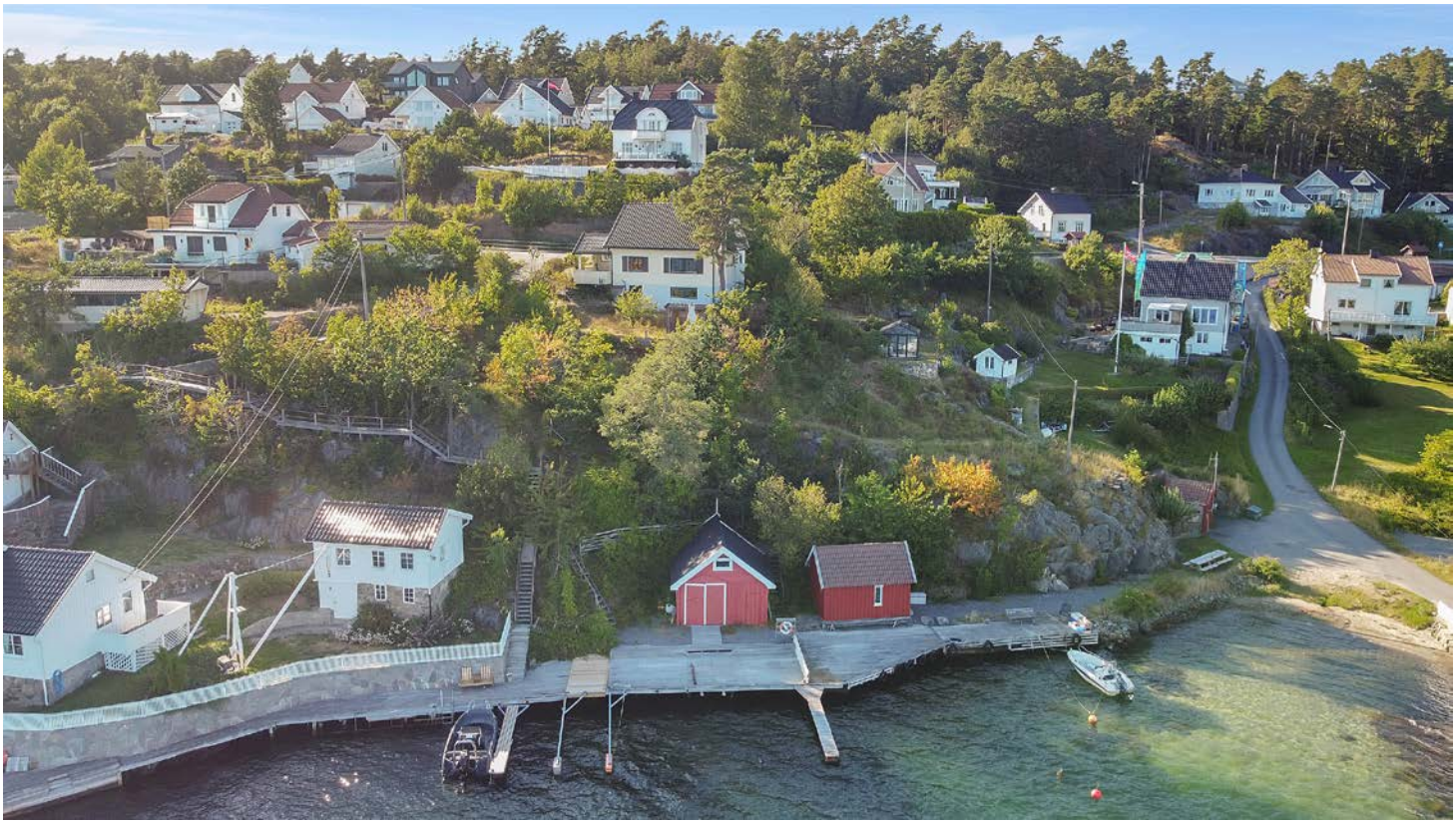
LINDVIKA

KYSTVEIEN 584, 4815 SALTRØD

Stor sjøeiendom | Sjøbu | Stor brygge | Fantastisk utsikt | Oppussingsobjekt



Prisantydning: 4 500 000,- + omk

exbo

Meglers kommentar

Exbo m/ Ove A. Støylen presenterer en fantastisk mulighet!

Eiendommen strekker seg over tre etasjer og har en funksjonell planløsning med tre soverom, bad, romslig stue, stort kjøkken og kjeller med hobbyrom samt gode lagringsmuligheter. Utvendig byr eiendommen på en stor hage, garasje, sjøbu og stor brygge. Med sin attraktive sjøbeliggenhet og fantastiske kvaliteter er denne eiendommen en ypperlig mulighet for deg som ønsker å skape et hjem i idylliske omgivelser.

Bare 5 minutter med bil finner du Krøgenes Handelspark. Det er også gode turmuligheter i nærområdet.

Boligen må ses på som et oppussingsprosjekt med stort potensiale!

Velkommen til visning!

Adresse	Kystveien 584
Prisantydning	4 500 000,- + omk.
Omkostning	128 290,-
Totalpris	4 628 290,-
BRA-i/BRA Total	155/155 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1955
Tomt	2040.3 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Ove Alexander Støylen
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 977 62 688
Mail: os@exbo.no

INNHOLD

4 Salgsoppgave

23 Egenerklæring

28 Tilstandsrapport

92 Boligkjøperforsikring

94 Budskjema

Exbo avd. Arendal
Vesterveien 4
4836 ARENDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 155 kvm
BRA totalt: 155 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 59 kvm. Vaskekjeller, kjellerstue, bod og verksted.
1. etasje
BRA-i: 60 kvm. Gang, bad, kjøkken og stue.
2. etasje
BRA-i: 36 kvm. 3 soverom og gang.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger. Måleverdige arealer: Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2040.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er delvis opparbeidet med innkjørsel, samt naturlige grøntarealer og vegetasjon som gir eiendommen et grønt preg. Terrenget består av en kombinasjon av flate og svakt skrånende partier, med gode muligheter for etablering av uteplasser og hage. Tomten fremstår romslig og har et godt potensial for videre opparbeidelse etter egne ønsker og behov.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i etablerte omgivelser på Saltrød, med en fin kombinasjon av privatliv og nærhet til sjøen. Dette er en romslig tomt med gode solforhold og naturlige grøntarealer som gir et trivelig og skjermet preg.

Eiendommen fremstår med et variert terreng som gir gode muligheter for opparbeidelse av uteområder, hage og flere hyggelige oppholdsplasser. Den romslige tomten gir god avstand til omkringliggende bebyggelse og bidrar til en luftig og åpen atmosfære.

Beliggenheten gir nærhet til Tromøysundet, samtidig som området er omgitt av etablert boligbebyggelse og grønne omgivelser. Fra boligen er det kort vei til daglige servicetilbud, skole, barnehage, kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder langs sjøen. Saltrød er et populært boligområde som kombinerer rolige omgivelser med enkel adkomst til Arendal sentrum.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Even Englund

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Tore Nickelsen

Innhold

Kjeller: Bod, kjellerstue med vegg-vegg teppe, verksted, egen utgang, vaskekjeller. Eldre standard på alle rom. VVS tank.
1.etasje: Gang, bad av eldre standard, stue og kjøkken i eldre standard. Peis, panelovn og varmepumpe. Utgang til veranda
2.etasje: 3 soverom, gang, garderobeskap. Sikringsskap av typen skru. Utgang til balkong.

Frittstående garasje: Garasje ble oppført i henhold til byggetillatelse gitt av Arendal kommune i 2000. Det fremgår ikke av kommunens byggesaksdokumenter at det ble stilt krav om ferdigattest for tiltaket. Det foreligger derfor ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i sakens dokumentasjon. Kjøper overtar eiendommen med dette forholdet. Dersom kommunen på et senere tidspunkt etterspør dokumentasjon eller avdekker forhold som krever oppfølging, vil kostnader og risiko knyttet til dette påhvile kjøper.

Sjøbu/naustet er søkt og godkjent av kommunen.

Det foreligger ikke tegninger for boligen innvendig, og det er derfor vanskelig å vite om boligen er endret.
Hvis endret:
Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøkning, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøkning. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Kjøper overtar ansvar og risiko for bruksendring av areal fra tilleggsdel til rom for varig opphold, alle kostnader forbundet med søknadsprosessen og eventuelt ombyggingsbehov. Kjøper overtar også risiko for at tiltaket ikke blir godkjent og for eventuell tilbakeføring.

Standard
Det er generelt behov for oppgradering på hele boligen, og den vedlagte tilstandsrapporten må leses i sin helhet.

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer
Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering
Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
86753889

Radonmåling
Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse
Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Even Englund, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Kommunen har opplyst om at det ikke foreligger tegninger innvendig, ferdigattest eller bekreftelse på byggår. Kommunen opplyser om at det står i matrikkelrapporten på side 3, at bygningen er tatt i bruk i 1955, men det foreligger ingen annen bekreftelse på at dette stemmer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bryggen er under grensejustering. Arendal kommune har bekreftet skriftlig at bryggen tilhører 41/100.
Forutsettes at grensejustering er i orden før overtakelse. Tar dette lengre tid, påtar kjøper risiko for å bistå med å få dette i orden.

ENERGI
Oppvarming
Oppvarmingskilder: Elektrisk og vedovn.
Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk
Det er ikke tegnet Norgespris på strøm.

Energikarakter
E

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen og renovasjon.
Kommunale avgifter utgjør kr. 7 012,- pr. 2026.
Renovasjon utgjør kr. 4 818,- per 2025. Det er 4 terminer i året.
I tillegg kommer eiendomsskatt på kr. 5 784,-
Boligen har vannmåler, og gebyrer vil variere etter forbruk.

Formuesverdi primær

Kr 788 041

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 152 163

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Lillesands sparebank. Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 100 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/41/100:
28.07.1987 - Dokumentnr: 6310 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt
29.06.1950 - Dokumentnr: 915 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:41 Bnr:11

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligen og garasjen.
Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.
På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd.
Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i området regulert til Felles avkjørsel, jfr. plannavn RV410 Saltrød-Krøgenes G7S vei. Ikrafttredelsesdato 26.8.2004.

Boligen er i henhold til kommuneplanen avsatt til Boligområde. Ikrafttredelsesdato 27.4.2023

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen per dato 08.07.2026.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Kommentar konsesjon

Overdragelsen gjelder en bebygd eiendom som er større enn 2 dekar (2000 kvm). Kjøper plikter å undertegne egenerklæringsskjema vedrørende konsesjonsfrihet.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. 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.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

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. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om

budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
112 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
113 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
128 290,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---
4 613 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 628 290,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 128 290

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å ikke tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,10 % inkl. mva.
Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.
I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 108 642,00 ,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ove Alexander Støylen
Eiendomsmeglerfullmektig
os@exbo.no
Tlf: 977 62 688

Kalani Nick Davidsen
Eiendomsmeglerfullmektig
kd@exbo.no
Tlf: 982 80 342

Ansvarlig megler

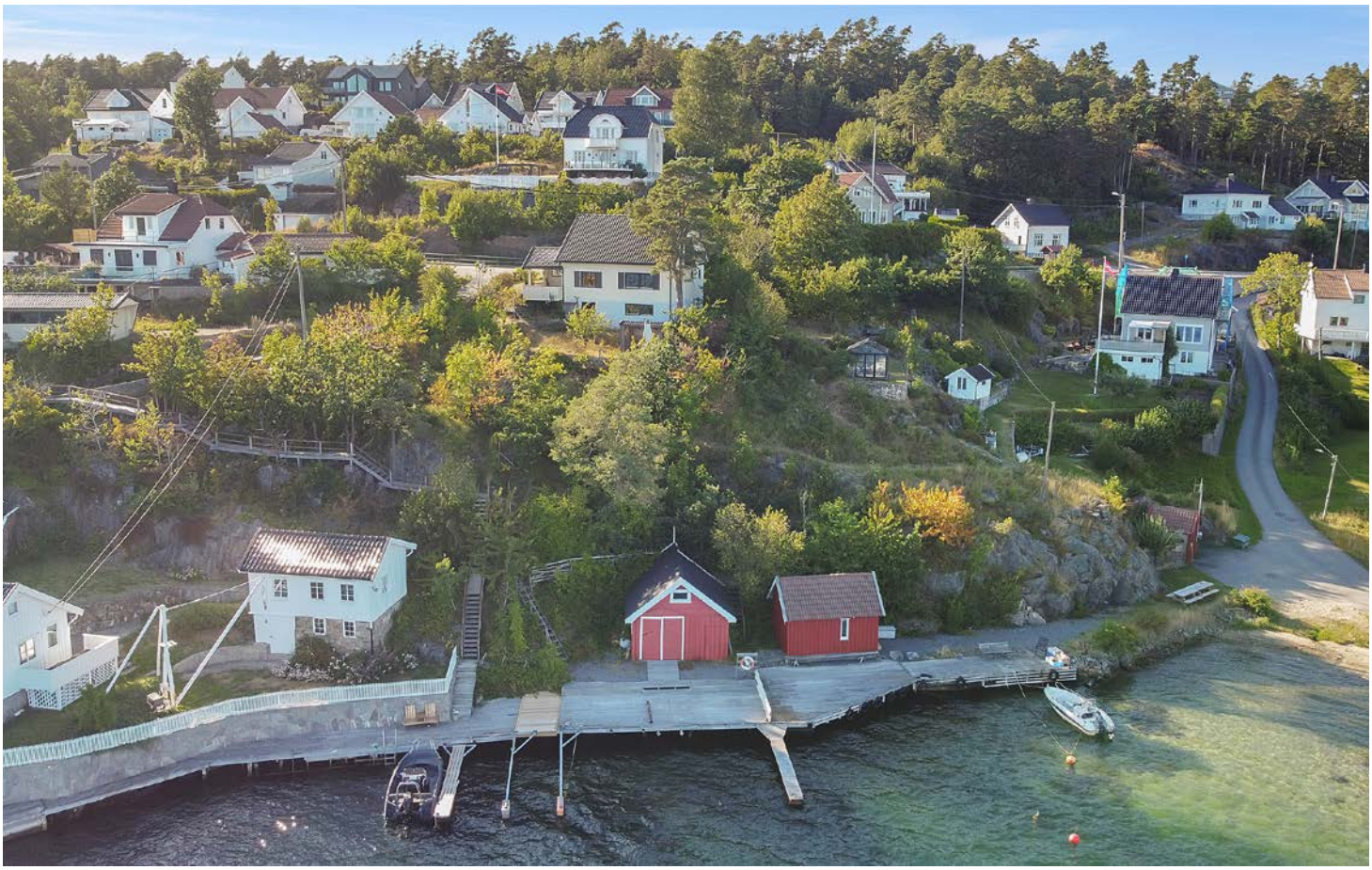
Lillie Dalane
Eiendomsmegler
ld@exbo.no
Tlf: 908 47 890

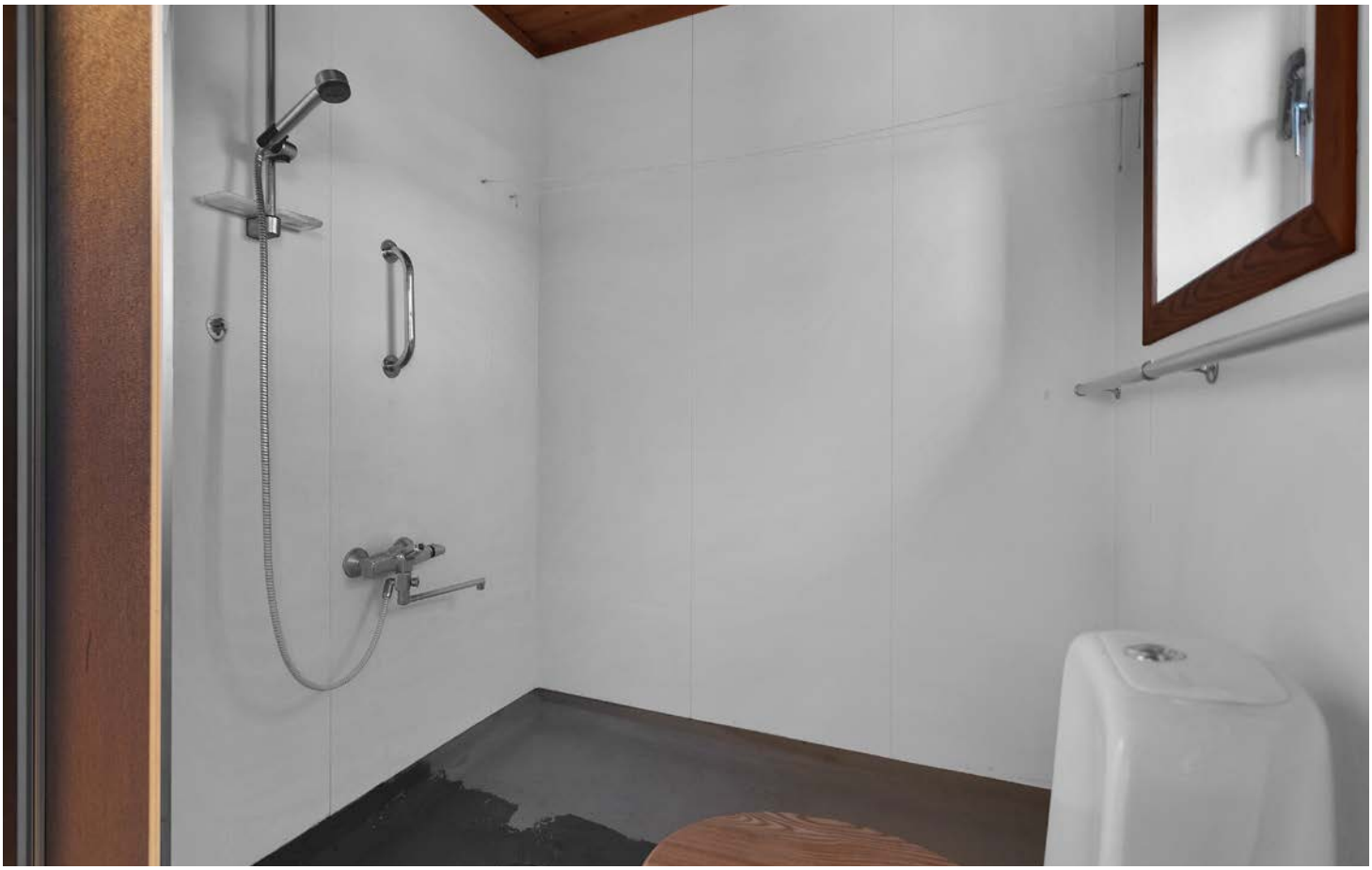
Exbo avd. Arendal, Vesterveien 4

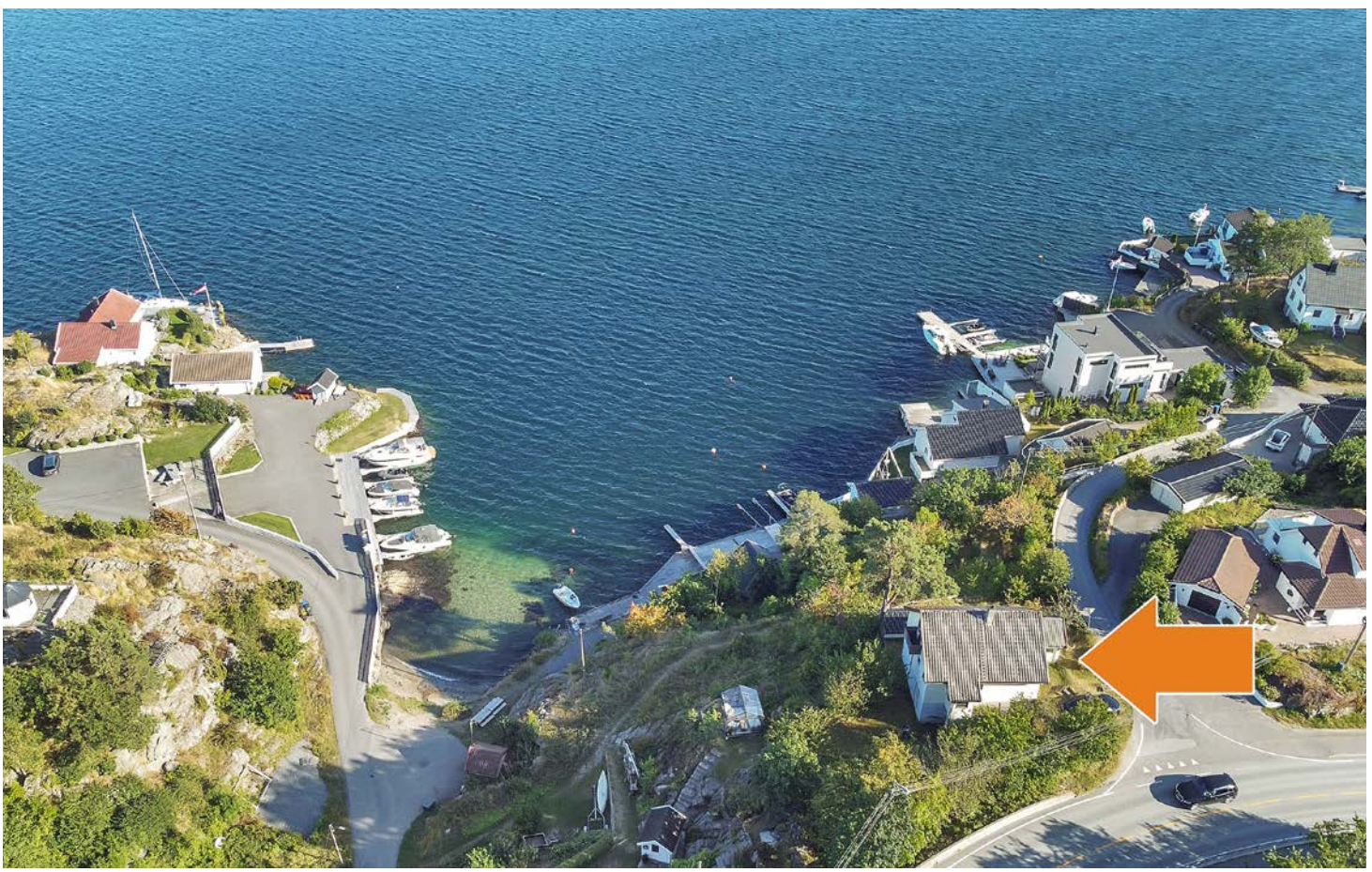
Tlf: 380 95 550

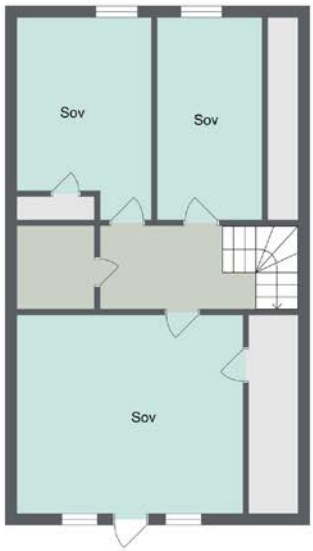
Salgsoppgavedato

29.09.2026









Boligfotograf.net

exbo

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Boligfotograf.net

exbo

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Arendal

Oppdragsnr.
1004260019

Selger 1 navn
Ingerlise Nickelsen Kyseth

Gateadresse
Kystveien 584

Poststed	Postnr
SALTRØD	4815

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Tore Nickelsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1987

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 40

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 86753889

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1004260019

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Badet ble renovert i 1985 av huseier

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktinnslag i kjeller

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mugg på vegger i kjeller

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huseier renoverte boligen i 1985

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Huseier renoverte boligen i 1985

Document reference: 1004260019

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: To naboer har inntil 2 meter bryggerett hver

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: To naboer har bryggerett på inntil to meter hver

Document reference: 1004260019

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1004260019

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingerlise Kyseth	e1c9e6421bd11d36f8428c5cd8f1428b35c5e7f0	09.07.2026 09:33:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1004260019

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Eiendom

Adresse	**Kystveien 584, 4815 Saltrød**
Bygningstype	**Enebolig**
Kommune	**Arendal**
Gnr / Bnr	**41 / 100**

Sak

Hjemmelshaver	**Tore Nickelsen**
Oppdragsgiver	**Tore Nickelsen**
Befaringsdato	**13.07.2026**
Rapportdato	**15.07.2026**
Rapportnr.	**257ABE83**

Takstmann

Even Englund
Bygningssakkyndig
Rytterhøyden 54
4046 Hafrsfjord
97142740
ee@eeconsult.no

EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**1**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**20**
◆	**TG3**	Store avvik	**5**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

OVERSIKT

Innholdsfortegnelse

1.	Overordnet faglig vurdering	3
2.	Grunnopplysninger	4
3.	Tekniske hovedpunkter	7
4.	Observasjonspunkter (uten TG)	47
5.	Avslutning	52

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Boligen er opprinnelig bygget ca1955, boligen er ikke oppgradert etter dagens forskrift TEK. Boligen har slitasje ut fra alderen, vedlikehold, oppgraderinger og større utbedringer må påregnes. Utvendige overflater og byggningsdeler må påregnes vedlikehold og utbedringer. For øvrig vises til beskrivelser og tilstandsvurderinger for de enkelte rom og bygningsdeler. Tilstandsgrader er satt ut fra befaringstidspunktet og gir ikke garanti for framtidig tilstand. Forhold kan endre seg over tid, og skjulte feil og mangler kan forekomme. Vedlikehold og oppgraderingstiltak de nærmeste årene av overflater må påregnes i øvrige rom. Boligen har bruksslitasje i form av ujevnheter, riss, sprekker, fuktmerker i dører og vinduer og hakk etter normal bruk og noe normal knirk i gulv forekommer. Vedlikehold og vesentlige/større oppgraderinger må påregnes. Se egenerklæringen vedrørende skadedyr.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport for boligen er systematisk presentert av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er like vell ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader og mangler, etter som det blandt annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Anbefalte videre undersøkelser

På grunn av møblering og begrenset tilgang var det ikke mulig å foreta fullstendig kontroll av gulv, vegger og øvrige bygningsdeler med hensyn til eventuelle skjevheter eller avvik fra lodd/vater. Vurderingen er derfor basert på stikkprøver der det var fri tilgang. Enkelte ujevnheter og skjevheter ble registrert under befaringen. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, kan tiltak påregnes. Skjulte avvik kan ikke utelukkes. Tilstandsgrader er satt ut fra befaringstidspunktet og gir ikke garanti for framtidig tilstand. Forhold kan endre seg over tid, og skjulte feil og mangler kan forekomme. Pipe og ildsted er kun vurdert visuelt. Det er ikke foretatt kontroll av røykkanal, trekkforhold, eller feierens siste vurdering. Kontroll av pipe og ildsted anbefales utført av feier/brannvesen eller annen relevant fagperson. Det ble utført fuktsøk/stikkprøvekontroll i tilgjengelige deler av bjelkelag i kjeller. Målingen gjelder kun kontrollerte punkter på befaringsdagen og utelukker ikke skjulte fukt- eller råteskader andre steder i konstruksjonen. Det mangler rekkverk på den ene siden i trapper hvor så rekkverk forøvrig ikke er etter dagens standard. Kontroll
i tilliggende konstruksjoner mot våtrom ble utført på undersiden i himling rundt rørgjennomføringer, våtrom har ikke vært i bruk over lengre tid, se forøvrig punkt vedrørende membran. Målingen gir informasjon om forholdene i dette punktet på befaringsdagen, men utelukker ikke skjulte fukt- eller råteskader andre steder i konstruksjonen. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade på tilgjengelige overflater i våtrommet ved befaringen. Skjulte sjikt og konstruksjoner er ikke kontrollert. Det ble registert fukt og borebiller i kjeller, kun stikkprøver er utført.

Dokumentasjonsmangler

Dokumentasjon vedrørende arbeid på membran på bad er ikke fremvist. Samsvarserklæring på det elektriske anlegget er ikke fremvist. Samsvarserklæring på rørarbeid er ikke fremvist. Se egenerklæringen (5 sider).

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Tore Nickelsen**
Oppdragsgiver	**Tore Nickelsen**
Befaringsdato	**13.07.2026**
Rapportdato	**15.07.2026**
Rapportnummer	**257ABE83**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Kystveien 584, 4815 Saltrød**
Kommune	**Arendal**
Gnr / Bnr	**41 / 100**
Fnr	**-**
Snr	**-**
Bygningstype	**Enebolig**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Selveier**

Vann, avløp og adkomst	
Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Privat**
Vei/adkomst	**Privat**

Generelle notater

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsrapport TG0, det vil si uten skader (nytt) og dokumentert fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt. Tilstandsrapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle stikkprøvekontroller av tilgjengelige bygningsdeler. Undersøkelsen er gjennomført uten flytting av møbler, tepper, innredning, løsøre eller fastmonterte installasjoner. Kledning, himlinger, gulv, vegger, tak og andre konstruksjonsdeler er ikke åpnet eller demontert. Rapporten omfatter kun forhold som var synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjoner, installasjoner eller bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon, er ikke vurdert. Eventuelle feil eller mangler som ikke var mulig å oppdage uten destruktive inngrep eller spesialundersøkelser, kan derfor forekomme. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er begrenset til stikkprøver av enkle brukerfunksjoner (for eksempel åpning/lukking av dører og vinduer, tapping av vann, samt betjening av synlig utstyr). Det er ikke utført beregninger eller kontroll av kapasitet, forskriftsmessighet eller skjulte komponenter utover dette. Det var opphold på befarings dagen.

DEL 3

3. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Nei**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Nei**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom. Det er ikke funnet vesentlige avvik i forhold til egenerklæringsskjema (av totalt 5 sider - Se vedlegg) og dokumentasjon. Dokumentasjon vedrørende arbeid på membran på bad er ikke fremvist. Samsvarserklæring på det elektriske anlegget er ikke fremvist. Samsvarserklæring på rørarbeid er ikke fremvist. Se egenerklæringen.

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Ikke undersøkt

Samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelse er ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten. Konsekvensen av eventuelle avvik er derfor ikke vurdert.

Merknad: Boligen er bygget ca1955, boligen er tinglyst og tatt i bruk og er en enebolig med tilhørende frittliggende garasje, utestue og sjøbod hvor opplysninger rundt ferdigattester og godkjenninger ikke er fremvist eller kjent, hvor så videre godkjenninger må undersøkes nærmere med kommunen. Det er ikke funnet vesentlige avvik i forhold til egenerklæringsskjema og dokumentasjon. Godkjente oppdaterte tegninger av boligen er ikke fremlagt. Det er ikke foretatt full brannteknisk prosjektering eller kontroll av branncelleinndeling, brannmotstand, gjennomføringer eller alle skjulte branntekniske forhold. Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert. Offentlig informasjon via kartverket er kontrollert. Rapporten beskriver boligens tilstand slik den fremstod på befaringsdagen. Forhold kan endre seg etter befaring, eksempelvis lekkasjer, skader, frost, hærverk, bruksendringer eller påbegynte arbeider. Eier/selger må opplyse om vesentlige endringer som oppstår etter befaring og før salg. Se egenerklæringen.

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
Loft	36 m²	0 m²	0 m²	36 m²	innredet
1. etasje	60 m²	0 m²	0 m²	60 m²	innredet
Kjeller	59 m²	0 m²	0 m²	59 m²	delvis innredet
Sum hovedbygning	**155 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**155 m²**	

Kommentar / målemetode / forbehold

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger. Måleverdige arealer: Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater

Kjeller: vaskekjeller, kjellerstue, bod og verksted
1. etasje: Gang, bad, kjøkken og stue.
Loft: 3 soverom og gang.

DEL 7

7. Våtrom

Seksjonsnotat – Overflater – vegger og himling

Vegg- og himlingsoverflater kontrolleres visuelt med hensyn til utførelse, slitasje, skader, deformasjoner, sprekker, misfarging og andre synlige forhold som kan påvirke funksjon, vedlikeholdsbehov eller estetisk uttrykk.

Bad 1. etasje – Overflater – vegger og himling

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er registrert aldersrelatert slitasje på vegg- og himlingsoverflater, med enkelte riss, sprekker, merker og overflatemessige skader. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder, men tilstanden er svekket og vedlikeholds- eller oppgraderingstiltak må påregnes. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrerte overflateskader og aldersmessig forringelse. Vegger er belagt med lyse slette plater og det er panel i himling

ÅRSAK

Avvikene vurderes hovedsakelig å skyldes normal aldring, bruksslitasje, naturlige bevegelser i konstruksjonen og ordinær materialnedbrytning over tid.

RISIKO

Videre slitasje og manglende vedlikehold kan føre til økte overflateskader og redusert bestandighet. Eventuelle underliggende forhold kan bli vanskeligere å oppdage dersom overflatene ikke vedlikeholdes.

KONSEKVENS

Overflatene får redusert estetisk kvalitet og kan etter hvert kreve mer omfattende vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider dersom utbedring utsettes.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å utbedre registrerte riss og overflateskader samt gjennomføre nødvendig oppgradering eller fornyelse av vegg- og himlingsoverflater. Videre vedlikehold bør utføres fortløpende for å opprettholde overflatenes funksjon og levetid

Seksjonsnotat – Overflater – gulv

Gulvoverflater på bad kontrolleres med hensyn til utførelse, overflatemateriale, slitasje, skader, fallforhold mot sluk, overgang mellom gulv og vegg samt synlige forhold vedrørende tettesjikt og utførelse. Det vurderes også om lekkasjevann kan ledes til sluk ved en eventuell vannpåvirkning.

Bad 1. etasje – Overflater – gulv

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Gulvet på badet har eldre utførelse med synlig smøremembran som overflate og er ikke flislagt. Overflaten fremstår slitt og med aldersmessig preg. Det er registrert fall mot sluk på ca. 1:100. Tettesjiktet er målt til å ligge ca. 25 mm høyere enn overkant slukrist, slik at eventuelt lekkasjevann vurderes å kunne ledes til sluk. Badet vurderes å ha en funksjonell løsning med hensyn til avrenning, men overflater og tettesjikt har oppnådd høy alder og fremstår med redusert gjenværende levetid. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder, slitasje og forventet behov for oppgradering.

ÅRSAK

Avviket skyldes hovedsakelig alder, normal bruksslitasje og materialenes naturlige aldring over tid. Eldre våtromsløsninger har normalt kortere gjenværende levetid sammenlignet med nyere løsninger.

RISIKO

Det er risiko for redusert tetthet i våtrommets tettesjikt over tid som følge av aldring og slitasje. Endringer i materialegenskaper eller eventuelle skjulte svekkelser kan ikke avdekkes uten destruktive undersøkelser.

KONSEKVENS

Ved svekkelse av tettesjiktet kan det oppstå lekkasjer med risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom. Kostnader ved en eventuell rehabilitering kan bli høyere dersom skader utvikler seg over tid.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å planlegge oppgradering/rehabilitering av badet på grunn av alder og slitasje. Ved en fremtidig oppgradering bør komplett våtromsløsning med nytt tettesjikt, gulv og overflater etableres i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger. Inntil oppgradering gjennomføres anbefales jevnlig kontroll av overflater, sluk og synlige overganger.

Seksjonsnotat – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Det kontrolleres visuelt for synlige tegn til svikt i våtrommets tettesjikt, herunder utførelse ved sluk, rørgjennomføringer, overganger mellom gulv og vegg samt andre utsatte områder. Det vurderes også alder og forventet gjenværende levetid for membran/tettesjikt.

Bad 1. etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Badet har eldre utførelse med smøremembran på gulv. Tetthet kan ikke fullt ut stadfestes etter som badet har stått ubrukt over lengre tid. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller skader ved kontrolltidspunktet. Tettesjiktet har imidlertid oppnådd høy alder og må forventes å ha redusert gjenværende levetid. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og usikkerhet knyttet til videre funksjon over tid.

ÅRSAK

Årsaken til avviket er hovedsakelig alder og naturlig aldring av membran og tilhørende tettesjikt.

RISIKO

Det er risiko for at tettesjiktet over tid kan miste sin funksjon som følge av aldring, bevegelser i konstruksjonen eller materialnedbrytning.

KONSEKVENS

Svekkelse av tettesjiktet kan medføre lekkasjevann til underliggende konstruksjoner og gi fuktskader i gulv, vegger eller tilstøtende rom.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å planlegge rehabilitering av våtrommet på grunn av alder. Ved oppgradering bør nytt komplett tettesjikt etableres med dokumentert utførelse.

Seksjonsnotat – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

Vann- og avløpsinstallasjoner kontrolleres visuelt med hensyn til alder, utførelse, synlige lekkasjer, korrosjon, funksjon, tilkoblinger og tilgjengelighet for kontroll. Sluk kontrolleres med hensyn til plassering, tilgjengelighet og synlige forhold.

Bad 1. etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Badet har eldre vann- og avløpsinstallasjoner. Store deler av rørføringer er skjult i konstruksjonen og er derfor ikke tilgjengelige for full kontroll. Sluk er kontrollert visuelt. Det er ikke registrert lekkasjer ved kontrolltidspunktet. På grunn av alder og begrenset kontrollmulighet settes tilstandsgrad 2.

ÅRSAK

Avviket skyldes alder på installasjonene og at skjulte rørføringer ikke kan vurderes uten inngrep i konstruksjonen.

RISIKO

Eldre rørinstallasjoner har økt risiko for lekkasjer, slitasje og funksjonssvikt sammenlignet med nyere installasjoner.

KONSEKVENS

Eventuelle lekkasjer fra skjulte installasjoner kan medføre fuktskader i konstruksjoner og behov for omfattende reparasjoner.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å vurdere utskifting av eldre rørinstallasjoner i forbindelse med en fremtidig rehabilitering av badet. Det anbefales også å følge med på eventuelle tegn til lekkasje eller redusert funksjon.

Seksjonsnotat – Ventilasjon

Ventilasjon kontrolleres med hensyn til luftutskifting, tilluft, avtrekksløsning, funksjon og mulighet for tilfredsstillende fukttransport fra våtrommet.

Bad 1. etasje – Ventilasjon

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Badet har mekanisk avtrekksvifte, men viften er tettet/ikke i funksjon. Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft til rommet. Manglende luftutskifting gir redusert ventilering av våtrommet. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av utilstrekkelig ventilasjon.

ÅRSAK

Årsaken vurderes å være manglende vedlikehold, feil bruk eller endringer som har redusert ventilasjonsfunksjonen.

RISIKO

Redusert ventilasjon øker risikoen for høy luftfuktighet og langsommere uttørking etter dusjing og annen fuktbelastning.

KONSEKVENS

Mangelfull ventilasjon kan over tid bidra til økt risiko for muggvekst, luktproblemer og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å etablere fungerende avtrekksventilasjon og sørge for tilstrekkelig tilluft til badet. Viften bør repareres eller skiftes dersom den ikke kan settes i tilfredsstillende funksjon.

Seksjonsnotat – Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning kontrolleres med hensyn til funksjon, synlige skader, slitasje, innfesting og generell tilstand.

Bad 1. etasje – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Badet har eldre sanitærutstyr og innredning. Det er registrert aldersmessig slitasje, og enkelte komponenter fremstår modne for oppgradering. Det er gulvstående toalett og dusjing skjer direkte på gulv. Utstyret fungerer ved kontrolltidspunktet. Tilstandsgrad 1 er satt da det ikke er registrert vesentlige funksjonssvikt eller skader.

ANBEFALT TILTAK

Normal aldring og bruksslitasje over tid. Eldre sanitærutstyr kan over tid få redusert funksjon og økt behov for vedlikehold. Kan medføre behov for utskifting av enkelte komponenter av hensyn til funksjon og standard. Utskifting av eldre innredning og armaturer anbefales ved behov eller i forbindelse med eventuell rehabilitering av badet.

Seksjonsnotat – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller skader ved kontroll av tilgjengelige områder. Eventuelle skjulte gjennomføringer og installasjoner i konstruksjonen er ikke fullt tilgjengelige for kontroll. Skjulte lekkasjer eller kondensproblemer kan ikke avdekkes uten åpning av konstruksjonen.

Seksjonsnotat – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det kontrolleres i tilgjengelige tilliggende rom for tegn til fukt, misfarging, lukt eller andre forhold som kan indikere lekkasje fra våtrommet.

Bad 1. etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er foretatt kontroll av tilgjengelige tilliggende konstruksjoner, og fuktmåling på undersiden av våtrommet. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskade ved kontrolltidspunktet. På grunn av våtrommets alder og begrenset mulighet for kontroll av skjulte konstruksjoner settes tilstandsgrad 2.

ÅRSAK

Eldre våtromsløsning med begrenset kontrollmulighet av skjulte deler av konstruksjonen.

RISIKO

Eventuelle svakheter i våtrommets tettesjikt eller skjulte konstruksjoner kan ikke avdekkes uten destruktive undersøkelser.

KONSEKVENS

En eventuell lekkasje kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og behov for omfattende utbedringer.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å følge med på eventuelle endringer som lukt, misfarging eller fukttegn. Ved rehabilitering bør konstruksjonene vurderes nærmere.

Seksjonsnotat – Dokumentasjon for våtrom

Det kontrolleres om det foreligger tilgjengelig dokumentasjon for utførelse, materialvalg, membranarbeid og eventuelle rehabiliteringer.

Bad 1. etasje – Dokumentasjon for våtrom

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser utførelse eller oppbygging av våtrommets tettesjikt og installasjoner.

ÅRSAK

Dokumentasjon er ikke tilgjengelig eller ikke fremlagt ved befaring.

RISIKO

Manglende dokumentasjon gir redusert mulighet for å verifisere utførelse og materialvalg.

KONSEKVENS

Det kan være vanskeligere å vurdere restlevetid og eventuelle behov for tiltak.

ANBEFALT TILTAK

Dersom tilgjengelig bør dokumentasjon fremskaffes og oppbevares for fremtidig vedlikehold eller rehabilitering.

DEL 8

8. Kjøkken

Seksjonsnotat – Kjøkken

Kjøkkenet er kontrollert med hensyn til overflater, innredning, benkeplater, vann- og avløpsinstallasjoner, tilkoblinger til oppvaskmaskin, lekkasjesikring, ventilasjon/avtrekk og tilhørende hvitevarer. Det vurderes også generell funksjon, slitasje og alder på kjøkkeninnredning og installasjoner. Kjøkkenet i 1. etasje er skiftet etter byggeår og fremstår med trehvite fronter, lys benkeplate og fliser over benkeplate. Kjøkkenet har oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Kjøkkenventilator er montert over koketopp/komfyr med avkast til yttervegg. Det er ikke registrert vesentlige avvik utover forhold som kan forventes ut fra alder og bruk.

Kjøkken

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Kjøkkenet fremstår funksjonelt og er i brukbar stand. Det er ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder, aldersrelatert slitasje og forventet behov for modernisering og utskifting av enkelte komponenter over tid. Det er ikke montert lekkasjestopper/lekkasjevarsler under kjøkkenbenk.

ÅRSAK

Årsaken til avviket er hovedsakelig alder og normal bruksslitasje på kjøkkeninnredning, overflater og tilhørende komponenter.

RISIKO

Eldre kjøkkeninnredning og installasjoner vil over tid kunne få redusert funksjon og økt behov for vedlikehold eller utskifting. Skjulte installasjoner kan ha en annen tilstand enn det som er synlig ved kontroll. Fare for vannskade ved eventuell lekkasje når lekkasje stopper mangler.

KONSEKVENS

Dersom modernisering eller utskifting utsettes, kan det på sikt oppstå behov for mer omfattende oppgraderinger. Eldre komponenter kan også få redusert funksjon eller svikt. Ved lekkasje fra vanninstallasjoner eller oppvaskmaskin kan dette medføre vannskader på innredning, gulv og underliggende konstruksjoner dersom lekkasje ikke oppdages raskt.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å opprettholde normalt vedlikehold og følge med på utvikling av slitasje. Modernisering eller utskifting av kjøkkeninnredning og enkelte komponenter bør vurderes ut fra alder, bruk og ønsket standard. Det må monteres lekkasjestopper.

Kjøkken – bilder

Kjøkken – bilder (forts.)

Sjekkpunkter – Kjøkken

• Overflater – vegger og himling: Vegg- og himlingsoverflater fremstår i normalt brukbar stand med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke registrert vesentlige skader eller forhold utover det som kan forventes ut fra alder. • Overflater – gulv: Gulvoverflater fremstår med normal slitasje sett i forhold til alder og bruk. Det er ikke registrert skader eller avvik som vurderes å ha vesentlig betydning for funksjon. • Innredning og benkeplater: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med trehvite fronter og lys benkeplate. Innredning og benkeplater fremstår funksjonelle, men har aldersmessig slitasje. Noe modernisering og utskiftning må forventes ut fra alder og bruk. • Vann- og avløpsledninger tilknyttet kjøkkenet: Vann- og avløpsinstallasjoner tilknyttet kjøkkenet er kontrollert visuelt. Tilkoblinger under benk og til oppvaskmaskin er vurdert. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller skader ved kontrolltidspunktet. Skjulte installasjoner er ikke vurdert uten inngrep. • Vannskadesikring / lekkasjevarsler under benk: Det er kontrollert under kjøkkenbenk med hensyn til tegn på lekkasje eller fuktpåvirkning. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved kontrolltidspunktet. Eventuell funksjon på lekkasjesikring er ikke kontrollert utover tilgjengelig visuell kontroll. Kjøkken mangler lekkasjestopper. • Avtrekk og ventilasjon: Kjøkkenventilator er montert over koketopp/komfyr med avkast til det fri. Ventilasjonen er kontrollert ved enkel funksjonstest og fremstår fungerende ved befaring. • Hvitevarer (integrerte/tilhørende): Kjøkkenet har komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Hvitevarene er kontrollert visuelt og fremstår i brukbar stand ved befaring. Alder og forventet levetid er ikke nærmere vurdert. • Dokumentasjon for kjøkken: Det er ikke fremlagt særskilt

dokumentasjon for kjøkkeninnredning, vannskadesikring eller installasjoner. Manglende dokumentasjon er ikke vurdert å ha vesentlig betydning for funksjonen ved kontrolltidspunktet.

9. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 10

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Seksjonsnotater

Andre rom omfatter boligens øvrige oppholdsrom, soverom, gang og lignende rom som ikke inngår som våtrom eller spesialrom. Rommene kontrolleres visuelt med hensyn til overflater på gulv, vegger og himling, samt synlige skader, slitasje, sprekker, fuktmerker og generell brukstilstand. Boligen har varierende standard på innvendige overflater. Det er hovedsakelig eldre overflater med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Enkelte rom har behov for oppgradering og vedlikehold.

1. Andre øvrige rom

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Innvendige overflater fremstår med aldersrelatert slitasje. Det er registrert enkelte riss, sprekker, merker og overflater med behov for oppussing. Det er ikke registrert forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder, slitasje og forventet behov for vedlikehold/oppgradering.

ÅRSAK

Avvikene skyldes hovedsakelig alder, normal bruksslitasje og naturlig nedbrytning av overflater over tid.

RISIKO

Ved manglende vedlikehold kan overflateskader utvikle seg videre og medføre behov for mer omfattende oppussing.

KONSEKVENS

Redusert estetisk kvalitet og økt vedlikeholdsbehov. Eventuelle skjulte forhold bak overflater kan ikke vurderes uten åpning av konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales normalt vedlikehold og oppgradering av overflater etter behov. Eventuelle skader bør utbedres før videre overflatebehandling.

DEL 11

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Seksjonsnotater

Rom under terreng kontrolleres med hensyn til overflater, vegger, gulv, lukt, fuktindikasjoner, saltutslag, misfarging, ventilasjon og synlige tegn på fuktbelastning. Det vurderes også forhold ved grunnmur og konstruksjoner mot terreng. Kjeller består av rom med betonggulv, betong/murvegger og enkelte rom med utforede vegger og panel. Drenering er tidligere utbedret, men konstruksjoner mot terreng er av eldre dato med synlige svekkelser.

1. Kjeller

TG3 – Store avvik

VURDERING

Det er registrert tegn til fuktpåvirkning i kjeller i form av saltutslag og fuktvandring på grunnmur/overflater. Tidligere befaring har også avdekket fuktskjolder. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, og full vurdering av eventuell skadeomfang bak overflater er derfor ikke mulig. Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av registrerte fuktforhold og risiko for videre skadeutvikling.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Høy kostnad (over 300 000 kr)

ÅRSAK

Årsaken vurderes hovedsakelig å være fuktbelastning fra terreng/grunnmur, alder på konstruksjoner og begrenset fuktsikring sammenlignet med dagens løsninger.

RISIKO

Det er risiko for videre fukttransport gjennom grunnmur og gulv, samt utvikling av mugg, lukt, nedbrytning av materialer og eventuelle skjulte skader i konstruksjoner.

KONSEKVENS

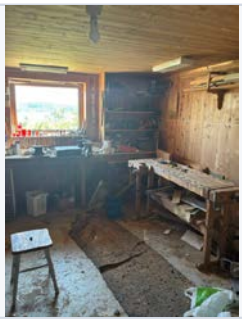
Ved fortsatt fuktbelastning kan det oppstå skader på overflater, utforede konstruksjoner og innredede kjellerrom. Dette kan medføre behov for omfattende rehabilitering og utskifting av berørte materialer.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av fuktforholdene og årsak til fuktbelastningen. Eventuelle fuktskadede materialer bør fjernes og utbedres. Drenering, terrengforhold og fuktsikring mot grunnmur bør vurderes nærmere dersom problemene vedvarer.

1. Kjeller – bilder

1. Kjeller – bilder (forts.)



DEL 12

12. Loft (innredet loftetasjerom)

Seksjonsnotater

Innredet loft kontrolleres med hensyn til overflater, takkonstruksjon, himling, vegger, gulv, synlige tegn til fukt, lekkasjer, misfarging, ventilasjon og konstruksjonsmessige forhold. Lukkede konstruksjoner vurderes kun fra tilgjengelige områder. Loftet har innredede rom med skråtak og lukkede konstruksjoner. Det er også balkongdør/utgang til utvendig balkong.

1. Loft

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er registrert tegn til tidligere fuktpåvirkning ved dør og gulv ut mot balkong, med synlige skjolder og tegn til råte. Det er ikke avdekket aktive lekkasjer ved kontrolltidspunktet. Deler av takkonstruksjonen er lukket og kan ikke vurderes fullt ut uten destruktive undersøkelser. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrerte fukttegn og begrenset kontrollmulighet.

ÅRSAK

Sannsynlig årsak er tidligere fuktinntrenging ved overgang mellom balkongdør, beslag eller utvendige konstruksjoner. Alder og værbelastning kan også ha bidratt.

RISIKO

Det er risiko for at fuktpåvirkningen kan ha medført skjulte skader i treverk eller isolerte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for kontroll.

KONSEKVENS

Eventuelle skjulte fuktskader kan utvikle seg videre og føre til råteskader, redusert isolasjonsevne, luktproblemer og behov for utskifting av konstruksjonsdeler.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å undersøke området rundt balkongdør og berørte konstruksjoner nærmere for å avklare skadeomfang. Eventuelle lekkasjepunkter bør utbedres og skadede materialer skiftes ut.

13. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 15

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Seksjonsnotat – Ildsteder og skorstein

Pipe og ildsted er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet. Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av synlige deler av pipe, ildsted, feieluke og tilgjengelige tilslutninger. Det er ikke foretatt kontroll av røykløp, trekkforhold, innvendig pipeløp eller full brannteknisk kontroll. Boligen har teglsteinspipe og peisovn av eldre dato i første etasje. Pipe over tak mangler pipebeslag. Manglende pipebeslag kan gi økt fuktbelastning mot pipe og overgang mellom pipe og tak. Det er registrert at feieluke har liten avstand til nærliggende brennbart materiale/veggflate. Dette kan ha betydning for brannsikkerhet og bør kontrolleres nærmere av feier eller annen relevant fagperson. Tilstand og bruk av pipe og ildsted bør avklares nærmere gjennom feier/brannvesen eller fagperson med kompetanse på ildsteder og skorstein.

Ildsteder og skorstein

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Skorstein og ildsteder fremstår med alder og bruksslitasje som forventet for byggeåret. Pipe over tak mangler pipebeslag. Manglende pipebeslag kan gi økt fuktbelastning rundt pipe og overgang mellom pipe og tak. Det er registrert at feieluke har liten avstand til nærliggende brennbart materiale/veggflate. Forholdet bør kontrolleres nærmere av feier eller annen relevant fagperson for å avklare om løsningen er brannteknisk tilfredsstillende. Det er registrert enkelte tegn til fuktpåvirkning ved pipe på loft/kryploft. Det er ikke registrert synlige skader på ildsteder ved befaring. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder, begrenset kontrollmulighet og registrerte tegn til fukt rundt skorstein.

ÅRSAK

Årsaken vurderes hovedsakelig å være alder på skorstein og tilhørende beslag/overganger, samt at eldre skorsteinskonstruksjoner kan være mer utsatt for fuktinntrenging over tid.

RISIKO

Det er risiko for videre fuktinntrenging rundt skorstein og eventuelle skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner. Eldre ildsteder og skorsteiner kan også ha redusert funksjon eller behov for vedlikehold.

KONSEKVENS

Eventuell fortsatt fuktbelastning kan føre til fuktskader på loftskonstruksjoner og overflater. Eventuelle feil ved skorstein eller ildsteder kan påvirke brannsikkerheten.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales kontroll av skorstein og ildsteder av kvalifisert fagperson/feier ved behov. Området rundt pipe på loft/kryploft bør følges opp med tanke på eventuell fuktinntrenging. Beslag og overganger rundt skorstein bør etableres og kontrolleres.

DEL 16

16. Ventilasjon generelt

Seksjonsnotater

Ventilasjon kontrolleres med hensyn til ventilasjonsløsning, lufttilførsel, avtrekk, ventiler, luftespalter og mulighet for tilfredsstillende luftutskifting i boligen. Det vurderes også om ventilasjonsløsningen er tilpasset dagens bruk og krav. Boligen har ikke balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjon skjer hovedsakelig gjennom naturlig ventilasjon og enkelte mekaniske avtrekk. Det er ikke etablert generell tilluftsløsning i boligen.

1. Ventilasjon

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Boligen har en eldre ventilasjonsløsning basert på naturlig ventilasjon. Det mangler moderne ventilasjonsløsninger med styrt tilluft og avtrekk. På bad er det tidligere registrert manglende tilluft og begrenset ventilasjon. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av løsningens alder og avvik fra dagens forventede ventilasjonsnivå.

ÅRSAK

Årsaken er at boligen er oppført før dagens krav til ventilasjon og at ventilasjonsløsningen ikke er vesentlig oppgradert etter byggeår.

RISIKO

Mangelfull luftutskifting kan føre til økt fuktbelastning, dårligere inneklima, kondensproblemer og økt risiko for mugg/svertesopp i utsatte områder.

KONSEKVENS

Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre redusert luftkvalitet, luktproblemer og økt fare for fuktrelaterte skader over tid, spesielt i våtrom og rom med høy fuktbelastning.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon med tilfredsstillende tilluft og avtrekk. På våtrom bør det sikres fungerende avtrekk kombinert med nødvendig tilluft via ventil eller luftespalte. Ved eventuell rehabilitering bør ventilasjonsløsningen vurderes som en del av tiltaket.

DEL 17

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Seksjonsnotater

Varme- og sanitærtekniske anlegg er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige deler på befaringstidspunktet. Undersøkelsen omfatter synlige vann- og avløpsrør, tilkoblinger, varmtvannsbereder, og aktuelle varmesentraler/installasjoner. Det er ikke foretatt trykktesting, kamerakontroll, funksjonstesting, demontering av utstyr eller åpning av konstruksjoner. Skjulte rørføringer, skjulte tilkoblinger og innebygde installasjoner er ikke kontrollert. Deler av vann- og avløpsrørene er skjult i konstruksjoner. Det er synlige rørføringer på enkelte våtrom og kjøkken. Det er opplegg for vaskemaskin på våtrom. Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på alder, utførelse, service eller eventuelle utskiftninger av vann- og avløpsinstallasjoner. Manglende dokumentasjon er ikke i seg selv en teknisk skade, men gir økt usikkerhet om utførelse, alder og videre funksjon. Varmtvannsbereder er plassert i kjeller og er av eldre dato. Øvrige varmeinstallasjoner er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige komponenter. Eventuelle skjulte feil eller funksjonsavvik kan ikke utelukkes uten nærmere teknisk kontroll.

1. innvendige vann- og avløpsrør

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Innvendige vann- og avløpsrør er kontrollert visuelt på tilgjengelige deler. Det er vurdert alder, utførelse, synlige koblinger, lekkasjer og generell tilstand. Deler av røropplegget er skiftet etter byggeår i forbindelse med modernisering av enkelte rom, blant annet kjøkken og bad. Deler av installasjonen er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller aktive avvik ved kontrolltidspunktet. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder på deler av røropplegget, skjulte installasjoner og manglende dokumentasjon på utførelse og utskifting.

ÅRSAK

Årsaken til avviket er hovedsakelig alder på deler av røropplegget, samt at skjulte rørføringer ikke kan kontrolleres uten åpning av konstruksjoner.

RISIKO

Eldre vann- og avløpsinstallasjoner har økt risiko for lekkasjer, korrosjon, slitasje og funksjonssvikt sammenlignet med nyere installasjoner.

KONSEKVENS

Eventuelle lekkasjer fra skjulte rør kan medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner, overflater og innredning før lekkasjen oppdages.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige koblinger og rørinstallasjoner. Ved fremtidig rehabilitering av våtrom eller kjøkken bør røropplegg vurderes oppgradert samtidig. Dokumentasjon på eventuelle tidligere utskiftninger bør innhentes dersom tilgjengelig.

2. Varmtvannsbereder

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller/vaskekjeller. Berederen er visuelt kontrollert med hensyn til plassering, tilkoblinger, lekkasjer og generell tilstand. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller skader ved kontrolltidspunktet. Varmtvannsberederen fremstår som eldre, og alder/utførelsesår er ikke dokumentert. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet gjenværende levetid.

ÅRSAK

Årsaken til avviket er at varmtvannsberederen har oppnådd en alder hvor risikoen for redusert funksjon og behov for utskifting øker.

RISIKO

Eldre varmtvannsberedere kan få lekkasjer, redusert energieffektivitet og økt risiko for funksjonssvikt på grunn av slitasje på tank og komponenter.

KONSEKVENS

En eventuell lekkasje fra berederen kan medføre vannskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner. Funksjonssvikt kan også føre til manglende tilgang på varmt tappevann.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å kontrollere alder og tilstand nærmere dersom dokumentasjon ikke foreligger. Utskifting bør vurderes når berederen nærmer seg eller har overskredet forventet levetid, samt ved tegn til lekkasje eller redusert funksjon.

3. Varmesentraler

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Varmepumpen er plassert på fasade tilhørende hovedetasjen. Anlegget er vurdert ved visuell inspeksjon av tilgjengelige komponenter. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller tekniske målinger, og det er ikke gjort inngrep i anlegget. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller ytre skader ved befaringen. Varmepumpens alder er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på installasjon, service eller vedlikehold. Servicehistorikk er heller ikke kjent. På bakgrunn av manglende dokumentasjon og ukjent alder vurderes anleggets tekniske tilstand og gjenværende levetid som usikker, og forholdet gis TG2.

ÅRSAK

Varmepumpens alder og vedlikeholdshistorikk er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på installasjon, service eller tidligere reparasjoner.

RISIKO

Manglende service og ukjent alder kan medføre redusert virkningsgrad, økt energiforbruk, driftsstans eller behov for reparasjon eller utskifting uten forvarsel.

KONSEKVENS

Anleggets funksjon og gjenværende levetid kan ikke vurderes med sikkerhet. Det må påregnes økt usikkerhet knyttet til fremtidige vedlikeholds- og utskiftingskostnader.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å få varmepumpen kontrollert og utført service av kvalifisert fagperson. Dersom anlegget viser seg å være av høy alder eller har redusert funksjon, bør det påregnes utskifting. Se også selgers egenerklæring for eventuelle opplysninger om alder, vedlikehold og tidligere feil.

DEL 18

18. Yttervegg

Seksjonsnotater

Yttervegger kontrolleres med hensyn til konstruksjon, utvendige overflater/kledning, synlige skader, sprekker, råte, deformasjoner og vedlikeholdsbehov. Det gjøres stikkprøvekontroll av tilgjengelige overflater. Lukkede konstruksjoner uten åpning vurderes ikke fullt ut. Boligens yttervegger består av eldre murte/betongkonstruksjoner med utvendige pussede og malte overflater. Konstruksjonen er fra byggeåret med enkelte vedlikeholdsarbeider utført senere.

1. Yttervegger og veggkonstruksjon

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Ytterveggene fremstår med aldersrelatert slitasje. Det er registrert enkelte riss, sprekker og avskallinger i utvendige overflater. Det er ikke registrert tegn til omfattende konstruktive skader ved visuell kontroll. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder, slitasje og forventet vedlikeholdsbehov.

ÅRSAK

Avvikene skyldes hovedsakelig alder, værbelastning og naturlig nedbrytning av utvendige overflater over tid.

RISIKO

Sprekkdannelser og slitte overflater kan over tid gi økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen dersom vedlikehold ikke gjennomføres.

KONSEKVENS

Manglende vedlikehold kan føre til videre oppsprekking, avskalling og eventuell fuktbelastning av bakenforliggende konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater. Riss og sprekker bør vurderes utbedret, og fasadene bør overflatebehandles etter behov for å begrense videre nedbrytning.

DEL 19

19. Vinduer og ytterdører

Seksjonsnotater

Vinduer og ytterdører kontrolleres med hensyn til alder, funksjon, åpne- og lukkemekanismer, glass, beslag, tetting, karm og synlige tegn til fukt eller råteskader. Det vurderes også forventet levetid og behov for vedlikehold eller utskifting. Boligen har trevinduer med isolerglass av varierende alder. Mesteparten av vinduene er av eldre dato. Ytterdører og balkongdører er av eldre dato med trekonstruksjoner og glassfelt.

1. Vinduer og ytterdører

TG3 – Store avvik

VURDERING

Vinduer og ytterdører fremstår som eldre og med redusert gjenværende levetid. Det er registrert slitasje, avflassing, oppsprekking og tegn til kondens/fuktbelastning på enkelte vinduer. Enkelte dører har redusert funksjon og det må forventes utskifting. Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av alder, slitasje, redusert funksjon og behov for utskifting av flere komponenter.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Høy kostnad (over 300 000 kr)

ÅRSAK

Årsaken er hovedsakelig høy alder, normal værpåkjenning og at vinduer og dører har overskredet forventet teknisk levetid.

RISIKO

Eldre vinduer og ytterdører med redusert tetthet kan gi økt risiko for fuktinntrenging, trekk, varmetap og videre nedbrytning av treverk.

KONSEKVENS

Fortsatt bruk uten tiltak kan medføre ytterligere skader på karm, ramme og omkringliggende konstruksjoner. Det kan også føre til redusert energieffektivitet og dårligere komfort.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales utskifting av eldre vinduer og ytterdører. Før utskifting bør eventuelle lokale skader rundt åpninger kontrolleres slik at eventuelle fukt- eller råteskader i tilstøtende konstruksjoner avdekkes og utbedres.

1. Vinduer og ytterdører – bilder

Bilder – seksjonsnivå

DEL 20

20. Yttertak

Seksjonsnotater

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak kontrolleres med hensyn til synlige skader, deformasjoner, fukttegn, lufting, undertak, beslag, gjennomføringer og generell tilstand. Takkonstruksjonen vurderes fra tilgjengelige områder uten destruktive inngrep. Boligens yttertak er oppført med trekonstruksjon og tekket med betongtakstein. Takkonstruksjonen består av både lukket konstruksjon. Skorstein er murt og ført over tak. Undertak, lekter og yttertekking kontrolleres med hensyn til alder, utførelse, synlige skader, mosevekst, knekte stein, slitasje, beslag og overgangsløsninger. Kontroll utføres fra tilgjengelige områder og fra bakkenivå dersom sikker adkomst ikke foreligger. Tak er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

1. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

TG3 – Store avvik

VURDERING

Takkonstruksjonen fremstår med aldersrelatert slitasje og det er registrert tegn til tidligere fuktpåvirkning på loft/kryploft i form av skjolder og misfarging ved område rundt balkongdør/gulv. Det er også registrert tegn til fukt rundt skorstein. Full kontroll av lukkede konstruksjoner er ikke mulig uten åpning. Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av registrerte fuktindikasjoner, alder på takkonstruksjonen og risiko for skjulte skader i konstruksjonen.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Høy kostnad (over 300 000 kr)

ÅRSAK

Årsaken vurderes å være alder på takoppbyggingen, værbelastning over tid og mulige svakheter ved overganger, beslag eller tettesjikt rundt gjennomføringer og skorstein.

RISIKO

Det er risiko for videre fuktinntrenging og skjulte fuktskader i takkonstruksjonen. Fukt over tid kan føre til råteskader, redusert bæreevne og skader på isolasjon og innvendige overflater.

KONSEKVENS

Dersom forholdene ikke følges opp kan det oppstå større fuktskader i takkonstruksjonen, behov for utskifting av konstruksjonsdeler og eventuelle følgeskader på innvendige himlinger og vegger.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales nærmere kontroll av takkonstruksjonen, spesielt områder hvor det tidligere er registrert fukttegn samt rundt skorstein og gjennomføringer. Eventuelle skadde konstruksjonsdeler bør utbedres. Ved videre oppfølging bør utskifting/omlegging av tak vurderes som følge av alder og registrerte avvik.

1. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak – bilder

1. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak – bilder (forts.)

2. Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Taktekking fremstår som eldre og med aldersrelatert slitasje. Det er ikke registrert omfattende synlige skader på befaringsdagen, men taktekkingens alder tilsier at gjenværende levetid må vurderes som begrenset. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet behov for vedlikehold/utskifting.

ÅRSAK

Årsaken er hovedsakelig alder og naturlig nedbrytning av taktekking og underliggende komponenter som følge av værpåvirkning over tid.

RISIKO

Eldre taktekking har økt risiko for lekkasjer, spesielt ved skjøter, gjennomføringer, beslag og ved kraftig nedbør eller vindbelastning.

KONSEKVENS

Eventuelle lekkasjer kan føre til fuktskader i undertak, takkonstruksjon, isolasjon og innvendige overflater.

ANBEFALT TILTAK

Taktekking anbefales kontrollert jevnlig. Skadde takstein, beslag og eventuelle svakheter bør utbedres fortløpende. På grunn av alder bør omlegging av taktekking vurderes innen overskuelig tid.

DEL 21

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Seksjonsnotat – Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Terrasser, balkonger og utvendige trapper kontrolleres med hensyn til konstruksjon, innfesting, bæreevne, rekkverk, overflater, råte, fuktskader, fallforhold og generell sikkerhet. Det vurderes også behov for vedlikehold og utskifting. Boligen har terrasse/veranda i tre mot sydvest fra 1. etasje og balkong i tre fra loft/2. etasje. Konstruksjonene har rekkverk i tre.

Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG3 – Store avvik

VURDERING

Terrasser og balkong fremstår som eldre trekonstruksjoner med betydelig slitasje. Det er registrert behov for vedlikehold og utskifting av enkelte konstruksjonsdeler. På grunn av alder, slitasje og forventet kort gjenværende levetid samt betydelig fare ved å benytte balkong på loft er tilstandsgrad 3 satt.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

ÅRSAK

Årsaken vurderes å være alder, værpåvirkning og naturlig nedbrytning av trekonstruksjoner over tid. Regelmessig vedlikehold og utskifting av utsatte deler er ikke tilstrekkelig til å opprettholde opprinnelig kvalitet.

RISIKO

Svekkede trekonstruksjoner kan medføre risiko for redusert bæreevne, råteskader og svikt i innfestninger. Eldre rekkverksløsninger kan også ha redusert sikkerhet sammenlignet med dagens krav.

KONSEKVENS

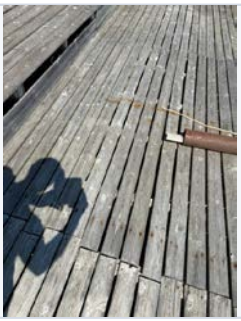
Ved manglende tiltak kan det oppstå konstruktive skader med behov for større utskiftinger. Det kan også medføre risiko for personskade dersom svekkede konstruksjonsdeler eller rekkverk svikter.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales en nærmere gjennomgang av bærekonstruksjoner, innfestninger og rekkverk. Skadde og svekkede deler bør skiftes ut. Balklong på loft må ikke brukes og må totalrenoveres. På grunn av alder og tilstand bør rehabilitering eller full utskifting av terrasse/balkong vurderes.

Terrasser, balkonger, trapper o.l. – bilder

Terrasser, balkonger, trapper o.l. – bilder (forts.)



22. Terrasser og platting på terreng

Ingen registreringer.

DEL 23

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Seksjonsnotater

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring kontrolleres med hensyn til synlige sprekker, setninger, fukttegn, avskallinger, dreneringsløsning, terrengforhold og tilgjengelige deler av grunnmur. Skjulte konstruksjoner under terreng kan ikke kontrolleres uten inngrep. Boligen er fundamentert på betong/murkonstruksjoner. Grunnmur består av mur/betong fra byggeåret. Drenering er opplyst utført på 1990-tallet. Grunnmuren har tilgjengelige innvendige og utvendige flater som er kontrollert visuelt.

1. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

TG3 – Store avvik

VURDERING

Det er registrert riss, sprekker og enkelte tegn til fuktpåvirkning/saltutslag i grunnmur. Dreneringen er eldre og har oppnådd en alder hvor funksjonen må vurderes som usikker. Det er tidligere registrert fuktinntrenging i kjeller. Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av alder på dreneringssystemet, registrerte fuktindikasjoner og risiko for videre fuktbelastning i grunnmur og kjellerkonstruksjoner.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Høy kostnad (over 300 000 kr)

ÅRSAK

Årsaken vurderes å være alder på drenering og fuktsikring, samt naturlig belastning fra terreng og fuktpåvirkning over tid. Eldre grunnmurer kan også ha begrenset fuktsikring sammenlignet med dagens løsninger.

RISIKO

Det er risiko for fortsatt fuktinntrenging gjennom grunnmur og gulvkonstruksjoner. Eldre drenering kan ha redusert funksjon og manglende eller svekket fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning.

KONSEKVENS

Ved mangelfull funksjon i drenering og fuktsikring kan det oppstå fuktskader i kjeller, skader på overflater, luktproblemer, mugg/svertesopp og eventuelle skader på trekonstruksjoner som ligger mot fuktige områder.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales videre oppfølging av grunnmur og kjeller med tanke på fuktutvikling. Drenering og utvendig fuktsikring bør oppgraderes. Eventuelle sprekker/riss i grunnmur bør kontrolleres og utbedres ved behov.

1. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring – bilder

DEL 24

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Garasje

Type bygg	**Garasje**
Byggeår	**2000**

Arealmåling – Garasje

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
Garasje	—	42 m²	—	42 m²	uinnredet
Sum Garasje	**0 m²**	**42 m²**	**0 m²**	**42 m²**	

Kommentar / målemetode / forbehold

Målt innside reisverk i garasjen.

Seksjonsnotat – Garasje

Garasjen vurderes ved visuell inspeksjon med hensyn til fundament, gulv, vegg- og takkonstruksjoner, utvendige overflater, taktekking, porter og generelt vedlikeholdsnivå. Det vurderes også om det foreligger tegn til skader, deformasjoner, fuktpåvirkning eller andre forhold som kan påvirke bygningens funksjon og levetid.

Garasje

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Garasjen er frittstående og oppført med betonggulv på grunn, bindingsverksvegger med stående trekledning og tak tekket med metallplater. Det er registrert aldersrelatert slitasje, samt riss og oppsprekking i enkelte konstruksjonsdeler og overflater. Bygningen fremstår funksjonell, men med et vedlikeholdsbehov som overstiger normalt løpende vedlikehold. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrerte svekkelser, oppsprekking , råte og aldersmessig forringelse.

ÅRSAK

Registrerte forhold vurderes hovedsakelig å skyldes normal aldring, vær- og klimabelastning samt langvarig bruk og naturlig slitasje.

RISIKO

Registrerte forhold vurderes hovedsakelig å skyldes normal aldring, vær- og klimabelastning samt langvarig bruk og naturlig slitasje.

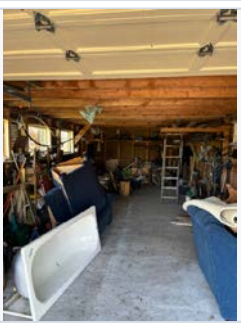
KONSEKVENS

Dersom vedlikehold og nødvendige utbedringer utsettes, kan skadene utvikle seg videre og medføre økt fuktbelastning, ytterligere nedbrytning av materialer og redusert levetid for bygningsdelene.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å utbedre registrerte riss, råte og skader samt gjennomføre nødvendig vedlikehold og utskifting av bygningsdeler som er vesentlig svekket. Videre vedlikehold bør utføres fortløpende for å opprettholde bygningens funksjon og begrense videre skadeutvikling.

Garasje – bilder



Garasje – bilder (forts.)

Sjøbod

Type bygg	**Bod**
Byggeår	**2003**

Arealmåling – Sjøbod

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
Sjøbod	—	26 m²	—	26 m²	
Sum Sjøbod	**0 m²**	**26 m²**	**0 m²**	**26 m²**	

Kommentar / målemetode / forbehold

Målt innside reisverk. Noe varierende høyde og tilkomst.

Seksjonsnotat – Sjøbod

Sjøboden vurderes ved visuell inspeksjon med hensyn til fundament, gulv, vegg- og takkonstruksjoner, utvendige overflater, taktekking og generelt vedlikeholdsnivå. Det vurderes også om det foreligger tegn til skader, deformasjoner, fuktpåvirkning eller andre forhold som kan påvirke bygningens funksjon og levetid.

Sjøbod

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Sjøboden er frittstående og oppført med betonggulv på grunn, bindingsverksvegger med stående trekledning og tak tekket med metallplater. Det er registrert aldersrelatert slitasje, råte, samt riss og oppsprekking i enkelte konstruksjonsdeler og overflater. Bygningen fremstår med et vedlikeholdsbehov og enkelte bygningsdeler har redusert tilstand som følge av alder og eksponering. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrerte svekkelser og aldersmessig forringelse.

ÅRSAK

Registrerte forhold vurderes å være en følge av naturlig aldring, vær- og fuktbelastning samt normal bruk over tid.

RISIKO

Manglende vedlikehold kan føre til videre nedbrytning av trekonstruksjoner og overflater, økt risiko for fuktinntrenging og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

KONSEKVENS

Manglende vedlikehold kan føre til videre nedbrytning av trekonstruksjoner og overflater, økt risiko for fuktinntrenging og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å gjennomføre nødvendig vedlikehold, utbedre registrerte skader og skifte ut bygningsdeler med vesentlig slitasje eller svekket funksjon. Regelmessig ettersyn og vedlikehold vil bidra til å opprettholde bygningens tekniske tilstand.

Sjøbod – bilder

Sjøbod – bilder (forts.)

DEL 25

25. Andre forhold innvendig

Seksjonsnotater

Innvendige forhold er vurdert ved visuell befaring av tilgjengelige arealer. Det er kontrollert overflater, himlinger, vegger, gulv, himlingsflater, innvendige dører, trapper og øvrige synlige innvendige bygningsdeler med hensyn på slitasje, skader, alder og generell brukstilstand. Boligen er av eldre dato og bærer preg av alder og tidligere vedlikehold. Det må påregnes at enkelte innvendige forhold har behov for oppgradering, utbedring og modernisering. Skjulte konstruksjoner, installasjoner og forhold bak lukkede overflater er ikke kontrollert uten at dette er særskilt angitt.

DEL 26

26. Andre forhold utvendig

Seksjonsnotater

Utvendige forhold er vurdert ved visuell befaring av tilgjengelige deler av bygningen. Det er kontrollert fasader, utvendige overflater, detaljer, beslag, vinduer, dører, terrasser, balkonger, trapper og øvrige synlige utvendige bygningsdeler med hensyn på alder, slitasje, vedlikeholdsbehov og synlige skader. Boligen er av eldre dato og har konstruksjoner og materialbruk som må vurderes ut fra alder. Det må påregnes løpende vedlikehold, utbedringer og eventuelle moderniseringstiltak for å opprettholde ønsket funksjon og standard. Skjulte konstruksjoner og detaljer som ikke er tilgjengelige ved befaringen er ikke kontrollert.

DEL 27

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Seksjonsnotater

Grunnforhold, terreng rundt boligen, synlige deler av grunnmur, eventuelle støttemurer og tilgjengelige utvendige installasjoner er vurdert visuelt ved befaring. Det er sett etter synlige tegn på skader, fuktpåvirkning, setninger, terrengforhold og forhold som kan påvirke bygningen. Boligen er av eldre dato, og hvor grunnmur, drenering, utvendige ledninger og eventuelle nedgravde installasjoner kan ha oppnådd høy alder. Det foreligger begrenset mulighet for kontroll av skjulte forhold uten inngrep, se egenerklæringen. Alder, utførelse og tilstand på stikkledninger, drenering og eventuelle tanker må derfor vurderes med forbehold om skjulte forhold.

1. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Terrengforholdene rundt boligen vurderes som i hovedsak tilfredsstillende med hensyn til avrenning. Det er registrert enkelte mindre riss og sprekker i grunnmur. Stikkledninger er av ukjent alder og utførelse på de delene som ligger skjult i grunnen. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder på utvendige installasjoner, manglende kontrollmulighet av skjulte stikkledninger og registrerte mindre avvik på murkonstruksjoner. Det er en tank med ukjent innhold under inngangsparti - Se egenerklæringen.

ÅRSAK

Årsaken vurderes hovedsakelig å være alder på eksisterende installasjoner og naturlig nedbrytning av murkonstruksjoner over tid.

RISIKO

Eldre stikkledninger kan ha redusert funksjon på grunn av slitasje, forskyvninger eller brudd. Sprekkdannelser i mur kan over tid gi økt risiko for fuktinntrenging.

KONSEKVENS

Eventuelle skader på skjulte stikkledninger kan føre til lekkasjer, redusert avløpsfunksjon eller behov for utskifting. Videre utvikling av sprekker i mur kan medføre fuktbelastning i tilstøtende konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å følge med på utviklingen av registrerte riss og sprekker i mur. Ved symptomer på redusert funksjon i vann- eller avløpsledninger bør stikkledninger undersøkes nærmere. Terreng rundt boligen bør holdes slik at overvann ledes bort fra grunnmur dette gjelder spesielt på boligens nord og vest side som er tilfylt.

28. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Det elektriske anlegget er vurdert på et forenklet nivå ut fra visuell kontroll av synlige og tilgjengelige komponenter, herunder sikringsskap, stikkontakter, brytere og synlige føringer. Undersøkelsen er ikke en el-kontroll, og det er ikke foretatt funksjonstesting, målinger eller kontroll av skjulte installasjoner. Sikringsskapet har ikke automatsikringer, og deler av det elektriske anlegget fremstår som eldre. Det var ikke fullstendig tilgang til alle tilførsler/gjennomføringer i sikringsskapet for kontroll av tetting og utførelse. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider, med unntak av samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler. Det var noe begrenset tilgang til enkelte deler av anlegget ved befaringen. Takstmannen er ikke elektrofaglig sakkyndig. Eventuelle skjulte feil eller avvik i det elektriske anlegget kan ikke avdekkes ved visuell kontroll alene.

Framlagt dokumentasjon

Det er fremlagt samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler. Det er ikke fremlagt øvrige samsvarserklæringer, dokumentasjon på tidligere elektriske arbeider, rapport fra eltilsyn eller dokumentasjon på eventuell utbedring av tidligere avvik.

Avvik

Sikringsskapet har ikke automatsikringer, og deler av det elektriske anlegget fremstår som eldre. Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for elektriske arbeider utover installasjon av AMS-måler. Tilførsler/gjennomføringer i sikringsskapet var ikke fullt tilgjengelige for kontroll. Skjulte installasjoner og skjulte føringer er ikke kontrollert.

Konsekvens

Eldre og delvis udokumentert elektrisk anlegg gir økt usikkerhet om anleggets sikkerhet, kapasitet og forskriftsmessige utførelse. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å avklare om tidligere arbeider er utført og kontrollert av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle feil i skjulte deler av anlegget kan ikke utelukkes ved denne forenklede kontrollen.

Anbefalt tiltak

Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallatør eller kvalifisert elektrofaglig person. Kontrollen bør omfatte sikringsskap, tilførsler/gjennomføringer, eldre installasjoner, tilgjengelige stikkontakter/brytere og eventuell dokumentasjon på tidligere arbeider. Manglende samsvarserklæringer bør etterspørres dersom slike finnes.

29. Branntekniske forhold

Observasjoner

Branntekniske forhold er vurdert på et forenklet nivå ut fra synlige og tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet. Undersøkelsen er ikke en full brannteknisk kontroll. Det ble registrert brannvarsler og brannslukningsapparat i boligen. Plassering, funksjon, alder og servicehistorikk er ikke kontrollert utover visuell observasjon.

Avvik

Det er ikke registrert åpenbare synlige avvik ved brannvarsler eller brannslukningsapparat ved den visuelle kontrollen. Alder, funksjonstest og service-/kontrolldato for brannslukningsapparat er ikke kontrollert.

Konsekvens

Manglende kontroll av funksjon, alder og servicehistorikk gir usikkerhet om brannvarsler og slukkeutstyr fungerer som forutsatt ved en brannsituasjon.

Anbefalt tiltak

Det anbefales at eier/kjøper kontrollerer at brannvarsler fungerer, at batteri/skifteintervall følges, og at brannslukningsapparat har tilfredsstillende trykk, plassering og gyldig kontroll/service. Brannsikkerhetsutstyr bør kontrolleres jevnlig.

30. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Lyd- og støyforhold er vurdert på et forenklet nivå ut fra observasjoner ved befaringen. Det er ikke foretatt lydmålinger eller teknisk vurdering av lydisolasjon. Boligen er en eldre frittliggende enebolig. Det ble ikke registrert særskilte støyforhold eller åpenbare lydmessige avvik ved befaringen.

Avvik

Det er ikke registrert synlige eller åpenbare avvik knyttet til lyd- og støyforhold ved befaringen. Boligen er av eldre dato, og lydisolasjon kan avvike fra dagens forventede nivå. Dette er ikke vurdert som et konkret avvik uten nærmere lydmålinger.

Konsekvens

Kjøper må være oppmerksom på at eldre boliger normalt kan ha lavere lydisolasjon enn nyere boliger. Eventuelle lyd- eller støyforhold kan først bli tydelige ved normal bruk over tid.

Anbefalt tiltak

Dersom lyd- eller støyforhold er av særlig betydning for kjøper, anbefales nærmere vurdering eller lydmåling før kjøp. Ved senere oppgradering kan lydisolering vurderes som del av øvrige bygningsmessige tiltak.

31. Innvendige trapper

Observasjoner

Innvendige trapper er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet. Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av trappeløp, trinn, håndløper/rekkverk og synlige sikkerhetsforhold. Trapper er lukket og er av eldre dato. Det er registrert håndrekke/rekkverk på én side av trappen. Høyden er målt til under 90 cm. Det er ikke registrert håndrekke på begge sider, og rekke i trapp i kjeller mangler.

Avvik

Trapper har lav og manglende håndrekke/rekkverk sammenlignet med dagens forventede sikkerhetsnivå. Det er kun håndrekke/rekkverk på én side. Forholdet vurderes som et HMS-/sikkerhetsforhold og tilstandsgraderes ikke.

Konsekvens

Lav håndrekke/rekkverk og manglende håndrekke på begge sider kan gi redusert sikkerhet ved bruk av trappene. Dette kan særlig ha betydning for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet. Risikoen for fall eller ubalanse kan være høyere enn ved trapper med dagens sikkerhetsnivå.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å vurdere sikringstiltak for trappen, herunder høyere rekkverk/håndrekke og eventuell håndrekke på begge sider. Tiltak bør vurderes ut fra trappens bruk, høydeforskjell og behov for sikker ferdsel.

32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

HMS-forhold er vurdert på et forenklet nivå ut fra synlige og tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet. Undersøkelsen er ikke en full brannteknisk eller sikkerhetsmessig kontroll. Det er ikke registrert brannstige/rømningsløsning fra loft/øverste plan. Dersom rom på loft/øverste plan brukes eller skal brukes som soverom eller rom for varig opphold, bør rømningsforhold og lovlig bruk avklares nærmere. Loftet er opplyst/brukt som soverom/oppholdsrom. Det er ikke registrert brannstige eller annen avklart rømningsløsning fra loft/øverste plan. Lovlig bruk og tilfredsstillende rømningsforhold bør avklares nærmere dersom rommene brukes eller skal brukes som soverom eller rom for varig opphold. Det er ikke registrert snøfangere på taket. Behov for snøfangere må vurderes ut fra takform, takhelling, snøbelastning og ferdsel/adkomst langs bygningen.

Avvik

Det er registrert manglende brannstige/rømningsløsning fra loft/øverste plan, samt rissiko ved bruk av balkong. Forholdet kan ha betydning dersom arealet brukes som soverom eller rom for varig opphold. Det er ikke montert snøfangere. Manglende snøfangere kan være et sikkerhetsforhold dersom snø eller is kan falle ned på inngangsparti, gangareal, terrasse eller andre områder hvor personer normalt ferdes. Forholdene omtales som HMS-forhold og tilstandsgraderes ikke.

Konsekvens

Manglende avklart rømningsløsning fra loft/øverste plan kan gi redusert sikkerhet ved brann dersom arealet brukes til varig opphold eller soverom. Manglende snøfangere kan medføre risiko for snø- og isnedfall fra tak. Dette kan ha betydning for personsikkerhet og bruk av uteområder nær bygningen.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å avklare rømningsforhold og lovlig bruk av loft/øverste plan dersom arealet brukes eller ønskes brukt som soverom eller rom for varig opphold. Balkong må utbedres. Behov for brannstige eller annen rømningsløsning bør vurderes av fagperson. Det anbefales å vurdere behov for snøfangere ut fra takform, snøbelastning og ferdsel/adkomst rundt bygningen. Dersom det er fare for snø- eller isnedfall mot områder hvor personer ferdes, bør snøfangere monteres av fagperson.

33. Radon

Observasjoner

Det er ikke foretatt radonmåling som del av denne undersøkelsen. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på tidligere radonmålinger eller radonreduserende tiltak. Radon kan ikke vurderes ut fra visuell befaring alene. Forholdet omtales derfor som manglende undersøkelse/dokumentasjon og tilstandsgraderes ikke.

Avvik

Det foreligger ikke dokumentasjon som viser radonnivået i boligen. Det er derfor ikke mulig å vurdere om radonnivået er innenfor anbefalte grenseverdier.

Konsekvens

Kjøper får ikke avklart radonnivået gjennom denne rapporten. Dersom radonnivået er forhøyet, kan det ha betydning for inneklima og helse ved langvarig opphold.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i henhold til anbefalt målemetode. Dersom målingen viser forhøyede verdier, bør behov for radonreduserende tiltak vurderes av fagperson.

34. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det er registrert spor etter biologisk aktivitet i boligen. Det er observert borebiller/spor etter insektaktivitet flere steder. Det er også registrert museekskrementer på loft, samt musefeller under vask på kjøkken. Det er ikke avklart om insektaktiviteten eller eventuell museaktivitet er aktiv på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt skadedyrteknisk undersøkelse, åpning av konstruksjoner eller kontroll av skjulte hulrom.

Avvik

Det er registrert spor etter borebiller/insektaktivitet og tegn som kan indikere tidligere eller mulig pågående museaktivitet. Musefeller under vask på kjøkken indikerer at det tidligere eller nåværende har vært behov for tiltak mot mus. Omfang, årsak og eventuell aktiv skadegjøreraktivitet er ikke avklart ved visuell kontroll alene.

Konsekvens

Spor etter borebiller og mus gir økt usikkerhet om tilstanden i skjulte konstruksjoner og hulrom. Dersom det foreligger aktiv insekt- eller museaktivitet, kan dette føre til videre skade på treverk, isolasjon, overflater eller tekniske føringer. Museaktivitet kan også ha betydning for lukt, hygiene og inneklima.

Anbefalt tiltak

Det anbefales nærmere kontroll av fagperson/skadedyrkyndig for å avklare om det foreligger aktiv borebille- eller museaktivitet, samt omfang og behov for tiltak. Synlige spor bør følges opp, og mulige adkomstveier for mus bør undersøkes og tettes der dette er aktuelt. Ved mistanke om aktivt borebilleangrep bør berørte trekonstruksjoner kontrolleres nærmere for skadeomfang og eventuell svekkelse.

DEL 35

35. Oppsummering / konklusjon

TG3 – Store avvik

Antall punkter: 5

1. Yttertak – Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Avvik: Takkonstruksjonen fremstår med aldersrelatert slitasje og det er registrert tegn til tidligere fuktpåvirkning på loft/kryploft i form av skjolder og misfarging ved område rundt balkongdør/gulv. Det er også registrert tegn til fukt rundt skorstein. Full kontroll av lukkede konstruksjoner er ikke mulig uten åpning. Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av registrerte fuktindikasjoner, alder på takkonstruksjonen og risiko for skjulte skader i konstruksjonen.
Konsekvens: Dersom forholdene ikke følges opp kan det oppstå større fuktskader i takkonstruksjonen, behov for utskifting av konstruksjonsdeler og eventuelle følgeskader på innvendige himlinger og vegger.
Anbefalt tiltak: Det anbefales nærmere kontroll av takkonstruksjonen, spesielt områder hvor det tidligere er registrert fukttegn samt rundt skorstein og gjennomføringer. Eventuelle skadde konstruksjonsdeler bør utbedres. Ved videre oppfølging bør utskifting/omlegging av tak vurderes som følge av alder og registrerte avvik.
Kostnadsklasse ved TG3: Høy kostnad (over 300 000 kr)

2. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring – Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Avvik: Det er registrert riss, sprekker og enkelte tegn til fuktpåvirkning/saltutslag i grunnmur. Dreneringen er eldre og har oppnådd en alder hvor funksjonen må vurderes som usikker. Det er tidligere registrert fuktinntrenging i kjeller. Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av alder på dreneringssystemet, registrerte fuktindikasjoner og risiko for videre fuktbelastning i grunnmur og kjellerkonstruksjoner.
Konsekvens: Ved mangelfull funksjon i drenering og fuktsikring kan det oppstå fuktskader i kjeller, skader på overflater, luktproblemer, mugg/svertesopp og eventuelle skader på trekonstruksjoner som ligger mot fuktige områder.
Anbefalt tiltak: Det anbefales videre oppfølging av grunnmur og kjeller med tanke på fuktutvikling. Drenering og utvendig fuktsikring bør oppgraderes. Eventuelle sprekker/riss i grunnmur bør kontrolleres og utbedres ved behov.
Kostnadsklasse ved TG3: Høy kostnad (over 300 000 kr)

3. Terrasser, balkonger, trapper o.l. – Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Avvik: Terrasser og balkong fremstår som eldre trekonstruksjoner med betydelig slitasje. Det er registrert behov for vedlikehold og utskifting av enkelte konstruksjonsdeler. På grunn av alder, slitasje og forventet kort gjenværende levetid samt betydelig fare ved å benytte balkong på loft er tilstandsgrad 3 satt.
Konsekvens: Ved manglende tiltak kan det oppstå konstruktive skader med behov for større utskiftinger. Det kan også medføre risiko for personskade dersom svekkede konstruksjonsdeler eller rekkverk svikter.
Anbefalt tiltak: Det anbefales en nærmere gjennomgang av bærekonstruksjoner, innfestninger og rekkverk. Skadde og svekkede deler bør skiftes ut. Balklong på loft må ikke brukes og må totalrenoveres. På grunn av alder og tilstand bør rehabilitering eller full utskifting av terrasse/balkong vurderes.
Kostnadsklasse ved TG3: Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

4. Vinduer og ytterdører – Vinduer og ytterdører

Avvik: Vinduer og ytterdører fremstår som eldre og med redusert gjenværende levetid. Det er registrert slitasje, avflassing, oppsprekking og tegn til kondens/fuktbelastning på enkelte vinduer. Enkelte dører har redusert funksjon og det må forventes utskifting. Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av alder, slitasje, redusert funksjon og behov for utskifting av flere komponenter.
Konsekvens: Fortsatt bruk uten tiltak kan medføre ytterligere skader på karm, ramme og omkringliggende konstruksjoner. Det kan også føre til redusert energieffektivitet og dårligere komfort.
Anbefalt tiltak: Det anbefales utskifting av eldre vinduer og ytterdører. Før utskifting bør eventuelle lokale skader rundt åpninger kontrolleres slik at eventuelle fukt- eller råteskader i tilstøtende konstruksjoner avdekkes og utbedres.
Kostnadsklasse ved TG3: Høy kostnad (over 300 000 kr)

5. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel) – Kjeller

Avvik: Det er registrert tegn til fuktpåvirkning i kjeller i form av saltutslag og fuktvandring på grunnmur/overflater. Tidligere befaring har også avdekket fuktskjolder. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, og full vurdering av eventuell skadeomfang bak overflater er derfor ikke mulig. Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av registrerte fuktforhold og risiko for videre skadeutvikling.
Konsekvens: Ved fortsatt fuktbelastning kan det oppstå skader på overflater, utforede konstruksjoner og innredede kjellerrom. Dette kan medføre behov for omfattende rehabilitering og utskifting av berørte materialer.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av fuktforholdene og årsak til fuktbelastningen. Eventuelle fuktskadede materialer bør fjernes og utbedres. Drenering, terrengforhold og fuktsikring mot grunnmur bør vurderes nærmere dersom problemene vedvarer.
Kostnadsklasse ved TG3: Høy kostnad (over 300 000 kr)

TG2 – Vesentlige avvik

Antall punkter: 20

1. Ventilasjon generelt – Ventilasjon

Avvik: Boligen har en eldre ventilasjonsløsning basert på naturlig ventilasjon. Det mangler moderne ventilasjonsløsninger med styrt tilluft og avtrekk. På bad er det tidligere registrert manglende tilluft og begrenset ventilasjon. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av løsningens alder og avvik fra dagens forventede ventilasjonsnivå.
Konsekvens: Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre redusert luftkvalitet, luktproblemer og økt fare for fuktrelaterte skader over tid, spesielt i våtrom og rom med høy fuktbelastning.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere bedre ventilasjon med tilfredsstillende tilluft og avtrekk. På våtrom bør det sikres fungerende avtrekk kombinert med nødvendig tilluft via ventil eller luftespalte. Ved eventuell rehabilitering bør ventilasjonsløsningen vurderes som en del av tiltaket.

2. Loft (innredet loftetasjerom) – Loft

Avvik: Det er registrert tegn til tidligere fuktpåvirkning ved dør og gulv ut mot balkong, med synlige skjolder og tegn til råte. Det er ikke avdekket aktive lekkasjer ved kontrolltidspunktet. Deler av takkonstruksjonen er lukket og kan ikke vurderes fullt ut uten destruktive undersøkelser. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrerte fukttegn og begrenset kontrollmulighet.
Konsekvens: Eventuelle skjulte fuktskader kan utvikle seg videre og føre til råteskader, redusert isolasjonsevne, luktproblemer og behov for utskifting av konstruksjonsdeler.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke området rundt balkongdør og berørte konstruksjoner nærmere for å avklare skadeomfang. Eventuelle lekkasjepunkter bør utbedres og skadede materialer skiftes ut.

3. Garasje – Garasje

Avvik: Garasjen er frittstående og oppført med betonggulv på grunn, bindingsverksvegger med stående trekledning og tak tekket med metallplater. Det er registrert aldersrelatert slitasje, samt riss og oppsprekking i enkelte konstruksjonsdeler og overflater. Bygningen fremstår funksjonell, men med et vedlikeholdsbehov som overstiger normalt løpende vedlikehold. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrerte svekkelser, oppsprekking , råte og aldersmessig forringelse.
Konsekvens: Dersom vedlikehold og nødvendige utbedringer utsettes, kan skadene utvikle seg videre og medføre økt fuktbelastning, ytterligere nedbrytning av materialer og redusert levetid for bygningsdelene.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre registrerte riss, råte og skader samt gjennomføre nødvendig vedlikehold og utskifting av bygningsdeler som er vesentlig svekket. Videre vedlikehold bør utføres fortløpende for å opprettholde bygningens funksjon og begrense videre skadeutvikling.

4. Ildsteder og skorstein – Ildsteder og skorstein

Avvik: Skorstein og ildsteder fremstår med alder og bruksslitasje som forventet for byggeåret. Pipe over tak mangler pipebeslag. Manglende pipebeslag kan gi økt fuktbelastning rundt pipe og overgang mellom pipe og tak. Det er registrert at feieluke har liten avstand til nærliggende brennbart materiale/veggflate. Forholdet bør kontrolleres nærmere av feier eller annen relevant fagperson for å avklare om løsningen er brannteknisk tilfredsstillende. Det er registrert enkelte tegn til fuktpåvirkning ved pipe på loft/kryploft. Det er ikke registrert synlige skader på ildsteder ved befaring. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder, begrenset kontrollmulighet og registrerte tegn til fukt rundt skorstein.
Konsekvens: Eventuell fortsatt fuktbelastning kan føre til fuktskader på loftskonstruksjoner og overflater. Eventuelle feil ved skorstein eller ildsteder kan påvirke brannsikkerheten.
Anbefalt tiltak: Det anbefales kontroll av skorstein og ildsteder av kvalifisert fagperson/feier ved behov. Området rundt pipe på loft/kryploft bør følges opp med tanke på eventuell fuktinntrenging. Beslag og overganger rundt skorstein bør etableres og kontrolleres.

5. Sjøbod – Sjøbod

Avvik: Sjøboden er frittstående og oppført med betonggulv på grunn, bindingsverksvegger med stående trekledning og tak tekket med metallplater. Det er registrert aldersrelatert slitasje, råte, samt riss og oppsprekking i enkelte konstruksjonsdeler og overflater. Bygningen fremstår med et vedlikeholdsbehov og enkelte bygningsdeler har redusert tilstand som følge av alder og eksponering. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrerte svekkelser og aldersmessig forringelse.
Konsekvens: Manglende vedlikehold kan føre til videre nedbrytning av trekonstruksjoner og overflater, økt risiko for fuktinntrenging og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nødvendig vedlikehold, utbedre registrerte skader og skifte ut bygningsdeler med vesentlig slitasje eller svekket funksjon. Regelmessig ettersyn og vedlikehold vil bidra til å opprettholde bygningens tekniske tilstand.

6. Kjøkken – Kjøkken

Avvik: Kjøkkenet fremstår funksjonelt og er i brukbar stand. Det er ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder, aldersrelatert slitasje og forventet behov for modernisering og utskifting av enkelte komponenter over tid. Det er ikke montert lekkasjestopper/lekkasjevarsler under kjøkkenbenk.
Konsekvens: Dersom modernisering eller utskifting utsettes, kan det på sikt oppstå behov for mer omfattende oppgraderinger. Eldre komponenter kan også få redusert funksjon eller svikt. Ved lekkasje fra vanninstallasjoner eller oppvaskmaskin kan dette medføre vannskader på innredning, gulv og underliggende konstruksjoner dersom lekkasje ikke oppdages raskt.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å opprettholde normalt vedlikehold og følge med på utvikling av slitasje. Modernisering eller utskifting av kjøkkeninnredning og enkelte komponenter bør vurderes ut fra alder, bruk og ønsket standard. Det må monteres lekkasjestopper.

7. Bad 1. etasje – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling

Avvik: Det er registrert aldersrelatert slitasje på vegg- og himlingsoverflater, med enkelte riss, sprekker, merker og overflatemessige skader. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder, men tilstanden er svekket og vedlikeholds- eller oppgraderingstiltak må påregnes. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrerte overflateskader og aldersmessig forringelse. Vegger er belagt med lyse slette plater og det er panel i himling
Konsekvens: Overflatene får redusert estetisk kvalitet og kan etter hvert kreve mer omfattende vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider dersom utbedring utsettes.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre registrerte riss og overflateskader samt gjennomføre nødvendig oppgradering eller fornyelse av vegg- og himlingsoverflater. Videre vedlikehold bør utføres fortløpende for å opprettholde overflatenes funksjon og levetid

8. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: Innvendige vann- og avløpsrør er kontrollert visuelt på tilgjengelige deler. Det er vurdert alder, utførelse, synlige koblinger, lekkasjer og generell tilstand. Deler av røropplegget er skiftet etter byggeår i forbindelse med modernisering av enkelte rom, blant annet kjøkken og bad. Deler av installasjonen er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller aktive avvik ved kontrolltidspunktet. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder på deler av røropplegget, skjulte installasjoner og manglende dokumentasjon på utførelse og utskifting.
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer fra skjulte rør kan medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner, overflater og innredning før lekkasjen oppdages.
Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av synlige koblinger og rørinstallasjoner. Ved fremtidig rehabilitering av våtrom eller kjøkken bør røropplegg vurderes oppgradert samtidig. Dokumentasjon på eventuelle tidligere utskiftninger bør innhentes dersom tilgjengelig.

9. Mur, terreng, stikkledninger og tanker – Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Avvik: Terrengforholdene rundt boligen vurderes som i hovedsak tilfredsstillende med hensyn til avrenning. Det er registrert enkelte mindre riss og sprekker i grunnmur. Stikkledninger er av ukjent alder og utførelse på de delene som ligger skjult i grunnen. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder på utvendige installasjoner, manglende kontrollmulighet av skjulte stikkledninger og registrerte mindre avvik på murkonstruksjoner. Det er en tank med ukjent innhold under inngangsparti - Se egenerklæringen.
Konsekvens: Eventuelle skader på skjulte stikkledninger kan føre til lekkasjer, redusert avløpsfunksjon eller behov for utskifting. Videre utvikling av sprekker i mur kan medføre fuktbelastning i tilstøtende konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på utviklingen av registrerte riss og sprekker i mur. Ved symptomer på redusert funksjon i vann- eller avløpsledninger bør stikkledninger undersøkes nærmere. Terreng rundt boligen bør holdes slik at overvann ledes bort fra grunnmur dette gjelder spesielt på boligens nord og vest side som er tilfylt.

10. Andre rom (eksklusive spesialrom) – Andre øvrige rom

Avvik: Innvendige overflater fremstår med aldersrelatert slitasje. Det er registrert enkelte riss, sprekker, merker og overflater med behov for oppussing. Det er ikke registrert forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder, slitasje og forventet behov for vedlikehold/oppgradering.
Konsekvens: Redusert estetisk kvalitet og økt vedlikeholdsbehov. Eventuelle skjulte forhold bak overflater kan ikke vurderes uten åpning av konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: Det anbefales normalt vedlikehold og oppgradering av overflater etter behov. Eventuelle skader bør utbedres før videre overflatebehandling.

11. Yttervegg – Yttervegger og veggkonstruksjon

Avvik: Ytterveggene fremstår med aldersrelatert slitasje. Det er registrert enkelte riss, sprekker og avskallinger i utvendige overflater. Det er ikke registrert tegn til omfattende konstruktive skader ved visuell kontroll. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder, slitasje og forventet vedlikeholdsbehov.
Konsekvens: Manglende vedlikehold kan føre til videre oppsprekking, avskalling og eventuell fuktbelastning av bakenforliggende konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater. Riss og sprekker bør vurderes utbedret, og fasadene bør overflatebehandles etter behov for å begrense videre nedbrytning.

12. Yttertak – Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Avvik: Taktekking fremstår som eldre og med aldersrelatert slitasje. Det er ikke registrert omfattende synlige skader på befaringsdagen, men taktekkingens alder tilsier at gjenværende levetid må vurderes som begrenset. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet behov for vedlikehold/utskifting.
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer kan føre til fuktskader i undertak, takkonstruksjon, isolasjon og innvendige overflater.
Anbefalt tiltak: Taktekking anbefales kontrollert jevnlig. Skadde takstein, beslag og eventuelle svakheter bør utbedres fortløpende. På grunn av alder bør omlegging av taktekking vurderes innen overskuelig tid.

13. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – Varmtvannsbereder

Avvik: Varmtvannsbereder er plassert i kjeller/vaskekjeller. Berederen er visuelt kontrollert med hensyn til plassering, tilkoblinger, lekkasjer og generell tilstand. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller skader ved kontrolltidspunktet. Varmtvannsberederen fremstår som eldre, og alder/utførelsesår er ikke dokumentert. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet gjenværende levetid.
Konsekvens: En eventuell lekkasje fra berederen kan medføre vannskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner. Funksjonssvikt kan også føre til manglende tilgang på varmt tappevann.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å kontrollere alder og tilstand nærmere dersom dokumentasjon ikke foreligger. Utskifting bør vurderes når berederen nærmer seg eller har overskredet forventet levetid, samt ved tegn til lekkasje eller redusert funksjon.

14. Bad 1. etasje – Overflater – gulv – Overflater – gulv

Avvik: Gulvet på badet har eldre utførelse med synlig smøremembran som overflate og er ikke flislagt. Overflaten fremstår slitt og med aldersmessig preg. Det er registrert fall mot sluk på ca. 1:100. Tettesjiktet er målt til å ligge ca. 25 mm høyere enn overkant slukrist, slik at eventuelt lekkasjevann vurderes å kunne ledes til sluk. Badet vurderes å ha en funksjonell løsning med hensyn til avrenning, men overflater og tettesjikt har oppnådd høy alder og fremstår med redusert gjenværende levetid. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder, slitasje og forventet behov for oppgradering.
Konsekvens: Ved svekkelse av tettesjiktet kan det oppstå lekkasjer med risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom. Kostnader ved en eventuell rehabilitering kan bli høyere dersom skader utvikler seg over tid.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å planlegge oppgradering/rehabilitering av badet på grunn av alder og slitasje. Ved en fremtidig oppgradering bør komplett våtromsløsning med nytt tettesjikt, gulv og overflater etableres i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger. Inntil oppgradering gjennomføres anbefales jevnlig kontroll av overflater, sluk og synlige overganger.

15. Bad 1. etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Avvik: Badet har eldre utførelse med smøremembran på gulv. Tetthet kan ikke fullt ut stadfestes etter som badet har stått ubrukt over lengre tid. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller skader ved kontrolltidspunktet. Tettesjiktet har imidlertid oppnådd høy alder og må forventes å ha redusert gjenværende levetid. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og usikkerhet knyttet til videre funksjon over tid.
Konsekvens: Svekkelse av tettesjiktet kan medføre lekkasjevann til underliggende konstruksjoner og gi fuktskader i gulv, vegger eller tilstøtende rom.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å planlegge rehabilitering av våtrommet på grunn av alder. Ved oppgradering bør nytt komplett tettesjikt etableres med dokumentert utførelse.

16. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – Varmesentraler

Avvik: Varmepumpen er plassert på fasade tilhørende hovedetasjen. Anlegget er vurdert ved visuell inspeksjon av tilgjengelige komponenter. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller tekniske målinger, og det er ikke gjort inngrep i anlegget. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller ytre skader ved befaringen. Varmepumpens alder er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på installasjon, service eller vedlikehold. Servicehistorikk er heller ikke kjent. På bakgrunn av manglende dokumentasjon og ukjent alder vurderes anleggets tekniske tilstand og gjenværende levetid som usikker, og forholdet gis TG2.
Konsekvens: Anleggets funksjon og gjenværende levetid kan ikke vurderes med sikkerhet. Det må påregnes økt usikkerhet knyttet til fremtidige vedlikeholds- og utskiftingskostnader.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å få varmepumpen kontrollert og utført service av kvalifisert fagperson. Dersom anlegget viser seg å være av høy alder eller har redusert funksjon, bør det påregnes utskifting. Se også selgers egenerklæring for eventuelle opplysninger om alder, vedlikehold og tidligere feil.

17. Bad 1. etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

Avvik: Badet har eldre vann- og avløpsinstallasjoner. Store deler av rørføringer er skjult i konstruksjonen og er derfor ikke tilgjengelige for full kontroll. Sluk er kontrollert visuelt. Det er ikke registrert lekkasjer ved kontrolltidspunktet. På grunn av alder og begrenset kontrollmulighet settes tilstandsgrad 2.
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer fra skjulte installasjoner kan medføre fuktskader i konstruksjoner og behov for omfattende reparasjoner.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av eldre rørinstallasjoner i forbindelse med en fremtidig rehabilitering av badet. Det anbefales også å følge med på eventuelle tegn til lekkasje eller redusert funksjon.

18. Bad 1. etasje – Ventilasjon – Ventilasjon

Avvik: Badet har mekanisk avtrekksvifte, men viften er tettet/ikke i funksjon. Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft til rommet. Manglende luftutskifting gir redusert ventilering av våtrommet. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av utilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvens: Mangelfull ventilasjon kan over tid bidra til økt risiko for muggvekst, luktproblemer og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere fungerende avtrekksventilasjon og sørge for tilstrekkelig tilluft til badet. Viften bør repareres eller skiftes dersom den ikke kan settes i tilfredsstillende funksjon.

19. Bad 1. etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Avvik: Det er foretatt kontroll av tilgjengelige tilliggende konstruksjoner, og fuktmåling på undersiden av våtrommet. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskade ved kontrolltidspunktet. På grunn av våtrommets alder og begrenset mulighet for kontroll av skjulte konstruksjoner settes tilstandsgrad 2.
Konsekvens: En eventuell lekkasje kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og behov for omfattende utbedringer.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på eventuelle endringer som lukt, misfarging eller fukttegn. Ved rehabilitering bør konstruksjonene vurderes nærmere.

20. Bad 1. etasje – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser utførelse eller oppbygging av våtrommets tettesjikt og installasjoner.
Konsekvens: Det kan være vanskeligere å vurdere restlevetid og eventuelle behov for tiltak.
Anbefalt tiltak: Dersom tilgjengelig bør dokumentasjon fremskaffes og oppbevares for fremtidig vedlikehold eller rehabilitering.

Signatur og dato

Befaringsdato	**13.07.2026**
Rapportdato	**15.07.2026**
Takstmann	**Even Englund**
Tittel	**Bygningssakkyndig**

Reguleringsplan

Adresse: Kystveien 584, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 41/100/0/0

Planident: 2518r2
Ikrafttredelsesdato: 26.8.2004
Plannavn: RV410 Saltrød-Krøgenes G/S vei

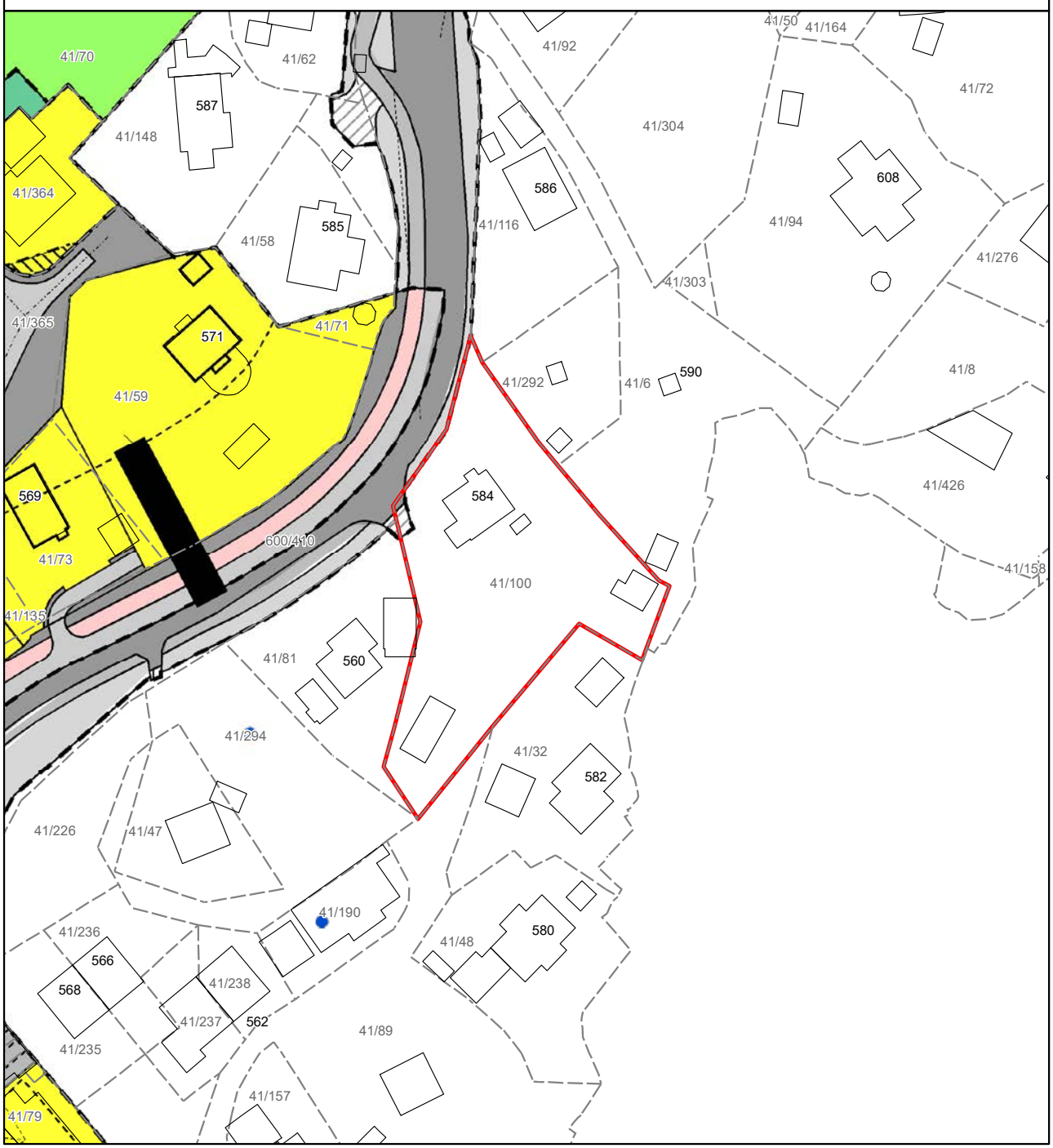
Formål: Felles avkjørsel

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-07-08



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- RpSikringSone
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Privat vei
- Felles avkjørsel
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1610 - Lekeplass
- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2080 - Parkering
- 5130 - Friluftsformål

Kommuneplan

Adresse: Kystveien 584, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 41/100/0/0

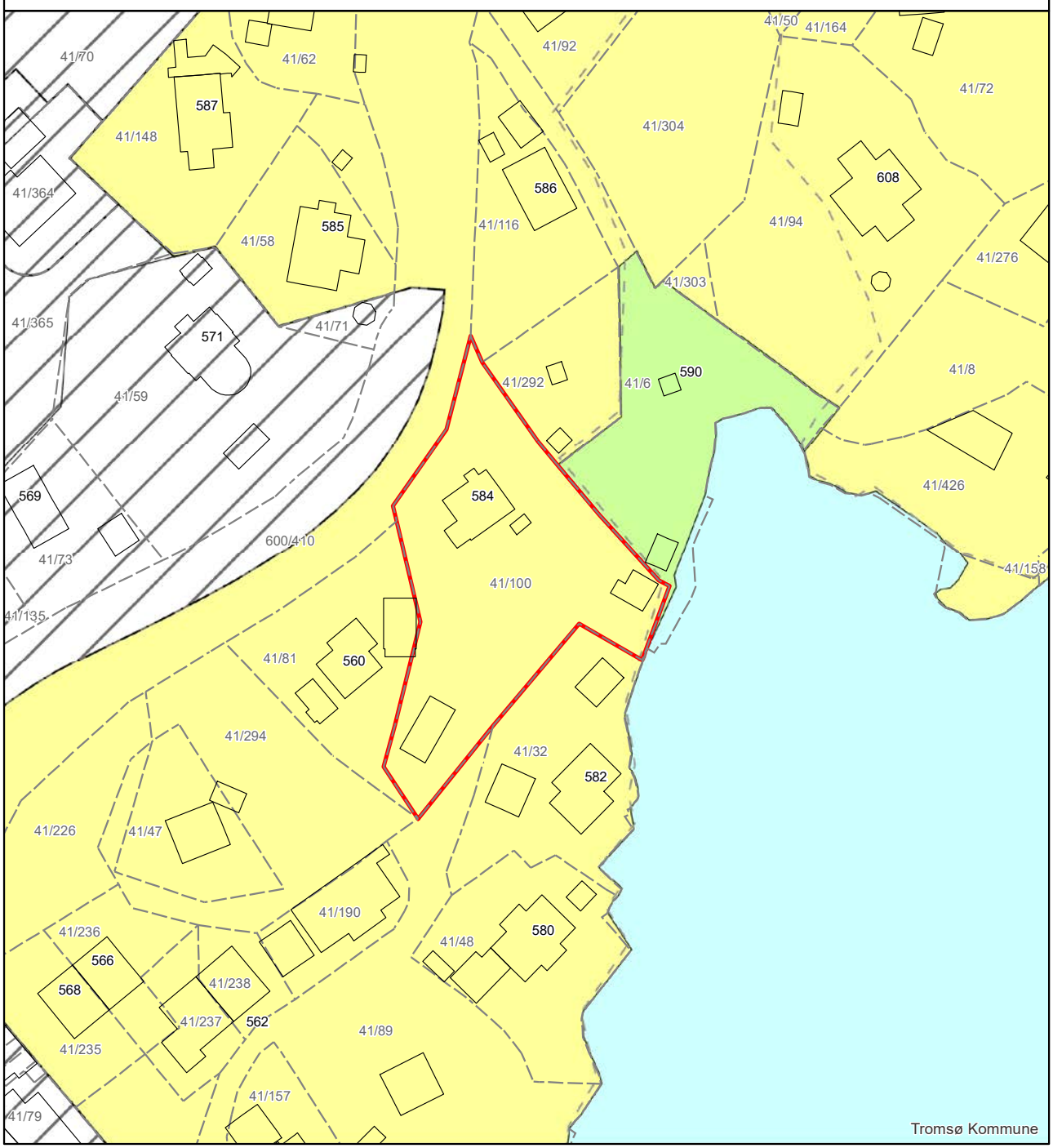
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-07-08

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Samleveg N
- Samleveg F
- Adkomstveg N
- Adkomstveg F
- Gang- og sykkeveg N
- Gang- og sykkeveg F
- Gangveg F
- Turvegtrase N
- Turvegtrase F
- Bane N
- Skipsled N
- KpRetningslinjeGrenseGmlLov
- KpRestriksjonGrenseGmlLov

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

Kommunedelplan

Adresse: Kystveien 584, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 41/100/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-07-08

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

exbo

BUDSKJEMA

HELELIVET

Eiendom:

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver

+ offentlige omk. + evt. andel fellesgjeld og ev. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
Budet gjelder til:			

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring ☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring ☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/ -sted	Postnr/ -sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved bud-givning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

exbo

HELELIVET

Skal du selge bolig?

Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Ove Alexander Støylen
T: 977 62 688
os@exbo.no

Følg oss på

Søgne og Greipstad Sparebank

LILLESANDS SPAREBANK

Flekkefjord Sparebank