NORDVIK

Presteveien 115

3 soverom | 164 kvm | Enebolig

Velkommen til

Presteveien 115

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
42	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
85	Egenerklæringsskjema
99	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.05.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik enebolig med stor tomt - Solrikt - 3 soverom - Barnevennlig - Terrasse - Garasje m/ overetasje (ikke godkjent)

Prisantydning	**3 800 000,-**
Omkostninger	**96 380,-**
Totalpris	**3 896 380,-**
BRA-i	**164 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1920**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet på Rykene, beliggende på en romslig tomt med gode solforhold. Boligen er opprinnelig oppført i 1920 og fremstår med gjennomgående god standard. Den inneholder en lys og innbydende stue, samt et godt utstyrt kjøkken med direkte utgang til terrasse. Videre har boligen to romslige bad og tre gode soverom. Eiendommen ligger i et etterspurt område med kort avstand til skole og barnehage, samt Sam Eyde videregående skole. Det er også nærhet til flotte turområder, servicetilbud og gode bussforbindelser. På eiendommen står en stor garasje med innredet overetasje bestående av kjøkken, stue, to soverom og bad/vaskerom (ikke godkjent).

- 3 soverom
- Garasje med innredet overetasje (ikke godkjent)
- Fine uteområder
- Solrikt

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 23 kvm



FOKUS FOTO

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


AI
GENERERT
ILLUSTRASJON


AI
GENERERT
ILLUSTRASJON



Store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys som skaper en trivelig atmosfære i stuen / spisestuen





Rommet gir god plass til både sofagruppe og øvrig innredning.

661425418477



Lyst og praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass, som gir fine arbeidsforhold for matlaging.





Kjøkkenet har en tidløs innredning i lyse farger og god plass til oppbevaring. Fra kjøkkenet er det også direkte utgang til en solrik terrasse.

Her er det også god plass til en sittegruppe foran vinduet, som gir en sosial og hyggelig sone.



Praktisk og funksjonelt bad/vaskerom med god planløsning.





Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og gode oppbevaringsløsninger, samt opplegg for vaskemaskin med arbeidsbenk over.

Velkommen inn i en hyggelig og lys gang som gir et godt førsteinntrykk av boligen.



Gode solforhold fra morgen til kveld.





Solen kommer opp på fremsiden av huset..

og beveger seg bak verandaen til ca. klokka 21-21:30 om sommeren.



En solrik og romslig terrasse som strekker seg rundt halve boligen.





Her er det god plass til flere sittegrupper og møbleringsmuligheter.

Her ligger alt til rette for hyggelige sommerdager, enten man ønsker å slappe av i solen eller samle venner og familie til sosiale sammenkomster.







Boligen har tre soverom av god størrelse, med plass til både seng og oppbevaring





Soverom 2.

Soverom 3. blir i dag brukt som kontor.











Garasje med innredet leilighet (ikke godkjent til varig opphold)





Koselig soverom i 1.etasje av god størrelse. Rommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler, og vindusflate som gir en lun og trivelig romfølelse.

Moderne og stilrent bad med praktiske løsninger. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant med innredning, samt speilskap for oppbevaring.



Stor og fin stue på garasjeloftet med en god planløsning.





Her er det god plass til sittegruppe og annet møblement, og utgang til en stor og solrik terrasse.

Soverom i 2. etasje av god størrelse, som i dag benyttes som kontor, og har i tillegg eget toalettrom.











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
39-0075/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Presteveien 115, 4821 RYKENE
Gnr 418, bnr 76 (ideell andel 1/1) / Gnr 418, bnr 351 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Selger
Linda Halvorsen

Kjøpesum og omkostninger
3 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
95 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
96 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
116 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 896 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 916 080,- (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
1920

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 164 kvm
BRA-e: 77 kvm
Totalt BRA: 241 kvm
TBA: 63 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, bod
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 63 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Gang, 3 soverom, bad
Total BRA: 41 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 23 kvm. Kjeller
Total BRA: 23 kvm.

Garasje med innredet leilighet
1. etasje:
BRA-i: 22 kvm. Gang, soverom, bad/vaskerom
BRA-e: 21 kvm. Bod, garasje
Total BRA: 43 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Stue/kjøkken, soverom, toalettrom (ikke målbart)
Total BRA: 35 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 12 kvm. Boder
Total BRA: 12 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-e: 21 kvm. Anneks
Total BRA: 21 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Enebolig
I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom, men i mange tilfeller må
takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette

betyr at rommene kan defineres som P-rom eller S-som selv om de er i strid med
byggeforskriften.

Bod / Anneks
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.

Garasje
Rommenes definisjon er i hovedsak basert på faktisk bruk ved befaringstidspunktet. Trapper er medregnet i sin helhet på samtlige etasjer. Det
er ikke foretatt kontroll av om innredede rom er byggemeldt eller offentlig godkjent for dagens bruk.
Vegger mellom BRA-i og BRA-e er ikke
medregnet i arealet grunnet ukjent veggtykkelse. Veggtykkelse vil normalt inngå i BRA-e.

Solforhold
Gode solforhold. Solen kommer opp på fremsiden av huset og beveger seg bak verandaen til ca. klokka 21-21:30 om sommeren.

Innhold
Enebolig
Kjeller: Bod
1.etasje: Gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, bod
Loftsetasje: Gang, 3 soverom, bad

Garasje med innredet overetasje (ikke godkjent til varig opphold)
1.etasje: Gang, soverom, bad/vaskerom , bod, garasje
Loftsetasje: Stue/kjøkken, soverom, toalettrom (ikke målbart)

Standard
1. etasje

Entré:
Velkommen inn i en hyggelig og lys gang som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til å sette fra seg sko og yttertøy.

Stue/ spisestue:
En innbydende stue / spisestue med gode møbleringsmuligheter. Rommet gir god plass til både sofagruppe og øvrig innredning, og de store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys som skaper en trivelig atmosfære.

Kjøkken:
Lyst og praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass, som gir fine arbeidsforhold for matlaging. Kjøkkenet har en tidløs innredning i lyse farger og god plass til oppbevaring. Fra kjøkkenet er det også direkte utgang til en solrik terrasse.

Bad / vaskerom:
Praktisk og funksjonelt bad/vaskerom med god planløsning. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og gode oppbevaringsløsninger, samt opplegg for vaskemaskin med arbeidsbenk over. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig og behagelig romfølelse.

Terrasse
Solrik og romslig terrasse som strekker seg rundt halve boligen. Her er det god plass til flere sittegrupper og møbleringsmuligheter. Her ligger alt til rette for hyggelige sommerdager, enten man ønsker å slappe av i solen eller samle venner og familie til sosiale sammenkomster.

Loftetasje

3 soverom:
Boligen har tre soverom av god størrelse, med plass til både seng og oppbevaring.

Bad:
Pent og praktisk bad med fine fargevalg. Badet er utstyrt med toalett, servant med underskap og speilskap, samt et frittstående badekar.

Garasje med innredet leilighet (ikke godkjent til varig opphold)

Stue
Stor og fin stue på garasjeloftet med en god planløsning. Her er det god plass til sittegruppe og annet møblement, og utgang til en stor og solrik terrasse.

Kjøkken
Flott kjøkken med praktisk utforming og god skap- og benkeplass. Vinduene gir rikelig med naturlig lys og bidrar til en trivelig romfølelse.

bad/vaskerom
Moderne og stilrent bad med praktiske løsninger. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant med innredning, samt speilskap for oppbevaring. Et pent bad med et ryddig uttrykk.

Soverom 1
Koselig soverom i 1.etasje av god størrelse. Rommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler, og vindusflate som gir en lun og trivelig romfølelse.

Soverom 2
Soverom i 2. etasje av god størrelse, som i dag benyttes som kontor. Rommet har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, og har i tillegg eget toalettrom.

Entré
Innbydende entré med et ryddig og praktisk oppsett. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Garasje
Enkel garasje med god plass til bil og eller lagringsmuligheter. Enkel adkomst fra gårdsplassen.

Anneks , bod
I uteområdene er det oppført anneks og bod som benyttes som ekstra lagringsplass.

Parkering
Egen garasje og parkering på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
Informasjon fra selger:

Drenert rundt hus.
Isolert øvreloft på gulve.
Ny varmepumpe februar 2026 i oppholdsrom på garage.
Nytt gulv stue, gang og kjøkken.
Garage med oppholdsrom bygget 2019.
Ny veranda.
Støpt ny platting foran inngangsparti.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. oktober 2012
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: 1149085
Forsikret i: Watercircle

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg har kun malt vegger og tak
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, ufaglært
Arbeid som er utført: Bygd større veranda
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Agder vedlikehold as jeg hjalp til med grus

Feil og mangler
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)
Nei
Eventuell kommentar: Ikke etter drenering

Bygningssakkyndig
His Bygg AS

Byggemåte
Enebolig

Utvendig

Taktekking,TG3
Utvendig taktekking med sementtakstein. 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.
Det er påvist råteskader.
Det er registrert synlige skader i undertaket som relateres til tidligere eller pågående utettheter. Skadene er særlig fremtredende langs sidene, som er konstruktivt mer utsatte områder ved denne byggemåten, spesielt med eldre papptekkinger. Forholdet indikerer økt risiko for videre fuktpåvirkning og følgeskader dersom utbedring ikke gjennomføres.

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.
Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
Ved manglende tiltak er det økt risiko for lekkasjer og vanninntrengning, som kan medføre fuktskader i undertak og videre inn i takkonstruksjonen. Dette kan igjen føre til råteskader, redusert levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader. Tiltak:
Det anbefales omlegging av taktekking i sin helhet. Arbeidet bør inkludere kontroll av undertak, lekter og sløyfer, samt etablering av ny tekking med tilhørende beslag og nødvendig lufting.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

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

Vurdering av avvik:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
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.
Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Ved anbefalt omlegging av taktekking vil det normalt være påregnelig å skifte takrenner og beslag samtidig, som en naturlig del av arbeidene for å sikre en helhetlig og forskriftsmessig utførelse.

Veggkonstruksjon,TG2
Bindingsverkskonstruksjon 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 ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
Konstruksjonene har skjevheter.
Fuktskader i bunnsvill pga. fukt fra rom under terreng er registrert med synlig borrebille skader stedvis.

Tiltak:
Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
Lokal utbedring må utføres.
Kledning uten åpen lufting innebærer hyppigere vedlikeholdsbehov da fukt ikke tørker ut på samme måte som med en luftet konstruksjon. Utbytting av enkelte bord eller anlegge ny kledning med lufting og museband må vurderes individuelt.

Takkonstruksjon/Loft,TG3
Saltak. Begrenset besiktelse fra luker.

Vurdering av avvik:
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Det er ingen lufting i konstruksjonen.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
Konstruksjonene har skjevheter.
Ved befaring er det registrert mangelfull lufting i takfot. Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking av konstruksjonen og redusere risiko for kondensdannelse. Det er videre observert misfarginger på undertak/takkonstruksjon som vurderes å ha sammenheng med kondensproblematikk. Forholdet relateres til manglende eller perforert dampsperre (plast) i himling, noe som kan føre til at varm og fuktig inneluft trenger opp i kald takkonstruksjon og kondenserer. Det er også registrert fuktmerker/råteskader i forbindelse med enkelte gjennomføringer i takkonstruksjonen, blant annet ved pipebeslag. Dette kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning i disse områdene. Forholdene tilsier økt risiko for fukt- og kondensproblematikk i takkonstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelser samt vurdering av tiltak for å bedre lufting i takfot, kontroll av dampsperre i himling og kontroll av beslag og gjennomføringer i takkonstruksjonen. Borrebille/husbukk spor vil være påregnelig utfra alder og type bygning. Skadeinnsektene lever i konstruksjoner med høy relativ luftfuktighet som relateres videre til manglende dampsperre.

Tiltak:
Lokal utbedring må utføres.
Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
Det er registrert mangelfull lufting i takfot. Videre er det observert misfarginger i undertak/takkonstruksjon som vurderes å være relatert til kondensproblematikk, trolig som følge av manglende eller perforert dampsperre (plast) i himling. Det er også registrert fuktmerker ved enkelte gjennomføringer, blant annet ved pipebeslag. 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. Det er registrert museavføring i takkonstruksjonen, noe som indikerer aktivitet fra skadedyr. Forholdet tilsier at det foreligger utettheter i ytterkonstruksjonen som gir adgang for mus, typisk i takfot, overganger eller nedre del av kledning. Det anbefales utvendige tiltak med tetting av åpninger og gjennomføringer samt etablering av tilfredsstillende sikring mot skadedyr. Omfang av eventuelle skader i konstruksjonen er ukjent og kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser. Det er registrert råteskader i flere av sperrehalene ved takutstikk. Forholdet gjelder bærende trekonstruksjon og medfører redusert bæreevne lokalt. Utskifting/reparasjon anbefales.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Vinduer,TG2
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 noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte

vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Eldre vinduer der mer enn halvparten forventet levetid på isolerglass er passert. Påregnelig med nedsatt funksjon pga. tetningslister som er eldre og harde som ikke tetter.
Tregheter i vinduer og punkteringer av eldre vinduer vil utfra alder kunne oppstå som en konsekvens Tiltak må detaljevurderes på det enkelte vindu som ikke er utført men tilfeldig valgte vinduer. Videre er det registrert manglende taping/tetting rundt vinduer som vil kunne resultere i fuktskader/trekk

Tiltak:
Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
Vinduer er av eldre dato hvor forventet levetid for isolerglass i stor grad er passert. 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

Dører,TG2
Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Dører er av eldre dato hvor en vesentlig del av forventet levetid må anses passert. Det registreres normal aldersslitasje med tegn til redusert funksjon.
Tetningslister fremstår stedvis som eldre og harde, noe som kan medføre redusert tetthet mot trekk og luftlekkasjer. Det kan også forekomme tregheter i hengsler, lås- og lukkemekanismer samt mindre skjevheter i dørblad eller karm. Forholdene vurderes i hovedsak å være alders- og slitasjerelaterte. Eldre dører der mer enn halvparten forventet levetid på isolerglass er passert. Påregnelig med nedsatt funksjon pga. tetningslister som er eldre og harde som ikke tetter.
Tregheter i dører og punkteringer av eldre isolerglass vil utfra alder kunne oppstå som en konsekvens. Manglende terskelbeslag i spor i terskel til dør. Konsekvens kan være fukt som kommer bak og under terskel og skader oppstår. Anbefales å utføres med riktig utførelse med terskelbeslag.

Tiltak:
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
Eldre dører med nedsatt funksjon. Det er registrert slitasje, treg gange og justeringsbehov. Tetningslister er harde og delvis utette. Vedlikehold og påregnelig utskifting må vurderes
Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Vurdering av avvik:
Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
Konstruksjonene har skjevheter.
Terrasser og veranda er utført i trekonstruksjoner av varierende alder. Det registreres eldre terrassebord med slitasje. Slike forhold oppstår ofte som følge av langvarig vær- og fuktbelastning, begrenset overflatebehandling og normal aldring av materialer.

Tiltak:
Lokal utbedring må utføres.
Beslag må skiftes ut/monteres.

Innvendig

Overflater,TG2
Vurdering av avvik:
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er registrert skader og mykheter i gulvkonstruksjoner, samt generelle skjevheter i boligen, noe som må påregnes ut fra bygningens alder og konstruksjonstype.
Overflatene fremstår med normal slitasje, skrapmerker og bruksspor etter lang tids bruk. Det er registrert merker, sår og stedvis slitt overflatebehandling, som vurderes å være naturlig aldersmessig patina.
Forholdene vurderes ikke å ha vesentlig innvirkning på konstruksjonenes funksjon, men løpende vedlikehold, oppgradering og eventuell utskifting av overflater må påregnes ut fra estetiske og vedlikeholdsmessige hensyn over tid.

Tiltak:

Andre tiltak:
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 over tid.
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.
Det er registrert spor etter borrebille og fuktskader i etasjeskillet over rom under terreng, noe som er påregnelig ut fra konstruksjonstype og fuktbelastning. Det er opplyst om utførte tiltak med drenering rundt boligen. Fuktforhold i etasjeskillet må sees i sammenheng med tidligere eller eksisterende kapillært oppsug fra grunn, samt sviktende eller aldrende drenering og fuktsikring, hvor avdamping fra grunnen kan ha bidratt til økt fuktbelastning mot etasjeskillet. Skadeinsekter som borrebille og husbukk er avhengige av høy relativ luftfuktighet, normalt over 60 %, for å utvikle seg, og de registrerte forholdene vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning.

Tiltak
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
Som følge av bygningens alder, manglende fuktsikring og oppbygning av såle etter eldre byggeskikk, må det påregnes at kapillært oppsug av fukt fra grunnen kan forekomme. Kapillært fuktoppsug kan medføre forhøyet fuktbelastning i konstruksjoner mot grunn, med risiko for fuktskader, mugg- og råtedannelse samt påvirkning av inneklima. Det anbefales vurdering av tiltak for å redusere fuktbelastningen, som etablering av kapillærbrytende sjikt, fuktsperre eller andre relevante fuktsikringstiltak. Skjevhetene vil kunne påvirke bruksegenskaper, herunder at inventar vil stå skjevt, samt gi økt slitasje på overflater og installasjoner. Eventuelle utbedringer med oppretting må vurderes individuelt, basert på behov, bruk og ønsket standard. Det kan likevel være hensiktsmessig med nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

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:
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Pipevanger er ikke synlige.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tiltak:
Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
Riss/sprekker i pipe kan medføre redusert tetthet og økt risiko for lekkasje av røyk og gasser, samt redusert brannsikkerhet. Det anbefales nærmere kontroll av pipe og ildsted av kvalifisert fagperson. Eventuelle skader må utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.
Kostnadsestimat : Under 20 000

Rom Under Terreng,TG3
Rom under terreng med synlig fuktproblematikk. Eier har fått utført drenering rundt bolig men ikke fullført.

Vurdering av avvik:
Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
Synlig fuktskader og fukt på overflater registrert Synlig spor etter museaktivitet.

Tiltak:
Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
Rom under terreng har fuktpåvirkning. Oppvarming fra bygningen kan gi økt damptrykk i omkringliggende masser og føre til fukttransport inn i konstruksjonen. I tillegg kan fukt tilføres via kapillærsug fra grunnen, kondens og eventuelle lekkasjer. Dette medfører risiko for mugg- og råteskader, særlig i tilfarergolv, samt deformasjoner i overliggende gulvmaterialer. Tiltak: Det anbefaleskapillærbrytende sjikt og fuktsperre der dette mangler, samt fullførelse av fuktsikring og drenering. Konsekvens: Dersom tiltak ikke gjennomføres, må det påregnes økende fuktbelastning med risiko for videre skader på bygningsdeler og forringet inneklima. Det må generelt påregnes behov for forebyggende tiltak mot skadedyr, herunder tetting av åpninger og gjennomføringer, samt kontroll og eventuell sanering ved påvist aktivitet
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

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

Vurdering av avvik:
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
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:
Lokal utbedring må påregnes.
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
1. etasje > Bad/vaskerom
Generell,TG3
Malte fliser på gulv, panel på vegger. Utstyr: dusjkabinett, vask med innredning, opplegg for vaskemaskin, toalett. 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 motfall mot sluk samt eldre tekniske installasjoner i våtrommet. Våtrommet har mangelfulle eller manglende tette våtsoner på vegger og gulv, og det er ikke dokumentert membranløsning etter dagens krav. Ut fra alder, utførelse og manglende tilfredsstillende tettesjikt må det påregnes oppgradering av våtrommet for å tåle normal bruk i henhold til dagens krav til tette våtsoner og fallforhold. Samlet tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av rommets alder, motfall til sluk og manglende tetthet i våtsonene

Tiltak:
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Loftsetasje > Bad
Generell,TG3

Bad med malt belegg på gulv, plater med strie på vegg Badekar, toalett, vask med innredning. 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.
Våtrommet har mangelfulle eller manglende tette våtsoner, eldre tekniske installasjoner, knirk i gulvkonstruksjonen samt manglende tilfredsstillende fallforhold mot sluk. Ut fra alder, utførelse og registrerte forhold må det påregnes oppgradering av våtrommet for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt, funksjon og avrenning. Forholdene gir økt risiko for fuktbelastning og følgeskader, og samlet tilstandsgrad vurderes som TG 3.

Tiltak:
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

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:
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er irr på rør.

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.

Andre tiltak:
Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
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 både støpejern, plast av forskjellige årstall.

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

Tiltak:
Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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
200 liters varmtvannstank installert i kjeller.

Vurdering av avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
Kravet har ikke tilbakevirkende kraft og er en anbefaling pga. relativt mange tilfeller av varmegang ifølge Elsikkerhetsportalen. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2
Det er utført drenering rundt boligen samt isolert, men ikke ferdigstilt.

Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er opplyst og registrert at det er utført drenering og utvendig isolering rundt boligen. Arbeidene fremstår imidlertid ikke fullt ferdigstilt, da det mangler tetningslist mot avslutninger og tildekning/beskyttelse av utvendig isolasjon (styrofoam). Det er registrert fuktforhold i rom under terreng, som vurderes å ha sammenheng med kapillært oppsug fra grunnen. Videre er terrengforholdene innvendig synlige, noe som indikerer direkte fuktpåvirkning fra grunn og medfører at den utførte dreneringen kan ha begrenset effekt på det totale fuktbildet. Forholdet tilsier fortsatt risiko for fuktbelastning og behov for videre vurdering og eventuelle supplerende tiltak. Tradisjonelle dreneringstiltak vurderes som krevende å gjennomføre på deler av kjeller pga. fjellterreng. Det anbefales å etablere fuktreduserende tiltak i kjeller, som for eksempel forbedret ventilasjon og/eller installasjon av avfukter, for å begrense fuktbelastningen samt videre tildekninger.

Tiltak:
Fullføre og kontrollere dreneringsarbeidene med korrekt avslutning og tetningslister, samt etablere nødvendig beskyttelse/tildekning av utvendig isolasjon. Det anbefales videre å vurdere supplerende fuktsikringstiltak mot grunn, herunder tiltak for å redusere kapillært oppsug og avdamping fra grunn i rom under terreng. Fagkyndig vurdering av konstruksjonen anbefales for å kartlegge omfang og behov for ytterligere tiltak.
Konsekvens ved manglende tiltak: Ved manglende utbedring og supplerende fuktsikring vil det fortsatt være risiko for vedvarende fuktbelastning i konstruksjonene. Dette kan medføre utvikling av råteskader, muggsopp, dårlig inneklima, nedbrytning av materialer og økt risiko for skadeinsekter over tid. Begrenset effekt av dreneringen kan også føre til at fuktproblematikken opprettholdes eller forverres

Grunnmur og fundamenter,TG2
Grunnmuren er oppført i betong fra byggeår. Det er utført visuell vurdering av de deler av grunnmuren som var synlig ved befaring. Vegger mot terreng er delvis utforet innvendig, og konstruksjonen bak utforingen er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstanden i disse konstruksjonene er ukjent. Ved slike løsninger er det generelt økt risiko for skjulte fukt- og skader i konstruksjonen

Vurdering av avvik:
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.
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.
Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Forstøtningsmurer,TG2
Forstøtningsmur av betong. 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 registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
Det er registrert mindre sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer rundt boligen. Slike forhold kan oppstå

over tid som følge av jordtrykk, telepåvirkning og naturlige bevegelser i konstruksjonen.

Tiltak:
Påviste skader må utbedres.
Konsekvens: Sprekkdannelser og mindre deformasjoner kan over tid føre til ytterligere bevegelser i muren og redusert stabilitet dersom forholdene utvikler seg. Tiltak: Det anbefales å holde muren 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.

Terrengforhold,TG3
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:
Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
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 bør foretas terrengjusteringer.
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. Forholdet vurderes som en funksjonssvikt. Tiltak for forbedring av terrengfall og håndtering av overvann må påregnes for å redusere risiko for fuktskader.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

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.

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det er fremlagt plantegninger datert 1990 i forbindelse med tilbyggsdel som fremstår som nåværende planløsning. Kjellerdel fremstår ikke av disse tegningene men er heller ikke innredet.
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Bod

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Anneks

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Ifølge tilgjengelige opplysninger fra Se Eiendom fremstår det som at et hjørne av annekset ligger noe inn over naboeiendom. Forholdet er ikke oppmålt eller nærmere kontrollert av takstmann, og opplysningen bygger kun på kartgrunnlag. Det kan forekomme avvik i kartdata, og forholdet bør avklares nærmere dersom dette er av betydning for handelen

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

Garasje med innredet leilighet

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Garasjebygget er opprinnelig omsøkt og oppført som garasje. Fremlagte byggesaksdokumenter viser at loftsetasjen er innredet med oppholdsareal, men dagens rominndeling, bruk og innredning avviker fra fremlagte tegninger og opprinnelig søknadsgrunnlag . Ved befaring fremstår bygget innredet med gang, soverom, bad/vaskerom samt bod og garasjedel i 1. etasje, mens loftsetasjen er innredet med stue/kjøkken, soverom og toalettrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at disse endringene, herunder bruksendring, etablering av våtrom eller innlagt vann, er omsøkt eller godkjent. Det bemerkes at innlagt vann ikke fremkommer av opprinnelig søknadsgrunnlag. Bygget må derfor anses benyttet utover det som fremgår av godkjente tegninger og byggesaksdokumentasjon. Dagens bruk og innredning er ikke vurdert som offentligrettslig godkjent,

og det kan ikke legges til grunn at rommene oppfyller krav til lovlig varig opphold eller tekniske krav til blant annet våtrom, ventilasjon, rømningsveier, brannsikkerhet og tekniske installasjoner. Kjøper overtar eiendommen med kunnskap om disse forholdene og risikoen dette innebærer, herunder mulig krav om søknad, ombygging, tilpasning eller tilbakeføring fra offentlig myndighet. Bygningssakkyndig har kun vurdert forholdet ut fra fremlagt dokumentasjon og visuell befaring.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja
Garasjen er innredet med leilighetsdel/oppholdsrom. Det foreligger ikke dokumentasjon på at bruksendring fra garasje til boligformål, herunder etablering av våtrom og innlagt vann, er omsøkt eller offentlig godkjent. Dagens bruk og innredning avviker dermed fra opprinnelig godkjent formål og tegninger. Innredningen tilfredsstiller derfor ikke nødvendigvis krav til rom for varig opphold eller selvstendig boenhet. Kjøper overtar eiendommen med kunnskap om forholdet og risikoen dette innebærer, herunder eventuelle krav om søknad, utbedringer, tilbakeføring eller pålegg fra kommunen.

Enebolig
Standard :
Normal standard alder tatt i betraktning
Vedlikehold :
Boligen fremstår med behov for oppgraderinger, vedlikehold utfra bygningsmessig beskrivelse
Bod
Standard :
Enkel standard
Vedlikehold :
Vurderes i dårlig forfatning byggteknisk.
Anneks
Standard :
Enkel standard
Vedlikehold :
Bygningen fremstår i dårlig forfatning byggteknisk
Garasje med innredet leilighet
Standard :
Normal standard alder tatt i betraktning
Vedlikehold :
Videre vedlikhold og oppgraderinger utfra bygningsmessig beskrivelse.

Innbo og løsøre
Oppvaskmaskin medfølger.

Kjøleskap og vaskemaskin medfølger ikke.
Alle fastmonterte gjenstander medfølger boligen.

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

Per i dag er det et leieforhold. Ny kjøper binder ny leiekontrakt med leietaker.

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: Elektrisk, Ved

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 57 516 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 15 016,-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.

Eiendomsskatt
Kr 3 889,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 728 080,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 912 319,- 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
Watercircle
Polisenr: 1149085

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd fra Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 074 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.
Ifølge matrikkelkart fra kommunen fremstår det som at et hjørne av annekset ligger noe inn over/på naboeiendom.

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

Beskrivelse av nærområdet
Enebolig beliggende i ett rolig boligområdet på Rykene i Arendal kommune. Boligen ligger i ett attraktivt område med kort avstand til Nidelven, skole, barnehage, Sam Eyde, Sør Amfi, Stoa næringsområde, Harebakken og bussforbindelser. Perfekt boligområde for barnefamilier da det er kort vei til skole, barnehage, naturskjønt, fine turområder og Nidelven som byr på fine bademuligheter

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass Preståsen ca. 2 minutter i gåavstand fra boligen
Rise togstasjon ca. 7 minitter med biltransport.
Kristiansand Kjevik ca. 42 minutter med biltransport.

Skoler og barnehager
Barnehager
Rykene oppvekstsenter (1-5 år) ca. 10 minutter i gåavstand.
Noas Park barnehage (0-5 år) ca. 11 minutter i gåavstand.
Temseveien barnehage (0-5 år) ca. 7 minutter med biltransport.

Barne- og ungdomsskole
Rykene oppvekstsenter (1-7 kl.) ca. 11 minutter i gåavstand.
Asdal skole (1-10 kl.) ca. 9 minutter med biltransport.

Videregående skole
Drottningborg videregående skole ca. 14 minutter med biltransport.
Dahlske videregående skole ca. 14 minutter med biltransport.
Sam Eyde videregående skole ca. 15 minutter med biltransport.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Enebolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er fremlagt plantegninger datert 1990 i forbindelse med tilbyggsdel som fremstår som nåværende planløsning. Kjellerdel fremkommer ikke av disse tegningene men er heller ikke innredet.

Det er tatt bort en vegg mellom spisestue og stue, noe som avviker fra byggemeldte tegninger.

Frittstående bod
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger for oppføring av boden. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Anneks
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger for oppføring annekset. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Garasje med innredet leilighet
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger for oppføring av garasjen. Garasjebygget er opprinnelig omsøkt og oppført som garasje. Fremlagte byggesaksdokumenter viser at deler av 1.etasje og loftsetasjen er innredet med oppholdsareal, men dagens rominndeling, bruk og innredning avviker fra fremlagte tegninger og opprinnelig søknadsgrunnlag. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Det gjøres oppmerksom på at det er etablert vann og avløp til garasjen som ikke fremkommer av søknad.

Det foreligger ferdigattest på garasje datert 07.05.2026

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplan: Adresse : Presteveien 115, 4821 Rykene ,

Gnr/Bnr: 418/76/0/0 , Planident: 1105r1 , Plannavn: Rykeneområdet , Formål: Kjørevei, OMråder for boliger m/tilhørende anlegg.
Arealplaner under arbeid: Planident: 42032020-2 , plannavn: Korveien 6, Rykene.

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for boligutvikling med tilhørende adkomst/vei, lekeplass og infrastruktur. Det tas sikte på å etablere boligbebyggelse for familier da området ligger nært barneskolen. I kommuneplan for Arendal 2019-2029 er området avsatt til fremtidig boligbebyggelse og er en del av B28.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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

4203/418/76:
24.07.2008 - Dokumentnr: 608650 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:418 Bnr:179

08.01.1998 - Dokumentnr: 125 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:418 Bnr:234

01.01.2020 - Dokumentnr: 453135 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:418 Bnr:351

15.11.1950 - Dokumentnr: 901620 - Elektriske kraftlinjer

01.09.1961 - Dokumentnr: 2479 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:418 Bnr:166
Betyr: Skjøte om rett til å legge vei over eiendom. Kjøperen får rett til å anlegge veg på selgerens gjenværende eiendom mellom gnr 18, bnr 148 og gnr 18, bnr 143. Se servitutt for utfyllende informasjon.

04.07.1978 - Dokumentnr: 5079 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:418 Bnr:226
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Betyr: Eier av bnr 226 fikk rett til bilvei over naboens eiendom ("stokkelia" gnr. 18 bnr.91). Eieren fikk også en rett til å legge og ha kloakk - og vannledninger over samme naboeiendom. Se servitutt for utfyllende informasjon.

30.01.1979 - Dokumentnr: 804 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:418 Bnr:227
Betyr: Skjøte om veirett til gnr 18, bnr 227 over selgerens eiendom, gnr. 18, bnr 76. Se servitutt for utfyllende informasjon.

01.03.1979 - Dokumentnr: 1740 - Erklæring/avtale Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Målebrev, Kart- og oppmålingsforretning. Se servitutt for utfyllende informasjon.

14.04.2026 - Dokumentnr: 404473 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

17.08.1920 - Dokumentnr: 900096 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:418 Bnr:1

14.05.1964 - Dokumentnr: 1728 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:418 Bnr:179

27.06.1978 - Dokumentnr: 990015 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
G.NR.418 BNR.91

19.01.1979 - Dokumentnr: 481 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:418 Bnr:227

01.03.1979 - Dokumentnr: 1738 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:418 Bnr:228

16.11.1979 - Dokumentnr: 9775 - Grensejustering
Betyr: Målebrev, skylddelingsdokument og grenseavklaringsdokument. Se servitutt fort utfyllende informasjon.

29.02.1980 - Dokumentnr: 1753 - Grensejustering
Betyr: Godkjennelse av oppmålingen. Se servitutt for utfyllende informasjon.

10.06.1980 - Dokumentnr: 4219 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:418 Bnr:234

10.06.1980 - Dokumentnr: 4220 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:418 Bnr:235

01.01.2020 - Dokumentnr: 737775 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:418 Bnr:76

02.09.1988 - Dokumentnr: 8268 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:418 Bnr:234

24.07.2008 - Dokumentnr: 608650 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:418 Bnr:179

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik

at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

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.

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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Max 4 kr. 2 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Boligfilm kr. 3 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport Faktureres direkte ca- 20000-25 000 kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 117 350,- 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 11. 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.

Presteveien 115

Nabolaget Rykene - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rykene oppvekstsenter (1-7 kl....	**11 min**
137 elever, 9 klasser	0.9 km
Asdal skole (1-10 kl.)	**9 min**
464 elever, 23 klasser	6.3 km
Drottningborg videregående sko...	**14 min**
200 elever, 7 klasser	9.4 km
Dahlske videregående skole	**14 min**
700 elever, 36 klasser	12 km

Offentlig transport

Preståsen	**2 min**
Linje 102, 120	0.1 km
Rise stasjon	**7 min**
Linje R50	6.9 km
Kristiansand Kjevik	**42 min**

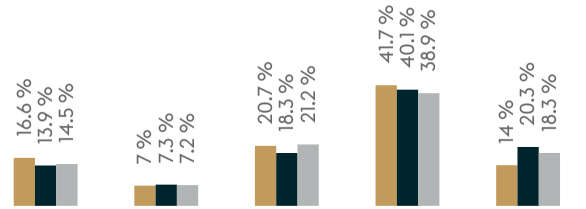
Barnehager

Rykene oppvekstsenter (1-5 år)	**10 min**
40 barn	0.9 km
Noas Park barnehage (0-5 år)	**11 min**
26 barn	0.9 km
Temseveien barnehage (0-5 år)	**7 min**
39 barn	5.4 km

Dagligvare

Joker Rykene	**10 min**
Joker Vik	**8 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rykene	1 262	541
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Rygene idrettsanlegg	10 min
Rykene skole - gymnastikksal	11 min
SKY Fitness Fevik	9 min
SKY Fitness Grimstad	13 min

«Fredelig og harmonisk. På landet og likevel sjøutsikt. Gode naboer. Ingen anstrengte forhold.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 93/100



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
Presteveien 115, 4821 RYKENE
ARENDAL kommune
gnr. 418,418, bnr. 76,351, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20249-2071 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** XE1115

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 opprinnelig oppført i 1926 med normal standard sett opp mot alder og byggeskikk, men med vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det er registrert flere avvik og bygningsdeler med høy alder og redusert funksjon.

Utvendig er taktekking og undertak av eldre dato hvor forventet levetid i stor grad er passert, og det er registrert råteskader og fuktpåvirkning i undertaket. Takkonstruksjonen har mangelfull ventilering, punktert eller svekket dampsperre, fuktmerker, råteskader og aktivitet fra skadedyr, noe som gir økt risiko for kondens og videre skadeutvikling. Veggkonstruksjonen har fuktskader i bunnsvill, mangelfull lufting og skjevheter. Vinduer og dører er eldre med slitasje, tregheter, punkterte glass og vedlikeholdsbehov. Terrasser har noe skjevheter og behov for vedlikehold.

Innvendig er det registrert betydelige skjevheter i etasjeskiller utover standardens krav, samt fukt- og skadeinsektskader i konstruksjoner mot grunn. Rom under terreng har tydelig fuktproblematikk med synlig fuktgjennomgang, råteskader og behov for videre fuktsikring og fullføring av drenering. Pipe og ildsted har mangler og bør kontrolleres nærmere av fagperson.

Begge våtrom er av eldre dato og må påregnes oppgradert ut fra dagens krav og bruk på grunn av manglende tilfredsstillende våtsoner og fallforhold. Det er registrert motfall til sluk og mangelfull tettesjiktløsning, og oppgradering må påregnes.

Tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør er av eldre dato med ufagmessige løsninger og økt risiko for lekkasjer.
Varmtvannstanken mangler tilfredsstillende avrenning og bør fast tilkobles elektrisk. Elektrisk anlegg er generelt eldre, mangler dokumentasjon.
Tomten har dårlig fall vekk fra grunnmur flere steder, noe som gir økt fuktbelastning mot grunnmuren. Det anbefales terrengjusteringer og videre fuktsikringstiltak.

Sammendraget er ikke utfyllende for rapportens innhold, og rapporten bør leses i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er fremlagt plantegninger datert 1990 i forbindelse med tilbyggsdel som fremstår som nåværende planløsning. Kjellerdel fremstår ikke av disse tegningene men er heller ikke innredet.

Bod

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Anneks

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ifølge tilgjengelige opplysninger fra Se Eiendom fremstår det som at et hjørne av annekset ligger noe inn over naboeiendom. Forholdet er ikke oppmålt eller nærmere kontrollert av takstmann, og opplysningen bygger kun på kartgrunnlag. Det kan forekomme avvik i kartdata, og forholdet bør avklares nærmere dersom dette er av betydning for handelen

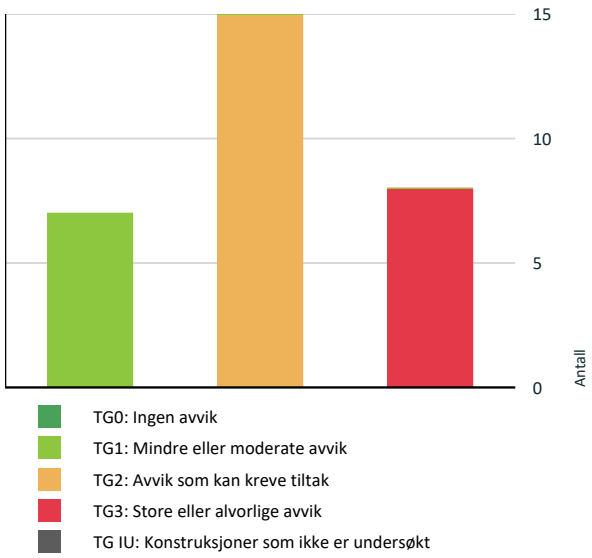
Garasje med innredet leilighet

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasjebygget er opprinnelig omsøkt og oppført som garasje. Fremlagte byggesaksdokumenter viser at loftsetasjen er innredet med oppholdsareal, men dagens rominndeling, bruk og innredning avviker fra fremlagte tegninger og opprinnelig søknadsgrunnlag .
Ved befaring fremstår bygget innredet med gang, soverom, bad/vaskerom samt bod og garasjedel i 1. etasje, mens loftsetasjen er innredet med stue/kjøkken, soverom og toalettrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at disse endringene, herunder bruksendring, etablering av våtrom eller innlagt vann, er omsøkt eller godkjent. Det bemerkes at innlagt vann ikke fremkommer av opprinnelig søknadsgrunnlag.
Bygget må derfor anses benyttet utover det som fremgår av godkjente tegninger og byggesaksdokumentasjon. Dagens bruk og innredning er ikke vurdert som offentligrettslig godkjent, og det kan ikke legges til grunn at rommene oppfyller krav til lovlig varig opphold eller tekniske krav til blant annet våtrom, ventilasjon, rømningsveier, brannsikkerhet og tekniske installasjoner.
Kjøper overtar eiendommen med kunnskap om disse forholdene og risikoen dette innebærer, herunder mulig krav om søknad, ombygging, tilpasning eller tilbakeføring fra offentlig myndighet. Bygningssakkyndig har kun vurdert forholdet ut fra fremlagt dokumentasjon og visuell befaring.

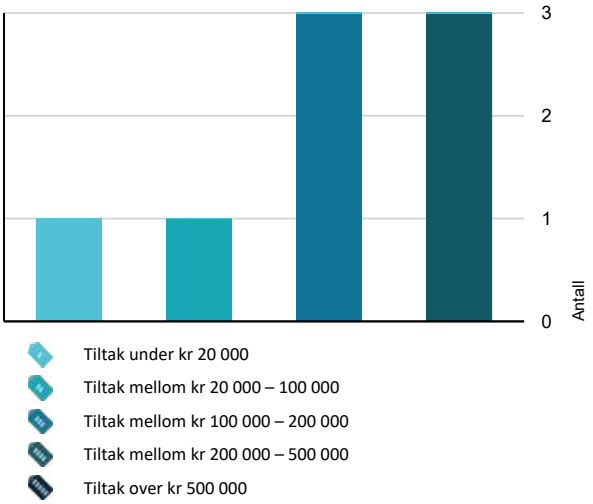
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Utvendig > Nedløp og beslag**	Gå til side
●	**Utvendig > Veggkonstruksjon**	Gå til side
●	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
●	**Utvendig > Dører**	Gå til side
●	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
●	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
●	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	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 > Forstøtningsmurer**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er avvik i rømningsveier.	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1926

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard alder tatt i betraktning

Vedlikehold
Boligen fremstår med behov for oppgraderinger, vedlikehold utfra bygningsmessig beskrivelse

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Utvendig taktekking med sementtakstein.
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.
• Det er påvist råteskader.

Det er registrert synlige skader i undertaket som relateres til tidligere eller pågående utettheter. Skadene er særlig fremtredende langs sidene, som er konstruktivt mer utsatte områder ved denne byggemåten, spesielt med eldre papptekkinger. Forholdet indikerer økt risiko for videre fuktpåvirkning og følgeskader dersom utbedring ikke gjennomføres.

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.
• Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Ved manglende tiltak er det økt risiko for lekkasjer og vanninntrengning, som kan medføre fuktskader i undertak og videre inn i takkonstruksjonen. Dette kan igjen føre til råteskader, redusert levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.

Tiltak:
Det anbefales omlegging av taktekking i sin helhet. Arbeidet bør inkludere kontroll av undertak, lekter og sløyfer, samt etablering av ny tekking med tilhørende beslag og nødvendig lufting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 2 Nedløp og beslag

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

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

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

Ved anbefalt omlegging av taktekking vil det normalt være påregnelig å skifte takrenner og beslag samtidig, som en naturlig del av arbeidene for å sikre en helhetlig og forskriftsmessig utførelse.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon 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 ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Fuktskader i bunnsvill pga. fukt fra rom under terreng er registrert med synlig borrebille skader stedvis.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
• Lokal utbedring må utføres.

Kledning uten åpen lufting innebærer hyppigere vedlikeholdsbehov da fukt ikke tørker ut på samme måte som med en luftet konstruksjon. Utbytting av enkelte bord eller anlegge ny kledning med lufting og museband må vurderes individuelt.





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak. Begrenset besiktelse fra luker.

Vurdering av avvik:

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Ved befaring er det registrert mangelfull lufting i takfot. Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking av konstruksjonen og redusere risiko for kondensdannelse. Det er videre observert misfarginger på undertak/takkonstruksjon som vurderes å ha sammenheng med kondensproblematikk. Forholdet relateres til manglende eller perforert dampsperre (plast) i himling, noe som kan føre til at varm og fuktig inneluft trenger opp i kald takkonstruksjon og kondenserer.

Det er også registrert fuktmerker/råteskader i forbindelse med enkelte gjennomføringer i takkonstruksjonen, blant annet ved pipebeslag. Dette kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning i disse områdene.

Forholdene tilsier økt risiko for fukt- og kondensproblematikk i takkonstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelser samt vurdering av tiltak for å bedre lufting i takfot, kontroll av dampsperre i himling og kontroll av beslag og gjennomføringer i takkonstruksjonen. Borrebille/husbukk spor vil være påregnelig utfra alder og type bygning. Skadeinnsektene lever i konstruksjoner med høy relativ luftfuktighet som relateres videre til manglende dampsperre.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Lokal utbedring må utføres.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det er registrert mangelfull lufting i takfot. Videre er det observert misfarginger i undertak/takkonstruksjon som vurderes å være relatert til kondensproblematikk, trolig som følge av manglende eller perforert dampsperre (plast) i himling. Det er også registrert fuktmerker ved enkelte gjennomføringer, blant annet ved pipebeslag.

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.
Det er registrert museavføring i takkonstruksjonen, noe som indikerer aktivitet fra skadedyr. Forholdet tilsier at det foreligger utettheter i ytterkonstruksjonen som gir adgang for mus, typisk i takfot, overganger eller nedre del av kledning. Det anbefales utvendige tiltak med tetting av åpninger og gjennomføringer samt etablering av tilfredsstillende sikring mot skadedyr. Omfang av eventuelle skader i konstruksjonen er ukjent og kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.

Det er registrert råteskader i flere av sperrehalene ved takutstikk. Forholdet gjelder bærende trekonstruksjon og medfører redusert bæreevne lokalt. Utskifting/reparasjon anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000













TG 2 **Vinduer**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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 noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre vinduer der mer enn halvparten forventet levetid på isolerglass er passert. Påregnelig med nedsatt funksjon pga. tetningslister som er eldre og harde som ikke tetter. Tregheter i vinduer og punkteringer av eldre vinduer vil utfra alder kunne oppstå som en konsekvens
Tiltak må detaljevurderes på det enkelte vindu som ikke er utført men tilfeldig valgte vinduer.
Videre er det registrert manglende taping/tetting rundt vinduer som vil kunne resultere i fuktskader/trekk

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer er av eldre dato hvor forventet levetid for isolerglass i stor grad er passert. 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











Tilstandsrapport



TG 2 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 avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dører er av eldre dato hvor en vesentlig del av forventet levetid må anses passert. Det registreres normal aldersslitasje med tegn til redusert funksjon. Tetningslister fremstår stedvis som eldre og harde, noe som kan medføre redusert tetthet mot trekk og luftlekkasjer. Det kan også forekomme tregheter i hengsler, lås- og lukkemekanismer samt mindre skjevheter i dørblad eller karm. Forholdene vurderes i hovedsak å være alders- og slitasjerelaterte. Eldre dører der mer enn halvparten forventet levetid på isolerglass er passert. Påregnelig med nedsatt funksjon pga. tetningslister som er eldre og harde som ikke tetter. Tregheter i dører og punkteringer av eldre isolerglass vil utfra alder kunne oppstå som en konsekvens.

Manglende terskelbeslag i spor i terskel til dør. Konsekvens kan være fukt som kommer bak og under terskel og skader oppstår.
Anbefales å utføres med riktig utførelse med terskelbeslag.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre dører med nedsatt funksjon. Det er registrert slitasje, treg gange og justeringsbehov. Tetningslister er harde og delvis utette. Vedlikehold og påregnelig utskifting må vurderes









TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrasser og veranda er utført i trekonstruksjoner av varierende alder. Det registreres eldre terrassebord med slitasje. Slike forhold oppstår ofte som følge av langvarig vær- og fuktbelastning, begrenset overflatebehandling og normal aldring av materialer.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Tilstandsrapport





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trevanger med ståltrappetrinn
Besiktelsen viser ikke større avvik på befaringsdagen



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert skader og mykheter i gulvkonstruksjoner, samt generelle skjevheter i boligen, noe som må påregnes ut fra bygningens alder og konstruksjonstype. Overflatene fremstår med normal slitasje, skrapmerker og bruksspor etter lang tids bruk. Det er registrert merker, sår og stedvis slitt overflatebehandling, som vurderes å være naturlig aldersmessig patina. Forholdene vurderes ikke å ha vesentlig innvirkning på konstruksjonenes funksjon, men løpende vedlikehold, oppgradering og eventuell utskifting av overflater må påregnes ut fra estetiske og vedlikeholdsmessige hensyn over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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 over tid.







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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.

Det er registrert spor etter borrebille og fuktskader i etasjeskillet over rom under terreng, noe som er påregnelig ut fra konstruksjonstype og fuktbelastning. Det er opplyst om utførte tiltak med drenering rundt boligen. Fuktforhold i etasjeskillet må sees i sammenheng med tidligere eller eksisterende kapillært oppsug fra grunn, samt sviktende eller aldrende drenering og fuktsikring, hvor avdamping fra grunnen kan ha bidratt til økt fuktbelastning mot etasjeskillet. Skadeinsekter som borrebille og husbukk er avhengige av høy relativ luftfuktighet, normalt over 60 %, for å utvikle seg, og de registrerte forholdene vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning.

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

Som følge av bygningens alder, manglende fuktsikring og oppbygning av såle etter eldre byggeskikk, må det påregnes at kapillært oppsug av fukt fra grunnen kan forekomme.

Kapillært fuktoppsug kan medføre forhøyet fuktbelastning i konstruksjoner mot grunn, med risiko for fuktskader, mugg- og råtedannelse samt påvirkning av inneklima.

Det anbefales vurdering av tiltak for å redusere fuktbelastningen, som etablering av kapillærbrytende sjikt, fuktsperre eller andre relevante fuktsikringstiltak. Skjevhetene vil kunne påvirke bruksegenskaper, herunder at inventar vil stå skjevt, samt gi økt slitasje på overflater og installasjoner.
Eventuelle utbedringer med oppretting må vurderes individuelt, basert på behov, bruk og ønsket standard. Det kan likevel være hensiktsmessig med nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000











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:

Tilstandsrapport

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Riss/sprekker i pipe kan medføre redusert tetthet og økt risiko for lekkasje av røyk og gasser, samt redusert brannsikkerhet.

Det anbefales nærmere kontroll av pipe og ildsted av kvalifisert fagperson. Eventuelle skader må utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000











TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng med synlig fuktproblematikk. Eier har fått utført drenering rundt bolig men ikke fullført.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Synlig fuktskader og fukt på overflater registrert
Synlig spor etter museaktivitet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Tilstandsrapport

Rom under terreng har fuktpåvirkning. Oppvarming fra bygningen kan gi økt damptrykk i omkringliggende masser og føre til fukttransport inn i konstruksjonen. I tillegg kan fukt tilføres via kapillærsug fra grunnen, kondens og eventuelle lekkasjer. Dette medfører risiko for mugg- og råteskader, særlig i tilfarergolv, samt deformasjoner i overliggende gulvmaterialer.

Tiltak: Det anbefaleskapillærbrytende sjikt og fuktsperre der dette mangler, samt fullførelse av fuktsikring og drenering.
Konsekvens: Dersom tiltak ikke gjennomføres, må det påregnes økende fuktbelastning med risiko for videre skader på bygningsdeler og forringet inneklima.

Det må generelt påregnes behov for forebyggende tiltak mot skadedyr, herunder tetting av åpninger og gjennomføringer, samt kontroll og eventuell sanering ved påvist aktivitet

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp mellom etasjene. Det er utført enkel visuell undersøkelse med gange i trappetrinn for vurdering av stabilitet og funksjon. Undersøkelsen er begrenset til synlige forhold uten inngrep i konstruksjonen.

Det ble ikke registrert synlige skader eller funksjonsavvik ved befaringen.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

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

• Lokal utbedring må påregnes.

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malte fliser på gulv, panel på vegger.
Utstyr: dusjkabinett, vask med innredning, opplegg for vaskemaskin, toalett.

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 motfall mot sluk samt eldre tekniske installasjoner i våtrommet. Våtrommet har mangelfulle eller manglende tette våtsoner på vegger og gulv, og det er ikke dokumentert membranløsning etter dagens krav. Ut fra alder, utførelse og manglende tilfredsstillende tettesjikt må det påregnes oppgradering av våtrommet for å tåle normal bruk i henhold til dagens krav til tette våtsoner og fallforhold. Samlet tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av rommets alder, motfall til sluk og manglende tetthet i våtsonene

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000













Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tilstøtende kjøkkenvegg uten påvisning av unormale forhold eller forhøyede fuktverdier på kontrollstedet. Det presiseres at hulltaking og kontroll på ett punkt ikke gir garanti for at fukt- eller råteskader ikke kan forekomme andre steder i våtromskonstruksjonen. Det gjøres særskilt oppmerksom på at badet ligger over rom under terreng, hvor registrert fuktproblematikk i etasjeskillet kan påvirke konstruksjonen og medføre økt risiko for skjulte skader



LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med malt belegg på gulv, plater med strie på vegg
Badekar, toalett, vask med innredning.

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.

Våtrommet har mangelfulle eller manglende tette våtsoner, eldre tekniske installasjoner, knirk i gulvkonstruksjonen samt manglende tilfredsstillende fallforhold mot sluk. Ut fra alder, utførelse og registrerte forhold må det påregnes oppgradering av våtrommet for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt, funksjon og avrenning. Forholdene gir økt risiko for fuktbelastning og følgeskader, og samlet tilstandsgrad vurderes som TG 3.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Tilstandsrapport





LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltagning er foretatt i tilstøtende soverom uten å påvise unormale forhold.
Hullborring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.
Utstyr: kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin.
Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvik utover påregnelig bruksslitasje. 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.





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.

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:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

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.
- Andre tiltak:
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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 både støpejern, plast av forskjellige årstall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





Tilstandsrapport









TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluker.
Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte.
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

200 liters varmtvannstank installert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kravet har ikke tilbakevirkende kraft og er en anbefaling pga. relativt mange tilfeller av varmegang ifølge Elsikkerhetsportalen.
Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann.

Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Tilstandsrapport





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.
   1926

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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 Mangler på beskyttelsedeksler, eldre anlegg, manglende 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.

Tilstandsrapport









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

Det er utført drenering rundt boligen samt isolert, men ikke ferdigstilt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er opplyst og registrert at det er utført drenering og utvendig isolering rundt boligen. Arbeidene fremstår imidlertid ikke fullt ferdigstilt, da det mangler tetningslist mot avslutninger og tildekning/beskyttelse av utvendig isolasjon (styrofoam). Det er registrert fuktforhold i rom under terreng, som vurderes å ha sammenheng med kapillært oppsug fra grunnen. Videre er terrengforholdene innvendig synlige, noe som indikerer direkte fuktpåvirkning fra grunn og medfører at den utførte dreneringen kan ha begrenset effekt på det totale fuktbildet. Forholdet tilsier fortsatt risiko for fuktbelastning og behov for videre vurdering og eventuelle supplerende tiltak.

Tradisjonelle dreneringstiltak vurderes som krevende å gjennomføre på deler av kjeller pga. fjellterreng. Det anbefales å etablere fuktreduserende tiltak i kjeller, som for eksempel forbedret ventilasjon og/eller installasjon av avfukter, for å begrense fuktbelastningen samt videre tildekninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fullføre og kontrollere dreneringsarbeidene med korrekt avslutning og tetningslister, samt etablere nødvendig beskyttelse/tildekning av utvendig isolasjon. Det anbefales videre å vurdere supplerende fuktsikringstiltak mot grunn, herunder tiltak for å redusere kapillært oppsug og avdamping fra grunn i rom under terreng. Fagkyndig vurdering av konstruksjonen anbefales for å kartlegge omfang og behov for ytterligere tiltak.

Konsekvens ved manglende tiltak:
Ved manglende utbedring og supplerende fuktsikring vil det fortsatt være risiko for vedvarende fuktbelastning i konstruksjonene. Dette kan medføre utvikling av råteskader, muggsopp, dårlig inneklima, nedbrytning av materialer og økt risiko for skadeinsekter over tid. Begrenset effekt av dreneringen kan også føre til at fuktproblematikken opprettholdes eller forverres

Tilstandsrapport









TG 2 **Grunnmur og fundamenter**

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i betong fra byggeår. Det er utført visuell vurdering av de deler av grunnmuren som var synlig ved befaring. Vegger mot terreng er delvis utforet innvendig, og konstruksjonen bak utforingen er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstanden i disse konstruksjonene er ukjent.
Ved slike løsninger er det generelt økt risiko for skjulte fukt- og skader i konstruksjonen

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

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.
- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.







Tilstandsrapport







TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av betong. 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 registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert mindre sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer rundt boligen. Slike forhold kan oppstå over tid som følge av jordtrykk, telepåvirkning og naturlige bevegelser i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

Konsekvens: Sprekkdannelser og mindre deformasjoner kan over tid føre til ytterligere bevegelser i muren og redusert stabilitet dersom forholdene utvikler seg.
Tiltak: Det anbefales å holde muren 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.



TG 3 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:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

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

• Det bør foretas terrengjusteringer.

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.

Forholdet vurderes som en funksjonssvikt.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







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.

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

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:

• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• 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

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Tilstandsrapport









Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Vurderes i dårlig forfatning byggteknisk.

Beskrivelse

Enkelt oppført dobbel bod. Tilleggsbygningen er vurdert på generelt grunnlag. Det er ikke satt tilstandsgrader på de enkelte bygningsdeler eller installasjoner, men en samlet helhetlig tilstandsgrad basert på alder, slitasje, registrerte skadesymptomer, bygningsmessige avvik og det visuelle inntrykket ved befaringen.

Bygningen er fundamentert på betongsøyler. Det er manglende tildekning mot grunn, og avdamping/fuktpåvirkning fra grunn må påregnes.

Takkonstruksjonen er utført som enkelt saltak tekket med metallplater. Det er registrert manglende lufting av takkonstruksjonen samt manglende takrenner, noe som medfører økt risiko for kondens og fuktbelastning på konstruksjonene.

Boddører har avvik ved innsetningsdetaljer og fremstår med behov for justering og vedlikehold.

Bygningen benyttes ved befaringstidspunktet til vedlagring og dyrehold, og vurderes ut fra denne bruken å ha tilfredsstillende funksjon, men med behov for løpende vedlikehold og reparasjoner.

Helhetlig tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av bygningens alder, bruk, registrerte avvik og vedlikeholdsbehov. Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner for å opprettholde funksjon og begrense videre skadeutvikling.

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

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Bygningen fremstår i dårlig forfatning byggteknisk

Beskrivelse
Anneks – generell vurdering

Enkelt oppført anneks. Tilleggsbygningen er vurdert på generelt grunnlag. Det er ikke satt tilstandsgrader på de enkelte bygningsdeler eller installasjoner, men en samlet helhetlig tilstandsgrad basert på bygningens alder, slitasje, registrerte skadesymptomer, bygningsmessige avvik og det visuelle inntrykket ved befaringen.

Bygningen er fundamentert på en kombinasjon av betongsøyler, betongmur og lettklinkerblokker. Det er manglende tildekning mot terreng, og fuktpåvirkning fra grunn må påregnes.

Konstruksjonen er enkelt oppført med tømmer/plank, og det er registrert omfattende råteskader i bærende konstruksjoner, noe som medfører redusert bæreevne og svekket konstruksjonssikkerhet.

Vinduer har større råteskader, og dør har tregheter ved bruk. Det er videre registrert avvik ved innsetningsdetaljer rundt vinduer og dører, med økt risiko for fuktinntrenging og videre skadeutvikling.

Takkonstruksjonen er utført som saltak tekket med metallplater. Det er registrert manglende lufting av takkonstruksjonen samt manglende takrenner, noe som medfører økt risiko for kondens, fuktbelastning og avrenning mot konstruksjonene.

Innvendig er det registrert omfattende skader relatert til fukt og råte, som understøtter inntrykket av en bygning i dårlig teknisk stand.

Helhetlig tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av bygningens generelle tilstand, omfattende råteskader, fuktproblematikk og konstruksjonsmessige avvik. Bygningen vurderes å være i dårlig byggteknisk forfatning og det må påregnes vesentlige utbedringer eller eventuell full utskifting.

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

Garasje med innredet leilighet



Anvendelse

Byggeår
2019

Kommentar
2019 ifølge eier, det er ikke ferdigattest på bygget.

Standard
Normal standard alder tatt i betraktning

Vedlikehold
Videre vedlikhold og oppgraderinger utfra bygningsmessig beskrivelse.

Beskrivelse
Tilleggsbygning – garasje innredet med leilighet

Garasjen er innredet med leilighet. Eier opplyser at innredningen ble utført i 2019. Det opplyses videre at leiligheten ikke er omsøkt eller offentlig godkjent for dagens bruk. Det er ikke fremlagt bygningstegninger, og opprinnelig omsøkt bruk er ukjent. Det er ikke foretatt vurdering av om leiligheten oppfyller minstekravene i byggteknisk forskrift (TEK17) for varig opphold eller selvstendig boenhet. Kjøper overtar risiko knyttet til eventuell manglende godkjenning og eventuelle pålegg fra kommunen.

Tilleggsbygningen er vurdert på generelt grunnlag. Det er ikke satt tilstandsgrader på de enkelte bygningsdeler og installasjoner, men en samlet helhetlig tilstandsgrad basert på alder, slitasje, registrerte avvik, skadeindikasjoner og det visuelle inntrykket ved befaringen.

Bygningen er oppført med betongsåle og grunnmur av betongblokker. Det er registrert manglende utvendig murpuss og synlig fuktopptak i betongblokker som delvis ligger under terreng. Grunnmurskonstruksjonen er delvis utvendig isolert, men arbeidet fremstår ikke ferdigstilt, med manglende klemlister og avslutninger rundt hjørner. Forholdet medfører økt risiko for fukt- og kondensproblematikk.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er utført som saltak med røstet himling. Det er ikke tilgang til selve takkonstruksjonen, og det er derfor ukjent om dampsperren er perforert eller tilfredsstillende utført. Forholdet bør undersøkes nærmere med tanke på eventuell risiko for kondensproblematikk. Taket er tekket med sementtakstein med metalltakrenner. Det mangler snøfangere.

Vinduer og dører er stikkprøvekontrollert og fremstod med normal funksjon på befaringsdagen. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner, og tetting rundt vinduer og dører er ikke kontrollert.

Enkel vindeltrapp som ikke er i henhold til krav for trapp imellom etasjer teknisk forskrift 2017

Innvendige overflater fremstår med påregnelig bruksslitasje og stedvise opphengsskader. Det er registrert skjevheter i etasjeskillet utover standardens krav til måleavvik.

Badet er utført med belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Rommet er utstyrt med servant med innredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er registrert manglende fallforhold mot sluk, men oppkant ved terskel begrenser vannavrenning til tilstøtende rom, og eventuelt lekkasjevann vil kunne ledes mot sluk. Dusjkabinett bidrar til å redusere fuktbelastningen på gulvkonstruksjonen. Hulltaking i tilstøtende gang viste ikke tegn til fuktskader på kontrollstedet.

Kjøkkeninnredningen har slette fronter og laminat benkeplate. Det er registrert mindre skader på innredningen, men denne vurderes å være normalt fungerende.

Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør og er kontrollert i vannskap. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, men det foreligger ikke dokumentasjon, og det er registrert manglende deksler. Gjennomgang av elektrisk anlegg anbefales før videre bruk.

Helhetlig tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrerte avvik og oppgraderingsbehov ut fra bygningens alder, utførelse og tilstand ved befaringen. Enkelte forhold ville isolert sett kunne gitt tilstandsgrad 3, herunder manglende snøfangere og uavklarte fuktforhold, men bygningen er vurdert samlet. Det vises for øvrig til bildedokumentasjon og nærmere beskrivelse bakerst i rapporten

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)**
Kjeller		23		23	
1. etasje	66			66	63
Loftsetasje	41			41	
SUM	**107**	**23**			**63**
SUM BRA	**130**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
1. etasje	Gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, bod		
Loftsetasje	Gang, 3 soverom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt plantegninger datert 1990 i forbindelse med tilbyggsdel som fremstår som nåværende planløsning. Kjellerdel fremstår ikke av disse tegningene men er heller ikke innredet.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Boder	

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som P-rom eller S-som selv om de er i strid med byggeforskriften.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stue	

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ifølge tilgjengelige opplysninger fra Se Eiendom fremstår det som at et hjørne av annekset ligger noe inn over naboeiendom. Forholdet er ikke oppmålt eller nærmere kontrollert av takstmann, og opplysningen bygger kun på kartgrunnlag. Det kan forekomme avvik i kartdata, og forholdet bør avklares nærmere dersom dette er av betydning for handelen

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje med innredet leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	22	21		43	
Loftsetasje	35			35	
SUM	**57**	**21**			
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, soverom, bad/vaskerom	Bod, garasje	
Loftsetasje	Stue/kjøkken, soverom, toalettrom (ikke målbart)		

Kommentar

Rommenes definisjon er i hovedsak basert på faktisk bruk ved befaringstidspunktet. Trapper er medregnet i sin helhet på samtlige etasjer. Det er ikke foretatt kontroll av om innredede rom er byggemeldt eller offentlig godkjent for dagens bruk. Vegger mellom BRA-i og BRA-e er ikke medregnet i arealet grunnet ukjent veggtykkelse. Veggtykkelse vil normalt inngå i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Garasjebygget er opprinnelig omsøkt og oppført som garasje. Fremlagte byggesaksdokumenter viser at loftsetasjen er innredet med oppholdsareal, men dagens rominndeling, bruk og innredning avviker fra fremlagte tegninger og opprinnelig søknadsgrunnlag .
Ved befaring fremstår bygget innredet med gang, soverom, bad/vaskerom samt bod og garasjedel i 1. etasje, mens loftsetasjen er innredet med stue/kjøkken, soverom og toalettrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at disse endringene, herunder bruksendring, etablering av våtrom eller innlagt vann, er omsøkt eller godkjent. Det bemerkes at innlagt vann ikke fremkommer av opprinnelig søknadsgrunnlag.
Bygget må derfor anses benyttet utover det som fremgår av godkjente tegninger og byggesaksdokumentasjon. Dagens bruk og innredning er ikke vurdert som offentligrettslig godkjent, og det kan ikke legges til grunn at rommene oppfyller krav til lovlig varig opphold eller tekniske krav til blant annet våtrom, ventilasjon, rømningsveier, brannsikkerhet og tekniske installasjoner. Kjøper overtar eiendommen med kunnskap om disse forholdene og risikoen dette innebærer, herunder mulig krav om søknad, ombygging, tilpasning eller tilbakeføring fra offentlig myndighet. Bygningssakkyndig har kun vurdert forholdet ut fra fremlagt dokumentasjon og visuell befaring.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Garasjen er innredet med leilighetsdel/oppholdsrom. Det foreligger ikke dokumentasjon på at bruksendring fra garasje til boligformål, herunder etablering av våtrom og innlagt vann, er omsøkt eller offentlig godkjent. Dagens bruk og innredning avviker dermed fra opprinnelig godkjent formål og tegninger. Innredningen tilfredsstiller derfor ikke nødvendigvis krav til rom for varig opphold eller selvstendig boenhet. Kjøper overtar eiendommen med kunnskap om forholdet og risikoen dette innebærer, herunder eventuelle krav om søknad, utbedringer, tilbakeføring eller pålegg fra kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør
	Linda Halvorsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	418	76		0	830.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Presteveien 115

Hjemmelshaver
Halvorsen Linda

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	418	351		0	244.2 m²	Se eiendom	Eiet

Adresse
Presteveien 115

Hjemmelshaver
Linda Halvorsen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	04.05.2026	

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/XE1115

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

Andre bilder



Garasje leilighet, hullborring



Garasje leilighet, Sikringsskap



Garasje leilighet, bad



Garasje leilighet, bad sluk



Garasje leilighet, vannskap



Garasje leilighet, varmtvannsbereder



Garasje leilighet, bad mekanisk ventilasjon



Garasje leilighet, bad manglende fallforhold



Garasje leilighet, trapp enkel vindel med forskriftsfeil utfra dagens krav.



Garasje leilighet, enkel naturlig ventilering.



Garasje leilighet, kjøkken



Garasje leilighet, innvendig overflater



Garasje leilighet, varmepumpe



Garasje leilighet, toalettrom



Garasje leilighet, innredning toalettrom.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Linda Halvorsen	9578-5995-4-137705	2026-04-08 16:30:02

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
8. apr. 2026

Oppdragsnummer
39-0075/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Presteveien 115, 4821 RYKENE

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Linda Halvorsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2012

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: 1149085
Forsikret i: Watercircle

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Jeg har kun malt vegger og tak

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Bygd større veranda

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Agder vedlikehold as jeg hjalp til med grus

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?

Nei

---

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)

Nei

Eventuell kommentar: Ikke etter drenering

---

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?

Nei

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.

Nei

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

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?

Nei

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: 39-0075/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Linda Halvorsen	**2026-04-08**

Identifikasjon

Linda Halvorsen

Signicat

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Linda Halvorsen	9578-5995-4-137705	2026-04-08 16:30:02

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
8. apr. 2026

Oppdragsnummer
39-0075/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Presteveien 115, 4821 RYKENE

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Linda Halvorsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2012

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: 1149085
Forsikret i: Watercircle

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Jeg har kun malt vegger og tak

---

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Bygd større veranda

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Agder vedlikehold as jeg hjalp til med grus

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?

Nei

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)

Nei

Eventuell kommentar: Ikke etter drenering

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?

Nei

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.

Nei

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

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?

Nei

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: 39-0075/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Linda Halvorsen	**2026-04-08**

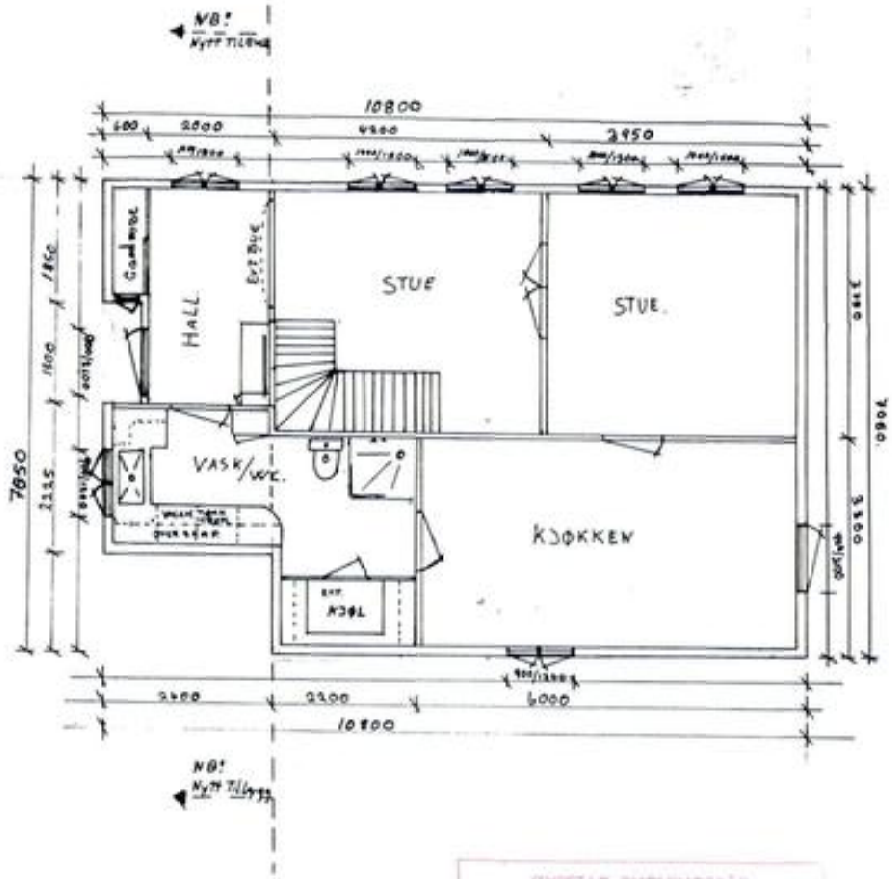
Identifikasjon

Linda Halvorsen

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



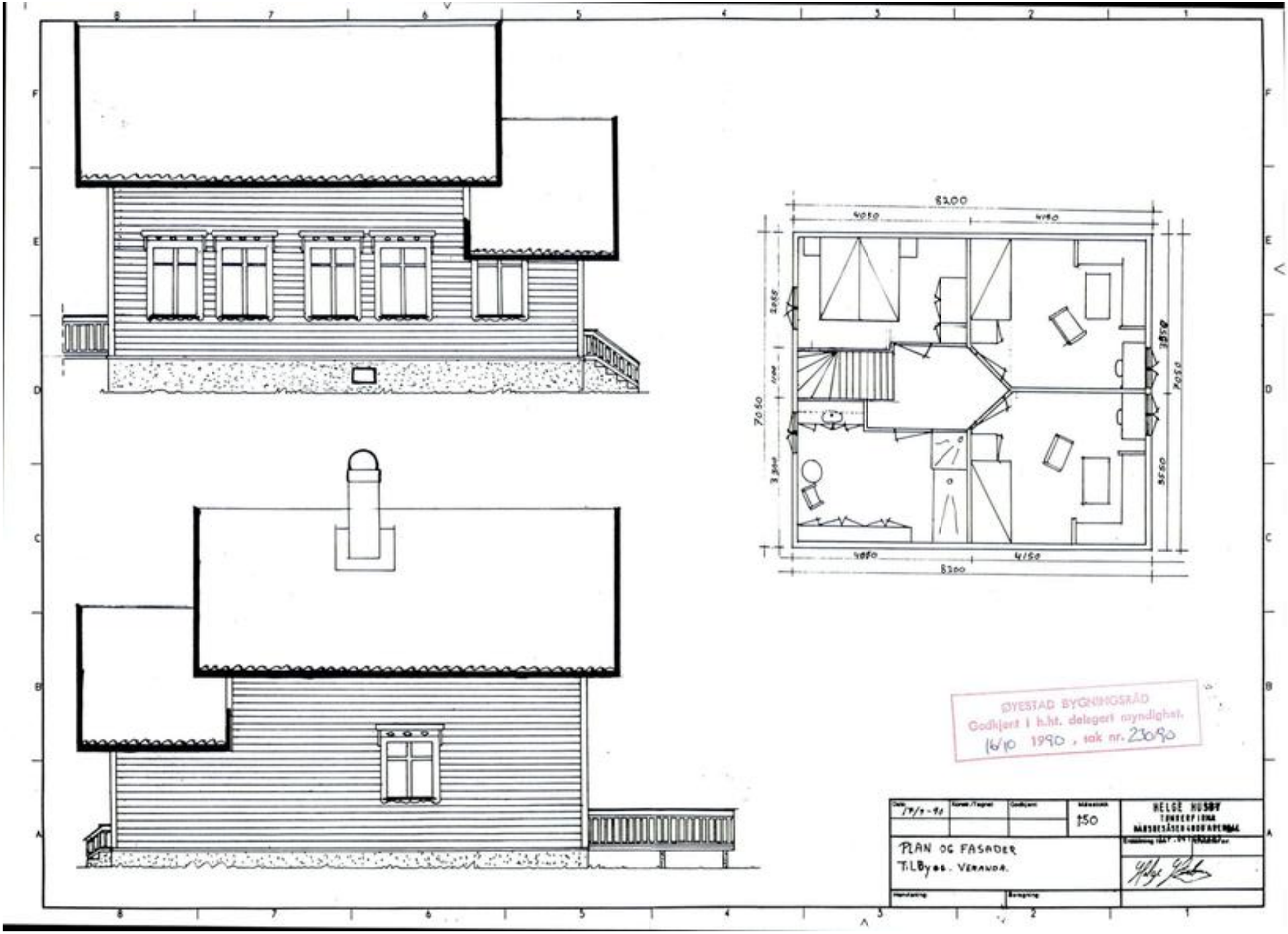




FOBDL/25208985
41876 Tegn/i 170990 166925894

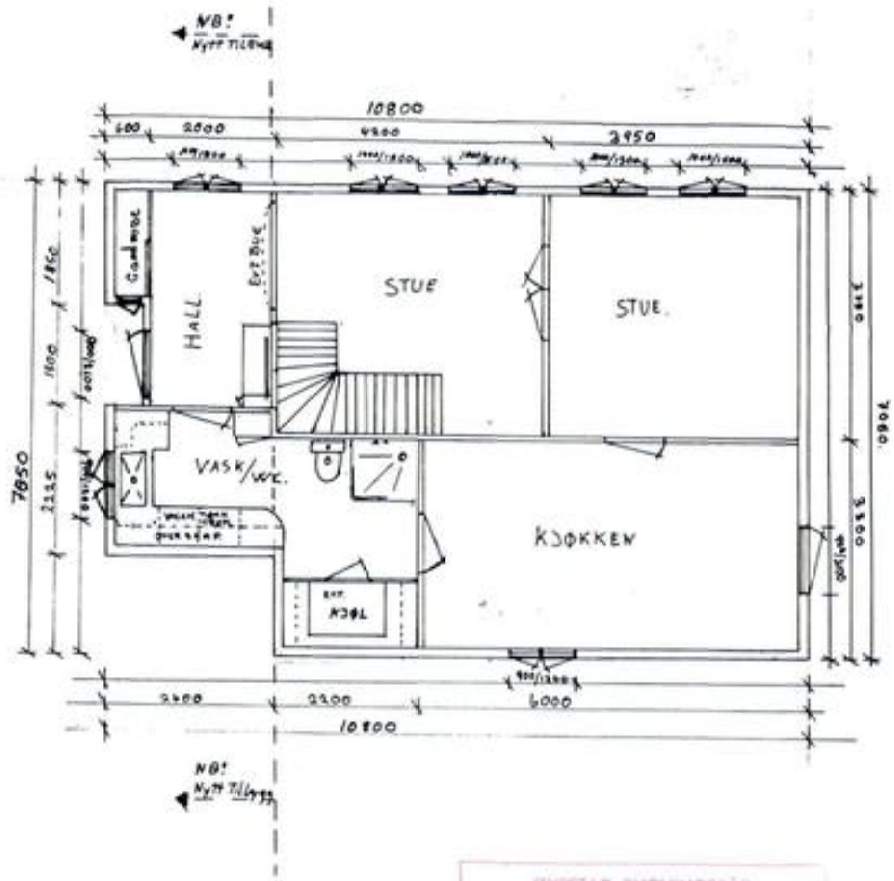
ØYESTAD BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
16/10 1990 . sak nr. 230/90

Dato 21/9-90	Kontroll/Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:50	BELSE HUSET TØMRERFIRMA
PLAN OG FASADER. TILLYEGG, VERANDA.				Helge Hustad


8200
4050
4150
3650
3950
7050
3300
3550
4050
4150
8200
ØYESTAD BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
16/10 1990 , sak nr. 23090
1:50
HELGE HUSBY
TØMRERFIRMA
PLAN OG FASADER
TILBYGG. VERANDA.



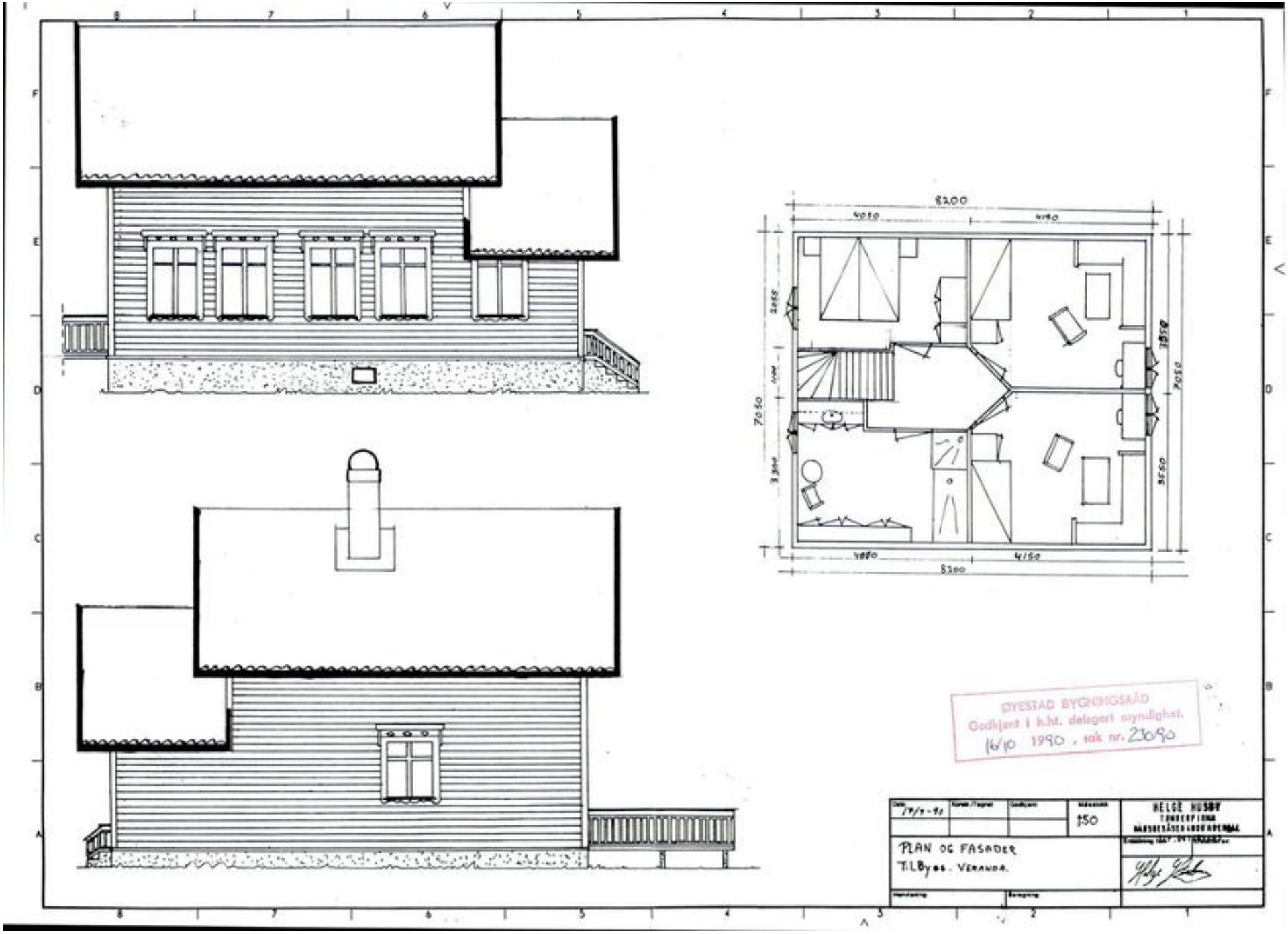




FOBDL/ 25208985
41876 Tegn/l 170990 166925894

ØYESTAD BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
16/10 1990 . sak nr. 230/90

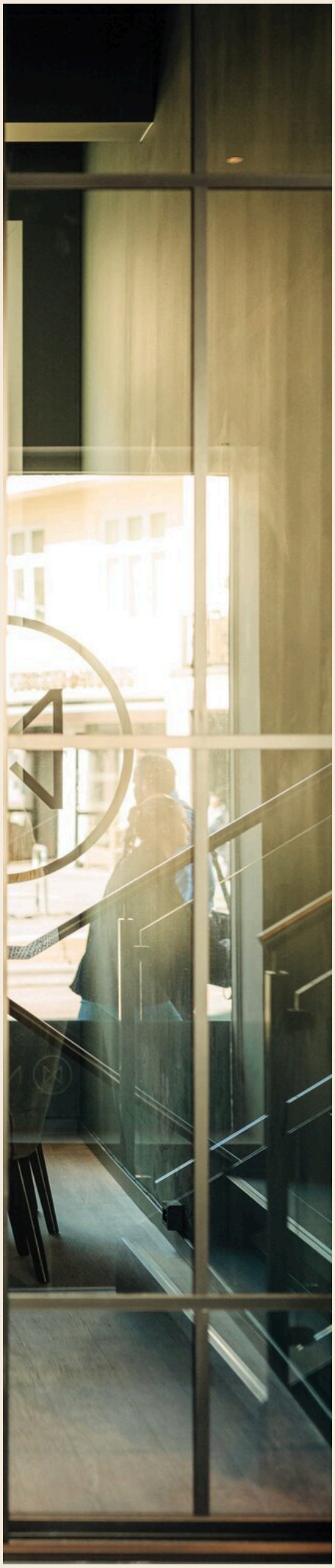
Dato 21/9-90	Kontroll/Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:50	BELSE HUSET TØMRERFIRMA
PLAN OG FASADER. TILLYEGG, VERANDA.				Helge Hansen


8200
4050
4150
3650
3950
7050
3300
3550
4050
4150
8200
ØYESTAD BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
16/10 1990 , sak nr. 23090
1:50
HELGE HUSBY
TØMRERFIRMA
PLAN OG FASADER
TILBYGG. VERANDA.

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.

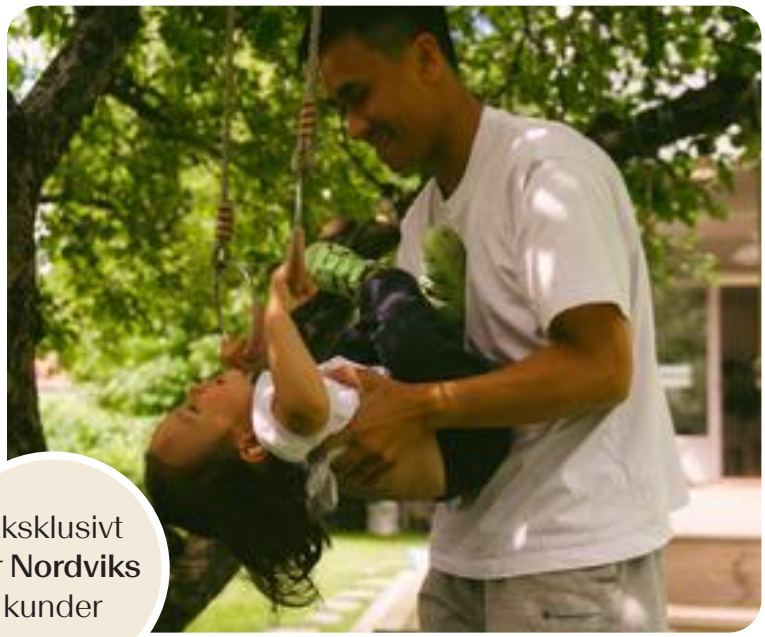


Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992

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: 39-0075/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Presteveien 115 4821 RYKENE
Matrikkel: Gnr 418, bnr 76 (ideell andel 1/1) / Gnr 418, bnr 351 (ideell andel 1/1) 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: