Rykeneveien 704

MEGLERHUSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Rykeneveien 704

06

Nøkkelinformasjon/Megler

26

Beliggenhet

28

Plantegning

31

Eiendommen

45

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Rykeneveien 704

Eiendommen ligger i landlige og rolige omgivelser mellom Arendal og Grimstad. Her er det kort avstand til Rykene Skole, barnehage, idrettsanlegg og dagligvare butikk. Det er også kort avstand til Sam Eyde, Sør Amfi, Stoa næringsområdet, Harebakken og Arendal sentrum.

Boligen har en flott beliggenhet terrenget, med utsikt over nærliggende området. Tomten er romlig og måler hele 1363 m². Den er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plenarealer og gruset oppstillingsplass, mens resterende del består av naturtomt.

Boligen er oppført i 1957 og har behov for oppgradering og modernisering av enkelte rom. Det må blant annet påregnes utbedring av drenering rundt boligen, samt oppgradering på bad og innvendige overflater.

Her får du en eiendom med en attraktiv beliggenhet og stor tomt med utviklingspotensialer.

Rykeneveien 704

Prisantydning	2 590 000
Omkostninger	66 100
Totalpris	2 656 100

Bruksareal	167,0 m²
BRA-I	139,0 m²
BRA-E	28,0 m²
TBA	101,0 m²
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 363 m²
Byggeår	1957



Kontakt vår megler



Marius Engelskjønn

Eiendomsmegler

+47 958 87 379

marius@arendalpartners.no

&MEGLERHUSET PARTNERS
Vestregate 3 4801 Arendal

Innhold

Underetasje: Gang, to soverom, stue, bad og vaskerom.
1. etasje: Vindfang, trapperom, gang, bad, soverom, stue og kjøkken.

BRA 167,0 m²

BRA-I 139,0 m²

BRA-E 28,0 m²

TBA 101,0 m²





Velkommen til Rykeneveien 704! Presentert av Marius Engelskjønn v/Meglerhuset & Partners.



Pent opparbeidet tomt med store plen arealer, frittstående garasje og asfaltert innkjørsel.







Solrik og stor terrasse med gode muligheter for utemøbler, grill og hyggelige sammenkomster.





Solrikt og utsikt over nærliggende området.











Stor tomt med flere gode muligheter.



Terrasse på utsiden av underetasjen, med delvis overbygget adkomst i betong.



Lettstelt overbygget inngangsparti.





Lys og innbydende stue med gode møbleringsmuligheter.



Peisovn i stue som gir god varme og hyggelig atmosfære på kalde dager.



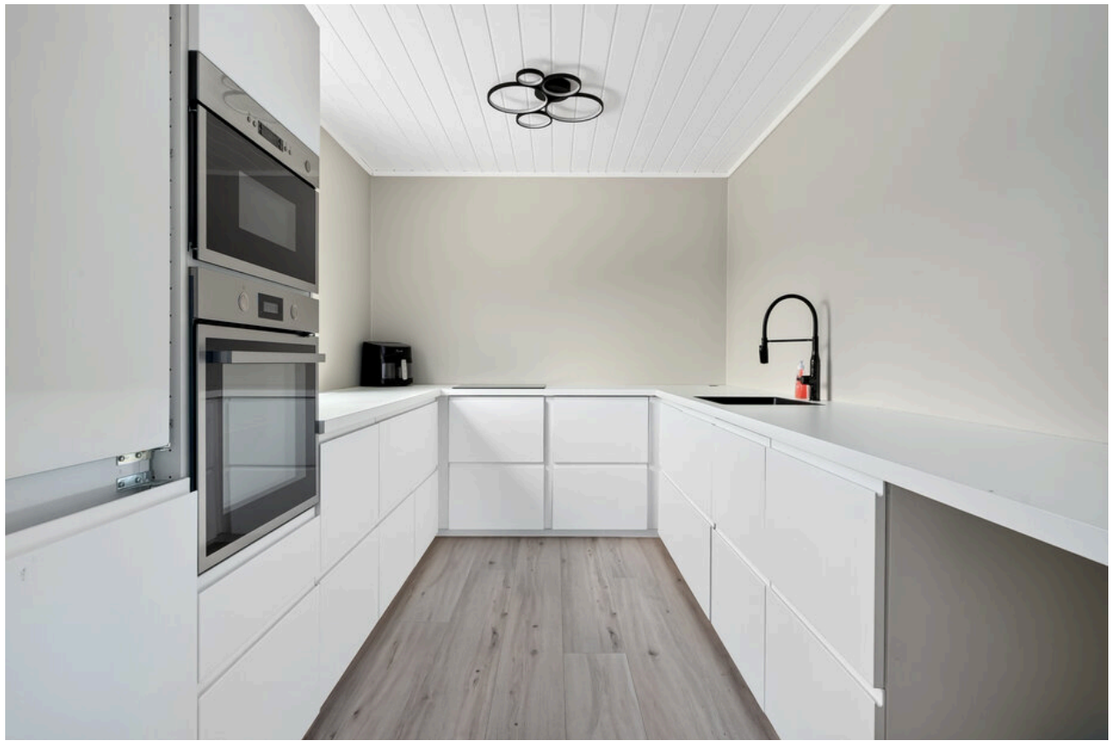
Stue med vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys og utgang til terrasse.



Koselig sofa hjørne i stuen - perfekt for avslapping.



God plass til spisebord i stuen.



Lyst og fint kjøkken med god skap- og benkeplass og integrerte hvitevarer.





Soverom 1 - med god plass til dobbelt seng.





Bad med dusjkabinett, vegghengt servant innredning og gulvstående toalett.



Stue i underetasje med utgang til uteområdet og mark terrasse.







Bad i underetasjen.





Soverom 2.



Innredet loft med adkomst via luke med nedfellbar trapp. (Ikke rom for varig opphold)

Beliggenhet

Eneboligen ligger landlig og rolig til ved Rykene i Arendal kommune, midt mellom Grimstad og Arendal. Eiendommen har en fin beliggenhet i et etablert og familievennlig boligområde, med kort vei til både natur, skole, barnehage og et godt utvalg av servicetilbud.

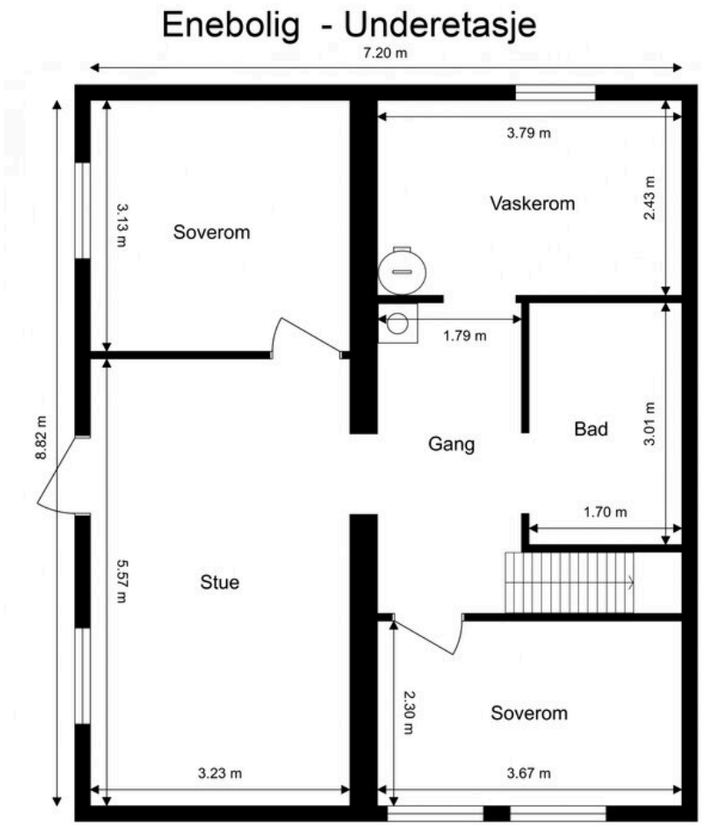
Området passer spesielt godt for barnefamilier, med kort avstand til skole og barnehage, samt flotte tur- og friluftsområder. Nidelven ligger i nærheten og byr på fine muligheter for bading og rekreasjon i sommerhalvåret.

Det er også kort vei til Sam Eyde videregående skole, Sør Amfi, Stoa næringsområde og Harebakken, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og arbeidsplasser. Gode bussforbindelser i området gjør det enkelt å komme seg til både Arendal og Grimstad.

Her får man med andre ord en fin kombinasjon av landlige og naturskjønne omgivelser, samtidig som man har kort vei til by, skole, butikker og øvrige servicetilbud.

Plantegning

Rykeneveien 704, 4821 RYKENE



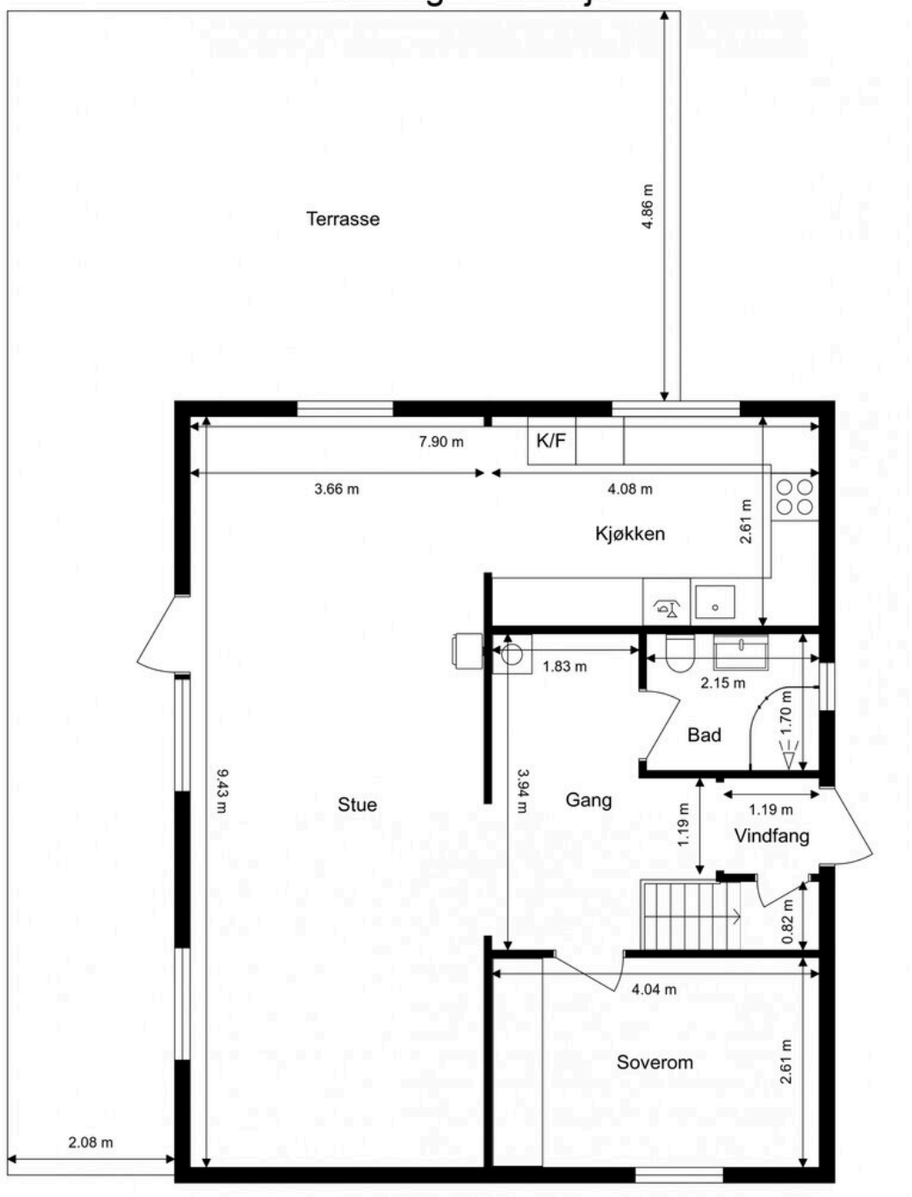
Ordernr. 15084122

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Rykeneveien 704, 4821 RYKENE

Enebolig - 1.etasje



Ordernr. 15084122

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 167,0 m²

- BRA-i: 139,0 m²
- BRA-e: 28,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 101,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard
Enebolig oppført i 1986, beliggende på eiet tomt på 1 363 m². Boligen har et totalt bruksareal på 139 m² fordelt over underetasje og 1. etasje, i tillegg til garasje. Eiendommen har terrasse, plenarealer og gode uteområder.

Det er utført flere oppgraderinger de senere årene. Blant annet er kledning og flere vinduer skiftet i 2022, mens det i 2025 er utført arbeider på røranlegget, hvor det meste av rørene er byttet til plastrør. Det er også utført enkelte arbeider på bad.

Det må påregnes omfattende oppgraderinger og modernisering for å tilfredsstille dagens forventninger.

Selger opplyser blant annet om saltutslag på vaskerom, noe mugg i kjeller og at deler av kjelleren bør pusses opp. Det er også opplyst om sprekk ved utvendig trapp. Elektrisk anlegg er kontrollert, og selger opplyser at påpekte forhold skal utbedres før salg.

Tilstandsrapporten fra Anticimex (2026) avdekker fuktproblematikk i deler av underetasjen og rom under terreng. Forholdene vurderes å ha sammenheng med dreneringen, som er fra byggeåret. Dette anses som det viktigste utbedringspunktet på eiendommen, og det anbefales at fagkyndig foretar nærmere undersøkelser for å avklare omfang og nødvendige tiltak.

Videre må det påregnes totalrenovering av alle bad, vaskerom og utbedringer i enkelte andre rom.

For den rette kjøperen representerer eiendommen en spennende mulighet til å skape et moderne hjem etter egne ønsker og behov. Her får man en romslig bolig med attraktiv beliggenhet og et godt utgangspunkt for videre utvikling.

Adkomst
Boligen merkes med til salgs plakat fra Meglerhuset & Partners.
Åpner du annonsen på finn.no eller Meglerhuset & Partners sin nettside finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.
Det vil bli skiltet med Meglerhuset & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering
Parkering i garasje samt god plass på egen tomt.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Våtrom
2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja
2.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
2.1.2 Årstall 2025 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært
2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte Byttet noen rør fra bad oppe og ned. Begge bad må pusses opp.

Tak, yttervegg og fasade
3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja
Beskriv feilen og omfanget Kom noen dråper vann ifra vinduet ved veranda dør oppe. Når det regnet voldsomt en gang.
4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja
4.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
4.1.2 Årstall 2022
4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært
4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte Byttet kledning og vindu på østveggen. Byttet vindu i stue og kjøkken også

Kjeller
6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? Ja
7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja
Beskriv omfanget Saltutslag på vaskerom. Sett litt mugg på bad. Halve kjelleren bør pusses opp.

Elektrisitet
9 Har det vært feil på det elektriske anlegget? Ja
Beskriv feilen og omfanget El tilsynet har laget en liste. Blir utbedret før salg
10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja
10.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
10.1.2 Årstall 2010
10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært
10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte Kontakter i stuen oppe.

Rør
13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja
13.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
13.1.2 Årstall 2025
13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært
13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte Det meste av rør er byttet til plastikk.

Skjevheter og sprekker
17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja
Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort Sprekk ved trapp på utsiden

Sopp og skadedyr
21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja
Beskriv omfanget Sett litt mugg i kjeller

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 27 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 6 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.
Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:
Loft - innredet - (Ikke rom for varig opphold):

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere boligens innredede loftsetasje (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er registrert fuktmerker i himling, vegg og gulv i området rundt pipe. Utførte fuktmålinger indikerer pågående fuktpåvirkning. Eksakt årsak er ikke avklart, men forholdet vurderes å kunne skyldes fuktinnsig som følge av svakheter i tettedetaljer rundt pipen. Konsekvensen er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, og på bakgrunn av de registrerte forholdene samt observasjoner fra kaldtloft/kneloft kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader.
Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Loft - uinnredet / kaldt loft:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er registrert enkelte fuktmerker i takkonstruksjonen i området nedenfor pipe. Utførte fuktmålinger indikerer at det foreligger pågående fuktpåvirkning. Eksakt årsak er ikke avklart, men forholdet vurderes å kunne skyldes fuktinnsig som følge av svakheter i tettedetaljer rundt pipe. Konsekvensen er økt risiko for fuktskader og nedbrytning av materialer i konstruksjonen.
Det er ikke etablert dampsperre mellom varm og kald sone. Konsekvensen er risiko for fuktskader grunnet kondensering. Kondens kan påvirke treverk, isolasjon og andre bygningsdeler.
Ventilasjonen av konstruksjonen vurderes til å være utilstrekkelig. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondens, snøsmelting og lignende forhold.
Spor etter gnagere er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.
Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Kjøkken - 1.etasje:

- Vannrør: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper. Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake

følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

- Ventilator: Det er ikke installert kjøkkenventilator, og avtrekket vurderes derfor som ikke tilfredsstillende. Konsekvens er at mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er etablering av egnet kjøkkenventilator.
- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig (tilluft). Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er etablering av ventil(er) og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg:

- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Det vurderes deler av vannrørene (plastrør) i boligen er montert uten bruk av varerør (ytterrør). Konsekvens er at vannrørene er ubeskyttet, at lekkasjevann ikke ledes bort, og at opprinnelig funksjon for å sikre at innerrørene er utskiftsbare ikke er ivaretatt. Løsningen vurderes ikke å ha faglig god utførelse, med den risiko dette erfaringsmessig innebærer for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Boligens vanninntaksrør og deler av de øvrige vannrørene av kobber (med tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Eksakt omfang av disse vannrørene er ikke kjent, da deler av opplegget er skjult. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Da bygningsdelen delvis er skjult, er den faktiske tilstanden ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Innvendig stoppekran: Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet komponentens høye alder og lignende symptomer. Konsekvens er at funksjonen/tilstanden ikke er kjent. Boligens stoppekran er en kritisk komponent, både for vedlikehold og hvis det skulle oppstå lekkasjer. Foreslått tiltak er derfor lokal utbedring/utskiftning slik at man kan være sikker på komponentens funksjon.
- Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Avløpsrørene i gulv/grunnen er skjult, og det er derfor ukjent hvilken type rør som er tilknyttet rommet. Konsekvens er at siden alder og rørtype er ukjent, kan ikke tilstanden estimeres. Tiltak bør iverksettes ved mistanke om fremtidige avvik.

Andre rom - 1.etasje:

- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av skader utover hva som må forventes. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
- Innerdører: Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov. Dørvrider/lås på dør til soverom er defekt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Reparasjon eller utskifting av dørvrider/lås kan iverksettes ved behov.
- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er etablering av ventil(er) og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

- Skorsteiner inne i boligen: Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). Det er registrert misfarging og pussavskallinger på nedre del av pipe i underetasjen. Forholdet vurderes å skyldes fuktvandringer i konstruksjonen, trolig som følge av fuktoppsug fra grunnen. Konsekvensen er økt risiko for videre nedbrytning av puss og overflater, samt mulige følgeskader ved vedvarende fuktpåvirkning. Tiltak anbefales i form av nærmere undersøkelser for å avklare eksakt årsak og omfang, samt vurdere behov for utbedringstiltak.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:

- Gnagere: Det observeres spor etter gnagere på uinnredet kaldtloft. Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring, noe som vurderes som en sannsynlig inntrekksvei, men det kan også være andre skjulte åpninger eller inntrekksveier i konstruksjonen som ikke er kartlagt. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntrekksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]
- Borebiller: Det observeres stedvis spor etter borebiller i underetasjen. Observasjonene bør ses i sammenheng med at det er konstatert fuktproblemer i etasjen, siden forhøyet fuktighet er et nødvendig vilkår for at borebiller skal trives. Sporene vurderes å indikere et aktivt angrep. Konsekvens er at under gunstige forhold kan borebille føre til svekkelser i treverk. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke tiltak som eventuelle er nødvendige. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling) - Underetasje, 1.etasje og loft:

- Skjevhetsmåling: Underetasje: På begge soverom og i stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 40mm. 1.etasje: På soverom, kjøkken og stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 27mm. Loft: Det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 30mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Vinduer og ytterdører:

- Vinduer og omramming: Vinduer med karmer av tre: Enkelte vinduer viser tegn til slitasje og elde. Vinduene har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Det gjøres oppmerksom på at enkelte vinduer i boligen er skiftet i nyere tid, og at ovennevnte forhold derfor ikke gjelder alle vinduer.
- Ytterdører og omramming: Terrassedøren viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Yttervegger inkl. fasader:

- Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.): Ytterkledningens materialer viser tydelige tegn til elde, med stedvise symptomer på begynnende råteskader. Dette gjelder hovedsakelig fasade mot stue. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
- Gnagersikring: Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring. Sett i sammenheng med at det er registrert tegn på gnagere inne i boligen, vurderes konsekvensen at åpningen bak kledningen kan være en mulig inntrekksvei. Det er ikke kjent om det finnes andre inntrekksveier eller hvilke som faktisk benyttes. Forholdet må ses i sammenheng med øvrige opplysninger om skadedyr i rapporten. Foreslått tiltak for manglende gnagersikring er lokal utbedring.

Grunnmur, fundament:

- Grunnmur og fundament: Tegn til riss, enkelte sprekkdannelser og avskallinger observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er lokale reparasjoner etterfulgt av videre overvåking slik at ytterligere utbedringstiltak kan iverksettes ved eventuell negativ utvikling.

Yttertak:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble

vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
Ventilasjonen av takkonstruksjonen vurderes til å være utilstrekkelig (må ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden). Konsekvens er at uilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondensskader, snøsmelting og lignende forhold. Takkonstruksjonen viser stedvis tegn til skjevheter/svanker. Konsekvens er at forholdet kan være tegn på underdimensjonering i takkonstruksjonen eller svekkelse i den bærende konstruksjonen.
Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
Vannbord/dekkbord (ovenpå vindskier), enkelte vindskier og gesimsbord viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå og fra terrasse.
Takrenner og nedløp inkl. beslag viser begynnende tegn til slitasje og elde. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke tiltak iverksettes.
Det er observert fuktmerker (sett fra innredet og uinnredet loft) som vurderes å skyldes svakheter i tettedetaljer rundt pipe. Omfanget av fuktmerkene indikerer at forholdet opptrer sporadisk slik det fremstod på befaringstidspunktet. Erfaringsmessig kan slagregn trenge inn under pipebeslag og videre ned i konstruksjonen som følge av utilstrekkelige tetteløsninger. Konsekvensen er økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen, som over tid kan føre til skjulte fuktskader og nedbrytning av materialer. Eksakt årsak og skadeomfang er ikke avklart.
Fotbeslaget rundt pipe viser tegn til slitasje og elde. Svekkelser i beslag rundt skorsteiner er et kjent risikopunkt. Konsekvens er at forholdet kan øke faren for lekkasjer.
Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.
Utvendig trapp - Inkl. støpte veier/flater og forstøtningsmur:

- Utvendig trapp: Sprekkdannelser observeres stedvis i trapper, veier/flater og forstøtningsmur. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Terrasse / platting:

- Konstruksjon og fundamenter: Deler av terrassen er understøttet av betongdekke og betongsøyler. Det er registrert slitasje, avskallinger samt tegn til armeringskorrosjon. Skadene indikerer nedbrytning av betongkonstruksjonen, noe som over tid kan medføre redusert bæreevne og økt risiko for videre skadeutvikling dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare skadeomfang og årsak, samt vurdering av nødvendige utbedringstiltak.
- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Overflatematerialer på terrassen (og rekkverk) viser begynnende tegn til slitasje og algevekster. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Stikkledninger og tanker:

- Utvendige vannledninger: Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Utvendige avløpsledninger: Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Andre byggverk - Frittstående garasje:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er stedvis liten avstand mellom kledningens underkant og terrenget, gjelder ved garasjeportene. Det er registrert tegn på at forholdet har ført til stedvise fuktskader. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning.
Fasadematerialer, vindskier, vannbord/dekkbord (ovenpå vindskier) etc. viser stedvise tegn til slitasje og råteskader, eksempelvis vannbrett over garasjeporter og vindskie ved baksiden. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning.
Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.
Det er registrert misfarging på innvendige gulv- og veggflater/grunnmur. Forholdet vurderes å skyldes svakheter ved dreneringen, men kan også være relatert til fuktoppsug fra grunnen samt utilstrekkelig ventilasjon. Konsekvensen er økt risiko for fuktbelastning i konstruksjonene, som over tid kan medføre nedbrytning av materialer, redusert inneklima og fare for utvikling av sopp- og muggsoppvekst.
Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:
Våtrom - Vaskerom underetasje:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er stedvis registrert fuktmerker og spor etter treskadeinsekter i himling, samt fukt-/råteskader og spor etter treskadeinsekter på innvendige vegger av tre. Det er målt forhøyede fuktverdier både i og utenfor de synlige fuktmerkene i himlingen, samt på vegg. Eksakt årsak til fuktmerkene er ikke kjent, kan skyldes tidligere lekkasje fra overliggende kjøkken eller bad, forhøyede fuktverdiene vurderes å skyldes generelle fuktforhold i rommet og etasjen, herunder fuktoppsug fra grunnen, svakheter med dreneringen og mangelfull ventilering. Forholdet indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonene, med risiko for videre fuktskader, materialnedbrytning og utvikling av sopp eller ytterligere angrep fra treskadeinsekter. Eksakt skadeomfang er ikke kjent.
Det er påvist fuktsymptomer, herunder avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur samt på gulv mot grunn. Forholdene skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen og/eller manglende eller utilstrekkelig fuktsperre mot grunnen. Konsekvensen er at tilsvarende forhold sannsynligvis også gjør seg gjeldende bak veggkonstruksjoner som er utlektet fra grunnmuren, hvor fuktrisikoen er erfaringsmessig høyere (gjelder hovedsakelig resterende deler av etasjen). Konstruksjoner i nærhet av grunnmur og gulv mot grunn vurderes som spesielt utsatt for fuktpåvirkning. Forholdet bør sees i sammenheng med avsnittet om «Drenering».
Vaskekjelleren har ikke fullverdig vanntett sjikt på gulv- og veggflater, noe som ikke oppfyller dagens forventing til et våtrom. Selv om tilsvarende løsninger er vanlig i eldre bygninger, gir dette begrenset beskyttelse mot fukt. Konsekvens er risiko for skader, for eksempel ved en eventuell lekkasje. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600.
Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.
Avløpsrørene i gulv/grunnen er skjult, og det er derfor ukjent hvilken type rør som er tilknyttet rommet. Konsekvens er at siden alder og rørtype er ukjent, kan ikke tilstanden estimeres.
Det er ingen ventilasjonsløsning i våtrommet. Konsekvens er at forholdet medfører økt fuktbelastning, redusert luftkvalitet og forhøyet risiko for fuktskader ved bruk.
På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Som nevnt er det registrert fuktproblemer.
Symptomer på borebille registreres. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.
Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes tiltak som totalrenovering innen kort tid på grunn av

påviste skader og funksjonssvikt. Det er ukjent om tilstanden har ført til skjulte følgeskader, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker flere forhold enn først antatt, noe det må tas høyde for i planlegging og kostnadsanslag. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for totalrenovering av våtrommet.

Våtrom - Bad underetasje:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er stedvis registrert fuktmerker og spor etter treskadeinsekter i himling, samt fukt-/råteskader og spor etter treskadeinsekter på innvendige vegger av tre. Det er målt forhøyede fuktverdier både i og utenfor de synlige fuktmerkene i himlingen, samt på vegg. Eksakt årsak til fuktmerkene er ikke kjent, kan skyldes tidligere lekkasje fra overliggende bad, forhøyede fuktverdiene vurderes å skyldes generelle fuktforhold i rommet og etasjen, herunder fuktoppsug fra grunnen, svakheter med dreneringen og mangelfull ventilering. Forholdet indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonene, med risiko for videre fuktskader, materialnedbrytning og utvikling av sopp eller ytterligere angrep fra treskadeinsekter. Eksakt skadeomfang er ikke kjent.
Uferdig
Kun etablert vanntett sjikt på gulv og oppkant
Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader.
Avløpsrørene i gulv/grunnen er skjult, og det er derfor ukjent hvilken type rør som er tilknyttet rommet. Konsekvens er at siden alder og rørtype er ukjent, kan ikke tilstanden estimeres.
Det er ingen ventilasjonsløsning i våtrommet. Konsekvens er at forholdet medfører økt fuktbelastning, redusert luftkvalitet og forhøyet risiko for fuktskader ved bruk.
På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Som nevnt er det registrert fuktproblemer.
De påbegynte arbeidene på våtrommet, hovedsakelig knyttet til membran, gulvflate og vannrør, bærer preg av manglende fagmessig utførelse. Konsekvensen er at forholdet erfaringsmessig medfører betydelig risiko for ytterligere skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon.
Symptomer på borebille registreres. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.
Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes tiltak som totalrenovering innen kort tid på grunn av påviste skader og funksjonssvikt. Det er ukjent om tilstanden har ført til skjulte følgeskader, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker flere forhold enn først antatt, noe det må tas høyde for i planlegging og kostnadsanslag. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for totalrenovering av våtrommet.

Våtrom - Bad 1.etasje:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er stedvis registrert fuktmerker på vegger, blant annet i nedre del av vegg ved toalett. Utført fuktmåling med pigg indikerer pågående fuktpåvirkning. Eksakt årsak og skadeomfang er ikke kjent. Forholdet medfører risiko for videre fuktopptak i konstruksjonen, med fare for utvikling av råte- og muggsopp samt redusert levetid på bygningsdeler.
Det er ikke etablert sluk eller tilstrekkelig fall på gulvet. Rommet fremstår som delvis demontert, hvor tidligere sluk er fjernet og det er registrert åpning i gulvet mot underliggende bad. Forholdet innebærer at rommet ikke har tilfredsstillende avrenning eller håndtering av vann, noe som medfører økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom, med fare for fuktskader og følgeskader.
Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig vanntett sjikt på våtrommets gulv- og veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader.
Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader.
Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket.
Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon.
Det er utført fuktmåling med egnet instrument i etasjeskiller fra underliggende rom (utført i åpen konstruksjon fra underliggende bad). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 17,7 vektprosent. Det ble registrert forhøyet fuktnivå.
Synlige tegn på fuktmerker observeres i konstruksjonen. Eksakt årsak er ukjent, men utettheter i rommets vanntette sjikt vurderes som en sannsynlig årsak. Det er ikke kjent om følgeskader i tilliggende konstruksjoner har oppstått.
[AUTOMATISKSAMMENSLÅING]
Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes tiltak som totalrenovering innen kort tid på grunn av påviste skader og funksjonssvikt. Det er ukjent om tilstanden har ført til skjulte følgeskader, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker flere forhold enn først antatt, noe det må tas høyde for i planlegging og kostnadsanslag. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for totalrenovering av våtrommet.

Rom under terreng:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere boligens rom under terreng (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er stedvis påvist fuktskader på gulv- og veggflater. Forholdet vurderes å skyldes svakheter ved dreneringen og fuktoppsug fra grunnen. Eksakt skadeomfang er ikke kjent. Forholdet medfører risiko for videre fuktopptak i konstruksjonen, med fare for utvikling av råte- og muggsopp samt redusert levetid på bygningsdeler.
Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet.
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon (utført på soverom ved trapp). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ luftfuktighet ble målt til 98,1 prosent, ved 16,2 celsius med duggpunkt på 16,0 celsius. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, som vurderes til å være en pågående fuktskade. Lukt og synlig tegn på fuktighet registreres inne i konstruksjonen. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen og fuktoppsug fra grunnen vurderes som sannsynlige årsaker. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Skjulte skader i andre deler av konstruksjonen som ikke er avdekket, er høyst sannsynlig oppstått.
[AUTOMATISKSAMMENSLÅING]
Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

- Ildsteder: Ildstedet mangler glass i dør. Konsekvens er at forholdet vurderes å påvirke både funksjon og ildstedets branntekniske egenskaper. Foreslått strakstiltak er etablering av glass før ildstedet kan tas i bruk. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for etablering av glass.

Drenering:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken.
Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert.
Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren.
Det vurderes at grunnmuren ikke er beskyttet med utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader.
Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren.
Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått strakstiltak at det

gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting.

Byggemåte
Bolig oppført i 1957. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer med karmer av tre og plast. Ytterdører og terrassedør med karmer av tre.

Tomt
Denne tomten er eiet.
1363,00 kvm.
Tomt er opparbeidet med blant annet grus, støpte veier/flater og trapper, terrasser på terreng og plenareal.

Den frittstående garasjen er oppført delvis på naboens eiendom. Det foreligger en signert avtale med naboen som tillater denne plasseringen. Avtalen er vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det lar se ikke oppdrive byggningstegninger på boligen. Bare tegning på garasje + tilbygg på veranda som har avvik fra byggningstegningen.

Arealet er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, m.m. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Adgang til utleie
Ingen restriksjoner.

Oppvarming / energiforbruk
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring.

Energikarakter: E - Gul
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 2 590 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

64 750,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

2 676 000,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter
Kr. 19 929,- for 2026.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader: (energi, villaforsikring, komm.avg., festeavg, velavg etc.)

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Eiendomsskatt
3122,00
Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 686 217,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 744 867,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i JBF bank og forsikring med polisenr. AS-54.

Regulering
Kjøper er kjent med at området er "uregulert", men at det omfattes av kommunens LNFR-område. Dette innebærer at det generelt hviler restriksjoner på eiendommen som gjør at man ved tiltak må søke om dispensasjoner etc. Ved bygging, rivning og lignende. Arealplan kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen.

Arealdelplan med tilhørende reguleringskart og kommuneplan ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Naboeiendommen er for tiden lagt ut for salg. Det er opplyst at det kan bli aktuelt med bebyggelse på eiendommen.

Offentlige planer
Ingen kjente.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:
Dnr. 2517, tgl. 23.09.1955 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Boplikt
Ingen boplikt.

Løsøre og tilbehør
I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring
Meglerhuset & Partners AS tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Meglerhuset & Partners AS.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.
Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners, Arendal sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Thomas Gundersen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Rykeneveien 704.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 423, bnr. 114 i Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260276.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 2,000 % av salgssummen inkl. mva

(minimum 55 000 inkl. mva)

Markedspakke: 12 900,00
Oppgjørshonorar : 6 100,00
Annonsering: 16 500,00
Tilrettelegging: 15 900,00

Vederlag er summert til kr. 106 400,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Tilstandsrapport 19 950,00

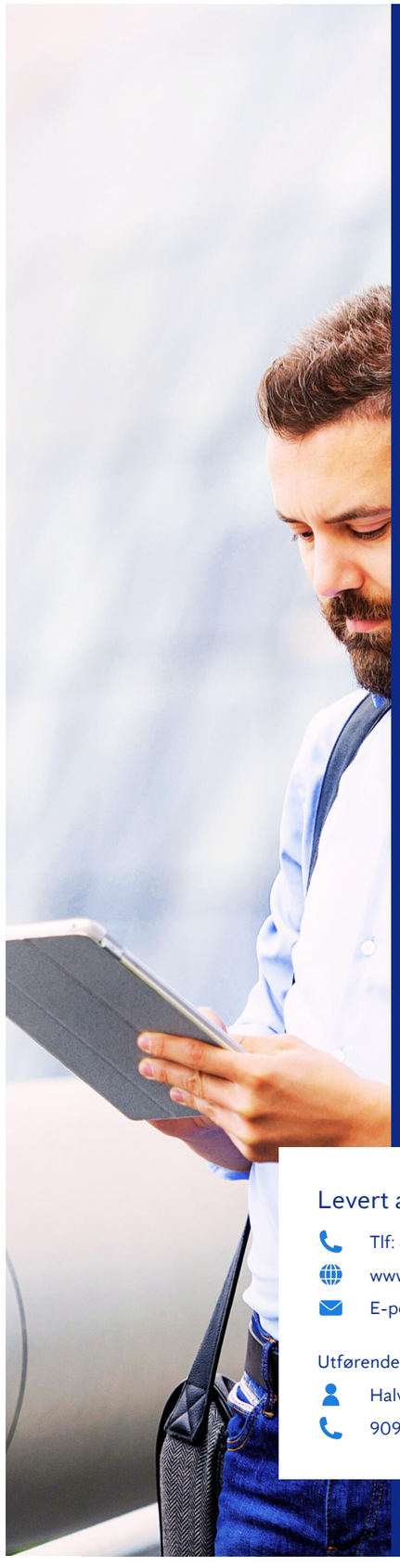
Utlegg er summert til kr. 19 950,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 126 350,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Marius Engelskjønn / +47 95 88 73 79 / marius@arendalpartners.no / Meglerhuset & Partners, Arendal.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter



Anticimex®

Tilstandsrapport

Enebolig

Rykeneveien 704
4821 RYKENE
Gnr./Bnr.: 423/114
Arendal kommune

Rapportdato: 07.08.2026
Befaringsdato: 06.08.2026
Referansenummer: 15084122

Areal

Enebolig
Bruksareal: 139 m² (BRA-i: 139 m²)
Frittstående garasje
Bruksareal: 28 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 167 m² (BRA-i: 139 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Halvard Grina
90925549

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	06.08.2026
Referansenummer	15084122
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0276
Hjemmelshaver/selger	Thomas Gundersen
Bygningssakkyndig inspektør	Halvard Grina
Tilstede på befaringen	Thomas Gundersen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	20°C
Rapportdato	07.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Rykeneveien 704
Postnummer/sted	4821 RYKENE
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	423/114
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1957		
Frittstående garasje	Ca. 1985		

Tomtebeskrivelse
Tomt er opparbeidet med blant annet grus, støpte veier/flater og trapper, terrasser på terreng og plenareal. Frittstående garasje.

Byggemåte
Bolig oppført i 1957. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer med karmer av tre og plast. Ytterdører og terrassedør med karmer av tre.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring.

Boligen inneholder
Underetasje: Gang, to soverom, stue, bad og vaskerom.
1. etasje: Vindfang, trapperom, gang, bad, soverom, stue og kjøkken.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Vaskerom underetasje		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Bad underetasje		Helhetsvurdering	11	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Bad 1.etasje		Helhetsvurdering	12	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken - 1.etasje		Vannrør	13	
		Ventilator	13	
		Ventilasjon	13	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	13	
		Innvendig stoppekran	13	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	13	
Andre rom - 1.etasje		Overflate gulv	14	
		Innerdører	14	
		Ventilasjon	14	
Rom under terreng		Helhetsvurdering	15	Kr 0 - 10 000
Loft - innredet - (Ikke rom for varig opphold)		Helhetsvurdering	16	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Helhetsvurdering	17	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	17	
		Ildsteder	17	Kr 0 - 10 000
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		Underetasje, 1.etasje og loft	18	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	18	
		Borebiller	18	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	19	
		Gnagersikring	19	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	19	
		Ytterdører og omramming	19	
Yttertak		Helhetsvurdering	20	
Terrasse / platting		Konstruksjon og fundamenter	21	
		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	21	
Utvendig trapp - Inkl. støpte veier/flater og forstøtningsmur		Utvendig trapp	21	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	22	
Drenering		Helhetsvurdering	22	Kr 100 000 - 300 000
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	22	
		Utvendige avløpsledninger	22	
Andre byggverk - Frittstående garasje		Helhetsvurdering	23	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper
I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer
Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde
Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling
Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet
Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger
I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	64			64	39
	Gang, to soverom, stue, bad og vaskerom.				Terrasse.
1.etasje	75			75	62
	Vindfang, trapperom, gang, bad, soverom, stue og kjøkken.				Terrasse.
SUM	139			139	101
	Total bruksareal: 139 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Frittstående garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje		28		28	
SUM		28		28	
	Total bruksareal: 28 m²				

Kommentar til arealmålingen

Støpt plate/flate langs deler av boligen er ikke medregnet i terrassearealet.

Arealet på loft måles til 37m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal. Arealer bak knevegger er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH). Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	**Kommentar**
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 03.07.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Vaskerom underetasje

Vaskerom fra byggeår. Oppgradert med vannrør av typen rør-i-rør i 2025 (ifølge eier). Synlig støpt gulv. Malte veggflater, åpen veggkonstruksjon mot bad. Panel i himling. Vegghengt utslagsvask med armatur. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. (Varmtvannsbereder er vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er stedvis registrert fuktmerker og spor etter treskadeinsekter i himling, samt fukt-/råteskader og spor etter treskadeinsekter på innvendige vegger av tre. Det er målt forhøyede fuktverdier både i og utenfor de synlige fuktmerkene i himlingen, samt på vegg. Eksakt årsak til fuktmerkene er ikke kjent, kan skyldes tidligere lekkasje fra overliggende kjøkken eller bad, forhøyede fuktverdiene vurderes å skyldes generelle fuktforhold i rommet og etasjen, herunder fuktoppsug fra grunnen, svakheter med dreneringen og mangelfull ventilering. Forholdet indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonene, med risiko for videre fuktskader, materialnedbrytning og utvikling av sopp eller ytterligere angrep fra treskadeinsekter. Eksakt skadeomfang er ikke kjent. Det er påvist fuktsymptomer, herunder avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur samt på gulv mot grunn. Forholdene skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen og/eller manglende eller utilstrekkelig fuktsperre mot grunnen. Konsekvensen er at tilsvarende forhold sannsynligvis også gjør seg gjeldende bak veggkonstruksjoner som er utlektet fra grunnmuren, hvor fuktrisikoen er erfaringsmessig høyere (gjelder hovedsakelig resterende deler av etasjen). Konstruksjoner i nærhet av grunnmur og gulv mot grunn vurderes som spesielt utsatt for fuktpåvirkning. Forholdet bør sees i sammenheng med avsnittet om «Drenering». Vaskekjelleren har ikke fullverdig vanntett sjikt på gulv- og veggflater, noe som ikke oppfyller dagens forventing til et våtrom. Selv om tilsvarende løsninger er vanlig i eldre bygninger, gir dette begrenset beskyttelse mot fukt. Konsekvens er risiko for skader, for eksempel ved en eventuell lekkasje. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Avløpsrørene i gulv/grunnen er skjult, og det er derfor ukjent hvilken type rør som er tilknyttet rommet. Konsekvens er at siden alder og rørtype er ukjent, kan ikke tilstanden estimeres. Det er ingen ventilasjonsløsning i våtrommet. Konsekvens er at forholdet medfører økt fuktbelastning, redusert luftkvalitet og forhøyet risiko for fuktskader ved bruk. På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Som nevnt er det registrert fuktproblemer. Symptomer på borebille registreres. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes tiltak som totalrenovering innen kort tid på grunn av påviste skader og funksjonssvikt. Det er ukjent om tilstanden har ført til skjulte følgeskader, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker flere forhold enn først antatt, noe det må tas høyde for i planlegging og kostnadsanslag. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for totalrenovering av våtrommet. Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000



Overflater himling - Fuktmåling med pigg i himling.

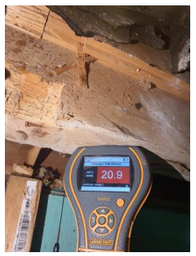


Overflater vegger - Fuktmåling med pigg i vegg.

Våtrom - Bad underetasje

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Det er opplyst av eier at det er igangsatt arbeider i 2025, hovedsakelig knyttet til membran, gulvflate og vannrør. Flislagt gulv. Veggflater med fliser, malte plater og dels åpen konstruksjon. Himlingsflate med malt panel og åpen konstruksjon. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er stedvis registrert fuktmerker og spor etter treskadeinsekter i himling, samt fukt-/råteskader og spor etter treskadeinsekter på innvendige vegger av tre. Det er målt forhøyede fuktverdier både i og utenfor de synlige fuktmerkene i himlingen, samt på vegg. Eksakt årsak til fuktmerkene er ikke kjent, kan skyldes tidligere lekkasje fra overliggende bad, forhøyede fuktverdiene vurderes å skyldes generelle fuktforhold i rommet og etasjen, herunder fuktoppsug fra grunnen, svakheter med dreneringen og mangelfull ventilering. Forholdet indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonene, med risiko for videre fuktskader, materialnedbrytning og utvikling av sopp eller ytterligere angrep fra treskadeinsekter. Eksakt skadeomfang er ikke kjent. Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Avløpsrørene i gulv/grunnen er skjult, og det er derfor ukjent hvilken type rør som er tilknyttet rommet. Konsekvens er at siden alder og rørtype er ukjent, kan ikke tilstanden estimeres. Det er ingen ventilasjonsløsning i våtrommet. Konsekvens er at forholdet medfører økt fuktbelastning, redusert luftkvalitet og forhøyet risiko for fuktskader ved bruk. På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Som nevnt er det registrert fuktproblemer. De påbegynte arbeidene på våtrommet, hovedsakelig knyttet til membran, gulvflate og vannrør, bærer preg av manglende fagmessig utførelse. Konsekvensen er at forholdet erfaringsmessig medfører betydelig risiko for ytterligere skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Symptomer på borebille registreres. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes tiltak som totalrenovering innen kort tid på grunn av påviste skader og funksjonssvikt. Det er ukjent om tilstanden har ført til skjulte følgeskader, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker flere forhold enn først antatt, noe det må tas høyde for i planlegging og kostnadsanslag. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for totalrenovering av våtrommet. Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000



Overflater himling - Fuktmåling med pigg i himling/etasjeskille.

Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Oppgradert med nye vann- og avløpsrør i 2025 (ifølge eier). Synlig støpt gulv og dels gulvbelegg. Veggflater med belegg og tapét. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er stedvis registrert fuktmerker på vegger, blant annet i nedre del av vegg ved toalett. Utført fuktmåling med pigg indikerer pågående fuktpåvirkning. Eksakt årsak og skadeomfang er ikke kjent. Forholdet medfører risiko for videre fuktopptak i konstruksjonen, med fare for utvikling av råte- og muggsopp samt redusert levetid på bygningsdeler. Det er ikke etablert sluk eller tilstrekkelig fall på gulvet. Rommet fremstår som delvis demontert, hvor tidligere sluk er fjernet og det er registrert åpning i gulvet mot underliggende bad. Forholdet innebærer at rommet ikke har tilfredsstillende avrenning eller håndtering av vann, noe som medfører økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom, med fare for fuktskader og følgeskader. Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig vanntett sjikt på våtrommets gulv- og veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Det er utført fuktmåling med egnet instrument i etasjeskiller fra underliggende rom (utført i åpen konstruksjon fra underliggende bad). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 17,7 vektprosent. Det ble registrert forhøyet fuktnivå. Synlige tegn på fuktmerker observeres i konstruksjonen. Eksakt årsak er ukjent, men utettheter i rommets vanntette sjikt vurderes som en sannsynlig årsak. Det er ikke kjent om følgeskader i tilliggende konstruksjoner har oppstått.
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes tiltak som totalrenovering innen kort tid på grunn av påviste skader og funksjonssvikt. Det er ukjent om tilstanden har ført til skjulte følgeskader, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker flere forhold enn først antatt, noe det må tas høyde for i planlegging og kostnadsanslag. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for totalrenovering av våtrommet. Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling i etasjeskille.



Overflater vegger - Fuktmåling med pigg på vegg.

Kjøkken - 1.etasje

Kjøkken oppgradert i 2025 (ifølge eier). Innredning med glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med laminat. Malte veggflater. Malt himlingsflate.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Innredning

TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper. Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Ventilator	Det er ikke installert kjøkkenventilator, og avtrekket vurderes derfor som ikke tilfredsstillende. Konsekvens er at mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er etablering av egnet kjøkkenventilator.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig (tilluft). Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er etablering av ventil(er) og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system fra 2025 (ifølge eier). Vannrør av kobber fra ukjent årstall. Vanninntaksrør i kobber fra byggeår. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Synlige avløpsrør i plast fra ukjent årstall og fra 2025 (ifølge eier). Stakeluke er plassert er plassert på vaskerom. Varmtvannsbereder på 200L fra ukjent årstall er plassert på vaskerom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stakeluke - Varmtvannsbereder

TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Det vurderes deler av vannrørene (plastrør) i boligen er montert uten bruk av varerør (ytterrør). Konsekvens er at vannrørene er ubeskyttet, at lekkasjevann ikke ledes bort, og at opprinnelig funksjon for å sikre at innerrørene er utskiftsbare ikke er ivaretatt. Løsningen vurderes ikke å ha faglig god utførelse, med den risiko dette erfaringsmessig innebærer for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Boligens vanninntaksrør og deler av de øvrige vannrørene av kobber (med tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Eksakt omfang av disse vannrørene er ikke kjent, da deler av opplegget er skjult. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Da bygningsdelen delvis er skjult, er den faktiske tilstanden ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innvendig stoppekran	Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet komponentens høye alder og lignende symptomer. Konsekvens er at funksjonen/tilstanden ikke er kjent. Boligens stoppekran er en kritisk komponent, både for vedlikehold og hvis det skulle oppstå lekkasjer. Foreslått tiltak er derfor lokal utbedring/utskiftning slik at man kan være sikker på komponentens funksjon.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Avløpsrørene i gulv/grunnen er skjult, og det er derfor ukjent hvilken type rør som er tilknyttet rommet. Konsekvens er at siden alder og rørtype er ukjent, kan ikke tilstanden estimeres. Tiltak bør iverksettes ved mistanke om fremtidige avvik.

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med tapét, malte panelplater og malte flater. Himlingsflater med takplater og malte flater. Glatte innerdører.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av skader utover hva som må forventes. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov. Dørvrider/lås på dør til soverom er defekt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Reparasjon eller utskifting av dørvrider/lås kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er etablering av ventil(er) og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Rom under terreng

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med malte panelplater og malte flater. Himlingsflater med takplater og malt panel. Profilerte innerdører.

TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere boligens rom under terreng (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er stedvis påvist fuktskader på gulv- og veggflater. Forholdet vurderes å skyldes svakheter ved dreneringen og fuktoppsug fra grunnen. Eksakt skadeomfang er ikke kjent. Forholdet medfører risiko for videre fuktopptak i konstruksjonen, med fare for utvikling av råte- og muggsopp samt redusert levetid på bygningsdeler.

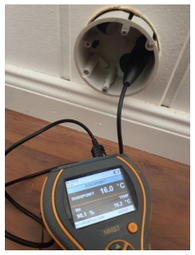
Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon (utført på soverom ved trapp). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ luftfuktighet ble målt til 98,1 prosent, ved 16,2 celsius med duggpunkt på 16,0 celsius. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, som vurderes til å være en pågående fuktskade. Lukt og synlig tegn på fuktighet registreres inne i konstruksjonen. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen og fuktoppsug fra grunnen vurderes som sannsynlige årsaker. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Skjulte skader i andre deler av konstruksjonen som ikke er avdekket, er høyst sannsynlig oppstått.

Oppsummert

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser.

Sjablongmessig prisanslag Kr 0 - 10 000



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling i utlektet vegg mot terreng.

Loft - innredet - (Ikke rom for varig opphold)

Innredet loft med adkomst via luke med nedfellbar trapp. Gulvflater belagt med teppe. Tapetserte veggflater. Takplater i himling.

TG 2

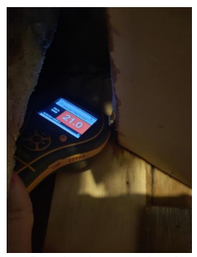
Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere boligens innredede loftsetasje (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er registrert fuktmerker i himling, vegg og gulv i området rundt pipe. Utførte fuktmålinger indikerer pågående fuktpåvirkning. Eksakt årsak er ikke avklart, men forholdet vurderes å kunne skyldes fuktinnsig som følge av svakheter i tettedetaljer rundt pipen. Konsekvensen er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, og på bakgrunn av de registrerte forholdene samt observasjoner fra kaldtloft/kneloft kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader.

Oppsummert

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.



Overflate himling - Fuktmåling med pigg på fuktmerke i himling.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldtloft/kneloft. Adkomst via luke i knevegger fra innredet del. Synlige bjelker av treverk mot underliggende etasje. Synlige taksperrer. Taktro av heltre-bord.

TG 2 | Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er registrert enkelte fuktmerker i takkonstruksjonen i området nedenfor pipe. Utførte fuktmålinger indikerer at det foreligger pågående fuktpåvirkning. Eksakt årsak er ikke avklart, men forholdet vurderes å kunne skyldes fuktinnsig som følge av svakheter i tettedetaljer rundt pipe. Konsekvensen er økt risiko for fuktskader og nedbrytning av materialer i konstruksjonen.

Det er ikke etablert dampsperre mellom varm og kald sone. Konsekvensen er risiko for fuktskader grunnet kondensering. Kondens kan påvirke treverk, isolasjon og andre bygningsdeler.

Ventilasjonen av konstruksjonen vurderes til å være utilstrekkelig. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondens, snøsmelting og lignende forhold.

Spor etter gnagere er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.

Oppsummert

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.



Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Fuktmåling med pigg på fuktmerke i takkonstruksjonen.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Teglsteinspipe fra byggeår med ildsted plassert i stue 1. etasje.

TG 2 | Skorsteiner inne i boligen

Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Det er registrert misfarging og pussavskallinger på nedre del av pipe i underetasjen. Forholdet vurderes å skyldes fuktvandringer i konstruksjonen, trolig som følge av fuktoppsug fra grunnen. Konsekvensen er økt risiko for videre nedbrytning av puss og overflater, samt mulige følgeskader ved vedvarende fuktpåvirkning. Tiltak anbefales i form av nærmere undersøkelser for å avklare eksakt årsak og omfang, samt vurdere behov for utbedringstiltak.

TG 3 | Ildsteder

Ildstedet mangler glass i dør. Konsekvens er at forholdet vurderes å påvirke både funksjon og ildstedets branntekniske egenskaper. Foreslått strakstiltak er etablering av glass før ildstedet kan tas i bruk. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for etablering av glass.
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjoner.

TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

HMS | Rekkverk og håndløper

Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.

Det registreres følgende:
Trappen har ikke håndløper på begge sider, noe som medfører økt risiko for fallulykker.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Trapp til loft:
Trappen er ikke vurdert etter dagens krav til trapp, da den leder til loft som er beregnet for lagring. For slike bruksområder aksepteres avvikende utforming uten krav om fullverdig trapp.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Underetasje
Støpt gulv mot grunn.

1. etasje og loft
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

TG 2 | Underetasje, 1.etasje og loft

Underetasje: På begge soverom og i stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 40mm.
1.etasje: På soverom, kjøkken og stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 27mm.
Loft: Det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 30mm.

Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 2 | Gnagere

Det observeres spor etter gnagere på uinnredet kaldtloft. Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring, noe som vurderes som en sannsynlig inntrekksvei, men det kan også være andre skjulte åpninger eller inntrekksveier i konstruksjonen som ikke er kartlagt. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntrekksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Borebiller

Det observeres stedvis spor etter borebiller i underetasjen. Observasjonene bør ses i sammenheng med at det er konstatert fuktproblemer i etasjen, siden forhøyet fuktighet er et nødvendig vilkår for at borebiller skal trives. Sporene vurderes å indikere et aktivt angrep. Konsekvens er at under gunstige forhold kan borebille føre til svekkelser i treverk. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke tiltak som eventuelle er nødvendige.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Synlige skjevheter eller deformasjoner

TG 2

Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Ytterkledningens materialer viser tydelige tegn til elde, med stedvise symptomer på begynnende råteskader. Dette gjelder hovedsakelig fasade mot stue. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
Gnagersikring	Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring. Sett i sammenheng med at det er registrert tegn på gnagere inne i boligen, vurderes konsekvensen at åpningen bak kledningen kan være en mulig inntrekksvei. Det er ikke kjent om det finnes andre inntrekksveier eller hvilke som faktisk benyttes. Forholdet må ses i sammenheng med øvrige opplysninger om skadedyr i rapporten. Foreslått tiltak for manglende gnagersikring er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører

Vinduer med karmer av plast og tolags glass fra 2014.
Vinduer med karmer av tre, ett og tolags glass fra byggeår - 2022.
Terrassedør med karmer av tre og tolags glass fra ukjent årstall.
Ytterdører med karmer av tre og tolags glass fra 2013-2014.

TG 2

Vinduer og omramming	Vinduer med karmer av tre: Enkelte vinduer viser tegn til slitasje og elde. Vinduene har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Det gjøres oppmerksom på at enkelte vinduer i boligen er skiftet i nyere tid, og at ovennevnte forhold derfor ikke gjelder alle vinduer.
Ytterdører og omramming	Terrassedøren viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra . Undertak fra , av asfaltpapp. Pipe helkledd i metall. Renner og nedløp i metall.

TG 2

Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet). Ventilasjonen av takkonstruksjonen vurderes til å være utilstrekkelig (må ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden). Konsekvens er at uilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondensskader, snøsmelting og lignende forhold. Takkonstruksjonen viser stedvis tegn til skjevheter/svanker. Konsekvens er at forholdet kan være tegn på underdimensjonering i takkonstruksjonen eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Vannbord/dekkbord (ovenpå vindskier), enkelte vindskier og gesimsbord viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå og fra terrasse. Takrenner og nedløp inkl. beslag viser begynnende tegn til slitasje og elde. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke tiltak iverksettes. Det er observert fuktmerker (sett fra innredet og uinnredet loft) som vurderes å skyldes svakheter i tettedetaljer rundt pipe. Omfanget av fuktmerkene indikerer at forholdet opptrer sporadisk slik det fremstod på befaringstidspunktet. Erfaringsmessig kan slagregn trenge inn under pipebeslag og videre ned i konstruksjonen som følge av utilstrekkelige tetteløsninger. Konsekvensen er økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen, som over tid kan føre til skjulte fuktskader og nedbrytning av materialer. Eksakt årsak og skadeomfang er ikke avklart. Fotbeslaget rundt pipe viser tegn til slitasje og elde. Svekkelser i beslag rundt skorsteiner er et kjent risikopunkt. Konsekvens er at forholdet kan øke faren for lekkasjer.
Oppsummert	Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

HMS

Snøfangere, takstiger og annet utstyr	Snøfangere, takstige og annet utstyr er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift. Det registreres følgende: Snøfangerutstyr er ikke etablert. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke taket dagens krav til sikkerhet, noe som kan medføre behov for at det igangsettes tiltak. Om dagens krav var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Terrasse / platting

Utgang fra stue 1. etasje til terrasse. Rekkverkshøyde er målt til 100cm. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre, dels understøttet av betongdekke og betongsøyler. Gulvoverflate belagt med terrassebord.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
TG 2	Konstruksjon og fundamenter	Deler av terrassen er understøttet av betongdekke og betongsøyler. Det er registrert slitasje, avskallinger samt tegn til armeringskorrosjon. Skadene indikerer nedbrytning av betongkonstruksjonen, noe som over tid kan medføre redusert bæreevne og økt risiko for videre skadeutvikling dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare skadeomfang og årsak, samt vurdering av nødvendige utbedringstiltak.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Terrassen mangler fullverdig rekkverk i ett mindre området ved kjøkken, noe som medfører økt risiko for fallulykker. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke terrassen dagens krav til sikkerhet. Om terrassen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Terrasse / platting

Terrasse ved inngang til underetasjen. Rekkverkshøyde er målt til 96cm. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflate belagt med terrassebord.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Konstruksjon og fundamenter	
TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på terrassen (og rekkverk) viser begynnende tegn til slitasje og algevekster. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke terrassen dagens krav til sikkerhet. Om terrassen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Utvendig trapp - Inkl. støpte veier/flater og forstøtningsmur

Utvendige trapper, veier/flater i betong langs deler av boligen og forstøtningsmur under terrasse.

TG 2	Utvendig trapp	Sprekkdannelser observeres stedvis i trapper, veier/flater og forstøtningsmur. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappene mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører økt risiko for fallulykker. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappene dagens krav til sikkerhet. Om trappene oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong.
Det fremkommer ingen informasjon om hvilken byggegrunn boligen står på.

TG 2	Grunnmur og fundament	Tegn til riss, enkelte sprekkdannelser og avskallinger observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er lokale reparasjoner etterfulgt av videre overvåking slik at ytterligere utbedringstiltak kan iverksettes ved eventuell negativ utvikling.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Skrånende tomt.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert. Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Det vurderes at grunnmuren ikke er beskyttet med utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren.
	Oppsummert	Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting. Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 2	Utvendige vannledninger	Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Utvendige avløpsledninger	Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Andre byggverk - Frittstående garasje

Frittstående garasje fra ca. 1985 (ifølge eier). Garasjen er oppført med grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner, kledd med liggende trekledning. Saltakkonstruksjon tekket med profilerte stålplater.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er stedvis liten avstand mellom kledningens underkant og terrenget, gjelder ved garasjeportene. Det er registrert tegn på at forholdet har ført til stedvise fuktskader. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning. Fasadematerialer, vindskier, vannbord/dekkbord (ovenpå vindskier) etc. viser stedvise tegn til slitasje og råteskader, eksempelvis vannbrett over garasjeporter og vindskie ved baksiden. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Det er registrert misfarging på innvendige gulv- og veggflater/grunnmur. Forholdet vurderes å skyldes svakheter ved dreneringen, men kan også være relatert til fuktoppsug fra grunnen samt utilstrekkelig ventilasjon. Konsekvensen er økt risiko for fuktbelastning i konstruksjonene, som over tid kan medføre nedbrytning av materialer, redusert inneklima og fare for utvikling av sopp- og muggsoppvekst.
	Oppsummert	Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Ja, men dokumentasjon er ikke tilgjengelig på nåværende tidspunkt.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Eier opplyser at det er utført arbeider på det elektriske anlegget av ufaglærte eller personer uten nødvendige godkjenninger for å kunne gjøre arbeider på faste elektriske installasjoner. Konsekvens er at forholdet øker sannsynligheten for feil og mangler på anlegget, noe som i verste fall kan føre til brann- og/eller støtfare. Det gjøres oppmerksom på at slike arbeider er ulovlig. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang 1.etasje.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Det observeres enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet. Konsekvens er at løse eller hengende kabler kan være et tegn på ufagmessig arbeid med den risiko som det medfører for andre skjulte feil og mangler av lignende karakter. Forholdet må kartlegges og undersøkes videre av fagkyndige.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Se punkt under.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Det er registrert uferdig/pågående arbeid på deler av det elektriske anlegget. Anlegget fremstår som ikke ferdigstilt og kan ikke benyttes slik det foreligger på befaringstidspunktet.
Forholdet medfører økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brann eller personskade. Anlegget tilfredsstiller ikke krav til sikker bruk.

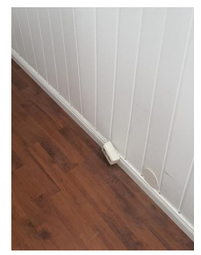
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som utgjør en åpenbar fare for liv, helse og materielle verdier, og som krever umiddelbare tiltak. Det er derfor kritisk at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke strakstiltak som er nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Loftet er sannsynligvis innredet i ettertid, men benyttes ikke som rom for varig opphold. Arealet brukes kun til lagring på befaringsdagen.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten. Komfyrvakt må etableres av fagkyndig.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90925549

Meglerhuset & Partners,
Arendal

Gjensidige

Egenerklæring

Rykeneveien 704, 4821 RYKENE

03 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rykeneveien 704	Rykeneveien 704	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2010

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

16 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Jbf Forsikring AS-54

Informasjon om selger

Selger

Gundersen, Thomas

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet noen rør fra bad oppe og ned. Begge bad må pusses opp.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Kom noen dråper vann ifra vinduet ved veranda dør oppe. Når det regnet voldsomt en gang.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet kledning og vindu på østveggen. Byttet vindu i stue og kjøkken også.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Saltutslag på vaskerom. Sett litt mugg på bad. Halve kjelleren bør pusses opp.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

El tilsynet har laget en liste. Blir utbedret før salg

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2010

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Kontakter i stuen oppe.

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det meste av rør er byttet til plastikk.

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk ved trapp på utsiden

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Sett litt mugg i kjeller

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

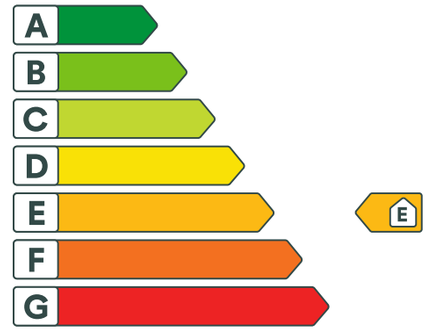
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 28810788

enova

Energiattest





Adresse **Rykeneveien 704, 4821 RYKENE**	
Dato for energimerking **10.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-329760**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **166930804**
Gårdsnummer **423**	Bruksnummer **114**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **167,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **139,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

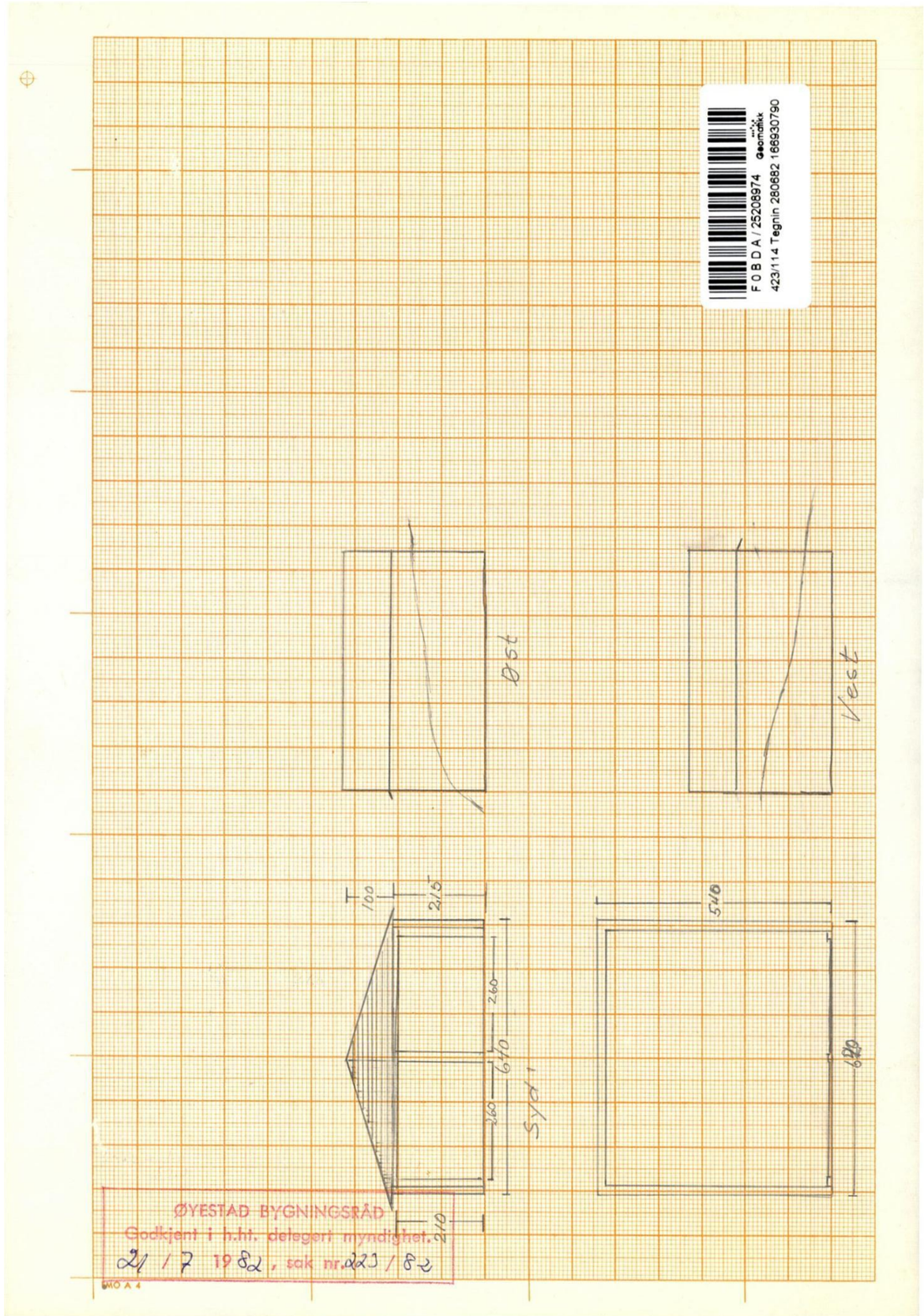
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

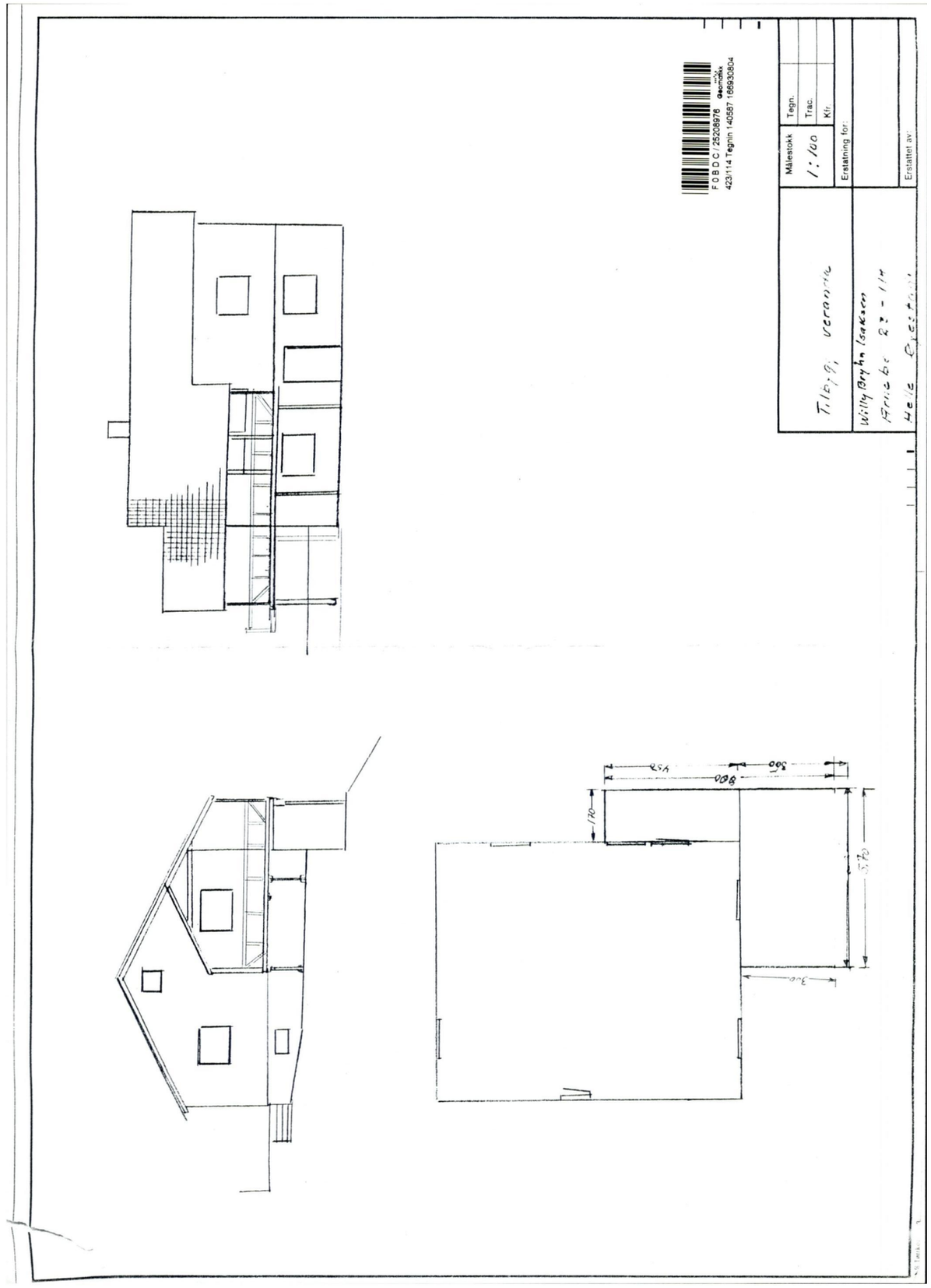
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **276,58 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **263,48 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 623 kWh**


F 0 B D A / 25208974 geomatikk
423/114 Tegnin 280682 186930790
Øst
Vest
100
215
260
640
260
210
540
620
Syd 1
ØYESTAD BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
21 / 7 1982 , sak nr. 223 / 82


F 0 B D C / 25208976 geomatikk
423/114 Tegnin 140587 186930804
Målestokk 1:100
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Erstattet av:
Tilbygg verandre
Willy Bryhn Isaksen
Helle Eyestad
8,5A
8,0B
1,20
3,20
3,20

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	423	Bnr.:	114	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Rykeneveien 704					Dato:	03.07.2026 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse Hensynssone landbruk *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan: Uregulert

Planer under arbeid:	**x**	NEI		JA

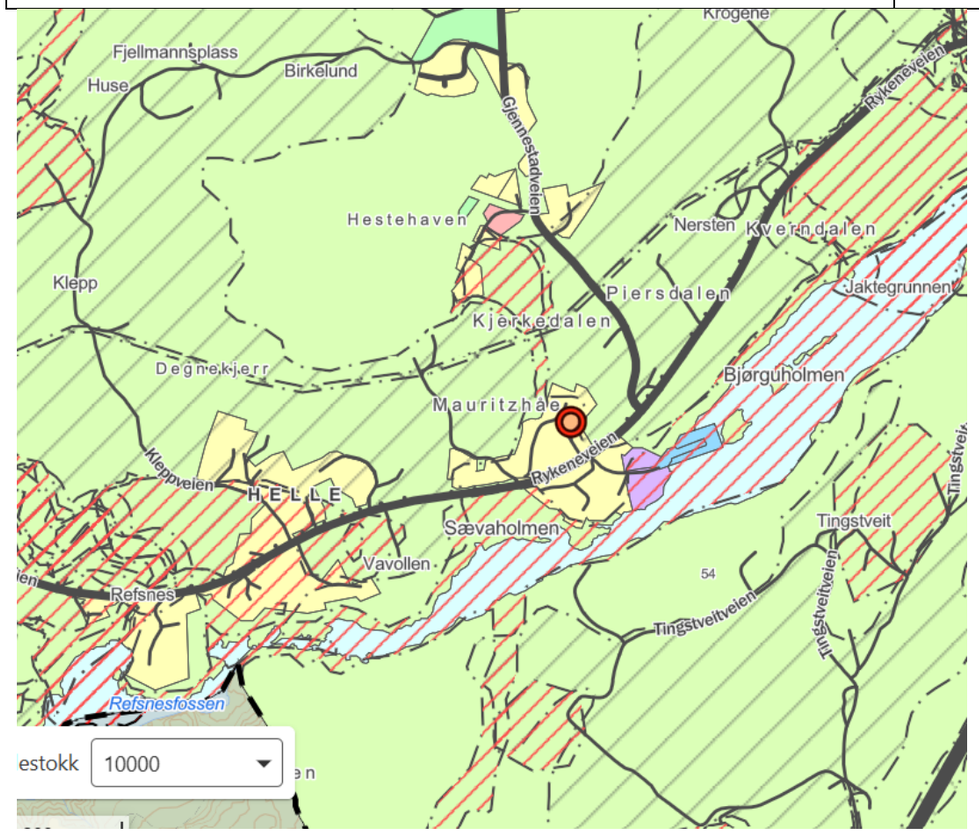
Merknader:

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

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.
https://www.arendal.kommune.no/

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

N



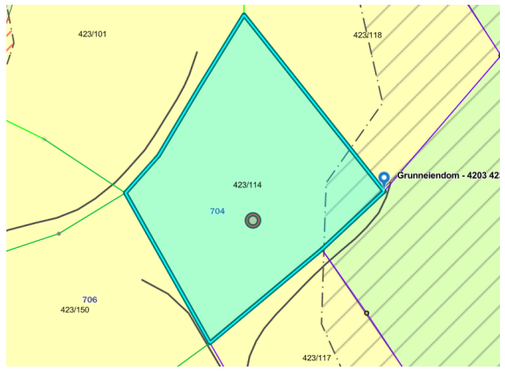


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

N

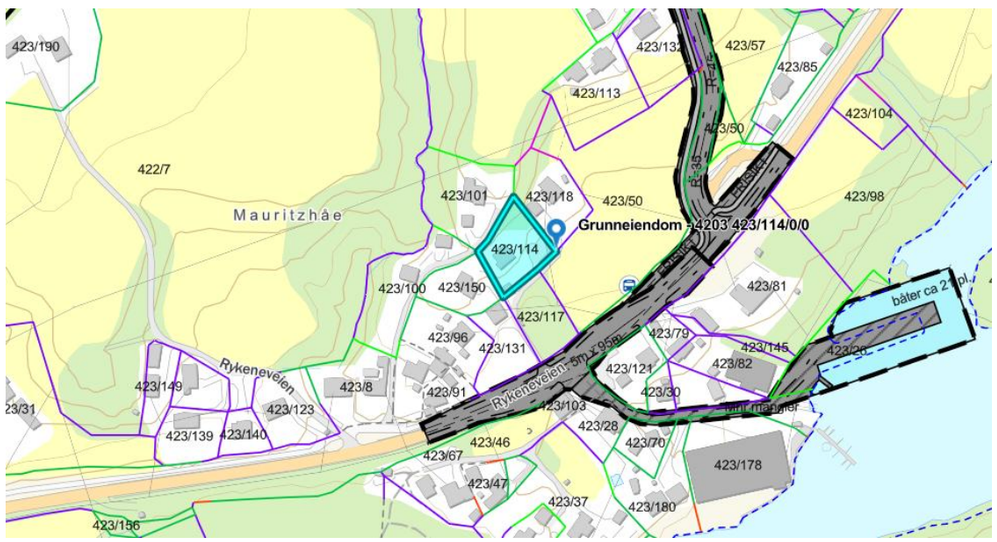


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

Side 3 av 3

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	ARNEBO
Etableringsdato:	04.06.1955
Skyld:	0,1
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 423 / 114	1 363,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		060191	GUNDERSEN THOMAS		Rykeneveien 704 4821 RYKENE	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		060191	GUNDERSEN THOMAS		Rykeneveien 704 4821 RYKENE	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6474718	480657		1 363,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4203 - 423/114 Omnummerert fra: 0906 - 423/114			

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL	Utskriftsdato/klokkeslett:	13.07.2026 kl. 08:58
Gårdsnummer:	423	Produsert av:	Lisbeth Gulbrandsen
Bruksnummer:	114	Attestert av:	Arendal kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Grensejustering	10.12.2025			andreole	30.12.2025
Oppmålingsforretning/grensejustering	25/02052				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	4203 - 423/101	-14,1
Mottaker	4203 - 423/100	14
Berørt	4203 - 422/7	0
Berørt	4203 - 423/5	0
Berørt	4203 - 423/114	0
Berørt	4203 - 423/150	0

Landmålernummer	Navn
000473	OLE EGIL ANDREASSEN

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	10.12.2025			andreole	30.12.2025
Oppmålingsforretning	25/02052				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	4203 - 422/7	0
Berørt	4203 - 423/5	0
Berørt	4203 - 423/100	0
Berørt	4203 - 423/101	0
Berørt	4203 - 423/114	0
Berørt	4203 - 423/150	0

Landmålernummer	Navn
000473	OLE EGIL ANDREASSEN

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Rykeneveien	47400	704 EUREF89 UTM Sone 32	6474709	480647	Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	4301 7 05070601 4821	Helle-Nersten Rykene Øyestad RYKENE	Nei

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 423/114 0920 - 23/114		
	Var 920 - 23/114/0/0				
Skylddeling	04.06.1955				
Skylddeling					

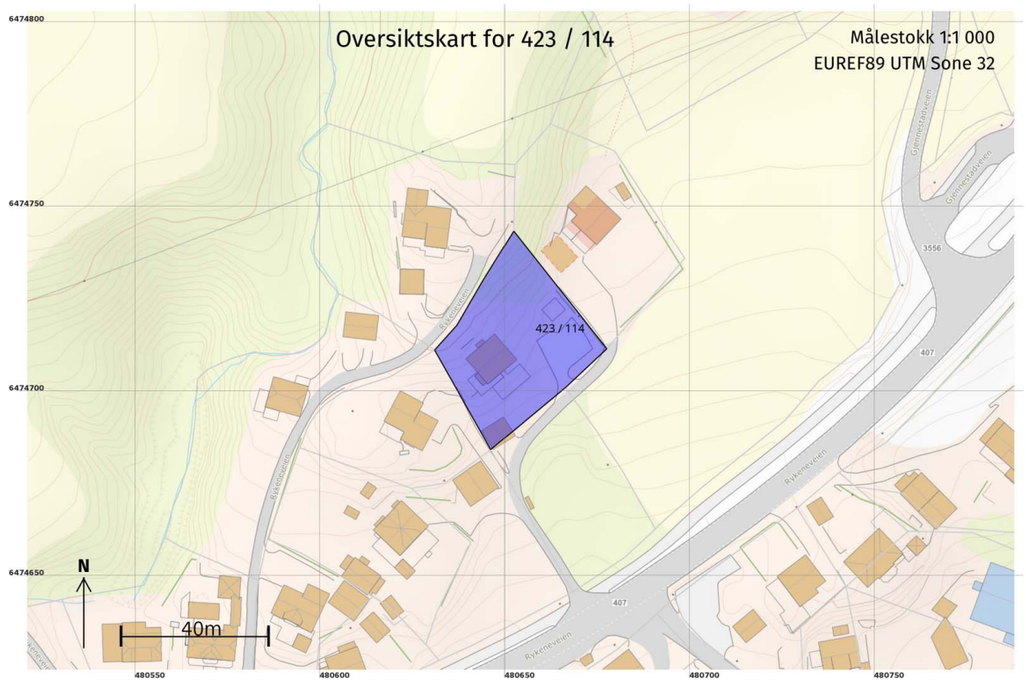
Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0920 - 23/50	0
Mottaker	0920 - 23/114	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	27.04.2026			andreole	19.05.2026
Oppmålingsforretning	OPPM-25/02255				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	4203 - 422/7	0
Berørt	4203 - 423/5	0
Berørt	4203 - 423/100	0
Berørt	4203 - 423/101	0
Berørt	4203 - 423/114	0
Berørt	4203 - 423/118	0
Berørt	4203 - 423/150	0

Landmålernummer	Navn
000473	OLE EGIL ANDREASSEN



Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 166 930 790
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6474690 Øst: 480649
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
Bruksareal annet: 30 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 30 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk: 01.01.1982
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	30	30	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	423/114

Bygningsnr: 166 930 804
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6474709 Øst: 480647
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1
Bruksareal bolig: 107 Ant. etasjer: 2
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 107 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk: 01.01.1957
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	75	0	75	0	0	0
U01	0	32	0	32	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
47400 Rykeneveien 704	H0101	Bolig	0	0		0	0	423/114

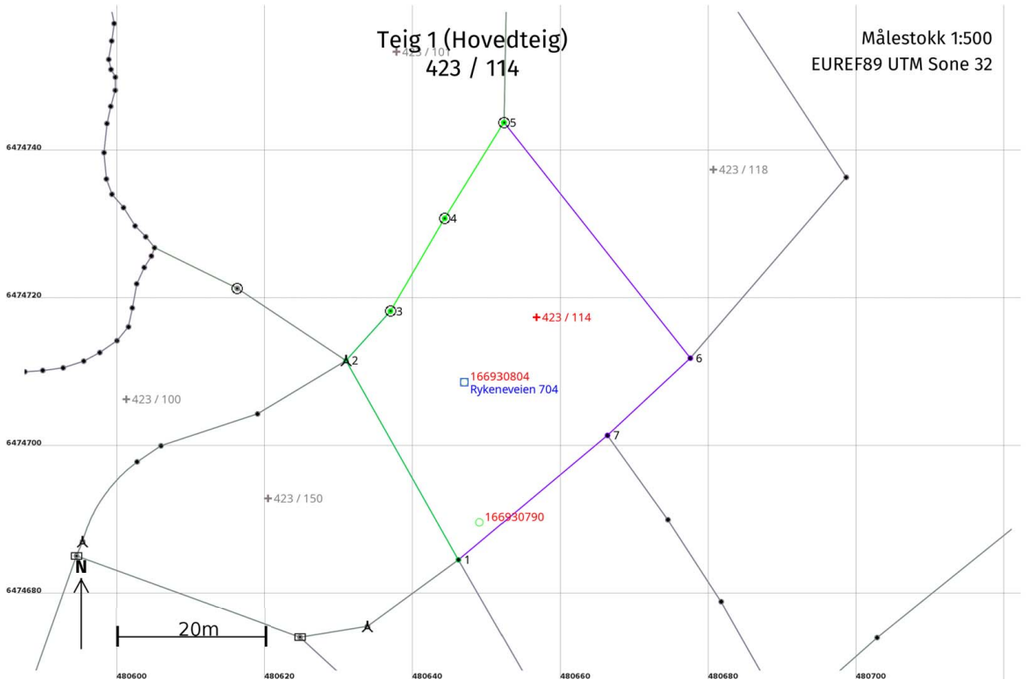
Areal og koordinater

Areal: 1 363,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6474718 **Øst:** 480657

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6474684,94	480646,18	30,96	Umerket	10 Terrengmålt	14	
2	6474711,91	480630,98	8,99	Bolt	10 Terrengmålt	14	
3	6474718,59	480636,99	14,54	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
4	6474731,14	480644,33	15,23	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
5	6474744,11	480652,32	40,63	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
6	6474712,23	480677,50	15,32	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
7	6474701,78	480666,30	26,24	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	



Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	423	Bnr.:	114	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Rykeneveien 704, 4821 Arendal					Dato:	13.07.26, lgu
Beregnet areal:	1 363,1 m^2						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	01.01.1957						
	Ja	x	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg			
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA			

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	x	
Offentlig avløp	x	
Privat avløpsanlegg		x
Vannmåler		x

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyr

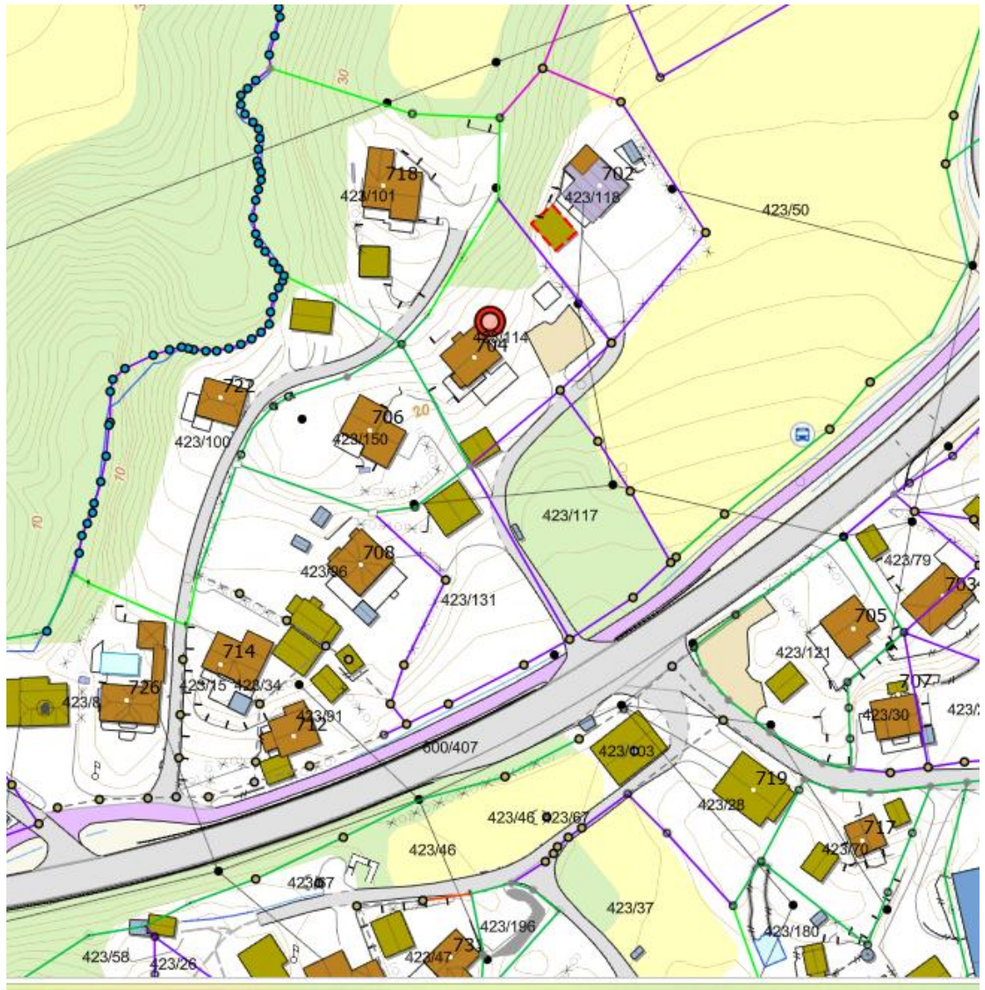
Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr 14 822,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr 3 122,-

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

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

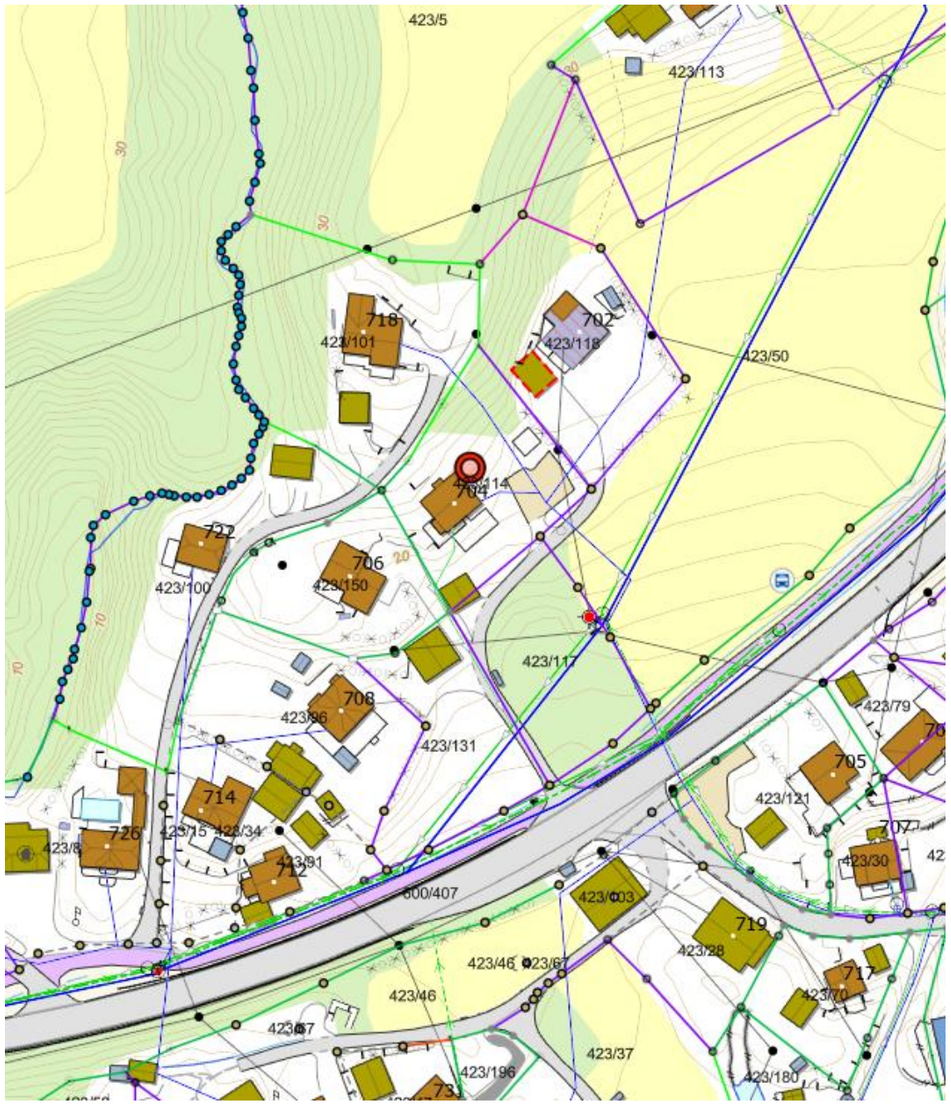
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 985,- pr år.

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



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

23/114

TILKNYTNING VANN OG KLOAKK

Godkjent/klar for regning:	8.10.79	1/11-79	13/11-79	3/10	5.10.79	3.10.80	3.10.80
Tilknyttningsavg. betalt:	HET		BAM	T.B.	HET	Sem	Sem
Tilkoplingstill. utstedt:							
Kontroll i marken:							
Endelig skisse:							
Årsavg. beregnet:							
Vannmåler montert/registrert:							
Arkivert:							

Til koblet 2/10 - 80
T.B

U00YC/50389716 Geomatikk
423/114 Ferdigat

ØYESTAD KOMMUNE
Kommuneingeniøren

o0oJW Gravida
166930804 423/114 Rør

Willy B. Isaksen,
.....
Helle, Øyestad,
.....
4880 Rykene.
.....

TILKOBLINGSTILLATELSE

Under henvisning til Deres søknad datert .5.10-79..... gis De herved tillatelse til å koble stikkledning fra Deres hus til Øyestad kommunes ~~vann-~~ og kloakknett.

Tilkoblingstillatelsen er gitt på følgende betingelser:

1. Det påhviler søkeren å innhente eventuelle gravingstillatelser fra Vegvesen, Kraftverk, Elektrisitetsverk og andre som berøres av gravingsarbeidet.
2. ~~Vannledningen må legges med godkjent P.V.C.-rør, NT 10.~~
3. Kloakken legges med .....4".... godkjent P.V.C.-avløpsrør, NT 4.
4. Når ledningen er lagt må det gis beskjed om dette til undertegnede og grøften må ikke gjenfylles før kontroll er foretatt.
5. Tilkobling av kloakken til kommunens hovedkloakk skal utføres i nærvær av kommunens rørlegger (Viktig). Rekvisisjon om dette må sendes undertegnede i god tid - senest dagen før tilkobling ønskes foretatt.
6. Tilknytningspunktet skal påvises av kommunen. Kommunen må varsles med 2 dagers varsel.
7. Eventuelt.

Jfr. ellers reglement for tilkobling til Øyestad kommunes vann- og kloakknett.

Øyestad kommuneingeniørkontor, 12.11-1979.

A. E. Tengs.
komm.ing.

B. A. Mølland.
avd.ing.

Gjenpart sendes rørleggermester:
Gjenpart sendes kommunens rørlegger, herr Trygve Bringsverd.

ØYESTAD KOMMUNE
Kommuneingeniøren

Willy B. Isaksen,
.....
Helle, Øyestad, 4800 Arendal.
.....

TILKOBLINGSTILLATELSE

Under henvisning til Deres søknad datert 25.2-76 gis De herved tillatelse til å koble stikkledning fra Deres hus til Øyestad kommunes vann- og kloakknett.

Tilkoblingstillatelsen er gitt på følgende betingelser:

1. Det påhviler søkeren å innhente eventuelle gravingstillatelser fra Vegvesen, Kraftverk, Elektrisitetsverk og andre som berøres av gravingsarbeidet.
2. Vannledningen må legges med 1" diameter, og Være av galvanisert jernrør eller kobber.
3. Plastrør godkjent for driftstrykk 10/cm3 tillates.
4. Kloakken må legges med [illegible] - før med gummipakninger, asbestsementrør kl. 15 eller godkjent P.V.C. avløpsrør.
5. Når ledningen er lagt må det gis beskjed om dette til undertegnede og grøften må ikke gjenfylles før kontroll er foretatt.
6. Tilkobling av kloakken til kommunens hovedkloakk skal utføres av kommunens rørlegger. Rekvisisjon om dette må sendes undertegnede i god tid - senest dagen før tilkobling ønskes foretatt.
7. Eventuelt.

Jfr. ellers reglement for tilknytning til Øyestad kommunes vann og kloakknett.

Øyestad kommuneingeniørkontor, 2.3-1976.

A. E. Tengs.
komm.ing.

H. Terkelsen.
ing.

Kopi sendt rørleggermester:
Kopi sendt kommunens rørlegger, herr Trygve Bringsverd.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/2517/36
Attesteringstidspunkt 2026-08-11 10:01

23/9 1955.

Dagbok nr. 2517 19 55.
Nedenes Sorenskriverembede

St.papir nr. 5 5,- kroner.
St.mrk.kr. 15,-, kassert 10/7-55.

S K J Ø T E

Underskrevne Hans Hansen, født 17.4.1898, erkjenner herved og vitterliggjør at jeg av min eiendom Helle, gnr. 23, bnr. 50 i Øyestad, har solgt en parsell til Willy Bryhn Isaksen, født 24.10.1921.
Parsellen, der er nermere beskrevet ved skylldelingsforretning fra 26. mai 1955, har fått bnr.114, bruksnavnet Arnebo og en skyll av 10 øre.
Kjøpesummen kr. 2000 - totusenkroner - er betalt kontant.
Kjøperen skal ha veirett til tomten og denne rett er nermere beskrevet i skylldelingsforretningen.

Helle, 1. juni 1955.

Hans Hansen

Jeg bekrefter at Hans Hansen i dag i mitt paasyn har skrevet under dette skjøte og at han er over 21 aar.

D. U. S.

Odd Hanssen

AVTALE OM EKSISTERENDE GARASJE OVER EIENDOMSGRENSE

Mellom:

Dødsboet/arvingene etter Eli Salvesen, som disponerer eiendommen
Gnr. 423 bnr. 117 i Arendal kommune,
heretter kalt **«eier av bnr. 117»**

og

Thomas Gundersen, eier av
Gnr. 423 bnr. 114 i Arendal kommune,
heretter kalt **«eier av bnr. 114»**

er det inngått følgende avtale:

1. Bakgrunn

Det er oppført en garasje tilhørende gnr. 423 bnr. 114, hvor deler av garasjen er plassert over eiendomsgrensen og inn på gnr. 423 bnr. 117.

Partene ønsker med denne avtalen å avklare og regulere forholdet knyttet til eksisterende garasje, slik at det ikke skal være tvil eller uenighet om garasjens nåværende plassering og bruk.

Garasjens plassering i forhold til eiendomsgrensen.

2. Samtykke til eksisterende garasje

Eier av bnr. 117 samtykker til at garasjen tilhørende bnr. 114 kan bli stående i sin nåværende plassering og utstrekning, selv om deler av garasjen er oppført på areal tilhørende bnr. 117.

Eier av bnr. 117 har ingen innsigelser mot garasjens eksisterende plassering.

3. Vedlikehold, reparasjon og gjenoppføring

Eier av bnr. 114 har rett til å utføre nødvendig vedlikehold, reparasjon og istandsetting av garasjen.

Dette omfatter også nødvendig tilgang til den delen av bnr. 117 som berøres, når dette er nødvendig for normalt vedlikehold eller reparasjon av garasjen.

Dersom garasjen helt eller delvis blir skadet eller ødelagt som følge av brann, naturskade eller annen hendelse, omfatter samtykket også gjenoppføring med i hovedsak samme plassering og utstrekning som dagens garasje, forutsatt at nødvendige offentligrettslige tillatelser foreligger.

4. Adkomst og parkering

Eier av bnr. 114 gis rett til nødvendig inn- og utkjøring til garasjen.

Bruken skal skje på en normal og hensynsfull måte og ikke være til unødvendig hinder for bruken av bnr. 117.

5. Økonomisk kompensasjon

Som samlet kompensasjon for samtykket og de rettigheter som gis gjennom denne avtalen, betaler Thomas Gundersen, som eier av gnr. 423 bnr. 114, et engangsbeløp på:

Kr 30 000,- – kroner trettitusen

til dødsboet/arvingene etter Eli Salvesen.

Beløpet utgjør fullt og endelig økonomisk oppgjør mellom partene for de forhold som reguleres av denne avtalen, herunder garasjens eksisterende plassering, nødvendig vedlikehold og reparasjon, samt den avtalte innkjøringen og utkjøringen til garasjen.

Etter at beløpet er betalt, kan det ikke kreves ytterligere vederlag eller kompensasjon fra eier av bnr. 114 for de forhold som omfattes av denne avtalen.

Fordelingen av kompensasjonen mellom arvingene er et internt forhold mellom arvingene/dødsboet og er eier av bnr. 114 uvedkommende.

6. Avtalens varighet og eierskifte

Partene er enige om at ordningen som reguleres i denne avtalen er ment å være varig og knyttet til forholdet mellom gnr. 423 bnr. 114 og gnr. 423 bnr. 117.

Ved et eventuelt salg av bnr. 117 skal avtalen og det avklarte forholdet vedrørende garasjen gjøres kjent som en del av opplysningene om eiendommen.

En fremtidig eier av bnr. 117 skal ikke være part i denne avtalen og det kreves ikke ny signering av denne avtalen i forbindelse med eierskiftet.

7. Tinglysing

Partene er enige om at denne avtalen **ikke skal tinglyses**.

Avtalen oppbevares av partene som dokumentasjon på det samtykket og det økonomiske oppgjøret som er avtalt mellom dem.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Gundersen, Thomas
Salvesen, Erik Arild
Jakobsen, Susan Marie
Salvesen, Svein Harald

Dokumentet er elektronisk signert av:
Gundersen, Thomas
Salvesen, Erik Arild
Jakobsen, Susan Marie
Salvesen, Svein Harald

8. Endelig regulering av forholdet

Partene bekrefter ved sin underskrift at avtalen regulerer forholdet knyttet til eksisterende garasje og den avtalte bruken av arealet foran garasjen.

Partene bekrefter videre at avtalen er inngått frivillig og at kompensasjonen på kr 30 000,- utgjør et fullt og endelig økonomisk oppgjør for de forhold som er beskrevet i avtalen.

Avtalen utferdiges i likelydende eksemplarer til partene.

Sted/dato: Arendal 18.09.2026

For dødsboet/arvingene etter Eli Salvesen

Gnr. 423 bnr. 117

Navn: Susan Marie Jakobsen

Signatur: E- signerer

Navn: Svein Harald Salvesen

Signatur: E- signerer

Navn: Erik Arild Salvesen

Signatur: E- signerer

Eier av gnr. 423 bnr. 114

Navn: Thomas Gundersen

Signatur: E- signerer

Dokumentet er elektronisk signert av:

Gundersen, Thomas
Salvesen, Erik Arild
Jakobsen, Susan Marie
Salvesen, Svein Harald

Rykeneveien 704

Nabolaget Rykene - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Helle Linje 102, 120	1 min 0.1 km
Bråstad stasjon Linje R50	10 min 8.5 km
Kristiansand Kjevik	42 min

Skoler

Rykene oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 9 klasser	5 min 3.1 km
Asdal skole (1-10 kl.) 464 elever, 23 klasser	5 min 3.8 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	13 min 10 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	13 min 10.4 km

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

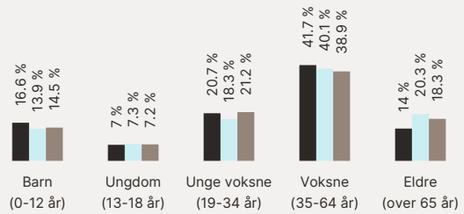
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Rykene oppvekstsenter (0-5 år) 34 barn	5 min 3 km
Noas Park barnehage (1-5 år) 24 barn	5 min 3.1 km
Asdal barnehage (1-5 år) 38 barn	5 min 3.8 km

Dagligvare

Joker Rykene Post i butikk, PostNord	21 min 1.9 km
Kiwi Bjorbekk PostNord	6 min 4.7 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

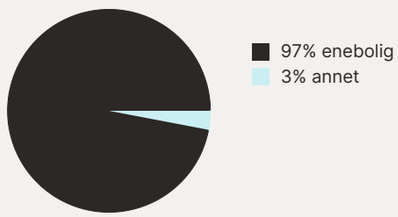
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 93/100

Sport

Rannekleiv balløkke Ballspill	4 min 3 km
Nerstenløkka Ballspill	5 min 2.6 km
SKY Fitness Fevik	8 min
Friskis & Svettis Arendal	8 min

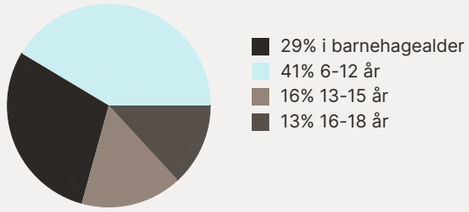
Boligmasse



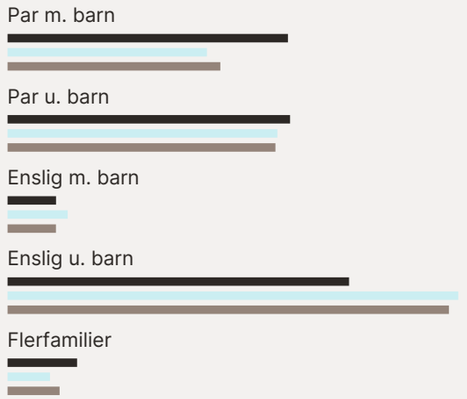
Varer/Tjenester

Fevik Senter	9 min
Apotek 1 Bjorbekk	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



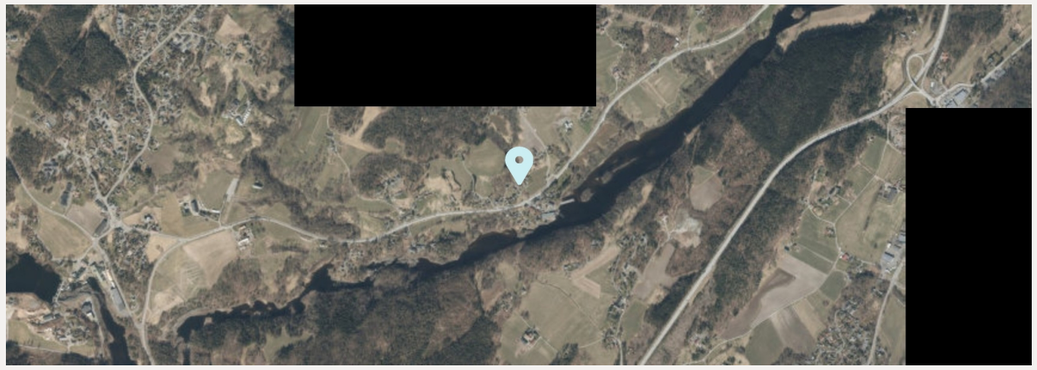
Familiesammensetning

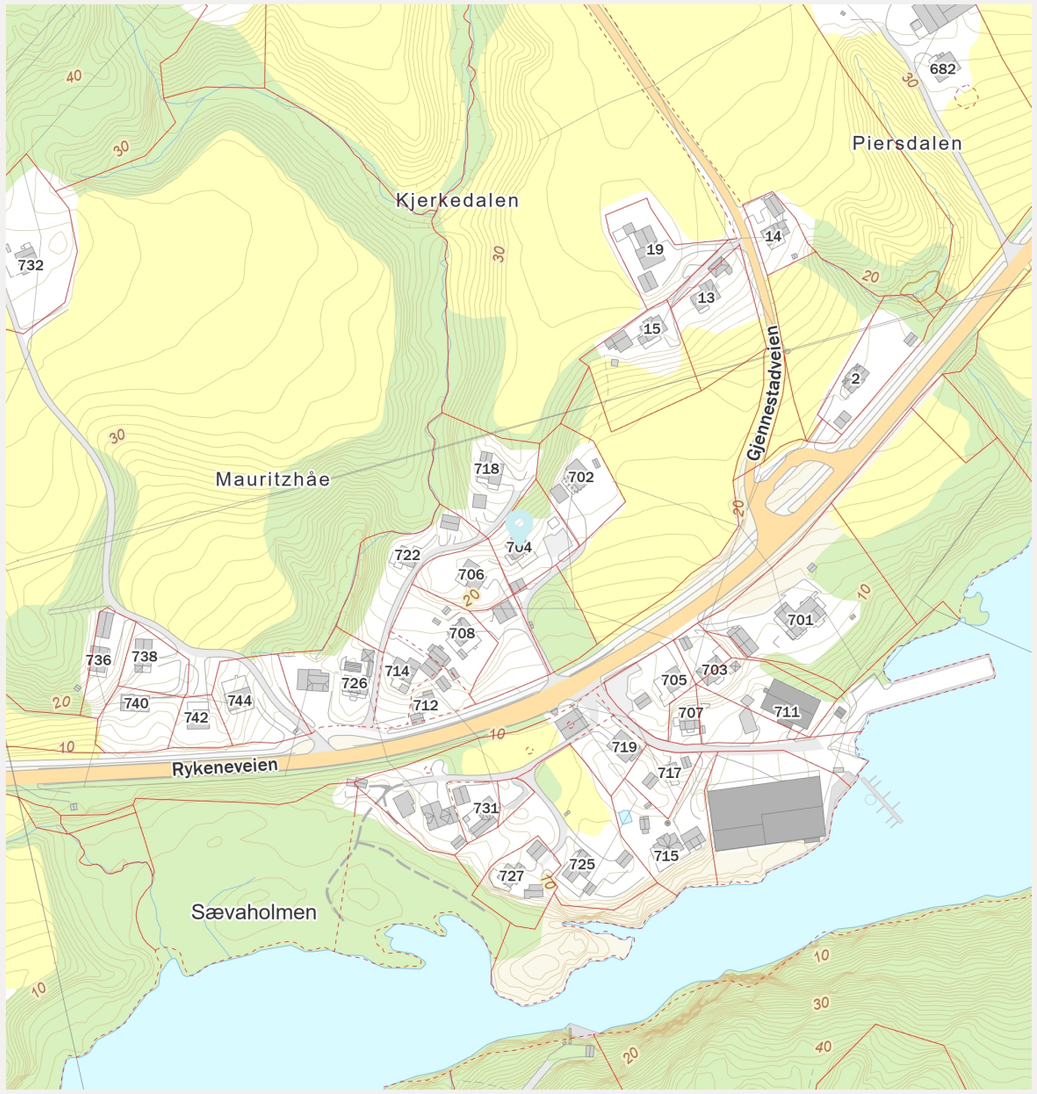


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Rykeneveien 704

Nabolaget Rykene - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Helle Linje 102, 120	1 min 0.1 km
Bråstad stasjon Linje R50	10 min 8.5 km
Kristiansand Kjevik	42 min

Skoler

Rykene oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 9 klasser	5 min 3.1 km
Asdal skole (1-10 kl.) 464 elever, 23 klasser	5 min 3.8 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	13 min 10 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	13 min 10.4 km

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

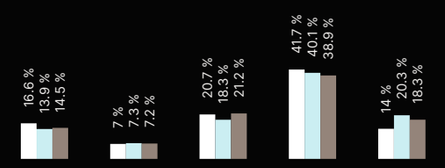
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Rykene oppvekstsenter (0-5 år) 34 barn	5 min 3 km
Noas Park barnehage (1-5 år) 24 barn	5 min 3.1 km
Asdal barnehage (1-5 år) 38 barn	5 min 3.8 km

Dagligvare

Joker Rykene Post i butikk, PostNord	21 min 1.9 km
Kiwi Bjorbekk PostNord	6 min 4.7 km

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

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Tilhengere av

& MEGLERHUSET & PARTNERS

har tilhengerfordeler

Alle som har kjøpt eller solgt kan låne vår romslige skaptilhenger gratis. Her gjelder «første mann til mølla» Gi beskjed i god tid om når du ønsker å reservere, så holder vi den av til deg.



Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetssenter i Froland.

Adresse: **Ovelansdsheia 1, 4820 FROLAND**

Egenvekt på tilhengeren er 530 kg, og tillatt vekt for last er 770 kg, Dvs. tillatt totalvekt er 1300 kg. Hengerens mål er 1,44 x 3,5 x 1,8 m (B x L x H innvendig) - ca. 9 m^3.



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 40260276
Adresse: Rykeneveien 704, 4821 RYKENE
Betegnelse: GNR 423, BNR 114 i Arendal kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de 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 for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Meglerhuset & Partners, Arendal Tlf: 370 02 630

Salgsoppgaven er opprettet 12.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&MEGLERHUSET PARTNERS

partners.no