon	1/2 tomme
Monteringsretning	Universal
Fabrikat	Kamstrup
Modell	FlowIQ 2200
Antall siffer	6
Potens	0
Serienummer	KAW23923653
Målerstand	0
Sender nr	-
Bilde	
Flere bilder	GNR.507.1134.2.JPG.jpeg

Automatisk	Ja
Privat	Nei
Hvor får vannmåleren vannet fra?	Hovedinntak

Avleser
REMØY TONY (Bolig)
H0101 - 507/1134 Vestre Solbakken 11, 4846 ARENDAL

Plassering
23251493 - Kjede/atriumhus - 23251493

Hvilke bygg vil få vann gjennom denne måleren?
23251493 - Kjede/atriumhus - 23251493

Hvem er koblet til vannmåleren?
REMØY TONY (Bolig)
H0101 - 507/1134 Vestre Solbakken 11, 4846 ARENDAL
REMØY TONY (Bolig)
507/1134

Ferdigstilling

Ferdigstillingsdato
03.11.2023

Tilleggsopplysninger
-

Filer (0)
-

Ordre: **91991**

Eiendom: **4203-507/1134/0**
Vestre Solbakken 11
4846 Arendal

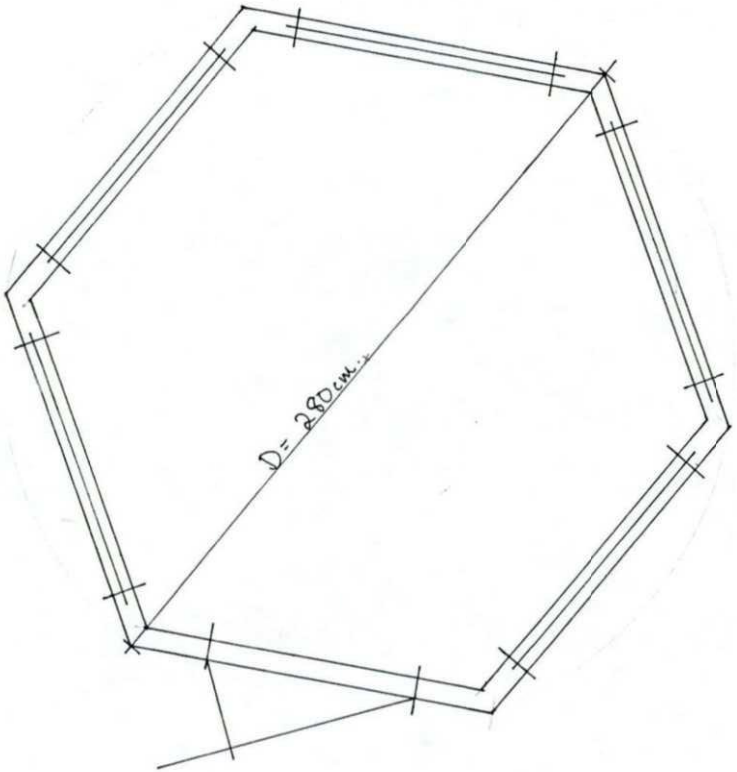
K42030006 Ferdigattest, evt. midlertidig brukstillatelse

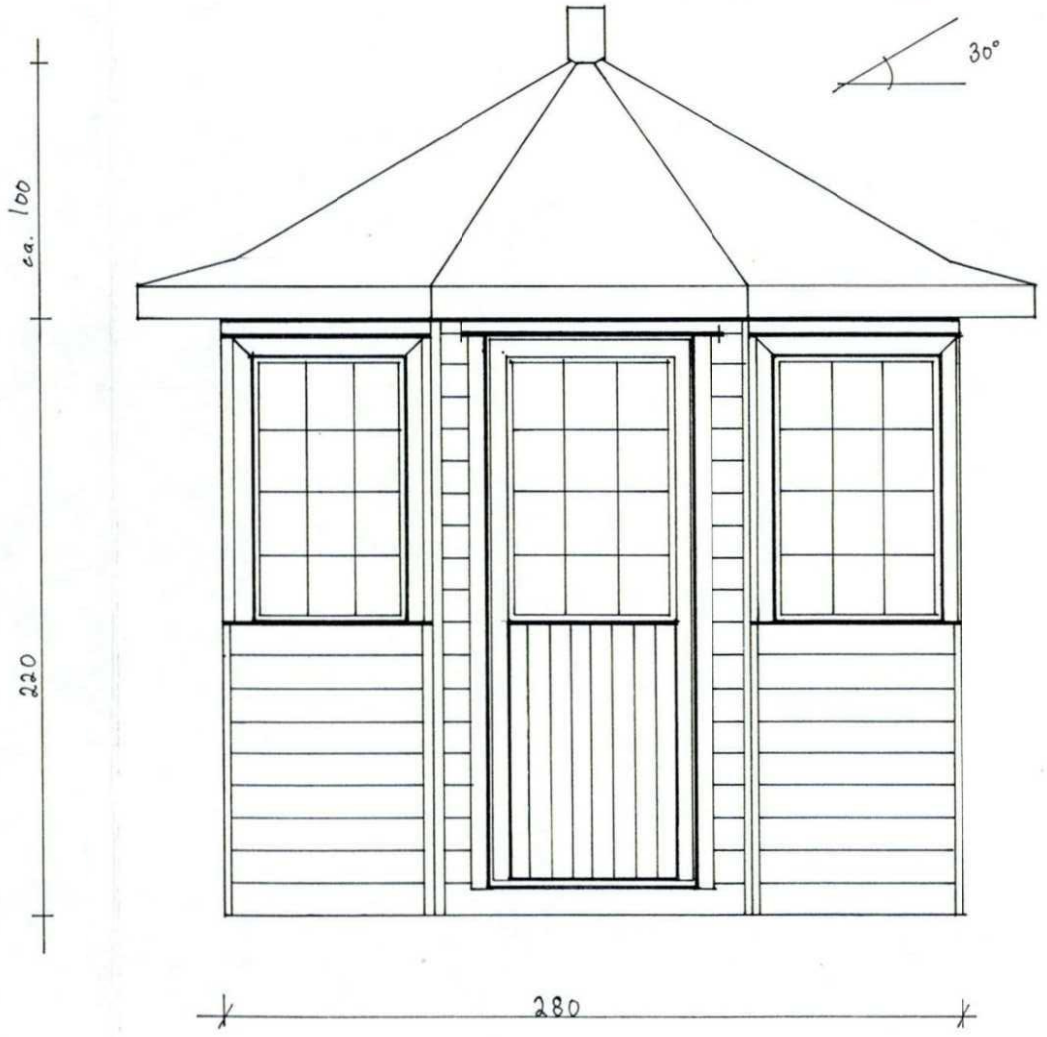
ARENDAL_KOMMUNE, 04.06.2026 12:59:

Levert til kunde

Hei, det finnes ikke ferdigattest i våre arkiv. Jeg legger ved to vedtak.
Hilsen Hilde, innbyggertorget

ARENDAL BYPLANKONTOR
001013 02.06.86
Arkiv nr: 5 11/86
G0GN0/26895420 Geomatikk
507/1134 020686 Tegnin
ARKIVEKSEMPLAR





Vestre Solbakken II

Nabolaget Grasåsen/Waglesgård - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Moltemyr skole (1-10 kl.) 341 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km	
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	12 min 1.1 km	
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	6 min 2.5 km	
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 187 elever, 15 klasser	8 min 2.8 km	
Arendal vgs - Mølleheia	7 min	
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	8 min 2.8 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Moltemyrsvingen Linje 110, N110	3 min 0.3 km	
Arendal stasjon Linje F5, R50	20 min 1.9 km	
Kristiansand Kjevik	51 min	

BARNEHAGER

Svalestien barnehage (1-5 år) 24 barn	10 min 0.9 km	
Jovannslia Barnehageenhet (0-5 år) 60 barn	14 min 1.3 km	
Nyli barnehage (1-5 år) 41 barn	15 min 1.4 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Nyli	10 min
Rema 1000 Torsbudalen	16 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

ALTI Harebakken	21 min
Sykehusapoteket Arendal	17 min
Arendal Vinmonopol	7 min

SPORT

Moltemyr skole	6 min
Kringkollen aktivitetsområde	6 min
Arendal Sport og Fitnessenter	6 min
Aktiv Trening Arendal	7 min

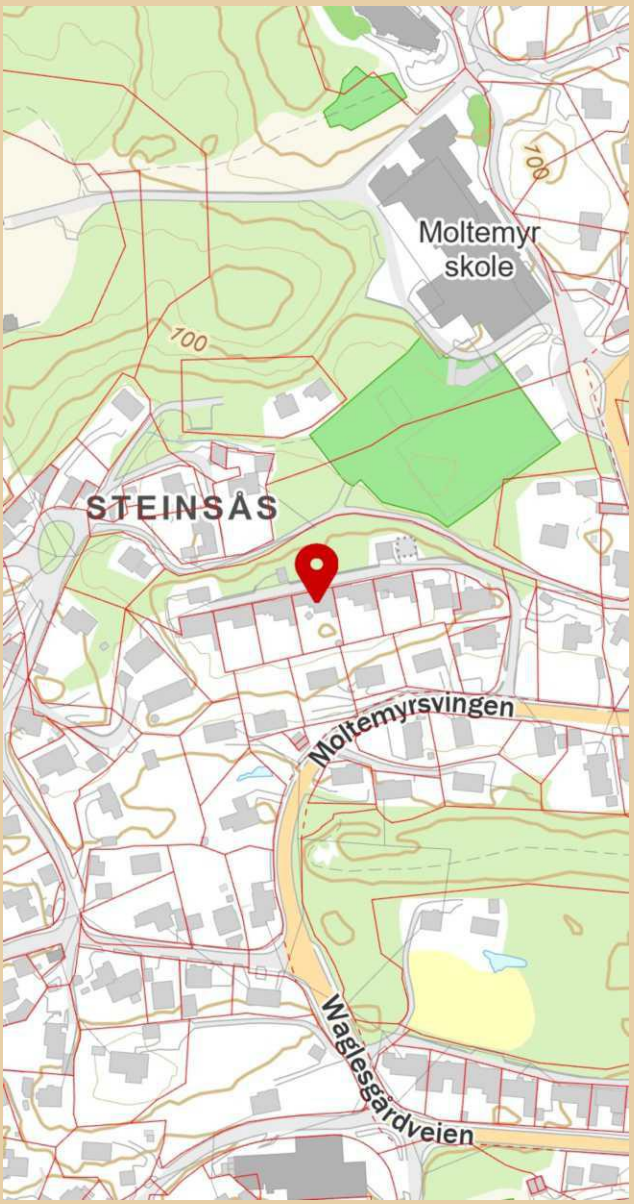
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vestre Solbakken 11, 4846 Arendal
Gnr. 507, Bnr. 1134 og Gnr. 507, Bnr. 1269, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307260107

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Silje Frøyshol Kristiansen

Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 932 18 278

E-post: siljefroyshol.kristiansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
