Vikaveien 8, 4817 HIS



PROPR.NO

Selger
Signe Marie Sørensen
95928955

Prisantydning
2 700 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4203 Gnr. 305 Bnr. 731

Sjarmerende sørlandshus med egen brygge - fullt renovert, sentralt i Arendal

PRISANTYDNING
kr 2 700 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 13 596 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
60kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

ANTALL SOVEROM
2

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
286kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1890



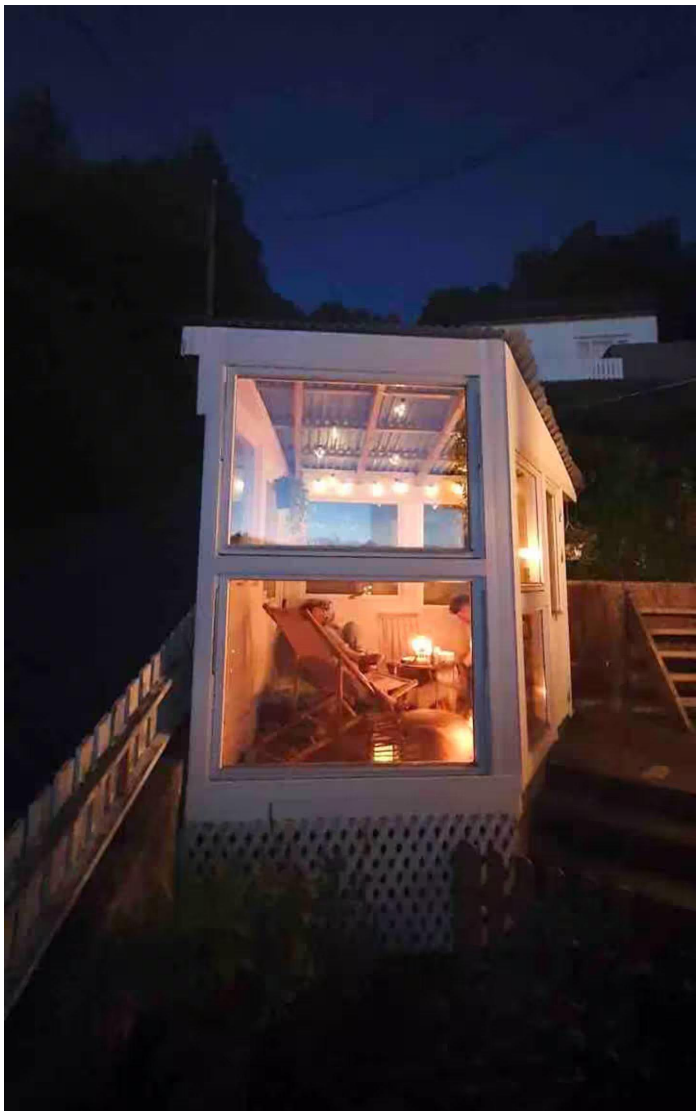
Utsikten fra terrassen og kveldssolen her må oppleves!



Godt trukket opp i bakken – vekk fra veien, opp mot sola

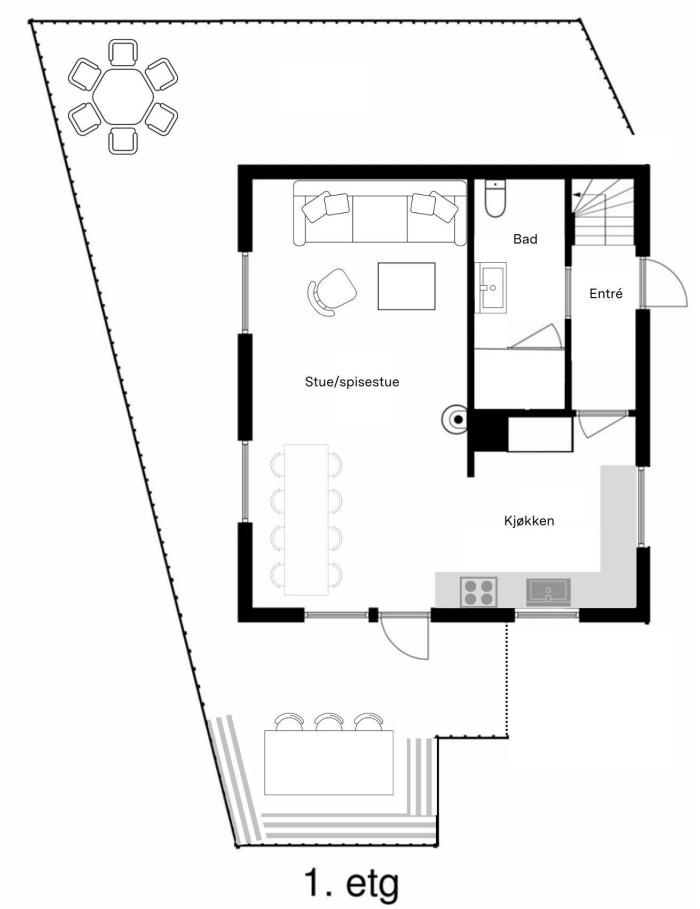


Egen badebrygge med fortøyningsbøye til båt – og Nidelva og skjærgården rett ut



Koselig utestue/drivhus laget av husets gamle vinduer

Velkommen inn!



1.etg. Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Lys og åpen kjøkkenløsning



Spiseplass med utgang til terrassen



Plassbygd spiseplass rett utenfor kjøkkenet



Plass til to familier eller en gjeng gode venner



Koselig kjøkken med oppvaskmaskin og kjøleskap med frys



Romslig dusjnisje med glassvegger



Lite, men godt utnyttet bad



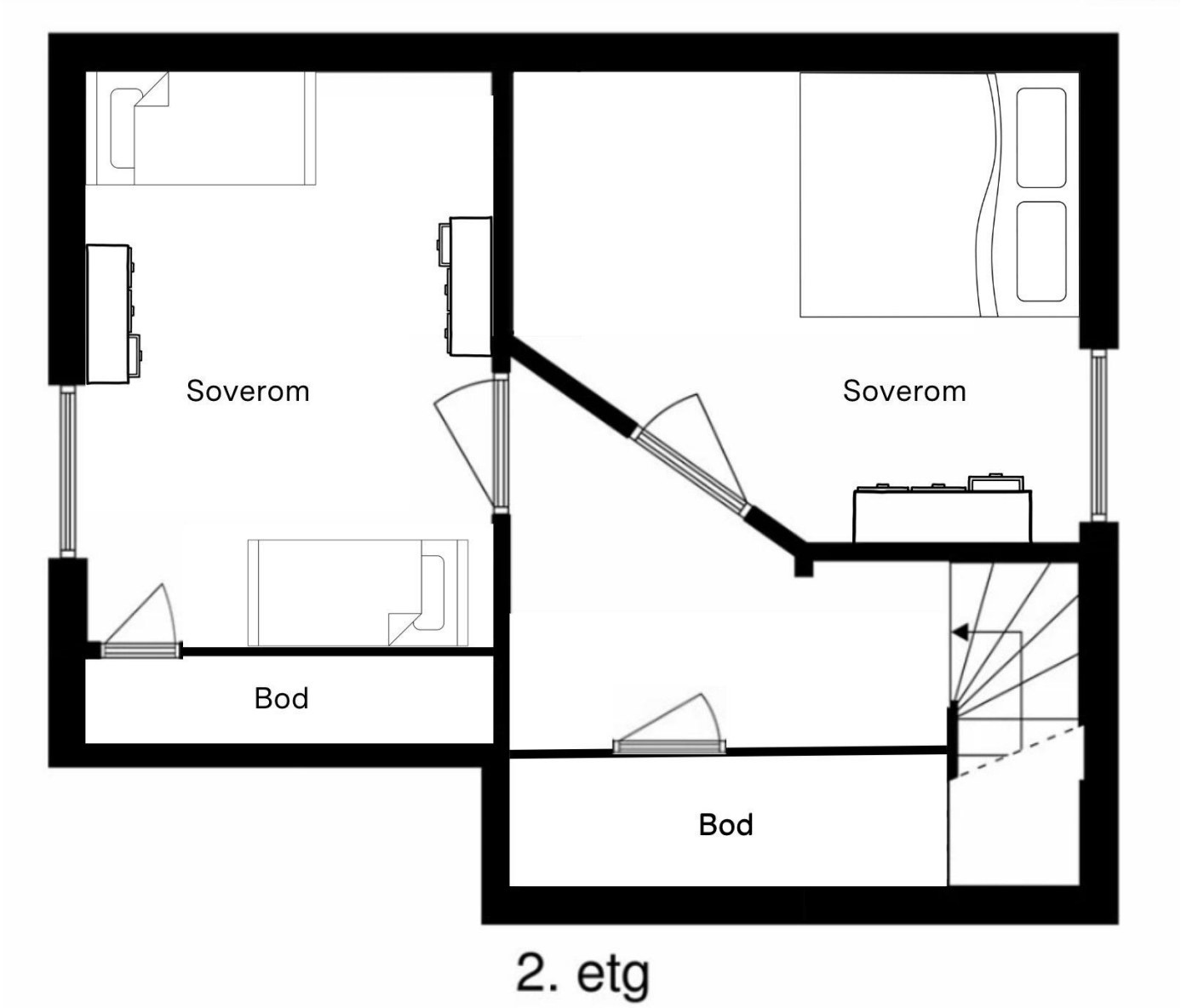
Badet sett fra entreen



Badet sett fra entreen



Entré – med renovert gammel dør (skyvedør) inn til badet t.v.



2.etg. Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Soverom 1 i 2.etg med malt tregulv og vindu mot øst



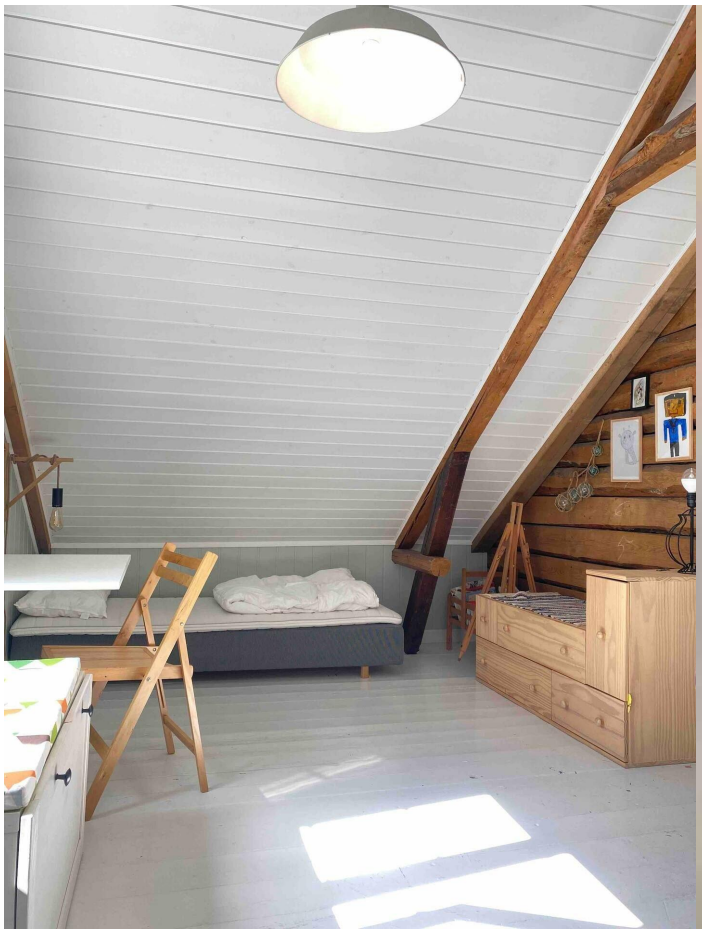
Soverom 1 med plassbygd sengeramme



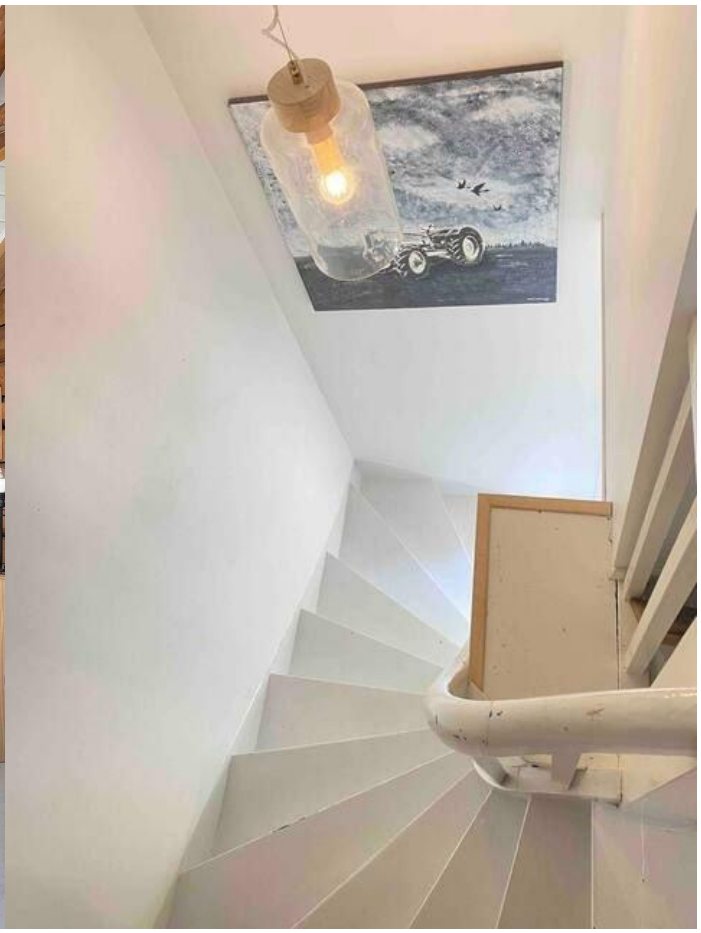
Enkelt oppheng for klær



Romslig soverom i 2.etg - med plass til to eller flere enkeltsenger



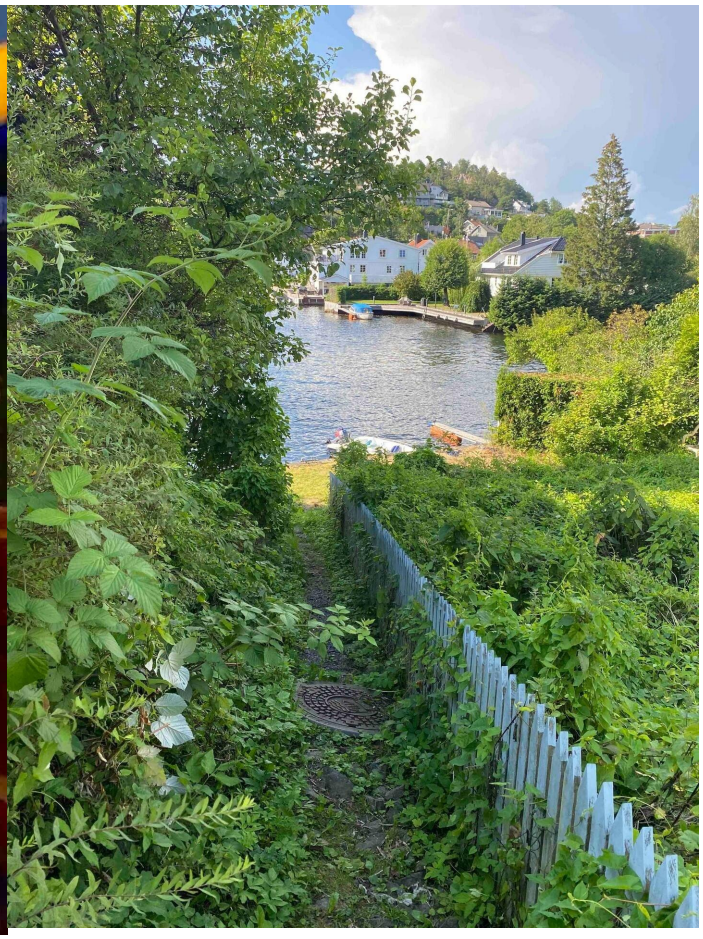
Soverom 2 i 2.etg - har også originale bjelker, tregulv og tømmervegg



Solid originaltrapp fra byggeår - malt i 2019



God stemning i utestua med utsikt ned til sjøen



Stien ned til brygga



En kjapp båttur unna har du populære EB-stranda med langgrunn sandstrand



Sol og bad fra egen brygge på Sørlandet?



Høyt og tilbaketrukket, med full oversikt over yrende båtliv om sommeren



Huset sett fra Vikaveien

Om tomten

Velkommen til Vikaveien 8 – et sjarmerende sørlandshus fra 1890, fullt renovert med blant annet nye vinduer, nytt bad og kjøkken, samt ny vedovn og elektrisk anlegg. Huset har originale furugulv og bjelketak, samt nydelige tømmer- og teglsteinsvegger i stuen som gir stedet sjel og stemning.

Eneboligen ligger godt opp i en bakke, har sol fra morgen til kveld og utsikt mot vann og båtliv. Rett på nedsiden ligger en egen brygge (tinglyst) med fortøyningsbøye til båt – og Nidelva og skjærgården rett ut.

Tomten er på 285,6 kvm, noe opparbeidet men med stort potensiale særlig i skråning bak huset. Boligen er omgitt av en romslig terrasse, med plassbygd sittegruppe rett utenfor kjøkkenet. Her er det både lunt og skjermet, og enkelt å flytte seg rundt etter sola.

Huset består av stue og åpen kjøkkenløsning, entré og bad i 1.etg. Boligens soverom, gang og to innvendige boder ligger i 2.etg.

Adkomst til boligen på baksiden - fra en liten bakgård med egen utestue/drivhus bygd av husets gamle vinduer. Her er det deilig å sitte sene sommerkvelder mens du følger med på båtlivet nedenfor.

Her har du nærhet til det aller meste – by og shopping, trening og friluftsliv, natur og båtliv.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Hisøy i Arendal. Det er 2,5 km til Arendal sentrum - med busstopp, baker og døgnåpent treningssenter kun 3 minutters gange fra boligen. Maxis kjøpesenter med matbutikker, apotek, kafé mm ligger 1,2 km unna. Selv om bussen tar deg til sentrum på få minutt, kan kanskje en fergetur til sentrum friste en gang i blant? I så fall er det 1,5 km til ærverdige Kolbjørnsvik og fergekaia der.

Like bak eiendommen kommer du til en koselig skogspassasje, som gir deg en rekke turmuligheter – enten du vil ta snarveien til idylliske Stølsviga, skue ut over byen fra vanntårnet på toppen av Hisøy, eller gå gjennom skogen til Sandvigen festning hvor du ser rett ut i havgapet. Er du forøvrig interessert i frisbeegolf, finner du også en egen bane for det her.

Adressen sogner til Hisøy barne- og ungdomsskole, men har også både Strømmen skole og Arendal Internasjonale Skole i nærheten. Ellers er det flere barnehager i området, som f.eks. Lille-Strømsbu Barnehage og Portveien His barnehage.

Annet

Boligen er brukt som fritidsbolig, da området ikke har boplikt. Den fungerer utmerket til både dette formålet og som helårsbolig for en liten familie.

Parkeringsmuligheter

Tidligere eier inngikk en avtale med daværende eier av Vikaveien 12 i 2007, om bruk av grunn til parkering for Vikaveien 8. Parkeringsplassen er delvis på kommunal grunn og delvis på tomten til Vikaveien 12. Det gjøres oppmerksom på at kommunen ikke har godkjent denne avtalen og at den derfor ikke er tinglyst.

Ellers er det gateparkering i Vikaveien, samt eventuelle muligheter for å anlegge egen parkering på tomten – trengs trolig noe arbeid for å få dette optimalt.

Tilstandsrapport

Vedlagt tilstandsrapport er utarbeidet av takstingeniør Roy Paulsen, datert 02.06.2025, og er en del av denne salgsoppgaven. Leses i sin helhet før budgivning.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
67 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

84 490 kr (Omkostninger totalt)

---

2 784 490 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

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 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 jfr. 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.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Enebolig
Vikaveien 8, 4817 HIS
Arendal kommune
#

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 08.05.2025 **Rapportdato:** 02.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20132-1875 **Referansenummer:** UM9580

Autorisert foretak: Roy Paulsen

TAKSTMANN
Roy Paulsen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Roy Paulsen

roy@roypaulsen.no

915 85 038

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Liten enebolig Nylig oppusset (2018).
Gode uteplasser.
Fremstår som en bra , eldre, liten enebolig.
Se rapportens punkter.
Utførte oppgraderinger (2018–2023):
- Nye karmer, beslag, takrenner og utskiftede bord på kledning (2018–2019)
- Nymalt hus (2020)
- Nytt kjøkken og bad (2018/2019)
- Rehabilitert elektrisk anlegg (2018/2019)
- Ny varmtvannsbereder (2019)
- Nytt røykrør i pipe og ny vedovn (2023)
- Innvendig renovering av alle flater - isolasjon og gips/panel/baderomsplater/fliser (2018/2019)
- Slipt og oljet originalt tregulv (2018/2019)
- Renovert tømmervegg og mursteinsvegg i stue (2018/2019)
- Alle vinduer og verandadør skiftet i 2018

Enebolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

Betongtakstein i fra 1980 tallet ca. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp i malt stål
Ny malt kledning i 2018.
Plassbygd takverk i fra byggeår.
Noe asfalt plate er synlig og noe takbord i fra byggeår er synlig (det lille man ser inn i fra loftsluken).
Malte trevindu i fra byggeår.
Hoved dør er noe tung å åpne og lukke- trenger litt justering og glass i dør er sprukket.
Balkong på 3 sider av huset. Gulv bord er noe slitne. Rekken er for lav, Og her er noe skjevheter.
Betong trapp av eldre årgang.

INNVENDIG Gå til side

Eldre slipt furugulv, Malte vegger (restaurert i 2018) og Synlige takbjelker med gulvbord oppå. (malt hvitt ned mot 1 etasje.)
Boligen har etasjeskille i tre.
Boligen har ikke Radon sperre. Det var ikke krav til dette på byggetidspunktet.
Mursteins-pipe i fra byggeår. Med et ildsted.
Dette er en krypkjeller med noe natursteinsmur og noe teglstein og Trevegg i front. Gulvet er et jordgulv.
Noe borebille i tak her.
Malt tretrapp i fra byggeår.
i fyllingsdør av eldre årgang til bad.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Fungerende bad/vaskerom. I fra 2018
Her er baderomsplater på vegg og malt panel himling.
Flislagt gulv med elektrisk varmekabel. Og 20mm fall til sluk.
Plast sluk med smøre membran av ukjent utførelse.
Baderoms innredning , vegghengt toalett, dusj nisje og opplegg for vaskemaskin. Fremstår som OK.
Elektrisk styrt vifte via bryter.
Hulltaking er utført og resultat viser 8,3 vekt prosent . Med andre ord: her er tørt.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Utstyrsmessig; kjøl/fryseskap, komfyr med kokeplate og oppvaskmaskin.
Ventilator med rør ut av vegg/tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobber rør av eldre årgang.
Avløpsrør av plast
Kun naturlig ventilasjon. Bad og kjøkken, har avtrekks vifte.
Varmtvannstank på 200 liter.
Elektrisk anlegg i fra byggeår. 2018
Her er brannvarsler og pulver apparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn på fjell. Byggegrunn på fjell.
Natursteinmur satt på fjell. Her er ikke drenering, annet en naturlig i forhold til konstruksjon og fjell inn i krypkjeller. Her vil komme vann inn ved regnvær.
Grunnmur av naturstein, teglstein og noe betong. betong
Betong hage-mur på 2 sider av boligen.
Sterkt skrånende terreng.
Vann og avløp av ukjent år, tilkoblet offentlig anlegg via stikk ledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	60 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	60 m²
Totalpris	2 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 750 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

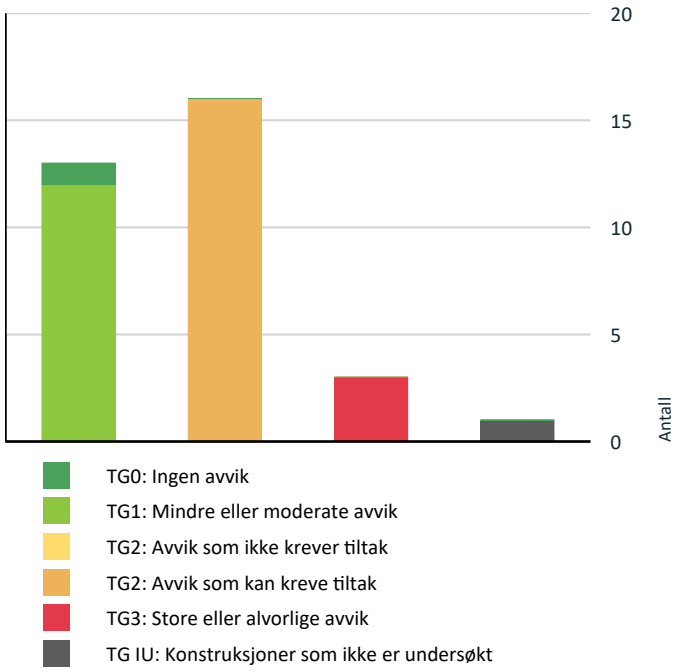
Vikaveien 8, 4817 HIS
Gnr 305 - Bnr 731
4203 Arendal

Roy Paulsen
Jens Gjerløwsvei 14
4841 ARENDAL

Norsk takst

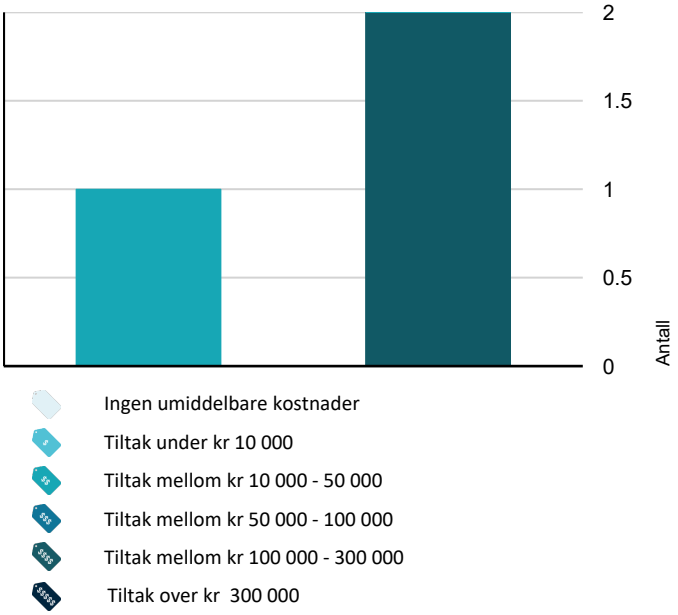
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport laget etter Norsk Takst sine etiske regler.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje1 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1890

Kommentar
restauret i 2018

Standard
bra

Vedlikehold
Bra

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein i fra 1980 tallet ca. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

I fra luken ser man noe ny asfalt plate tekking. Men er usikker på om det gjelder hele taket.

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



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i malt stål

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



TG 2 Veggkonstruksjon

Ny malt kledning i 2020. Noen bord ble skiftet og beslag lagt inn .

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygd takverk i fra byggeår.
Noe asfalt plate er synlig og noe takbord i fra byggeår er synlig (det lille man ser inn i fra loftsluken).

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Mesteparten av taket er igjen bygget

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Malte trevindu i fra om-byggings år. (2018)

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Hoved dør er noe tung å åpne og lukke- trenger litt justering og glass i dør er sprukket.
Veranda dør er i fra 2019.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 3 sider av huset. Gulv bord er noe slitne. Rekken er for lav, Og her er noe skjevheter.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vurder høyden på rekkverk.

TG 3 Utvendige trapper

Betong trapp av eldre årgang.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Her er vegg på begge sider men ingen rekkverk/håndløper. n

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Eldre slipt furugulv, Malte vegger (restaurert i 2018) og Synlige takbjelker med gulvbord oppå. (malt hvitt ned mot 1 etasje.)

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i tre.

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

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

Boligen har ikke Radon sperre. Det var ikke krav til dette på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteins-pipe i fra byggeår. Med et ildsted. Her er satt inn nytt inner rør. I 2023

Årstall: 1890

Tilstandsrapport





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Dette er en krypkjeller med noe natursteinsmur og noe teglstein og Trevegg i front. Gulvet er et jordgulv.
Noe borebille i tak her.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Her er tegn på borebille i noen bjelker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sjekk nærmere ved en skade kontrollør. Sprøyt hvor her er noe synlig. Og fare for smitte.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp i fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



TG 2 Innvendige dører

i fyllingsdør av eldre årgang til bad.

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

Dør i fra gang til kjøkken må justeres. Tar i terskel ved lukking.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE1 > BAD/VASKEROM

Generell

Fungerende bad/vaskerom. I fra 2019

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Her er baderomsplater på vegg og malt panel himling.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk varmekabel. Og 20mm fall til sluk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Her er 20mm fall til sluk

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

ETASJE1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plast sluk med smøre membran av ukjent utførelse.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



ETASJE1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderoms innredning , vegghengt toalett, dusj nisje og opplegg for vaskemaskin. Fremstår som OK.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

ETASJE1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte via bryter.

ETASJE1 > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført og resultat viser 8,3 vekt prosent . Med andre ord: her er tørt.



KJØKKEN

ETASJE1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Utstyrsmessig; kjøl/fryseskap, komfyr med kokeplate og oppvaskmaskin.

Årstall: 2018

ETASJE1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med rør ut av vegg/tak.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kobber rør av eldre årgang.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

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

TG 1 Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon. Bad og kjøkken, har avtrekks vifte.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 200 liter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg i fra byggeår. 2018

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Nytt i 2018

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

TG2 gis kun på grunn av at her mangler Samsvarserklæring.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Her er brannvarsler og pulver apparat.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

3. Er det skader på røykvarslere?
Nei

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn på fjell. Byggegrunn på fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Natursteinmur satt på fjell. Her er ikke drenering, annet en naturlig i forhold til konstruksjon og fjell inn i krypkjeller. Her vil komme vann inn ved regnvær.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av naturstein, teglstein og noe betong. betong

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eldre mur med noen ujevnheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold etter ønske og behov.

TG 2 Forstøtningsmurer

Betong hage-mur på 2 sider av boligen.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Men murene er gamle, slik at ting kan skje.

TG 3 Terrengforhold

Sterkt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Her vil nok kunne komme noe vann i kjeller ved regnvær. Her var tørt ved befaring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløp av ukjent år, tilkoblet offentlig anlegg via stikk ledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
60 m²/56 m²	Kr 2 700 000
Enebolig: Gang, 2 Soverom, Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Bod	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi	2 700 000
Kr 2 750 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	**Konklusjon markedsverdi**	**2 700 000**

Markedsvurdering
Eldre sørlandshus Ny oppusset i 2018.
Gode uteplasser. Store terrasser Noen skjevheter her.
Pen oppussing.
Egen brygge og båtplass.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bieveien 5 ,4825 ARENDAL 74 m² 1937 2 sov	29-04-2025	2 390 000	**2 390 000**		2 390 000	**32 297**
2	Kirkeveien 113 ,4817 HIS 75 m² 1955 2 sov	08-06-2023	2 200 000	**2 100 000**		2 100 000	**28 000**
3	Vikaveien 4 ,4817 HIS 80 m² 1870 3 sov	05-09-2023	2 590 000	**2 100 000**		2 100 000	**26 250**
4	Skauveiåsen 9 ,4839 ARENDAL 143 m² 1960 3 sov	15-04-2025	3 800 000	**3 650 000**		3 650 000	**25 524**
5	Seelanders Bakke 15 ,4839 ARENDAL 108 m² 1868 2 sov	23-04-2025	2 690 000	**2 690 000**		2 690 000	**24 907**
6	Seelanders Bakke 5 ,4839 ARENDAL 149 m² 1800 4 sov	19-07-2023	3 590 000	**3 350 000**		3 350 000	**22 483**
7	Vesterveien 65 ,4839 ARENDAL 89 m² 1962 2 sov	05-03-2025	2 290 000	**2 000 000**		2 000 000	**22 472**
8	Kirkeveien 80 ,4817 HIS 179 m² 1956 4 sov	28-04-2025	3 690 000	**3 600 000**		3 600 000	**20 112**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

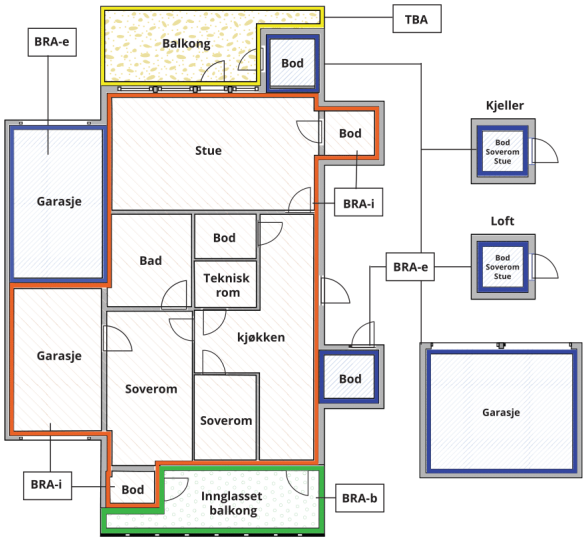
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	17			17		17	34
Etasje1	39		4	43			43
Krypkjeller						23	23
SUM	**56**		**4**			**40**	**100**
SUM BRA	**60**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2		
Etasje1	Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom		
Krypkjeller	Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: En del oppussing i 2018/2019. Samt skifte av vindu og balkongdør,

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	56	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Roy Paulsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde
				0		

Adresse

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende like øst for Strømbrua.

Adkomstvei

Kommunal vei, med privat stikkvei.

Tilknytning vann

Tilkoblet offentlig anlegg

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UM9580

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Vikaveien 8, 4817 HIS

08 Jun 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vikaveien 8	Vikaveien 8	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 1229850

Informasjon om selger

Selger

Sørensen, Signe Marie

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Full oppussing av bad med gulvvarme, fliser på gulv og baderomsplater. Installert dusj og dusvegger i glass, samt satt inn nytt servantskap, speil, belysning, wc og opplegg for vaskemaskin (ikke satt inn vaskemaskin).

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

GH Bygg og Stillasutleie AS, Egil Bringsverd EFTF. VVS AS, Rørlegger Halvorsen AS, Grundig Mur AS og Flosta Elektro

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet vinduer og verandadør, byttet bord i kledning der det var antydning til fukt, lagt nye beslag på den ene siden av huset og nye takrenner. Huset ble også malt i 2020 - av eier selv, ikke faglært.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

GH Bygg og Stillasutleie AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er en råkjeller, så derfor ikke forventet noe annet.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rehabilitert elektrisk anlegg og lagt nye el-punkter i hele huset, og på utsiden.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

GH Bygg og Stillasutleie AS og Flosta Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt røropplegg til dusj, servant, wc og vaskemaskin, samt tilkobling kjøkken til eksisterende røropplegg.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Egil Bringsverd EFTF. VVS AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Tilstandsrapporten fra mai/juni 2025 viser til tegn som kan indikere setningsskader, som:

- Ujevnheter og skjevheter i gulv (TG3).
- Ujevn grunnmur.
- Skjevheter i veranda og forstøtningsmurer.
- Terreng som leder vann mot grunnmur og krypkjeller.

Les tilstandsrapport for fullstendig bilde og evt behov for tiltak.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Nytt røykrør i pipe og ny vedovn i 2023. Utført av Arendal Varmesenter AS.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det var mus i kjelleren tidligere, men vi satte inn en Silverline museskremmer (ultralyd), monterte den under vasken på kjøkkenet for å hindre at de kommer opp i huset. Har ikke vært tegn til mus siden 2020.

Det står også i tilstandsrapporten at det var noen bøss som kan indikere at det er noe borebiller i kjelleren. Vi har ikke merket noe til dette.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94973386

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Sørensen, Signe Marie	**2025-06-08**

Identification

bankID Sørensen, Signe Marie

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Sørensen, Signe Marie	08/06-2025 20:49:21	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Vikaveien 8, 4817 HIS har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 305, Bruksnummer 731 i 4203 ARENDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	08.06.2025 kl. 18.37
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	08.06.2025 kl. 18.35

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/825542-1/200 31.05.2018 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 450 000
Omsetningstype: Fritt salg
BENDIKSEN KJETIL
FØDT: 21.10.1977 IDEELL: 1/2
SØRENSEN SIGNE MARIE
FØDT: 01.11.1984 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1980/6626-3/36 02.09.1980 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

2024/1084623-1/200 09.02.2024 16:12 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 400 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 SMN
ORG.NR: 937 901 003
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1980/5867-1/36 08.08.1980 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4203 GNR: 305 BNR: 1
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

2020/5761-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

00:00

Tidligere:
KNR: 0906 GNR: 305 BNR: 731

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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 help.no.