NORDVIK

Nedre Skibberhei 7

3 soverom | 151 kvm | Enebolig



Velkommen til

Nedre Skibberhei 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
42	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
79	Egenerklæringsskjema
86	Andre vedlegg
93	Kontaktinfo
96	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99	Forbrukerinformasjon om budgivning
100	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026

Nøkkelinformasjon



Utsikts bolig med sentrumsnær beliggenhet - 3 soverom - Solrikt terrasse - Garasje - Rolig og barnevennlig område

Prisantydning	**5 000 000,-**
Omkostninger	**126 380,-**
Totalpris	**5 126 380,-**
BRA-i	**151 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1871**
Eierform	**Eiet**

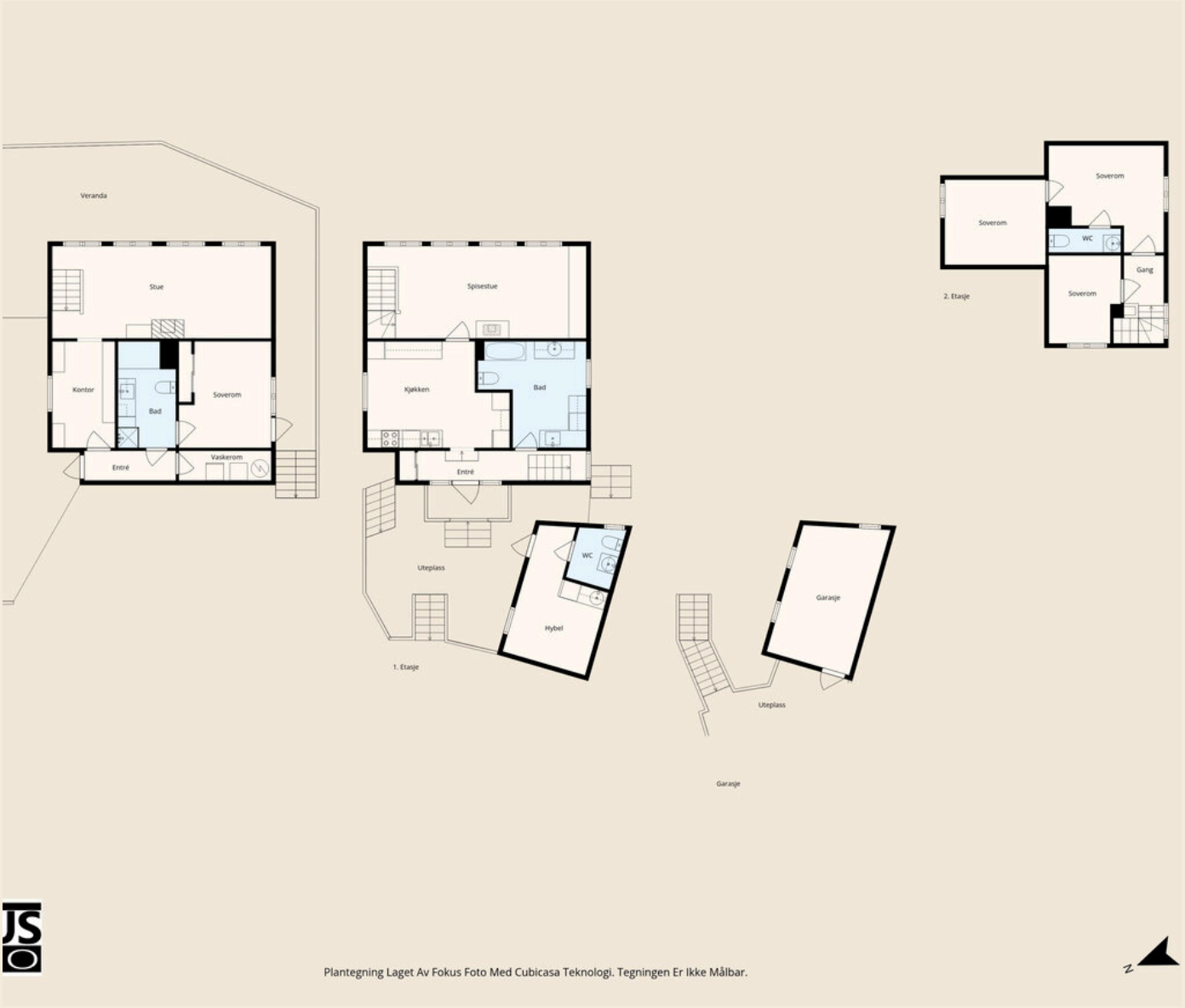
Kort fortalt

Vakker utsiktsbolig med fantastisk utsikt mot Arendal sentrum og Kittelsbukt, med en sentrumsnær beliggenhet og gode solforhold. Dette er en sjelden mulighet til å bo i en innholdsrik og sjarmerende bolig, men også i rolige og skjermede omgivelser. Boligen er bygd i 1871 og holder en god standard, med 3 gode soverom, pent kjøkken, 3 stuer, 2 bad og et toalettrom samt. flotte, solrike uteområder. Før var boligen opprinnelig bygget og godkjent som 2 boenheter, nå er den benyttet og innredet som enebolig. En 5 minutters gåtur så befinner du deg i vakre Arendal sentrum, hvor man får alle byens fasiliteter og servicetilbud. Boligen er også i nærhet til skole og barnehager med kort gåavstand.

- Sentrumsnært
- Solrikt
- Terrasse
- 3 soverom
- Rolig og fredelig nabolag

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm



Plantegning Laget Av Fokus Foto Med Cubicasa Teknologi. Tegningen Er Ikke Målbar.







Stor og stemningsfull spisestue med flotte lysforhold og nydelig utsikt.





Synlige trebjelker og tregulv gir rommet en varm og lun atmosfære, mens vedovnen skaper ekstra hygge på kjølige dager.

Her er det god plass til både sittegruppe, spisebord og øvrig møblement.



Romslig og innbydende kjøkken med god skap- og benkeplass.





Kjøkkenet har praktiske løsninger og hyggelig spiseplass ved vinduet.

Kjøkkenet fremstår lyst og funksjonelt med god plass til både matlaging og hyggelige måltider.





Pent og velholdt bad med tidløse overflater, god romfølelse og praktiske løsninger. Utstyrt med toalett, badekar og servant.





Det store vinduet slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en lys og behagelig atmosfære, samtidig som man kan nyte flott utsikt mot Kittelsbukt.

Her er det også oppsett for vaskemaskin.



Koselig loftstue med lun romfølelse, skråtak og flotte tregulv som gir rommet særpreg og varme.





I loftetasjen er det to romslige og innbydende soverom med gode lysforhold og plass til både dobbeltseng og øvrig møblement.

Rommene har fine overflater og gode innredningsmuligheter som gjør det enkelt å skape en komfortabel og personlig stil.




Svenska Amerika Linien





Solen kommer på fremsiden av terrassen om morgenen og beveger seg på baksiden på terrassen mot Strømsbuveien. Kveldssol frem til klokken 20 om sommeren.





Herifra får man en fantastisk utsikt over byen og Kittelsbukt.

Her er det ingen problem å invitere venner eller familie til grillings på en flott sommerdag!










7





De store vinduene gir godt med naturlig lys inn i rommet.





Praktisk kontor med god plass til skrivebord, bokhyller og oppbevaring. Rommet egner seg godt som hjemmekontor, leseværelse eller hobbyrom.

Romslig bad med flislagte overflater og god oppbevaringsplass i innredningen. Badet har en praktisk planløsning med dusjhjørne, servant med skapplass og toalett.







Hybel under garasje som er innredet med stue/ kjøkken og bad/vaskerom.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0065/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Nedre Skibberhei 7, 4836 ARENDAL
Gnr 501, bnr 641 i Arendal kommune

Selger
Paula Hanna Therese Frid

Kjøpesum og omkostninger
5 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
125 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
146 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 126 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 146 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1871

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 151 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 179 kvm
TBA: 64 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 58 kvm. Stue, gang, kontor, soverom, bad/vaskerom, bod
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 64 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue
Total BRA: 60 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Gang, 2 soverom, toalettrom, stue
Total BRA: 33 kvm.

Garasje/hybel
Underetasje:
BRA-e: 16 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken
Total BRA: 16 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 12 kvm. Garasje
Total BRA: 12 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Innredet underetasje er medtatt som BRA-e, da arealet ikke vurderes å oppfylle kravene til BRA-i. Det foreligger blant annet manglende
funksjoner som kreves for oppholdsrom, herunder godkjent soverom

Solforhold
Gode solforhold. Solen kommer på fremsiden av terrassen om morgenen og beveger seg på baksiden på terrassen mot Strømsbuveien. Kveldssol frem til klokken 20 om sommeren.

Innhold
Underetasje: Stue, gang, kontor, soverom, bad/vaskerom,

bod.
1.etasje: Gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue.
Loftetasje: Gang, 2 soverom, toalettrom, stue.
Garasje / hybel: Entré, bad, stue/kjøkken og garasje.

Standard
1.etasje:

Entre:
Velkommen inn i en fin og hyggelig entre med god romfølelse. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

Bad/vaskerom
Pent og velholdt bad med tidløse overflater, god romfølelse og praktiske løsninger. Det store vinduet slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en lys og behagelig atmosfære, samtidig som man kan nyte flott utsikt mot Kittelsbukt.

Kjøkken
Romslig og innbydende kjøkken med god skap- og benkeplass, praktiske løsninger og hyggelig spiseplass ved vinduet. Kjøkkenet fremstår lyst og funksjonelt med god plass til både matlaging og hyggelige måltider.

Spisestue
Stor og stemningsfull spisestue med flotte lysforhold og nydelig utsikt. Synlige trebjelker og tregulv gir rommet en varm og lun atmosfære, mens vedovnen skaper ekstra hygge på kjølige dager. Her er det god plass til både sittegruppe, spisebord og øvrig møblement.

Loftetasje:
Loftstue
Koselig loftstue med lun romfølelse, skråtak og flotte tregulv som gir rommet særpreg og varme. Her er det gode møbleringsmuligheter med plass til både TV-stue, lesehjørne eller en hyggelig avslapningssone.

2 soverom
To romslige og innbydende soverom med gode lysforhold og plass til både dobbeltseng og øvrig møblement. Rommene har fine overflater og gode innredningsmuligheter som gjør det enkelt å skape en komfortabel og personlig stil.

Toalettrom
Praktisk toalettrom med lyse overflater og enkel adkomst fra boligens øvrige rom.

Underetasje:
Stue
Stor stue i underetasjen med peis og god plass til sofagruppe og TV-krok. De store vinduene gir godt med naturlig lys inn i rommet.

Kontor
Praktisk kontor med god plass til skrivebord, bokhyller og oppbevaring. Rommet egner seg godt som hjemmekontor, leseværelse eller hobbyrom.

Soverom
Stort og fint soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Rommet har en praktisk utforming og flere gode møbleringsmuligheter.

Bad/vaskerom
Romslig bad med flislagte overflater og god oppbevaringsplass i innredningen. Badet har en praktisk planløsning med dusjhjørne, servant med skapplass og toalett.

Terrasse / uteområde
Boligen har flotte og solrike uteområder med både stor terrasse og steinlagt uteplass. Herifra får man en fantastisk utsikt over byen og Kittelsbukt. Her er det god plass til utemøbler og hyggelige sammenkomster i rolige og skjermede omgivelser.

Bod
Bod i underetasjen med gode lagringsmuligheter.

Garasje / hybel: Entré, bad, stue/kjøkken og garasje.
Enkel garasje med god plass til bil og ekstra lagringsplass.
Hybel under garasje som er innredet med stue/ kjøkken og bad/vaskerom.

Parkering
Boligen disponerer egen garasje, og oppstillingsplass.

Modernisering og påkostninger
Fasaden på boligen ble malt i 2022.
Blitt byttet treplanker på terrassen foran huset og skiftet noen tak stein i 2025.
Skiftet treplanker på vegg på hybelen 2024.
Terrassen beiset 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 20.august 2007.
Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4780873
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: vet ikke om det har blitt utført arbeid før min eiertid, kun fogmasse i dusjen nede der det vært fuktskader.
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipe på taket og enkelte taksteiner er byttet og treplanker på terassen (Feier Tromsø
kommune og Byggpartnere AS, Arendal).
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier Rune Høgevoll i Arendal

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Fukt på badet i 1.etasje Fukt på badet i hybel Vannkran på hybel må byttes Varmekabel i hybelen / lekkasje Sprekk i
fliser i stuen i 1.etasje Kjøkken: komfyr knapp ødelagt Kjøkken: oppvaskmaskin delvis ødelagt Maur på kjøkkenet om våren
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: se svar over.
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: se svar over - sprekker i flisen i 1 etasje.
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: maur på kjøkkenet om våren muse basj på garderoben i soverommet i 1.etasjen.

Offentlige og private forhold
21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei
Eventuell kommentar: hybel eksisterer men må godkjennes av kommunen.
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Det er lagt opp til 2 leiligheter i boligen med ferdige rør for kjøkken i 1.etasje og 2 separate elskap.

Bygningssakkyndig
His Bygg AS

Byggemåte
Enebolig
Utvendig

Taktekking,TG2
Utvendig taktekking med teglstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Synlig mangler på lufting ute i takfot. Takvinkel innebærer bruk av egnet undertak. Tekking med sarnafil ute ved takfot ved inngangsparti registrert. Ukjent videre undertak.

Tiltak:
Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag,TG2
Renner og nedløp av plast, besiktelse fra bakkenivå pga. sikkerhet for for undertegnede.

Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon,TG2
Trekonstruksjon med utvendig stående bordkledning. Siden veggene kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp i stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse i stige kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av høye vegger med lift eller annet kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Tiltak:
Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
Musesperre må etableres.
Manlende musesperre i nedkant av kledning. Kan gi tilgang for gnagere til luftespalten, med risiko for skader

på isolasjon, luktproblemer og fukt problematikk.
Anbefaler montering av sperre.

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Innvendig himling er røstet og det foreligger ikke adkomst til takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen er derfor ikke inspisert fra innsiden. Besiktigelse er begrenset til utvendig observasjon fra bakkenivå og/eller via gesims der dette er mulig. Videre oppbygning, tilstand, eventuell isolering, dampsperre, luftingens funksjon samt skjulte forhold kan ikke vurderes. Eventuelle skader, svekkelser, fukt- eller råteskader, mangelfull lufting eller andre avvik i takkonstruksjonen kan derfor ikke utelukkes. For nærmere vurdering kreves åpning av konstruksjonen eller etablering av inspeksjonsmulighet. Det er ikke mulig å trekke konklusjoner om takkonstruksjonens faktiske tilstand basert på gjennomført besiktigelse.

Vurdering av avvik:
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak:
Lufting/ventilering bør forbedres.
Det er registrert mangelfull lufting i takfot. Mangelfull lufting kombinert med skadet eller manglende dampsperre kan medføre forhøyet fuktbelastning i takkonstruksjonen. Dette kan over tid gi redusert levetid på materialer, risiko for sopp- og råteskader samt økt sannsynlighet for angrep av treborende insekter, som for eksempel borebiller. Det anbefales kontroll av dampsperre i himling samt utbedring av lufting i takfot. Beslag og gjennomføringer bør også kontrolleres. Ved fremtidig takoppgradering bør det vurderes etablering av diffusjonsåpent undertak for å bedre uttørkingsevnen i konstruksjonen. Takkonstruksjon lot seg ikke undersøke da det er røstet himling uten inspeksjonsmuligheter. Tilstand er derfor ikke vurderbar. Skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes, og kjøper må være oppmerksom på at slike forhold kan foreligge uten at dette er mulig å avdekke ved en visuell befaring. Forhold som ikke er tilgjengelige for kontroll ligger utenfor takstmannens ansvar

Vinduer,TG3
Vinduer er vurdert ved stikkprøvekontroller. Ikke alle vinduer er kontrollert eller åpnet, og skjulte feil eller mangler kan derfor forekomme uten at dette er avdekket ved befaringen. Tilstanden er basert på de kontrollerte enhetene og kan ikke uten videre overføres til samtlige vinduer i boligen Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Begynnende råteskader og større vedlikeholdsbehov

Tiltak:
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
Vinduer er av eldre dato. Tetningslister fremstår stedvis som eldre og harde, noe som kan gi redusert tetthet og nedsatt funksjon. Det må påregnes tregheter i åpningsmekanismer samt økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder og normal slitasje. Vinduer er kun kontrollert stikkprøvemessig ved befaring, og det er ikke foretatt detaljert funksjonskontroll av samtlige vinduer. Tilstanden kan derfor variere mellom de enkelte enhetene. Som følge av alder og registrerte forhold må det påregnes økende vedlikeholdsbehov, redusert isolasjonsevne samt gradvis behov for utskifting av enkelte eller flere vinduer. Tiltak må vurderes nærmere for det enkelte vindu
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Dører,TG3
Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Manglende terskelbeslag.

Tiltak:
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
Kostnadsestimat : Under 20 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3
Veranda/terrasseoppført i tre og betong. Det er utført enkel visuell undersøkelse med tilfeldig stikktagninger.

Vurdering av avvik:
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
Konstruksjonene har skjevheter.
Skjevheter i konstruksjoner, mykheter ved gange som relateres til underdimensjonert.

Tiltak:
Råteskadet trekledning må skiftes ut.
Påviste skader må utbedres.
Tekkingen må skiftes/utbedres.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Utvendige trapper,TG2
Betongtrapper med skiferheller.

Vurdering av avvik:
Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Tiltak:
Påviste skader må utbedres.
Lokale utbedringer med refuging og utbedringer av løse heller.
Innvendig

Overflater,TG2
Det er utført visuell befaring av innvendige overflater. Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.

Vurdering av avvik:
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er registrert sprukne fliser og hulrom (bom) i flislagte overflater i underetasjen. Det er generelt registrert slitasje i boligen Det er observert småmaur på kjøkken, noe som indikerer skadedyraktivitet. Rom under terreng avsnitt må sees i sammenheng der utbedring av overflater for utbedring av bakenforliggende konstruksjoner må påregnes etter isolering og fuktsikring av grunnmur/betongsåle

Tiltak:
Overflater må utbedres eller skiftes.
Registrert slitasje påvirker i hovedsak det visuelle uttrykket og ikke konstruksjonens funksjon. Tiltak vurderes individuelt og vil avhenge av den enkeltes behov, bruk og ønsket standard. Vedlikehold, oppgradering eller utskifting av overflater må påregnes

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3
Undersøkelsen er gjennomført som en stikkprøvebasert visuell kontroll med enkel nivellering på tilfeldig valgte steder. Metoden innebærer at ikke alle rom, flater eller konstruksjoner er undersøkt, og skjulte konstruksjoner er ikke åpnet. Vurderingen gjelder kun forhold som var tilgjengelige og synlige på befaringstidspunktet. Det kan derfor forekomme avvik, feil eller skader som ikke lar seg avdekke gjennom denne typen undersøkelse.

Vurdering av avvik:
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Større skjevheter i etasjeskille registrert som relateres til eldre setninger i bygningen.

Tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Pipe og ildsted,TG3
Mursteinspipe med Ildsted Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.

Vurdering av avvik:
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Pipevanger er ikke synlige.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tiltak:
Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
Det må foretas lokal utbedring.
Kostnadsestimat : Under 20 000

Rom Under Terreng,TG2
Rom under terreng med utforet vegger. Utvendig grunnmur er ikke utvendig isolert og konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

Vurdering av avvik:
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tiltak:
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Golv og vegger i en uinnredet og dårlig isolert kjeller kan avgi mye fuktighet til rommet. Dette kan skyldes at jordmassene rundt bygningen får en viss oppvarming fra bygningen. Dermed stiger damptrykket i grunnen, og drivkraften for transport av vanndamp inn i kjelleren øker. Fuktighet som suges opp i vegger fra grunnen under fundamenter, kondens og lekkasjer kan også gi et fukttilskudd til romlufta ved avdampning. Årsaken kan være at golvet ligger i direkte kontakt med betonggolv som på grunn av manglende drenering, kapillærbrytende sjikt og/eller fuktsperre får tilførsel av fukt fra grunnen. Svært mange fuktproblemer i kjellerytterveggger kan avhjelpes ved utvendig etterisolering og fuktsikring. Utvendig isolering eliminerer kondensproblemer.

Innvendige trapper,TG2
Tretrapp. Utført enkel visuell undersøkelse med gange i trappetrinn for stabilitet.

Vurdering av avvik:
Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.
Eldre tretrapp fra 1. etasje til loftsetasje, synlig skader etter skadeinnsekter, bratt trapp.

Tiltak:
Trappen står foran en god del vedlikehold.
Bratt trapp kan medføre økt risiko for fall og redusert

brukervennlighet i daglig bruk. Forholdet vurderes i hovedsak å være relatert til eldre byggeskikk. Dersom trappen skal tilfredsstille dagens krav til komfort og sikkerhet, vil det kunne være behov for ombygging eller etablering av ny trappeløsning. Vedlikehold og eventuelle justeringer kan være aktuelt for å bedre stabilitet og redusere slitasje. Tiltak vurderes individuelt ut fra ønsket standard

Innvendige dører,TG2
Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Det er registrert slitasje på enkelte innerdører med tegn til heng i dørblad og normal bruksslitasje på hengsler og beslag. Forholdene vurderes i hovedsak å være alders- og bruksrelatert.

Tiltak:
Enkelte dører må justeres.
Det anbefales justering av hengsler og eventuelt vedlikehold eller utskifting av beslag der dette er nødvendig. Forholdene har i hovedsak betydning for funksjon og brukskomfort, og vil normalt kunne utbedres med enkle tiltak

Våtrom
Underetasje > Bad/vaskerom

Generell,TG3

Badet er av eldre dato med flislagte overflater på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med servant med innredning, dusjnisje, toalett og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet er oppført før år 2000 og er utført etter datidens byggeskikk. Det foreligger ikke dokumentasjon på at konstruksjonen oppfyller dagens krav til tettesjikt. I henhold til NS 3600:2025 skal vanntett sjikt fra denne perioden vurderes til tilstandsgrad 3, uavhengig av om det er synlige skader ved visuell kontroll. Våtrommet har dermed et påregnelig oppgraderingsbehov ut fra alder, bruk og gjeldende krav.

Vurdering av avvik:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er registrert fuktskader i vegger i dusjnisje. Det er videre observert løse fliser, hvor enkelte fremstår som tidligere limt på igjen. Det er etablert oppkant ved dusjnisje, men denne medfører at vann fra øvrige deler av rommet ikke ledes til sluk. Ved lekkasje fra øvrige vanninstallasjoner vil vann kunne bli stående eller renne ut av rommet. Det er registrert manglende fall mot sluk, samt lokale områder med motfall. Vann ledes i begrenset grad til sluk. Våtrommet fremstår uten etablerte våtsoner etter dagens anbefalte løsninger, og det er ikke synlig membran klemt til klemring ved sluk. Tekniske installasjoner fremstår som eldre.

Tiltak:
Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger.
For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Forholdene medfører høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen og videre skader i tilstøtende bygningsdeler. Manglende fall og utilstrekkelig tettesjikt medfører at vann ikke ledes til sluk som forutsatt.
Våtrommet vurderes å ha redusert funksjon, og det må påregnes full oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til våtrom
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Underetasje > Bad/vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3
Ved hulltaking i tilstøtende gang ble det registrert fuktskader i konstruksjonen. Skadene vurderes å kunne ha sammenheng med utettheter i dusjnisje, men også andre årsaksforhold kan ikke utelukkes. Eier opplyser at badet ikke har vært i bruk over lengre tid.

Vurdering av avvik:
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.
Ved hulltaking i tilstøtende gang ble det registrert fuktskader i konstruksjonen. Forholdet vurderes å kunne ha sammenheng med utettheter i dusjnisje, men årsak er ikke nærmere verifisert. Eier opplyser at badet ikke har vært i bruk over lengre tid.

Tiltak:
Badet/våtsonen står foran utbedring
Fuktskader i konstruksjonen kan medføre redusert bæreevne og videre utvikling av råte- og muggsopp. Skadeomfanget er ikke kartlagt, og det kan ikke utelukkes ytterligere skader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales nærmere undersøkelser med åpning av konstruksjoner for å avklare skadeomfang og årsaksforhold. Ved påviste skader må utbedring av konstruksjoner og tettesjikt påregnes.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

1. etasje > Bad/vaskerom

Generell,TG3

Bad/vaskerom med flislagte overflater på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med servant med innredning, badekar, toalett, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Våtrommet er oppført før år 2000 og er utført etter datidens byggeskikk. Det foreligger ikke dokumentasjon på at konstruksjonen oppfyller dagens krav til tettesjikt. I henhold til NS 3600:2025 skal vanntett sjikt fra denne perioden vurderes til tilstandsgrad 3, uavhengig av om det er synlige skader ved visuell kontroll. Våtrommet har dermed et påregnelig oppgraderingsbehov ut fra alder, bruk og gjeldende krav.

Vurdering av avvik:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er registrert langsgående sprekker gjennom fliser, samt sprekk i overgang mellom vegg og gulv under badekar. Avløp fra badekar er ført direkte til avløpsrør uten fagmessig utførelse. Eldre teknisk anlegg. Det er ikke synlig membranløsning, og våtrommet fremstår uten etablerte våtsoner etter dagens anbefalte løsninger.

Tiltak:
Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Sprekker i flislagte overflater og i overganger kan medføre fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Mangelfull utførelse av avløp øker risiko for lekkasjer. Fravær av dokumentert membran og våtsoner medfører høy risiko for skjulte fuktskader.
Samlet vurderes våtrommet å ha redusert funksjon og høy sannsynlighet for skadeutvikling. Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen for å kartlegge skadeomfang. Det må påregnes full oppgradering av våtrommet, inkludert etablering av forskriftsmessig avløpsløsning og tettesjikt.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

1. etasje > Bad/vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende stue uten å påvise fuktskader i det undersøkte området. Det er imidlertid observert spor etter skadedyr i konstruksjonen.
Hulltaking er utført på ett punkt, og gir kun informasjon om forholdene lokalt. Det kan derfor ikke utelukkes fuktskader eller andre avvik i øvrige deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
Det anbefales å gjennomføre utvendige tiltak for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, herunder tetting av åpninger, gjennomføringer og andre mulige inngangspunkter.

Tiltak.
Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kjøkken
1. etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2
Kjøkken med slette fronter, laminat benkplate. Utstyr: kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin. Kjøkkenet var i normal bruk på befaringstidspunktet, noe som gir begrensede undersøkelsesmuligheter. Det er foretatt visuell kontroll av synlige og tilgjengelige overflater, innredning samt synlige vann- og avløpsinstallasjoner i henhold til NS 3600. Det er ikke gjort demontering, inngrep eller undersøkelser av skjulte konstruksjoner eller installasjoner, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Kjøkkeninnredning fremstår som eldre og med normal bruksslitasje. Det er registrert mindre overflateskader, merker og slitasje på fronter, skrog og benkeplate som følge av normal bruk over tid. Tekniske installasjoner og komponenter vurderes også å være av eldre dato. Forholdene vurderes å være alders og bruksrelaterte.
Maur på kjøkkenet ble registrert.

Tiltak.
Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
Registrerte forhold vurderes i hovedsak å ha betydning for estetikk og brukskomfort. Det kan være behov for mindre vedlikehold eller justeringer av enkelte komponenter. Som følge av alder må det påregnes gradvis behov for oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen på sikt.
Spesialrom

Loftsetasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2
Toalettrom med malt tregulv, plater på vegger. Utstyr: vask, toalett

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

Tiltak:
Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2
Røranlegg til vann av kobber Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget

Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
I henhold til byggforskserien 700.330 Anbefalt brukstid for hele sanitær installasjonen 40 år.

Tiltak:
Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Anbefalt brukstid på innvendige vannledninger/sanitæranlegg er normalt ca. 40 år. Mer

enn halvparten av forventet brukstid er passert, og utskiftning vil normalt være påregnelig i forbindelse med renovering av våtrom. Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer som kan medføre vannskader i konstruksjoner.

Tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget, og å påregne utskiftning av eldre rørdeler over tid.

Avløpsrør,TG2

Avløpsrør av plast som er synlig.

Vurdering av avvik:
Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Innvendige avløpsledninger er av PVC. Anbefalt brukstid for PVC-rør er normalt ca. 30 år, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Tiltak:
Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
Anlegget bør sjekkes av fagperson.
Konsekvens: Økt risiko for slitasje, lekkasjer eller redusert funksjon over tid, noe som kan medføre fukt- eller vannskader i konstruksjoner. Tiltak: Jevnlig kontroll av avløpsanlegget anbefales. Utskiftning av eldre rørdeler må påregnes over tid eller i forbindelse med oppgradering av våtrom.

Ventilasjon,TG2

Naturlig ventilering

Vurdering av avvik:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak:
Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte. Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til lufte spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering. Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.

Varmesentral,TG2
Varmepumpe Undertegnede har ikke inngående kunnskap om anlegget og baserer besiktelsen på fremlagt dokumentasjon og spørsmål til eier på befaringen. Generelt så anbefales service på anlegget hvert 2-3 år. Normal levetid på varmepumpe er 10-15 år men vil være varierende utfra service og bruk.

Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tiltak:
Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank,TG2
Det er installert ca. 200 liters varmtvannstank.

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

Tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2
Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand. Ved visuelle observasjoner er det noe synlig fuktsikring men under terreng.

Vurdering av avvik:
Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Tiltak:
Lokal utbedring må utføres.
Det er ut fra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt eller svært begrenset effekt. Det er registrert fukt i underetasjen, og det er ikke påvist synlig fuktsikring eller isolering av grunnmur. Konsekvens: Mangelfull drenering og fuktsikring kan medføre fuktinntrenging i vegger mot terreng, noe som kan føre til fuktskader, redusert inneklima og nedbrytning av materialer. Kapillært oppsug av fukt fra grunnen gjennom betongsålen kan heller ikke utelukkes. Tiltak: Det anbefales etablering eller oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring rundt grunnmuren. Ved tiltak bør det benyttes drenerende masser mot yttervegger under terreng, beskyttet med fiberduk for å hindre inntrenging av finpartikler. Vegger mot terreng bør utføres med kapillærbrytende og vannavvisende sjikt på utvendig side. Det bør også vurderes tiltak for å redusere eventuell kapillær fukttransport fra grunnen gjennom betongsålen.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmuren er oppført i betong og naturstein. Det er utført visuell vurdering av de deler av grunnmuren som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert riss/sprekker i grunnmur. Slike sprekker kan oppstå som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, setninger eller svinn i betong over tid.

Tiltak:
Lokal utbedring må utføres.
Konsekvens: Manglende utvendig isolasjon kan bidra til større temperaturbelastninger i konstruksjonen og økt risiko for frostsprengning, noe som kan føre til videre utvikling av riss og sprekker. Tiltak: Det anbefales utvendig isolering av grunnmur ved eventuelle gravearbeider eller oppgradering av drenering. Dette vil bidra til bedre varmeisolasjon (U-verdi), forbedret innvendig miljø og redusert risiko for videre sprekkutvikling.

Forstøtningsmurer,TG3
Eiendommen har forstøtningsmurer rundt deler av boligen. Murene er vurdert ved visuell befaring av de deler som var tilgjengelige. Terrengforhold, vegetasjon og tildekkede partier medfører begrensede muligheter for fullstendig inspeksjon av konstruksjonene. Tilstanden er derfor vurdert ut fra synlige forhold, og skjulte skader eller svakheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak:
Påviste skader må utbedres.
Sprekkdannelser og mindre deformasjoner kan over tid føre til ytterligere bevegelser i muren og redusert stabilitet dersom forholdene utvikler seg. Det anbefales å holde murene under observasjon og utføre vedlikehold ved behov. Dersom det registreres økende deformasjoner eller skader, bør nærmere vurdering og eventuelle utbedringer gjennomføres. Murene er vurdert ved visuell befaring av tilgjengelige flater. Terrengforhold, vegetasjon og tildekkede partier begrenser muligheten for fullstendig inspeksjon, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Terrengforhold,TG2
Terrenget rundt bygningen har varierende fallforhold, både mot og vekk fra grunnmuren. Fall mot grunnmur kan bidra til økt fuktbelastning på konstruksjoner mot terreng.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:
Terrenget faller stedvis inn mot bygningen, noe som gir ugunstige fallforhold med avrenning av vann mot grunnmuren. Dette kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjoner mot terreng.

Tiltak:
Det er registrert uheldige fallforhold i terrenget rundt bygningen, med partier som heller mot grunnmur. Dette medfører økt risiko for vannbelastning og fuktpåvirkning på konstruksjoner mot terreng. Tiltak for forbedring av terrengfall og håndtering av overvann må påregnes for å redusere risiko for fuktskader.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2
I henhold til fremlagte kommunale opplysninger er boligen tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Det fremkom ikke opplysninger om funksjonsproblemer på befaringsdagen.
Ledningsanlegget er i hovedsak skjult, og tilstanden er ikke nærmere undersøkt.

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.

Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Avløpsanlegget må sjekkes.

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Fremlagte bygningstegninger viser at bygget opprinnelig er omsøkt og godkjent som bolig med 2 boenheter ifølge ferdigattest. Ved befaring fremstår eiendommen imidlertid benyttet og innredet som en enebolig, og det er registrert flere avvik mellom godkjente tegninger og dagens utførelse. I underetasjen er det lagt opp for kjøkkeninstallasjon, uten at kjøkken er montert. Dørplassering til bad er endret og flyttet til gangareal der varmtvannsbereder opprinnelig skulle vært plassert. Trapp fra underetasjen opp til 1. etasje fremkommer ikke av fremlagte bygningstegninger. I 1. etasje er bad/vaskerom utvidet inn i tidligere bodareal, og eksisterende trappeløp i stue avviker fra godkjente tegninger og fremkommer ikke av fremlagt dokumentasjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at disse endringene, herunder endret bruk fra 2 boenheter til enebolig, er omsøkt eller godkjent hos kommunen. Dette kan medføre at deler av løsningen ikke er lovlig etablert eller godkjent for dagens bruk, og ny eier overtar risikoen for eventuelle pålegg om søknad, tilbakeføring eller utbedringer for å oppfylle gjeldende krav.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Garasje/hybel

Byggetegninger, branncelle og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det fremkommer ikke av fremlagte bygningstegninger at underetasjen i garasjen er innredet slik den fremstår ved befaring. På tegningene er underetasjen angitt som ett udefinert rom, mens den ved befaring fremstår innredet med stue/kjøkken samt bad/vaskerom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at denne innredningen og bruksendringen er omsøkt eller godkjent hos kommunen. Dette kan medføre at arealet ikke er lovlig godkjent for varig opphold, og ny eier overtar risikoen for eventuelle pålegg om søknad, tilbakeføring eller utbedringer for å oppfylle gjeldende krav.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Enebolig
Standard :
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold :
Videre oppgraderinger og vedlikehold utfra bygningsmessig beskrivelse.
Garasje/hybel
Standard :
Enkel standard
Vedlikehold :
Bygningen fremstår med behov for vedlikehold utfra bygningsmessig beskrivelse.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer medfølger boligen.

Adgang til utleie
Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder: Elektrisitet, Varmepumpe, ved.
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 51 719 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 685,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp og renovasjon

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra Verisure

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 7 392,- pr. 01.01.2026
informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal Kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 909 337,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 637 348,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 4780873

TV/Internett/Bredbånd
Fiber fra Telenor

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 234 kvm (Eiertomt)

Eiet tomt.
Ifølge grunnkart fra kommunen fremstår det som at et hjørne av garasjen ligger noe inn over tomtegrensen.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Åpner du annonsen på hjem.no eller nordvikbolig.no, finnes kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til reiserute fra din starts destinasjon til boligen.

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon
Arendal bussterminal ca. 6 minutter i gåavstand fra boligen.
Arendal togstasjon ca. 14 minutter i gåavstand fra boligen.
Kristiansand Kjevik ca. 53 minutter med biltransport.

Skoler og barnehager
Barnehager
Villa Matilda Strømsbu (0-5 år) ca. 6 minutter i gåavstand
St Franciskus barnehage (1-5 år) ca. 8 minutter i gåavstand.
Tyholmen barnehage (1-5 år) ca. 8 minutter i gåavstand.

Barne- og ungdomsskole
St. Franciskus skole (1-10 kl.) ca. 7 minutter i gåavstand.
Stinta skole (1-10 kl.) ca. 9 minutter i gåavstand.
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) ca. 7 minutter med biltransport.
Steinerskolen i Arendal (1-10kl.) ca. 6 minutter med biltransport.

Videregående skole
Arendal videregående skole ca. 8 minutter i gåavstand.
Arendal vgs - Mølleheia ca. 12 minutter i gåavstand.
Sam Eyde videregående skole ca. 12 minutter med biltransport.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for ombygging av eiendommen datert 07.08.1990.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på enebolig eller garasjen fra byggeår.

Enebolig
Fremlagte bygningstegninger viser at bygget opprinnelig er godkjent som bolig med to boenheter, jf. ferdigattest. Ved befaring fremstår eiendommen imidlertid som brukt og innredet som en enebolig, og det er registrert flere avvik fra godkjente tegninger.

I underetasjen er det gjort klart for kjøkken, men kjøkken er ikke montert. Døren til badet er flyttet til gangarealet, der varmtvannsbereder opprinnelig skulle stå. Trappen mellom underetasjen og 1. etasje fremgår ikke av de fremlagte tegningene.

I 1. etasje er bad/vaskerom utvidet inn i tidligere bodareal. Trappeløsningen i stuen avviker også fra godkjente tegninger og er ikke dokumentert. Det er tatt bort en vegg mellom kjøkken og gang i 1 etasje, som avviker fra byggemeldte tegninger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at disse endringene, eller endringen fra to boenheter til enebolig, er søkt om eller godkjent av kommunen. Dette kan innebære at deler av løsningen ikke er lovlig etablert eller godkjent for dagens bruk. Ny eier overtar derfor risikoen for eventuelle krav om søknad, tilbakeføring eller utbedringer for å oppfylle gjeldende regelverk

Hybel
Fremlagte bygningstegninger viser ikke at underetasjen i garasjen er innredet slik den fremstår ved befaring. På tegningene er arealet vist som ett udefinert rom, mens det i dag er innredet med stue/kjøkken og bad/vaskerom.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at denne innredningen eller bruksendringen er søkt om eller godkjent av kommunen. Dette kan bety at arealet ikke er lovlig godkjent for varig opphold. Ny eier overtar derfor risikoen for eventuelle krav om søknad, tilbakeføring eller utbedringer for å oppfylle gjeldende regelverk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private. Adkomst via kommunevei og inn på privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Oppstartsmelding - Detaljregulering av Kanal i Arendal sentrum Asplan Viak.
Arealplaner under arbeid - Planid: 42032023-2 - Plannavn: Kanal i Arendal
Reguleringsplan - Planid: 2013r3 - Plannavn: Strømsbuveien, Høyveien sør og Skibberheia - Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Kommuneplan - Planid: 42032022-8 - Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4203/501/641:
20.10.1952 - Dokumentnr: 2606 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Eiendommen er tilknyttet et felles kloakkanlegg sammen med flere naboeiendommer. Eierne forplikter seg til å vedlikeholde anlegget, inkludert kummer og overvannssluk, og ansvaret følger eiendommen også ved eierskifte.

14.04.2026 - Dokumentnr: 404164 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.06.1913 - Dokumentnr: 900101 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

01.01.2020 - Dokumentnr: 201530 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:501 Bnr:641

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av

avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes

senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt Boligfilm kr. 3 250,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. max 3 betalte kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Boligfilm kr. 3 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport Faktureres direkte ca. 20 000,- kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 124 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. mai 2026

Ansvarlig megler
Kristoffer Eastwood, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 48502050

Megler
Stian Todd, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97489601

Meglerforetaket
Nordvik Arendal
Kirkegaten 5
4836 ARENDAL
Juridisk navn: Arendal Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932433192

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Arendal Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Nedre Skibberhei 7

Nabolaget Stinta/Skibberheia - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

St. Franciskus skole (1-10 kl....	**7 min**
187 elever, 15 klasser	0.6 km
Stinta skole (1-10 kl.)	**9 min**
528 elever, 31 klasser	0.7 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 k...	**23 min**
137 elever, 8 klasser	1.9 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 ...	**6 min**
178 elever, 12 klasser	2.3 km
Arendal videregående skole	**8 min**
880 elever, 30 klasser	0.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	**12 min**

Offentlig transport

Arendal bussterminal	**6 min**
Totalt 20 ulike linjer	0.5 km
Arendal stasjon	**14 min**
Linje F5, R50	1.1 km
Kristiansand Kjevik	**53 min**

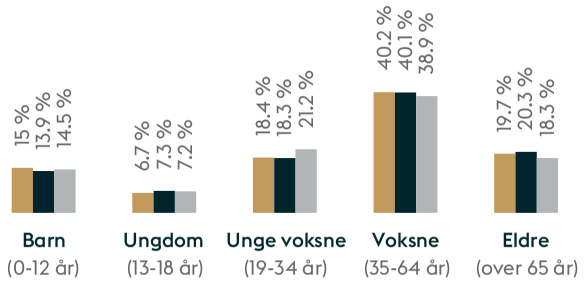
Barnehager

Villa Matilda Strømsbu (0-5 år...	**6 min**
64 barn	0.5 km
St Franciskus barnehage (1-5 å...	**8 min**
22 barn	0.6 km
Tyholmen barnehage (1-5 år)	**8 min**
38 barn	0.6 km

Dagligvare

Spar Arendal Sentrum	**5 min**
Kiwi Arendal Sentrum	**8 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stinta/Skibberheia	1 385	777
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Centralgata - Myra hoppbakke o...	3 min
Skibberheiløkka	3 min
Medvind Trening	3 min
MOVA Arendal Sentrum	8 min

«Veldig sentralt og likevel rolig område i forhold til trafikk og støy. Veldig hyggelige naboer der!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Trafikk
Lite trafikk 78/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Nedre Skibberhei 7, 4836 ARENDAL
ARENDAL kommune
gnr. 501, bnr. 641

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20249-2049 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** PO8344

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian Edvardsen/His bygg AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig

Jens Christian Edvardsen
Uavhengig Takstingeniør
jens@hisbygg.no
901 96 262

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig oppført i 1871, opplyst oppgradert fra 1988-1992 og fremstår med normal standard ut fra alder og byggeskikk. Som følge av høy alder må det påregnes betydelig vedlikehold og oppgraderinger av flere bygningsdeler og tekniske installasjoner.

Taktekking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet levetid, med økt risiko for lekkasjer. Yttervegger har stedvise råteskader og manglende musesperre. Vinduer og dører er eldre med slitasje og råteskader, og utskifting må påregnes. Balkonger/terrasser har fukt- og råteskader samt konstruksjonsavvik.

Det er registrert skjevheter i etasjeskiller som indikerer setninger i bygget som også må sees i sammenheng med type bygning og alder. Pipe har tildekkede overflater samt sprekker og behov for nærmere kontroll. Rom under terreng har fuktproblematikk, sett i sammenheng med mangelfull drenering og fuktsikring.

Våtrom fremstår som eldre og er påregnelig å oppgradere ut fra dagens krav og bruk pga. manglende våtsoner og fallforhold. Det er registrert fuktskader i konstruksjoner tilknyttet bad underetasje og spor etter museavføring i vegg 1. etasje. Kjøkken og øvrige overflater har generell slitasje.

Tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør, ventilasjon og varmesystem er eldre og har passert vesentlig del av forventet levetid.

Grunnmur har sprekker, og drenering/fuktsikring har utilstrekkelig funksjon. Terrenget har stedvis dårlig fall vekk fra grunnmur. Forstøtningsmurer har mindre sprekk og mangler sikring.

Samlet sett fremstår boligen med vedlikeholdsbehov og flere avvik som krever oppfølging.

Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Se forøvrig punkter nedenfor og videre salgsoppgave med egenerklæring

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Fremlagte bygningstegninger viser at bygget opprinnelig er omsøkt og godkjent som bolig med 2 boenheter ifølge ferdigattest. Ved befaring fremstår eiendommen imidlertid benyttet og innredet som en enebolig, og det er registrert flere avvik mellom godkjente tegninger og dagens utførelse. I underetasjen er det lagt opp for kjøkkeninstallasjon, uten at kjøkken er montert. Dørplassering til bad er endret og flyttet til gangareal der varmtvannsbereder opprinnelig skulle vært plassert. Trapp fra underetasjen opp til 1. etasje fremkommer ikke av fremlagte bygningstegninger. I 1. etasje er bad/vaskerom utvidet inn i tidligere bodareal, og eksisterende trappeløp i stue avviker fra godkjente tegninger og fremkommer ikke av fremlagt dokumentasjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at disse endringene, herunder endret bruk fra 2 boenheter til enebolig, er omsøkt eller godkjent hos kommunen. Dette kan medføre at deler av løsningen ikke er lovlig etablert eller godkjent for dagens bruk, og ny eier overtar risikoen for eventuelle pålegg om søknad, tilbakeføring eller utbedringer for å oppfylle gjeldende krav.

Garasje/hybel

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

Det fremkommer ikke av fremlagte bygningstegninger at underetasjen i garasjen er innredet slik den fremstår ved befaring. På tegningene er underetasjen angitt som ett udefinert rom, mens den ved befaring fremstår innredet med stue/kjøkken samt bad/vaskerom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at denne innredningen og bruksendringen er omsøkt eller godkjent hos kommunen. Dette kan medføre at arealet ikke er lovlig godkjent for varig opphold, og ny eier overtar risikoen for eventuelle pålegg om søknad, tilbakeføring eller utbedringer for å oppfylle gjeldende krav.

Arealer

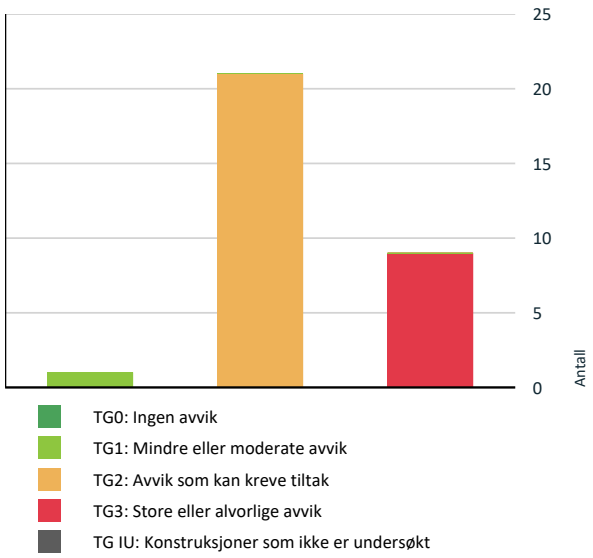
Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

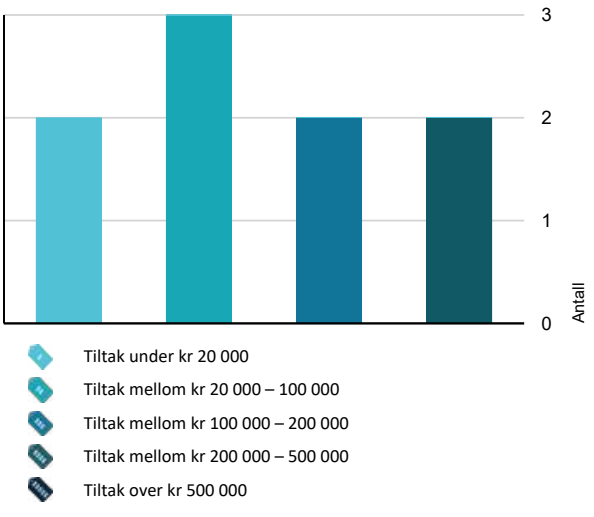
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norges takst har fastsatt for medlemmene.

Undersøkelsen er utført visuelt, kombinert med enkle målinger.

Levetidsbetraktninger er basert på NBI byggdetaljblader 700.320/330
Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessig vurdering.

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig. His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten er ikke vurdert

Gyldig 1 år fra befaringsdato, skulle det være oppdateringer underveis så er det befaringsdato som gjelder.

Rapporten kan ikke brukes flere boligsalg.

Enkelte bilder er tatt med inn i rapporten som er eksempelbilder fra bygningsdeler, tilstandsgrader på de enkelte punkter er utfra en helhetsvurdering.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.

Innvendig > Overflater Gå til side

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

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

Spesialrom > Loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1871

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Ferdigattest etter ombygging datert 1990

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

Vedlikehold
Videre oppgraderinger og vedlikehold utfra bygningsmessig beskrivelse.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Utvendig taktekking med teglstein.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Synlig mangler på lufting ute i takfot. Takvinkel innebærer bruk av egnet undertak. Tekking med sarnafil ute ved takfot ved inngangsparti registrert. Ukjent videre undertak.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.









TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av plast, besiktelse fra bakkenivå pga. sikkerhet for for undertegnede.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon med utvendig stående bordkledning.
Siden veggene kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp i stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse i stige kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av høye vegger med lift eller annet kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.

Manlende musesperre i nedkant av kledning. Kan gi tilgang for gnagere til luftespalten, med risiko for skader på isolasjon, luktproblemer og fukt problematikk. Anbefaler montering av sperre.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Innvendig himling er røstet og det foreligger ikke adkomst til takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen er derfor ikke inspisert fra innsiden.

Besiktigelse er begrenset til utvendig observasjon fra bakkenivå og/eller via gesims der dette er mulig. Videre oppbygning, tilstand, eventuell isolering, dampsperre, luftingens funksjon samt skjulte forhold kan ikke vurderes.

Eventuelle skader, svekkelser, fukt- eller råteskader, mangelfull lufting eller andre avvik i takkonstruksjonen kan derfor ikke utelukkes. For nærmere vurdering kreves åpning av konstruksjonen eller etablering av inspeksjonsmulighet.

Det er ikke mulig å trekke konklusjoner om takkonstruksjonens faktiske tilstand basert på gjennomført besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det er registrert mangelfull lufting i takfot.

Mangelfull lufting kombinert med skadet eller manglende dampsperre kan medføre forhøyet fuktbelastning i takkonstruksjonen. Dette kan over tid gi redusert levetid på materialer, risiko for sopp- og råteskader samt økt sannsynlighet for angrep av treborende insekter, som for eksempel borebiller.

Det anbefales kontroll av dampsperre i himling samt utbedring av lufting i takfot. Beslag og gjennomføringer bør også kontrolleres. Ved fremtidig takoppgradering bør det vurderes etablering av diffusjonsåpent undertak for å bedre uttørkingsevnen i konstruksjonen. Takkonstruksjon lot seg ikke undersøke da det er røstet himling uten inspeksjonsmuligheter. Tilstand er derfor ikke vurderbar. Skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes, og kjøper må være oppmerksom på at slike forhold kan foreligge uten at dette er mulig å avdekke ved en visuell befaring. Forhold som ikke er tilgjengelige for kontroll ligger utenfor takstmannens ansvar

Tilstandsrapport









TG 3 **Vinduer**

Beskrivelse

Vinduer er vurdert ved stikkprøvekontroller. Ikke alle vinduer er kontrollert eller åpnet, og skjulte feil eller mangler kan derfor forekomme uten at dette er avdekket ved befaringen. Tilstanden er basert på de kontrollerte enhetene og kan ikke uten videre overføres til samtlige vinduer i boligen
Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Begynnende råteskader og større vedlikeholdsbehov

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer er av eldre dato. Tetningslister fremstår stedvis som eldre og harde, noe som kan gi redusert tetthet og nedsatt funksjon. Det må påregnes tregheter i åpningsmekanismer samt økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder og normal slitasje.

Vinduer er kun kontrollert stikkprøvemessig ved befaring, og det er ikke foretatt detaljert funksjonskontroll av samtlige vinduer. Tilstanden kan derfor variere mellom de enkelte enhetene.

Som følge av alder og registrerte forhold må det påregnes økende vedlikeholdsbehov, redusert isolasjonsevne samt gradvis behov for utskifting av enkelte eller flere vinduer. Tiltak må vurderes nærmere for det enkelte vindu

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Tilstandsrapport





TG 3 Dører

Beskrivelse

Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Manglende terskelbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda/terrasseoppført i tre og betong.
Det er utført enkel visuell undersøkelse med tilfeldig stikktagninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Skjevheter i konstruksjoner, mykheter ved gange som relateres til underdimensjonert.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Påviste skader må utbedres.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Tilstandsrapport









Lokale utbedringer med refuging og utbedringer av løse heller.









TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapper med skiferheller.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er utført visuell befaring av innvendige overflater.
Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert sprukne fliser og hulrom (bom) i flislagte overflater i underetasjen.

Det er generelt registrert slitasje i boligen

Det er observert småmaur på kjøkken, noe som indikerer skadedyraktivitet.

Rom under terreng avsnitt må sees i sammenheng der utbedring av overflater for utbedring av bakenforliggende konstruksjoner må påregnes etter isolering og fuktsikring av grunnmur/betongsåle

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Registrert slitasje påvirker i hovedsak det visuelle uttrykket og ikke konstruksjonens funksjon. Tiltak vurderes individuelt og vil avhenge av den enkeltes behov, bruk og ønsket standard. Vedlikehold, oppgradering eller utskifting av overflater må påregnes







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Undersøkelsen er gjennomført som en stikkprøvebasert visuell kontroll med enkel nivellering på tilfeldig valgte steder. Metoden innebærer at ikke alle rom, flater eller konstruksjoner er undersøkt, og skjulte konstruksjoner er ikke åpnet. Vurderingen gjelder kun forhold som var tilgjengelige og synlige på befaringstidspunktet. Det kan derfor forekomme avvik, feil eller skader som ikke lar seg avdekke gjennom denne typen undersøkelse.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Større skjevheter i etasjeskille registrert som relateres til eldre setninger i bygningen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport









TG 3 **Pipe og ildsted**

Beskrivelse

Mursteinspipe med Ildsted
Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000









Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng med utforet vegger.
Utvendig grunnmur er ikke utvendig isolert og konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Golv og vegger i en uinnredet og dårlig isolert kjeller kan avgi mye fuktighet til rommet. Dette kan skyldes at jordmassene rundt bygningen får en viss oppvarming fra bygningen. Dermed stiger damptrykket i grunnen, og drivkraften for transport av vanndamp inn i kjelleren øker. Fuktighet som suges opp i vegger fra grunnen under fundamenter, kondens og lekkasjer kan også gi et fukttilskudd til romlufta ved avdampning.
Årsaken kan være at golvet ligger i direkte kontakt med betonggolv som på grunn av manglende drenering, kapillærbrytende sjikt og/eller fuktsperre får tilførsel av fukt fra grunnen.
Svært mange fuktproblemer i kjellerytterveggerkan avhjelpes ved utvendig etterisolering og fuktsikring. Utvendig isolering eliminerer kondensproblemer.





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp.
Utført enkel visuell undersøkelse med gange i trappetrinn for stabilitet.

Vurdering av avvik:

• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Eldre tretrapp fra 1. etasje til loftsetasje, synlig skader etter skadeinnsekter, bratt trapp.

Konsekvens/tiltak

• Trappen står foran en god del vedlikehold.

Bratt trapp kan medføre økt risiko for fall og redusert brukervennlighet i daglig bruk. Forholdet vurderes i hovedsak å være relatert til eldre byggeskikk. Dersom trappen skal tilfredsstille dagens krav til komfort og sikkerhet, vil det kunne være behov for ombygging eller etablering av ny trappeløsning. Vedlikehold og eventuelle justeringer kan være aktuelt for å bedre stabilitet og redusere slitasje. Tiltak vurderes individuelt ut fra ønsket standard









TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert slitasje på enkelte innerdører med tegn til heng i dørblad og normal bruksslitasje på hengsler og beslag. Forholdene vurderes i hovedsak å være alders- og bruksrelatert.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Det anbefales justering av hengsler og eventuelt vedlikehold eller utskifting av beslag der dette er nødvendig. Forholdene har i hovedsak betydning for funksjon og brukskomfort, og vil normalt kunne utbedres med enkle tiltak



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre dato med flislagte overflater på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med servant med innredning, dusjnisje, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet er oppført før år 2000 og er utført etter datidens byggeskikk. Det foreligger ikke dokumentasjon på at konstruksjonen oppfyller dagens krav til tettesjikt.
I henhold til NS 3600:2025 skal vanntett sjikt fra denne perioden vurderes til tilstandsgrad 3, uavhengig av om det er synlige skader ved visuell kontroll.
Våtrommet har dermed et påregnelig oppgraderingsbehov ut fra alder, bruk og gjeldende krav.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert fuktskader i vegger i dusjnisje. Det er videre observert løse fliser, hvor enkelte fremstår som tidligere limt på igjen.

Det er etablert oppkant ved dusjnisje, men denne medfører at vann fra øvrige deler av rommet ikke ledes til sluk. Ved lekkasje fra øvrige vanninstallasjoner vil vann kunne bli stående eller renne ut av rommet.

Det er registrert manglende fall mot sluk, samt lokale områder med motfall. Vann ledes i begrenset grad til sluk.

Våtrommet fremstår uten etablerte våtsoner etter dagens anbefalte løsninger, og det er ikke synlig membran klemt til klemring ved sluk.

Tekniske installasjoner fremstår som eldre.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Forholdene medfører høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen og videre skader i tilstøtende bygningsdeler. Manglende fall og utilstrekkelig tettesjikt medfører at vann ikke ledes til sluk som forutsatt.

Våtrommet vurderes å ha redusert funksjon, og det må påregnes full oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til våtrom

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport







UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved hulltaking i tilstøtende gang ble det registrert fuktskader i konstruksjonen. Skadene vurderes å kunne ha sammenheng med utettheter i dusjnisje, men også andre årsaksforhold kan ikke utelukkes.

Eier opplyser at badet ikke har vært i bruk over lengre tid.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Ved hulltaking i tilstøtende gang ble det registrert fuktskader i konstruksjonen. Forholdet vurderes å kunne ha sammenheng med utettheter i dusjnisje, men årsak er ikke nærmere verifisert. Eier opplyser at badet ikke har vært i bruk over lengre tid.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran utbedring

Fuktskader i konstruksjonen kan medføre redusert bæreevne og videre utvikling av råte- og muggsopp. Skadeomfanget er ikke kartlagt, og det kan ikke utelukkes ytterligere skader i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales nærmere undersøkelser med åpning av konstruksjoner for å avklare skadeomfang og årsaksforhold. Ved påviste skader må utbedring av konstruksjoner og tettesjikt påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med flislagte overflater på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med servant med innredning, badekar, toalett, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Våtrommet er oppført før år 2000 og er utført etter datidens byggeskikk. Det foreligger ikke dokumentasjon på at konstruksjonen oppfyller dagens krav til tettesjikt.
I henhold til NS 3600:2025 skal vanntett sjikt fra denne perioden vurderes til tilstandsgrad 3, uavhengig av om det er synlige skader ved visuell kontroll.
Våtrommet har dermed et påregnelig oppgraderingsbehov ut fra alder, bruk og gjeldende krav.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert langsgående sprekker gjennom fliser, samt sprekk i overgang mellom vegg og gulv under badekar.

Avløp fra badekar er ført direkte til avløpsrør uten fagmessig utførelse.

Eldre teknisk anlegg.

Det er ikke synlig membranløsning, og våtrommet fremstår uten etablerte våtsoner etter dagens anbefalte løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilstandsrapport

Sprekker i flislagte overflater og i overganger kan medføre fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Mangelfull utførelse av avløp øker risiko for lekkasjer. Fravær av dokumentert membran og våtsoner medfører høy risiko for skjulte fuktskader.

Samlet vurderes våtrommet å ha redusert funksjon og høy sannsynlighet for skadeutvikling.

Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen for å kartlegge skadeomfang. Det må påregnes full oppgradering av våtrommet, inkludert etablering av forskriftsmessig avløpsløsning og tettesjikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000













1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende stue uten å påvise fuktskader i det undersøkte området. Det er imidlertid observert spor etter skadedyr i konstruksjonen.

Hulltaking er utført på ett punkt, og gir kun informasjon om forholdene lokalt. Det kan derfor ikke utelukkes fuktskader eller andre avvik i øvrige deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det anbefales å gjennomføre utvendige tiltak for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, herunder tetting av åpninger, gjennomføringer og andre mulige inngangspunkter.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med slette fronter, laminat benkplate.
Utstyr: kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin.

Kjøkkenet var i normal bruk på befaringstidspunktet, noe som gir begrensede undersøkelsesmuligheter. Det er foretatt visuell kontroll av synlige og tilgjengelige overflater, innredning samt synlige vann- og avløpsinstallasjoner i henhold til NS 3600. Det er ikke gjort demontering, inngrep eller undersøkelser av skjulte konstruksjoner eller installasjoner, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredning fremstår som eldre og med normal bruksslitasje. Det er registrert mindre overflateskader, merker og slitasje på fronter, skrog og benkeplate som følge av normal bruk over tid. Tekniske installasjoner og komponenter vurderes også å være av eldre dato. Forholdene vurderes å være alders og bruksrelaterte. Maur på kjøkkenet ble registrert.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Registrerte forhold vurderes i hovedsak å ha betydning for estetikk og brukskomfort. Det kan være behov for mindre vedlikehold eller justeringer av enkelte komponenter. Som følge av alder må det påregnes gradvis behov for oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen på sikt.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest. Kjøkkenventilatoren er visuelt kontrollert med hensyn til type, montering og synlig tilkobling til avtrekk. Det er foretatt enkel funksjonskontroll ved oppstart der dette var mulig. Undersøkelsen omfatter ikke måling av luftmengder, demontering eller kontroll av skjulte kanaler og tekniske installasjoner. Eventuelle skjulte forhold eller redusert funksjon som ikke var synlig ved befaring kan derfor ikke utelukkes.



SPESIALROM

LOFTSETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malt tregulv, plater på vegger.
Utstyr: vask, toalett

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røranlegg til vann av kobber
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget

Vurdering av avvik:

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

I henhold til byggforskserien 700.330
Anbefalt brukstid for hele sanitær installasjonen 40 år.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anbefalt brukstid på innvendige vannledninger/sanitæranlegg er normalt ca. 40 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og utskiftning vil normalt være påregnelig i forbindelse med renovering av våtrom.
Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer som kan medføre vannskader i konstruksjoner.
Tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget, og å påregne utskiftning av eldre rørdeler over tid.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast som er synlig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Innvendige avløpsledninger er av PVC. Anbefalt brukstid for PVC-rør er normalt ca. 30 år, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Konsekvens: Økt risiko for slitasje, lekkasjer eller redusert funksjon over tid, noe som kan medføre fukt- eller vannskader i konstruksjoner.
Tiltak: Jevnlig kontroll av avløpsanlegget anbefales. Utskiftning av eldre rørdeler må påregnes over tid eller i forbindelse med oppgradering av våtrom.



Tilstandsrapport



Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte.
Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til lufte spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering.
Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.



TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe
Undertegnede har ikke inngående kunnskap om anlegget og baserer besiktelsen på fremlagt dokumentasjon og spørsmål til eier på befaringen.
Generelt så anbefales service på anlegget hvert 2-3 år. Normal levetid på varmepumpe er 10-15 år men vil være varierende utfra service og bruk.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer. Tilstanden på det elektriske anlegget er ikke vurdert utover enkle visuelle observasjoner, da dette ligger utenfor oppdragets rammer. Det anbefales at tilstandsrapport fra registrert elektroinstallatør legges til grunn for en fullstendig vurdering av anlegget.

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.
   1988 Ukjent, opplyst tidligere renovert 1988-1992

Tilstandsrapport

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

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

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

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

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 Eldre anlegg uten dokumentasjon

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.
Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet el-kontroll før bruk.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke synlig for undertegnede da det ikke er utført grunnundersøkelser.
Det er ikke utført videre undersøkelser eller satt tilstandsgrad på punktet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand.
Ved visuelle observasjoner er det noe synlig fuktsikring men under terreng.

Vurdering av avvik:
• Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det er ut fra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt eller svært begrenset effekt. Det er registrert fukt i underetasjen, og det er ikke påvist synlig fuktsikring eller isolering av grunnmur.
Konsekvens: Mangelfull drenering og fuktsikring kan medføre fuktinntrenging i vegger mot terreng, noe som kan føre til fuktskader, redusert inneklima og nedbrytning av materialer. Kapillært oppsug av fukt fra grunnen gjennom betongsålen kan heller ikke utelukkes.
Tiltak: Det anbefales etablering eller oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring rundt grunnmuren. Ved tiltak bør det benyttes drenerende masser mot yttervegger under terreng, beskyttet med fiberduk for å hindre inntrenging av finpartikler. Vegger mot terreng bør utføres med kapillærbrytende og vannavvisende sjikt på utvendig side. Det bør også vurderes tiltak for å redusere eventuell kapillær fukttransport fra grunnen gjennom betongsålen.

Tilstandsrapport








TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i betong og naturstein. Det er utført visuell vurdering av de deler av grunnmuren som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert riss/sprekker i grunnmur. Slike sprekker kan oppstå som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, setninger eller svinn i betong over tid.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Konsekvens: Manglende utvendig isolasjon kan bidra til større temperaturbelastninger i konstruksjonen og økt risiko for frostsprengning, noe som kan føre til videre utvikling av riss og sprekker. Tiltak: Det anbefales utvendig isolering av grunnmur ved eventuelle gravearbeider eller oppgradering av drenering. Dette vil bidra til bedre varmeisolasjon (U-verdi), forbedret innvendig miljø og redusert risiko for videre sprekkutvikling.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Eiendommen har forstøtningsmurer rundt deler av boligen. Murene er vurdert ved visuell befaring av de deler som var tilgjengelige. Terrengforhold, vegetasjon og tildekkede partier medfører begrensede muligheter for fullstendig inspeksjon av konstruksjonene.
Tilstanden er derfor vurdert ut fra synlige forhold, og skjulte skader eller svakheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

Sprekkdannelser og mindre deformasjoner kan over tid føre til ytterligere bevegelser i muren og redusert stabilitet dersom forholdene utvikler seg.
Det anbefales å holde murene under observasjon og utføre vedlikehold ved behov. Dersom det registreres økende deformasjoner eller skader, bør nærmere vurdering og eventuelle utbedringer gjennomføres.

Murene er vurdert ved visuell befaring av tilgjengelige flater. Terrengforhold, vegetasjon og tildekkede partier begrenser muligheten for fullstendig inspeksjon, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000















Tilstandsrapport





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt bygningen har varierende fallforhold, både mot og vekk fra grunnmuren. Fall mot grunnmur kan bidra til økt fuktbelastning på konstruksjoner mot terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrenget faller stedvis inn mot bygningen, noe som gir ugunstige fallforhold med avrenning av vann mot grunnmuren. Dette kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjoner mot terreng.

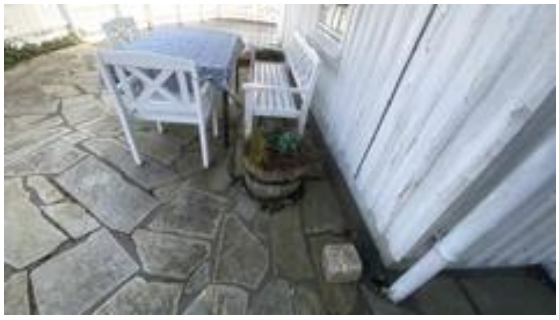
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er registrert uheldige fallforhold i terrenget rundt bygningen, med partier som heller mot grunnmur. Dette medfører økt risiko for vannbelastning og fuktpåvirkning på konstruksjoner mot terreng.

Tiltak for forbedring av terrengfall og håndtering av overvann må påregnes for å redusere risiko for fuktskader.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

I henhold til fremlagte kommunale opplysninger er boligen tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Det fremkom ikke opplysninger om funksjonsproblemer på befaringsdagen.

Ledningsanlegget er i hovedsak skjult, og tilstanden er ikke nærmere undersøkt.

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.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Avløpsanlegget må sjekkes.

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dette punktet i tilstandsrapporten er tatt inn som følge av krav i avhendingslova med tilhørende forskrift om tilstandsrapporter. Formålet er å gi kjøper et tydelig og forståelig bilde av forhold ved boligen som kan ha betydning for sikker bruk, selv om forholdene ikke nødvendigvis utgjør en bygningsmessig skade.

Vurderingene gjelder blant annet forhold knyttet til rekkverk, trapper, balkonger, terrasser og lignende, og tar utgangspunkt i dagens sikkerhetskrav i forskrifter. Mange boliger er oppført etter eldre regelverk, og det er derfor vanlig at enkelte løsninger ikke fullt ut tilfredsstiller dagens krav. Slike avvik kan forekomme uten at dette i seg selv er å anse som feil eller mangler, men de kan ha betydning for risiko og bruk.

Registrerte avvik under dette punktet betyr at kjøper bør være oppmerksom på forholdet, vurdere behov for tilpasninger eller oppgraderinger, og ta dette med i sin samlede vurdering av eiendommen før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.







Bygninger på eiendommen

Garasje/hybel



Anvendelse

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeår er satt utifra stemplet bygningstegninger.

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Bygningen fremstår med behov for vedlikehold utfra bygningsmessig beskrivelse.

Beskrivelse
Garasje med innredet underetasje (hybel)

Tilleggsbygning er vurdert på generelt grunnlag. Det er ikke satt tilstandsgrader på enkeltkomponenter, men en helhetlig vurdering er lagt til grunn basert på alder, slitasje, registrerte avvik og visuelt inntrykk.

Garasje – 1. etasje
Garasjen har betongdekke over innredet underetasje. Det er registrert fuktskader i vegger ved innvendig besiktigelse.

Yttervegger er oppført i bindingsverk med stående bordkledning. Det er registrert begrenset lufting og manglende musebånd. Kledningen har vedlikeholdsbehov, og det er observert fuktmerker og skader innvendig.

Garasjeport er plassbygget og har vedlikeholdsbehov.

Taket er utført som pulttak med taktekking av teglstein. Det mangler snøfangere, og tekking, renner og beslag vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Underetasje (innredet rom / hybel)
Vegger er oppført i murkonstruksjon med synlige sprekker i overflater. Det er ikke registrert tilfredsstillende fuktsikring eller utvendig isolering.

Innvendige overflater viser tegn til fuktskader. Vegger er utforet mot terreng, og det anbefales åpning av konstruksjoner og fjerning av overflater for å avdekke skadeomfang.

Bad/vaskerom har belegg på gulv og vegger. Gulvbelegg fremstår med buling, og det må påregnes fuktskader i underliggende konstruksjoner. Full renovering av våtrommet må påregnes etter utbedring av årsaksforhold.

Tekniske installasjoner fremstår som eldre.

Det er etablert enkelt hybelkjøkken. Demontering må påregnes som følge av registrerte fuktskader i konstruksjonene.

Helhetsvurdering:
Det er registrert omfattende fuktrelaterte skader og bygningsmessige avvik i underetasjen. Årsaksforhold er ikke fullt kartlagt, men forholdene tilsier betydelig skadeomfang.

Tilstandsgrad:
TG3 settes på bakgrunn av registrerte skader og behov for omfattende tiltak.

Konsekvens/tiltak:
Det må påregnes åpning av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsaksforhold. Utbedring av fuktskader og tilhørende konstruksjoner må utføres før videre bruk.

Underetasjen må påregnes renovert i sin helhet. Det anbefales også tiltak på ytterkonstruksjoner for å bedre fuktsikring og ventilasjon.

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.



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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	58			58	64
1. etasje	60			60	
Loftsetasje	33			33	
SUM	**151**				**64**
SUM BRA	**151**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Stue, gang, kontor, soverom, bad/vaskerom, bod		
1. etasje	Gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue		
Loftsetasje	Gang, 2 soverom, toalettrom, stue		

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremlagte bygningstegninger viser at bygget opprinnelig er omsøkt og godkjent som bolig med 2 boenheter ifølge ferdigattest. Ved befaring fremstår eiendommen imidlertid benyttet og innredet som en enebolig, og det er registrert flere avvik mellom godkjente tegninger og dagens utførelse. I underetasjen er det lagt opp for kjøkkeninstallasjon, uten at kjøkken er montert. Dørplassering til bad er endret og flyttet til gangareal der varmtvannsbereder opprinnelig skulle vært plassert. Trapp fra underetasjen opp til 1. etasje fremkommer ikke av fremlagte bygningstegninger. I 1. etasje er bad/vaskerom utvidet inn i tidligere bodareal, og eksisterende trappeløp i stue avviker fra godkjente tegninger og fremkommer ikke av fremlagt dokumentasjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at disse endringene, herunder endret bruk fra 2 boenheter til enebolig, er omsøkt eller godkjent hos kommunen. Dette kan medføre at deler av løsningen ikke er lovlig etablert eller godkjent for dagens bruk, og ny eier overtar risikoen for eventuelle pålegg om søknad, tilbakeføring eller utbedringer for å oppfylle gjeldende krav.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje/hybel

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		12		12	
1. etasje		16		16	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Entré, bad, stue/kjøkken	
1. etasje		Garasje	

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Innredet underetasje er medtatt som BRA-e, da arealet ikke vurderes å oppfylle kravene til BRA-i. Det foreligger blant annet manglende funksjoner som kreves for oppholdsrom, herunder godkjent soverom

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det fremkommer ikke av fremlagte bygningstegninger at underetasjen i garasjen er innredet slik den fremstår ved befaring. På tegningene er underetasjen angitt som ett udefinert rom, mens den ved befaring fremstår innredet med stue/kjøkken samt bad/vaskerom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at denne innredningen og bruksendringen er omsøkt eller godkjent hos kommunen. Dette kan medføre at arealet ikke er lovlig godkjent for varig opphold, og ny eier overtar risikoen for eventuelle pålegg om søknad, tilbakeføring eller utbedringer for å oppfylle gjeldende krav.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør
	Paula Hanna Therese Frid	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	501	641		0	234.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nedre Skibberhei 7

Hjemmelshaver
Frid Paula Hanna Therese

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	
2	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PO8344

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Paula Hanna Therese Frid	9578-5999-4-1269564	2026-05-03 13:45:01

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
3. mai 2026

Oppdragsnummer
39-0065/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Skibberhei 7, 4836 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Paula Hanna Therese Frid

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. august 2007

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4780873
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: vet ikke om det har blitt utført arbeid før min eiertid, kun fogmasse i dusjen nede der det vært fuktskader

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipe på taket og enkelte taksteiner er byttet og treplanker på terassen (Feier Tromsø kommune og Byggpartnere AS, Arendal)

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier Rune Høgevoll i Arendal

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Fukt på badet i 1.etasje Fukt på badet i hybel Vannkran på hybel må byttes Varmekabel i hybelen / lekkasje Sprekk i fliser i stuen i 1.etasje Kjøkken: komfyr knapp ødelagt Kjøkken: oppvaskmaskin delvis ødelagt Maur på kjøkkenet om våren

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: se svar over

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: se svar over - sprekker i flisen i 1 etasje

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: maur på kjøkkenet om våren muse basj på garderoben i soverommet i 1.etasjen

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: hybel eksisterer men må godkjennes av kommunen

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du 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/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Det er lagt opp til 2 leiligheter i boligen med ferdige rør for kjøkken i 1.etasje og 2 separate elskap

---

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 39-0065/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Paula Hanna Therese Frid	**2026-05-03**

Identifikasjon

Paula Hanna Therese Frid

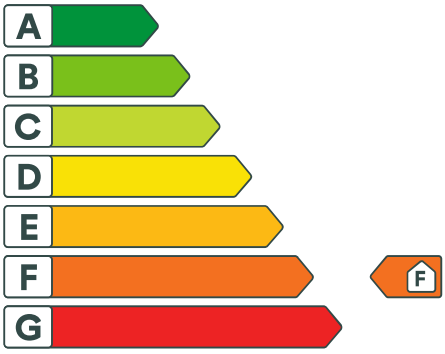
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Nedre Skibberhei 7, 4836 ARENDAL**	
Dato for energimerking **25.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274930**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **166989388**
Gårdsnummer **501**	Bruksnummer **641**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1872**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **150,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **362,26 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **344,79 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **51 719 kWh**



Nedre Skibberhei 7, 4836 ARENDAL

Detaljering

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



Nedre Skibberhei 7, 4836 ARENDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

20. oktober 1952.

Dagbok nr. 2606 1952
Nedenes Sorenskriverembede

Erklæring.

Undertegnede eiere av mtr.nr. 187d, 187e og 191a, Arendals krets og av mtr.nr. 304, 305/306 og 307, Strømsbu krets i Arendal, erklærer herved i anledning av at kommunen ved formannskapets vedtak av 6/10-1952 har bevilget kr. 3.700.- til anlegg av en felleskloakk fra veien til Høvdingen og opp til mtr.nr. 305, Strømsbu med 2 kummer og 1 sluk for overvann at vannklosetter vil bli innlagt og at vi forplikter oss og fremtidige eiere til å vedlikeholde kloakken med kummer og sluk forsvarlig til enhver tid.

Arendal, 14. oktober 1952.

Eier av mtr.nr. 187d, Arendal krets.... Ole Thorsen.....

Eier av mtr.nr. 187e, Arendal krets..... F. Fjeldstrøm.....

Eier av mtr.nr. 191a, Arendal krets..... ~~L.W.Møller.~~ Kate Helen Møller L W Møller.....

Eier av mtr.nr. 304, Strømsbu krets..... Hans Huseland.....

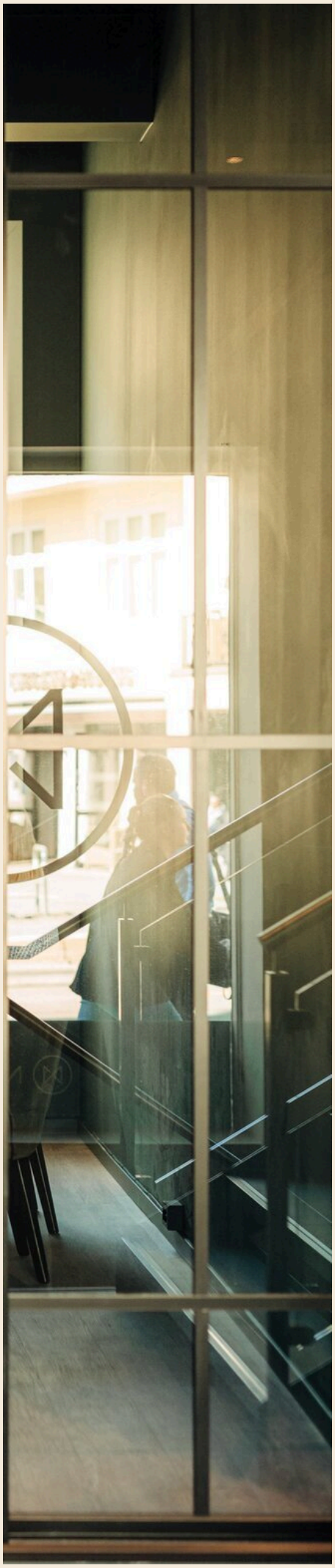
Eier av mtr.nr. 305/306, Strømsbu krets.....

Eier av mtr.nr. 307, Strømsbu krets..... Sigurd Altenborg.....

Velkommen til

Nordvik Arendal

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

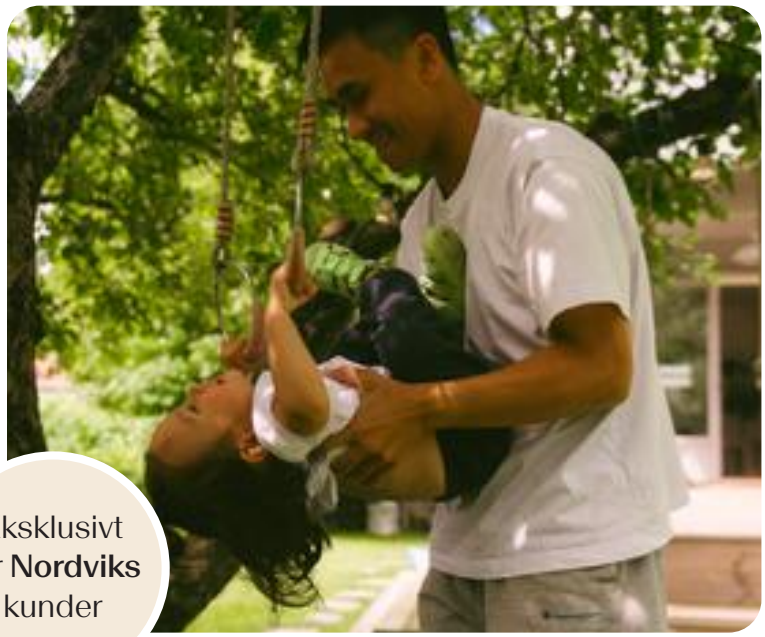


Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0065/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nedre Skibberhei 7 4836 ARENDAL
Matrikkel: Gnr 501, bnr 641 i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Stian Todd
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Arendal
s.todd@nordvikbolig.no
974 89 601



Kristoffer Eastwood
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Arendal
k.eastwood@nordvikbolig.no
485 02 050

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: