



aktiv.

Vikaveien 44, 4817 HIS

**Hisøy - Enebolig med
panoramautsikt på Hisøy's solside
- Stor tomt - Unike sol- og
utsiktsforhold - Stor tomt**



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274

E-post leif.christian.depresno@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 650 000,-
Omkostn.: Kr 167 640,-
Total ink omk.: Kr 6 817 640,-
Selger: Kjetil Korneliussen
Tone Nordbø Korneliussen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1884
BRA-i/BRA Total 133/178 kvm
Tomtstr.: 2000 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 305, bnr. 146
Gnr. 305, bnr. 229
Gnr. 305, bnr. 1037
Oppdragsnr.: 1409260010

Hisøy - Enebolig med panoramautsikt på Hisøy`s solside - Stor tomt - Unike sol- og utsiktsforhold -

Praktfullt beliggende enebolig ved Guldsmedenga på Hisøy, mellom Strømbua og Kolbjørnsvik. Området består av typisk sørlandsbebyggelse i sjønære omgivelser samt noe næringsvirksomhet med bl.a. Brygga Park og NOV like ved. Boligen høyt, fritt og luftig til på pent opparbeidet tomt med solrike utsiktsterrasser på flere nivåer og meget gode solforhold, godt skjermet mot innsyn og vestvendt med sen kveldssol.

Innholdsrik enebolig over 3 plan, opprinnelig oppført på 1880 tallet, men senere renovert, om- og tilbygget, sist i 2022. Gjennomgående god standard og inneholder bl.a. 3 soverom, 2 bad (2014), romslig stue/kjøkkenløsning med tilbygg og innredning fra 2022, kjellerstue.

Frittliggende hagebod og dobbel garasje med elbil lader.

Romslig og tilbaketrukket utsiktstomt i sjønære omgivelser



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	45
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	79
Info fra kommune	88
Nabolagsprofil	96
Energiattest	100
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 133 kvm

BRA - e: 45 kvm

BRA totalt: 178 kvm

TBA: 34 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 28 kvm Stue, bad og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 58 kvm Stue, kjøkken og gang

2. etasje

BRA-i: 47 kvm 3 soverom, bad/vaskerom og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 kvm Terrasse- og balkongareal

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 kvm Bod

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Det foreligger ikke tegninger av opprinnelig bolig.

Det foreligger søknadstegninger av ombygging av terrasse i 1996 og tilbygg oppført i 2021.

Disse er i samsvar med dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2000 kvm

Tomtebeskrivelse

Romslig og tilbaketrukket utsiktstomt i sjønære omgivelser på solsiden av Hisøy. Rundt bebyggelsen er det opparbeidet med flott hage med plen, prydbusker, frukttrær, trapper og murer samt romslig gårdstun med bl.a. garasje og parkering for flere biler.

Stor terrasse med glassrekke og panoramautsikt over Guldsmenga, Hansnes og Terneholmen samt fjorden i retning Arendal og Tyholmen med innseilingen til Nidelva med sitt yrende båtliv. Det er også terrasse med utestue på tomtens øvre nivå hvor man får ytterligere vidstrakt utsikt til områdene rundt, samt ekstra solterrasse. Ved inngangsparti er det hellelagt tun med morgensol. Forøvrig noe naturtomt.

Tomten består av 2 parseller på hhv 998 m² (bolighuset) og 1013 m² (garasje, hage og parkering). I tillegg har man 1/4 andel av fellestomt estimert til 114 m².

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Praktfullt beliggende enebolig ved Guldsmedenga på Hisøy, mellom Strømbua og Kolbjørnsvik. Området består av typisk sørlandsbebyggelse i sjønære omgivelser samt noe næringsvirksomhet med bl.a. Brygga Park og NOV like ved. Boligen ligger høyt, fritt og luftig til på pent opparbeidet tomt med solrike utsiktsterrasser på flere nivåer og meget gode solforhold, godt skjermet mot innsyn og vestvendt med sen kveldssol.

Nordvestvendt beliggenhet langs sydøstre del av byfjorden i skjæringen mellom inneseilingen til Nidelva og indre byfjord. Her har man fritt utsyn til båttrafikken som går rundt Hisøy sommerstid. Fergeforbindelse til Arendal sentrum fra NOV (APL) bryggen i gangavstand fra eiendommene samt gangavstand til strømbua med bussforbindelse.

Det er trygg og god skolevei på vei gjennom skogen, som går opp til Joker butikken og videre lysløype til Hisøy barne- og ungdomsskole. Det er også kommunal badebrygge

og småbåthavn kun etpar minutters gange fra eiendommen.

Kolbjørnsvik med tilstøtende områder er en ekte sørlandsidyll med antikvarisk, bevaringsverdig og særpreget sørlandsbebyggelse. Her er trange gater og fredfulle omgivelser på tross av god nærhet til Arendal sentrum, som kun befinner seg et par minutters båtturen unna. MF Kolbjørn har 3 avganger i timen og er et viktig bindeledd mellom Hisøya og byen, samt et kulturelt innslag med sin over 100 år gamle historie. I området forøvrig finner man flere barnehager, og det er grei gangavstand til barne- og ungdomsskole. Det er flere kommunale bryggeanlegg i området, hvor det leies ut båt plasser på åremål. Moringen Pub er et populært innslag og samlingssted for lokalbefolkningen og har åpent hver fredag.

Adkomst

Fra Arendal til Hisøy, videre mot Kolbjørnsvik. Følg Vikaveien til Brygga Næringsssenter på venstre side. Eiendommen ligger opp til høyre.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig, dobbel garasje og uthus. Sommerstue med terrasse.

Barnehage/Skole/Fritid

Hisøy barne- og ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

God bussforbindelse ved RV 420 ved Strømmen. Hyppig fergeforbindelse med rutebåten Kolbjørn fra Kolbjørnsvik og gullsmedenga ved NOV.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er opprinnelig fra 1884 og fremstår med en standard som er normal for alderen.

Bygningen er fundamentert på en grunnmur av naturstein som er pusset utvendig. Byggegrunnen er ukjent.

Dreneringen har en grunnmursplate som er montert på de tilbakefylte sidene. Langs sørveggen er det etablert belegningsstein med dreneringsrenner. Det er ingen synlig fuktsikring mellom trapp og grunnmur på østsiden.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med mulige innslag av tømmer. Fasaden har stående bordkledning, og vassheller er felt inn bak kledningen.

Tilbygget og deler av sørveggen er lektet ut fra vindspærren, og det er montert musebånd på tilbygg og vegg sør.

Takkonstruksjonen er et saltak med sperrer og åser, med et undertak av bord. Taktekingen består av lakkerte stålplater over et undertak av bord og papp. Takrenner og nedløp er utført i plast på hovedbygningen og plastbelagt stål på tilbygget. Nedløpene er ført til rør.

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass, samt enkelte vinduer med koblet glass og ett med enkeltglass fra byggeåret. Ytterdørene er i tre, i tillegg til en foldedør i aluminium.

Terrassene er oppført med tredekke og har rekkverk i glass og plast. Bjelkelaget er i tre og fundamentert på fjell og mur.

Eiendommen inkluderer også et uthus og en garasje. Uthuset har betongfundament, vegger i bindingsverk med stående panel, og taket er tekket med lakkerte stålplater. Garasjen har betongfundament, vegger i bindingsverk med stående panel, og taket er tekket med betongtakstein.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Takteking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Nedløp og beslag

Avvik: • Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Snøfangere og stigetrinn er ikke montert.

- Veggkonstruksjon

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

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er avvik:

Takkonstruksjonen er dimensjonert for mindre snølast en dagens krav.

Ved pipe på øverloft er det tidligere fuktmerker og råte i bordtaket.

- Vinduer

Avvik: • Det er avvik:

Det er registrert råte i vinduene i nordveggen i underetasjen, og det mangler beslag under vinduene.

Vinduene er ikke trukket inn i murveggen ved montering.

Dette medfører økt fuktbelastning og avviker fra anbefalt montasje.

- Dører

Avvik: • Det er avvik:

Ytterdør i underetasjen mangler beslag under døren og dørbladet har noe fuktskader i bunnen.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er avvik:

Enkelte av bjelkene ligger rett på mur uten papp imellom.

- Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Det er registrert sprekke i enkelte fliser og fuger i bod helt vest i underetasjen.

- Rom Under Terreng

Avvik: • Det er avvik:

Det er spor etter borebille i bjelke i toppen av mur i bod helt vest i underetasjen.

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt og må eventuelt vurderes nærmere av saneringsfirma, da dette er et eget fagområde.

Det er utført fuktsøk langs yttervegger og i boder ved befaring, det ble ikke registrert fukt.

Selv om det ikke ble registrert fukt ved befaringen, er rom under terreng generelt mer utsatt for fuktpåvirkning over tid enn rom over terreng.

Forholdet innebærer derfor en iboende risiko.

Eier opplyser at det periodevis kan forekomme fukt på grunnmur i bod mot vest i underetasjen, hovedsakelig i overgangsperioden fra vår til sommer.

Som tiltak er det montert elvifte i rommet.

- Innvendige dører

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

Enkelte dører trenger justering.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Dokumentasjon på utført membranarbeid er ikke fremlagt.

Det foreligger derfor ingen verifiserbar informasjon om hvordan membranen er utført.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: • Det er avvik:

Gulv utenfor dusjsonen er stedvis flat.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Vannledninger

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

- Avløpsrør

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

- Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Fuktsikring og drenering

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke synlig utvendig fuktsikring, da terreng og belegningsstein ligger høyere opp på grunnmuren enn grunnmursplate.

Det er ingen synlig fuktsikring mellom trapp og gurnnmur på østsiden.

- Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er avvik:

Det er på enkelte områder registrert riss/sprekker i den utvendige overflaten.

- Terrengforhold

Avvik: • Det er avvik:

- Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Forhold som har fått TG3:

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Pipe og ildsted

Avvik: • Det er avvik:

Det foreligger fyringsforbud.

Kostnadsestimat: 20 - 100.000,-.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Oljetank

Det henvises til komplett tilstandsrapport ved Erik Sørensen AS, sertifisert takstingeniør Asle Risholt datert 20.04.2026 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Bolig kjøpt i 1994

- Selger har tegnet boligselgerforsikring.

2: Renovering av 2 bad utført 2014 v/Kåre Christensen AS.

4: Vanninntregning i tilknytning til pipe for om lag 15 år siden, ble satt på pipehatt.

5.1: Tilbygg og ombygging utført 2021 av Aanonsen og Knudsen.

5.2: Byttet sikringssskap og det meste av elektrisk i 1. etasje 2021 v/ Elektro-Entreprenøren Arendal AS. Montert el-bil lader 2022.

- Riving av eksisterende tilbygg/sommerstue og støping av såle for nytt tilbygg utført som egeninnsats (ufaglært).

6: Kondens i vinkjeller. Montert vifte 2000.

Bygging av garasje og hagestue utført som egeninnsats (ufaglært).

7: Vinduer, etterisolering og kledning byttet ca. 1990 (tidligere eier).

- Utvidelse og oppgradering av veranda utført 2022.

8: Bolig fra 1884 på steinmur, noe skjevheter. Sprekk i grunnmur på uthus.

9: Vanninntregning i kjeller på slutten av 90 tallet. Utført drenering på utsiden av steinmur ca. 1997.

13: Observert sukkermaur i kjeller, løst med maurmiddel. Et tilfelle av flyvemaur i uthus. Løst med spray. Enkelte år tatt mus i felle.

- Montert museband i forbindelse med ombygging 2022 (Aanonsen og Knutsen).

15: Byttet innendørs avløpsrør og deler av vannrør 2002, samt nytt vann og avløp utvendig (1997) ved Bringsverd.

19: Fyringsforbud i pipe.

20: Tidligere eier har laget peis i kjeller (ca. 1990).

21: Nedgravd oljetank på utsiden.

23: Byttet ledning mellom kontaktpunkter ca. 2000 (ufaglært).

26: Utvidelse av loft 2021, laget støttemur i tilknytning til bygging av garasje er utført etter opprinnelig byggeår. Tiltak er godkjent av kommunen.

27: Tidligere eier har innredet kjeller.

37: Vanninntregning i hus, utbedret 2012 (montering av pipehatt).

38: Etterisolering av loft og kjeller i 2005.

40: Selger har bestilt Norgespris.

Innhold

Innholdsrik enebolig over 3 plan, opprinnelig oppført på 1880 tallet, men senere renoverert, om- og tilbygget, sist i 2022.

1. etasje/hovedetasje: Vindfang, kjøkken / spisestue med utgang terrasse, stue.
 2. etasje: Gang med garderobe, 3 soverom hvorav 2 har romslige garderobeløsninger, bad/wc/vaskerom, bod/teknisk rom.
- Underetasje: Kjellerstue med utgang hage, bad/wc, bod/matbod og vinkjeller.

Dobbel garasje.

Uthus/hagebod med bodrom og loft.

Standard

Enebolig, opprinnelig oppført på 1880 tallet i sørlandsstil, men rundt 2000 tallet og senere betydelig renoverert, om- og tilbygget, senest i 2022. Boligen har 2 fulle etasjer samt kjeller under deler av hovedetasjen. Boligen fremstår som særdeles godt vedlikeholdt og har normalt god standard.

Boligen har i hovedsak nyere overflatebehandling med gjennomgående delikate fargevalg. Hovedetasje har i utgangspunkt furugulv med unntak av vindfang som har vinyl. Innvendige vegger har malte flater og store vindusflater i tilbygget for optimalisert utsikt. Innvendige tak har malt panel.

Tilbygg og kjøkken er fra 2022 med moderne innredning fra Sørlandskjøkken med integrerte hvitevarer som inkluderer induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Det er plater over benk. Tilbygget har romslig spisestue med plass til mange gjester hvor, perfekt for sosiale sammenkomster hvor man kan nyte utsikten.

Loftsetasjen har gang med garderobe, 3 soverom hvorav 2 har garderobeløsninger samt hovedbad med vaskerom. Overflater har i hovedsak nyere laminatgulv, malte plater eller panelte tak.

Badet ble totalrenoverert i 2014 og har belegg på gulv med våtromsplater på vegg. Her er vegghengt toalett, dobbel servantinnredning med overskap samt dusjhjørne. Taket er pusset og malt med downlights. Det er opplegg for vaskemaskin på hovedbadet

Bad i underetasjen er også renoverert i 2014 med fliselagt gulv og varmekabler, våtromsplater på veg, dusjhjørne, wc og servant. I tillegg til kjellerstue med utgang hage er det matbod og vinkjeller i underetasjen.

Dobbel garasje med portåpner og el-bil ladere.

Uthus/anneks består av 2 boder og er oppført i bindingsverk på grunnmur av betong.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

- EL. billader.

2021:

- Ny EL. tavle og div. arbeid på EL. 1. etasje.
- Kjøkken i fra 2021
- tilbygg oppført i 2021.

2014:

- Bad underetasje og bad/vaskerom 2. etasje.

2007:

- Varmepumpe montert i stue er i fra 2007.

1997:

- Drenering utvendig og nye vann og avløpsrør på tomt.

1996:

- ombygging av terrasse i 1996

1990:

- Kledning og vinduer.

Modernisert/Påkostet år

2021

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Dobbel garasje med portåpner og el-bil lader. Garasje er oppført i 1997.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe luft/luft i stuen. Varmekabler på bad i underetasjen. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Forbruk for 2025 er oppgitt å være 25.756 kw/h. Dette inkluderer lading av 2 el-biler.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 650 000

Omkostninger kjøper

6 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

166 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

167 640 (Omkostninger totalt)

184 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

187 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 817 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 834 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 837 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 16 505 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Eiendommen har vannmåler og betaler vannavgift akonto som avregnes årlig mot faktisk forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 7 828 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 775 331 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 101 325 for år 2024

Informasjon om 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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 305, bruksnummer 146 i Arendal kommune. Gårdsnummer 305, bruksnummer 229 i Arendal kommune. Gårdsnummer 305, bruksnummer 1037 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:

26.02.1924 - Dokumentnr: 900190 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse -forbud mot oppdeling

4203/305/146:

12.09.1991 - Dokumentnr: 6121 - Erklæring/avtale
PRIVAT OG OFF. LEDNINGER KAN FØRES OVER D.BRN
BEST. FORØVRIG
Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommens rettigheter:

11.05.2023 - Dokumentnr: 487987 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:893

11.05.2023 - Dokumentnr: 487987 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:58
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:146
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:893
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:899

11.05.2023 - Dokumentnr: 487987 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:899

Gnr. 305, Bnr. 229 i Arendal:

02.03.1942 - Dokumentnr: 313 - Erklæring/avtale
Vedr. makeskifte

12.09.1991 - Dokumentnr: 6121 - Erklæring/avtale
PRIVAT OG OFF. LEDNINGER KAN FØRES OVER D.BRN
BEST. FORØVRIG
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1941 - Dokumentnr: 858 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:305 Bnr:58

22.01.1942 - Dokumentnr: 117 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:305 Bnr:232

01.01.2020 - Dokumentnr: 709203 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:305 Bnr:229

02.03.1942 - Dokumentnr: 313 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:143

Gnr. 305, Bnr. 1037 i Arendal.

08.12.1998 - Dokumentnr: 9470 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

06.11.1997 - Dokumentnr: 8541 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 191087 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:305 Bnr:1037

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 07.06.2023 (tilbygg, utvidelse av veranda). At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det foreligger ikke ferdigattest på oppennelig bygg (oppført 1884). Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.06.2023.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Over de eiendommene som avgir rettighet (jf. pkt. 1) har de eiendommene som er rettighetshavere etter erklæringen (jf. pkt. 2) stedsvarig rett til kjøring med bil for atkomst til egen eiendom. Veiretten gjelder kjøring med bil på den eksisterende veien som går sydover fra fylkesveien, og som er markert med rød strek på kartutsnittet nedenfor:

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Uregulert område.

Eiendommen følger gjeldende kommuneplan for planperioden 2023–2033, og er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse.

Eiendommen omfattes av hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø og bevaringsverdig bebyggelse, samt Kp Infrastruktursone H410.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele

eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt

Ingen driveplikt.

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Meglerprovisjon: 0,95%

Tilrettelegging: kr. 10.900,-

Garantipremie: kr. 4.500,-

Markedspakke: kr. 12.800,-

Oppgjør: kr. 7.950,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 4.889,-

Stor fotopakke: kr. 6.750,-

Info fra kommunen: kr. 6.553,-

Ansvarlig megler

Leif Christian de Presno

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

leif.christian.depresno@aktiv.no

Tlf: 472 01 274

Ansvarlig megler bistås av

Leif Christian de Presno

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

leif.christian.depresno@aktiv.no

Tlf: 472 01 274

Oppdragstaker

De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566

Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Salgsoppgavedato

28.04.2026







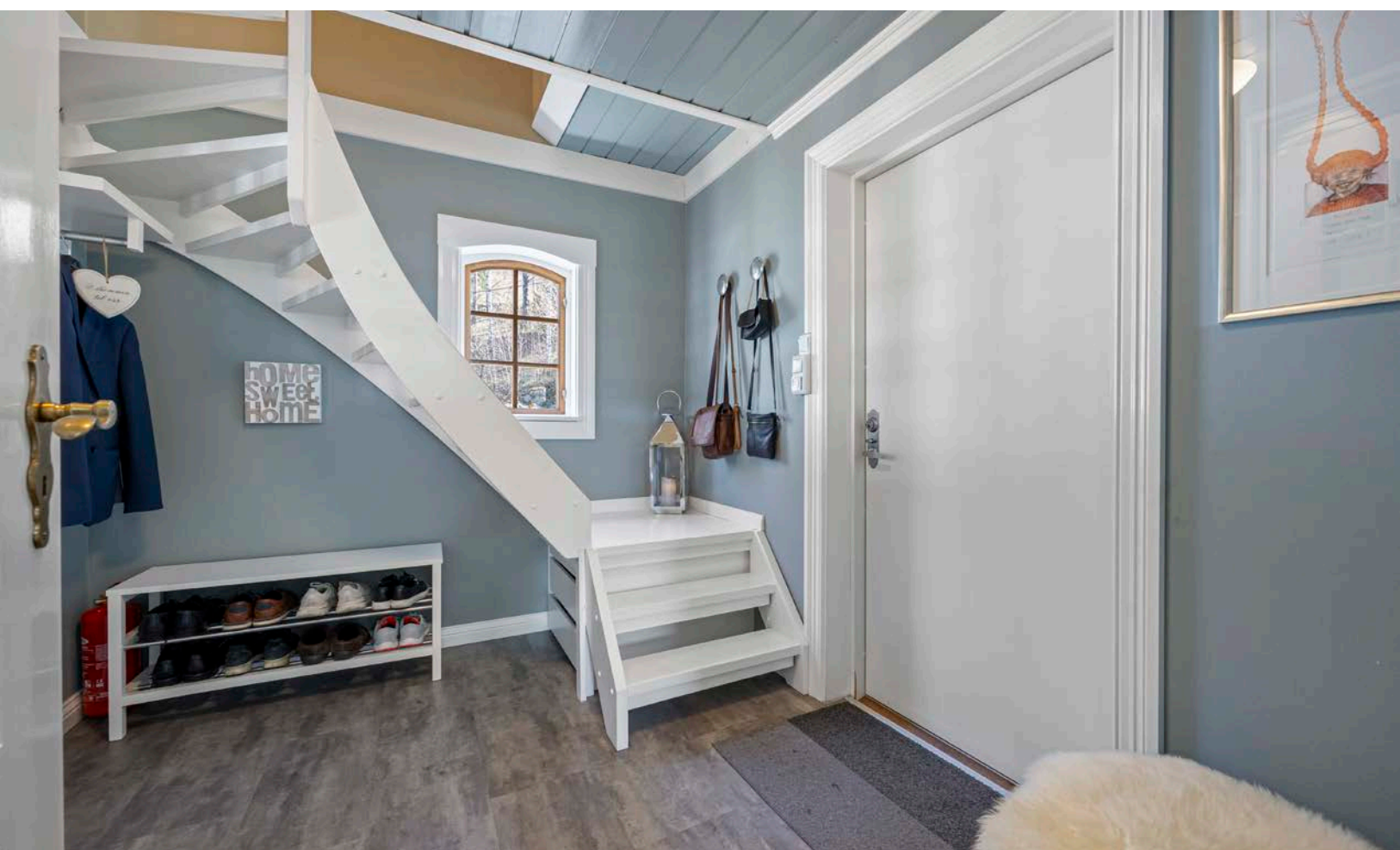


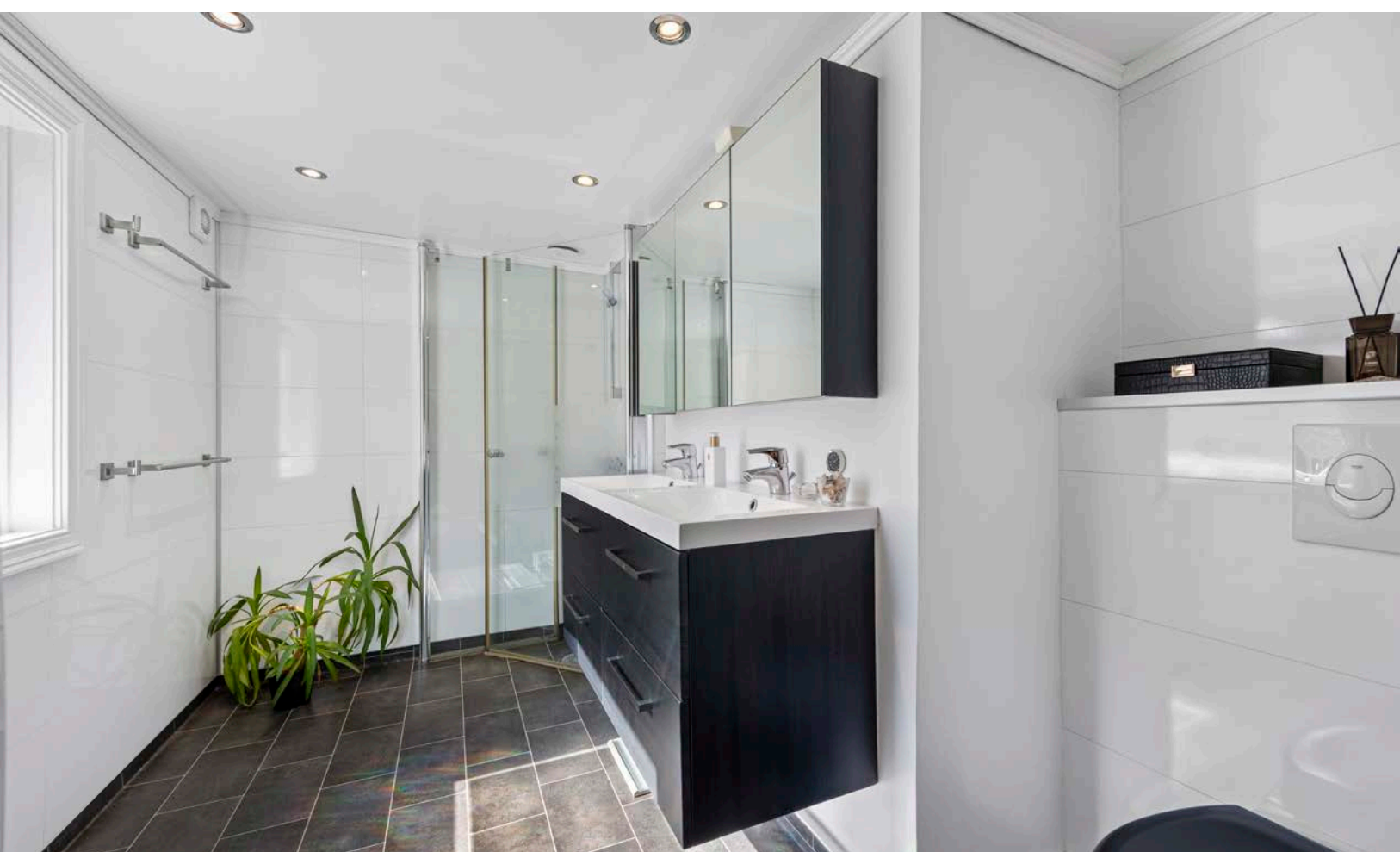


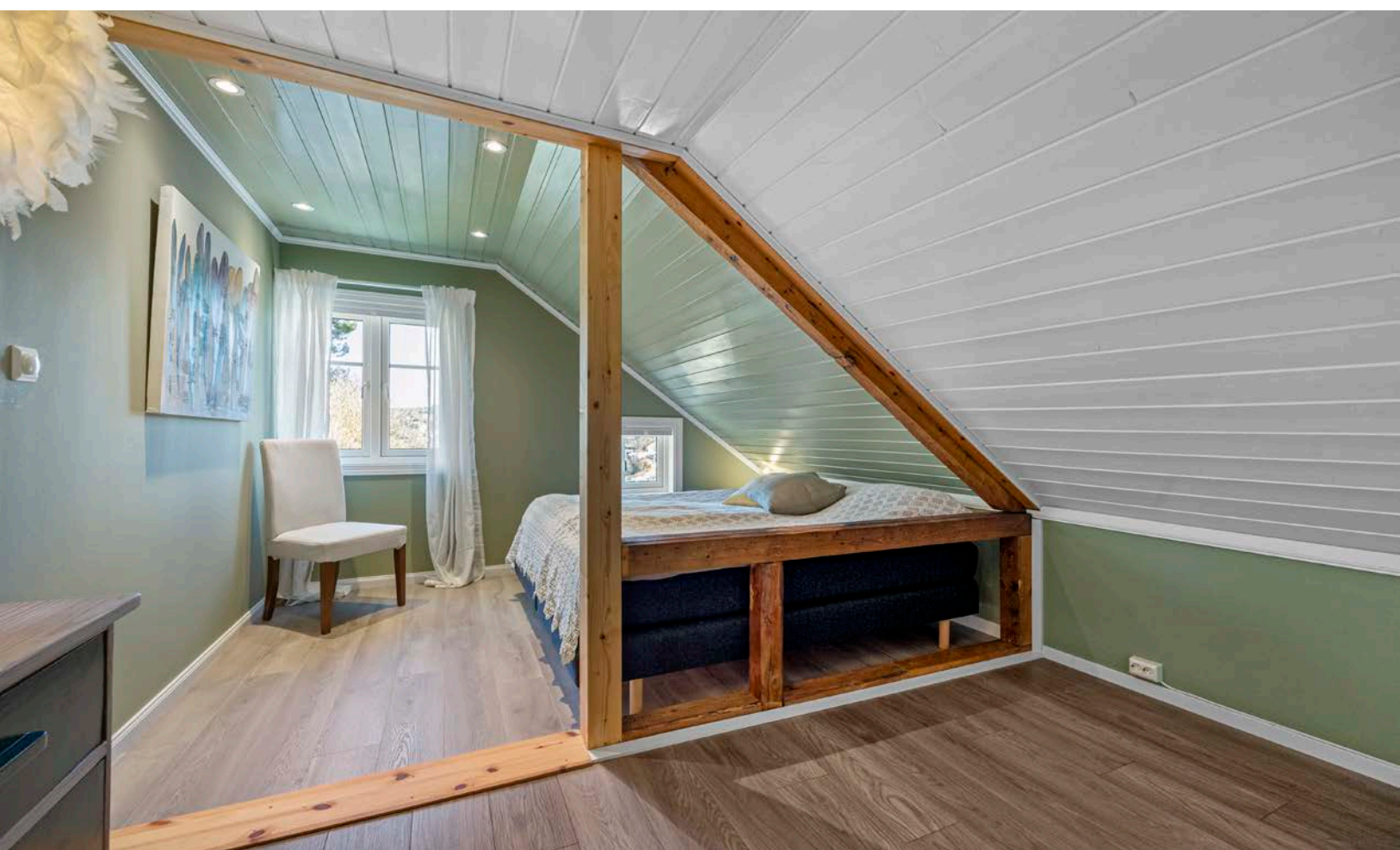




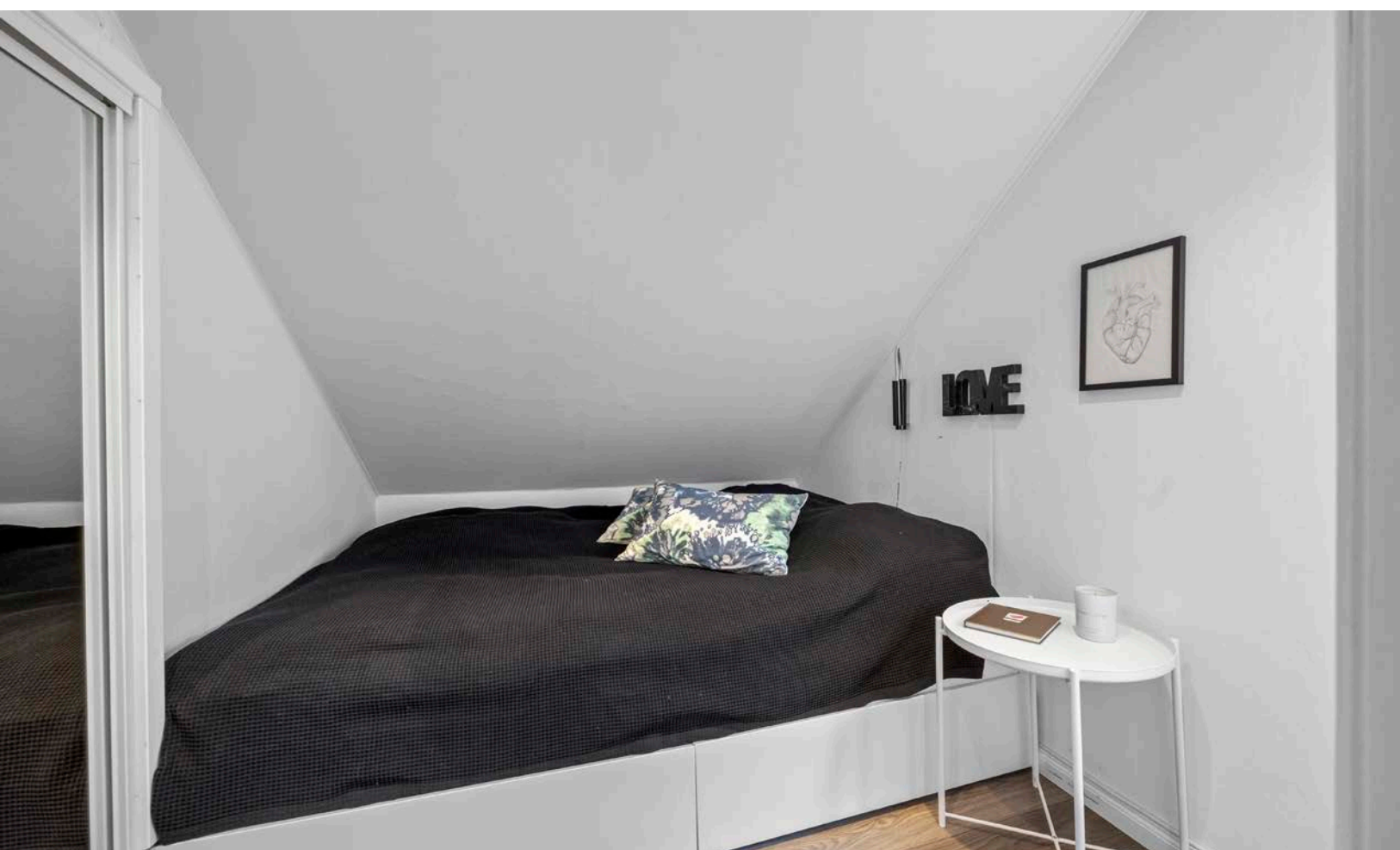






















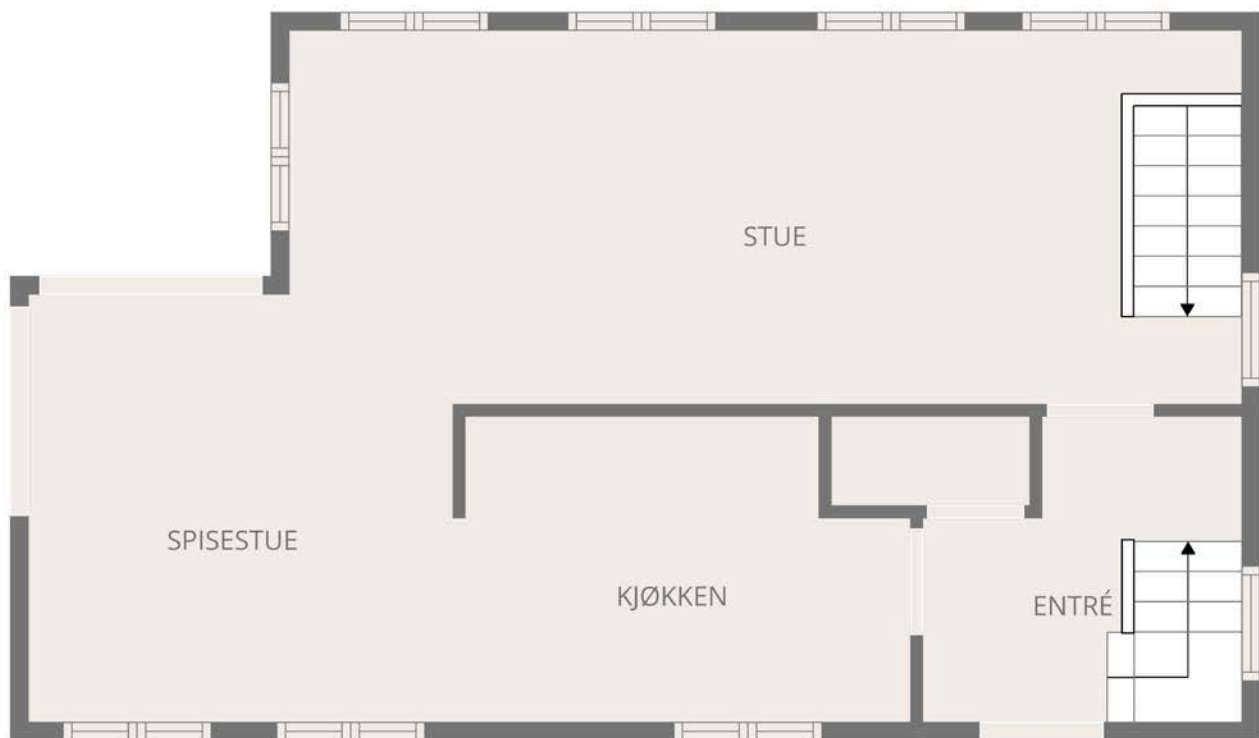


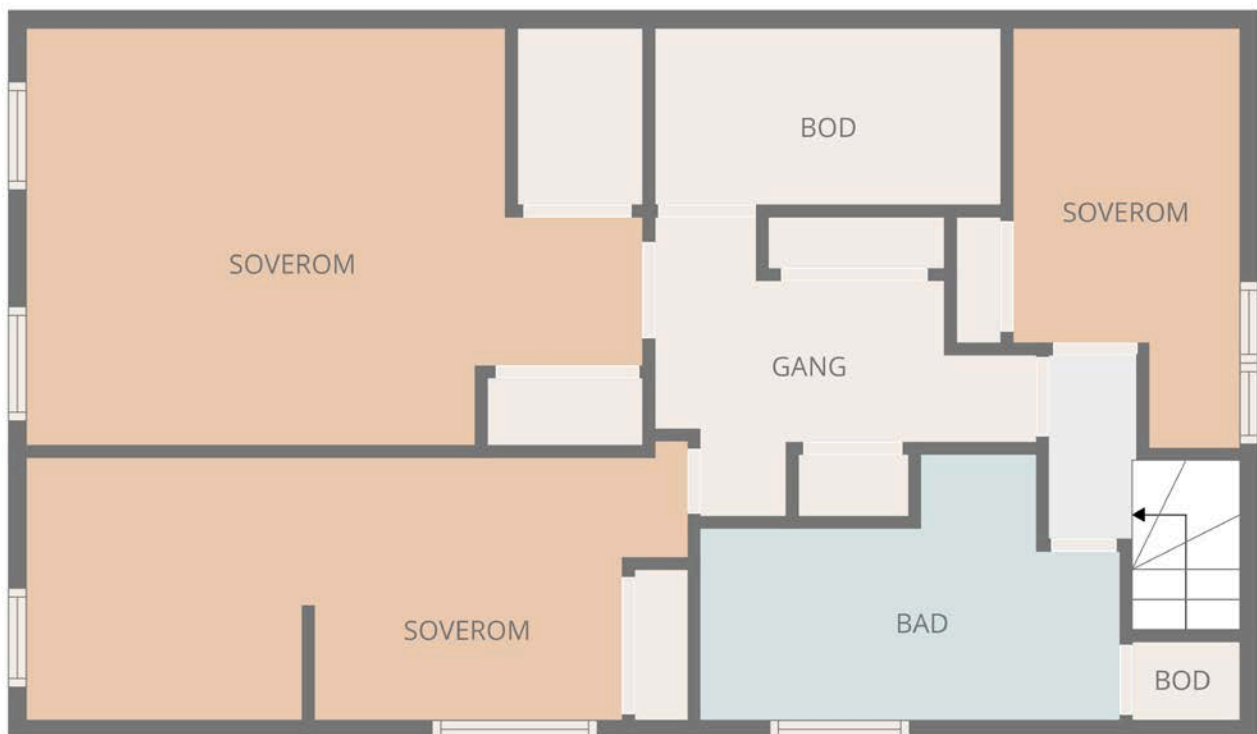




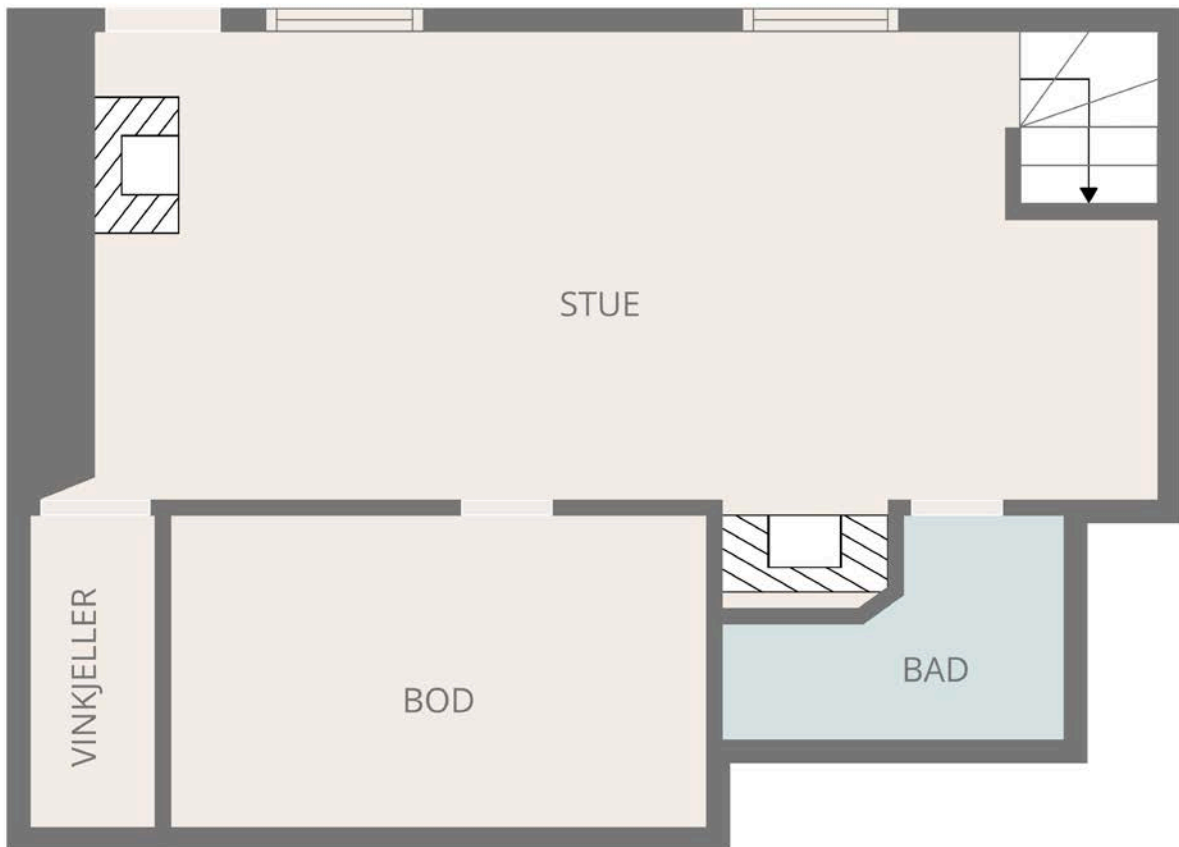









Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vikaveien 44 , 4817 HIS

 ARENDAL kommune

 gnr. 305,305, bnr. 146,229, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 22652-1045

PropCloud ref nr: WR1879

Autorisert foretak: Erik Sørensen AS

Sertifisert Takstingeniør: Asle Risholt





Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Erik Sørensen AS

Takstfirma Erik Sørensen AS ble etablert i 1997 og har siden oppstarten opparbeidet solid erfaring innen takseringstjenester. Firmaet er autorisert for verditaksering av både bolig- og næringsseiendom, skadetaksering og skjønn, samt utarbeidelse av tilstandsrapporter for bolig og næring.

Alle oppdrag utføres av autoriserte takstingeniører i henhold til gjeldende standarder og bransjenormer. Selskapet er medlem av NITO.

Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:
Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole

Rapportansvarlig

Asle Risholt

Asle Risholt
Uavhengig Takstingeniør
post@aslerisholt.no
991 53 710



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende på en sentral tomt.
Boligen fremstår med normal standard ut fra alder, og det er utført oppgraderinger og vedlikehold gjennom årene.
Det er registrert bygningsmessige avvik og mangler, blant annet knyttet til utvendig fuktsikring, pipe og våtrom.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

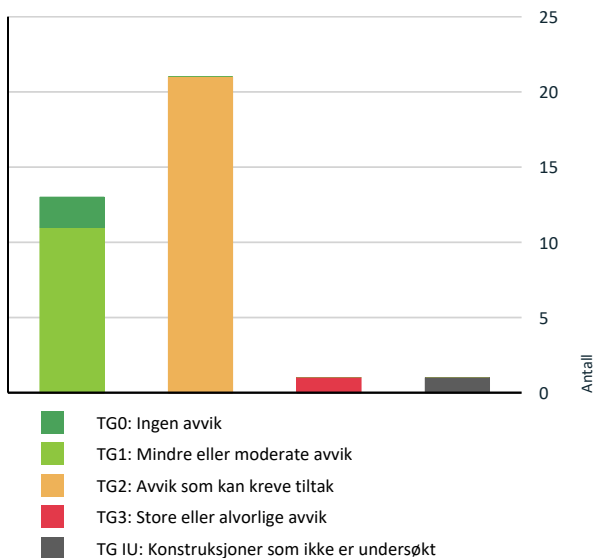
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av opprinnelig bolig.
Det foreligger søknadstegninger av ombygging av terrasse i 1996 og tilbygg oppført i 2021.
Disse er i samsvar med dagens bruk.

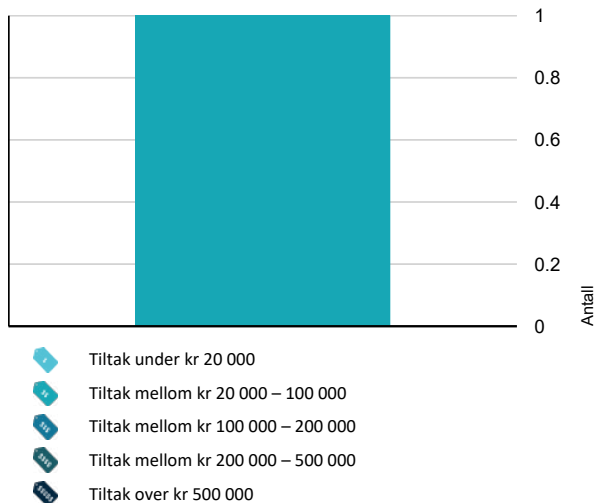
Sammendrag av boligens tilstand

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

Ved befaringen var samtlige rom møblert eller inneholdt diverse utstyr.
Opplysninger om tomteforhold er innhentet fra PropCloud.
Det er ikke innhentet informasjon om eventuelle offentlige krav eller pålegg, og kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Taktekking og yttervegger er inspisert fra bakkenivå.
Årstall for bygningsdeler er oppgitt av eier eller tilstedeværende.
Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og det er ikke gjort vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er omtalt i rapporten.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Spør etter skadedyr er ikke kartlagt og må eventuelt vurderes nærmere av saneringsfirma, da dette er et eget fagområde.
Kostnadssummen for TG3-punkter er kun et estimat.
Ytterveggen med inngangsdøren i 1. etasje er i denne rapporten definert som sydvendt.

Eventuelle faktafeil må varsles innen 7 dager etter mottak av rapporten for retting.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

-  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)




-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1884

Kommentar

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt både utvendig og innvendig, enkelte bygningsdeler har behov for vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1990	Modernisering	Kledning og vinduer.
1997	Modernisering	Drenering utvendig og nye vann og avløpsrør på tomt.
2014	Modernisering	Bad underetasje og bad/vaskerom 2. etasje.
2021	Tilbygg	Tilbygg og nytt kjøkken.
2021	Modernisering	Ny EL. tavle og div. arbeid på EL. 1. etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av lakkerte stålplater og undertaket er utført med bord og papp. Tekking er av ukjent alder.

Vurderingen er gjennomført ved observasjoner fra bakkenivå.

Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta en inspeksjon fra takfot eller selve takflaten.

Det presiseres at dette ikke utelukker muligheten for skjulte avvik som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Over halvparten av den tekniske levetiden til undertak og takteking er passert.

Dagens tilstand viser ingen tegn til skader, men regelmessig oppfølging og planlegging av framtidige tiltak anbefales.



Takflate mot nord



Takflate mot sør

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er i plast på boligen og tilbygg er med plastbelagt stål.
Nedløp blir ledet i til rør.
Fallforhold er ikke kontrollert.

Pipebeslag er helbeslått over tak.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Snøfangere og stigetrinn er ikke montert.

Årsak:

Ikke montert.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende snøfangere medfører økt risiko for snøras, noe som kan forårsake skader på personer eller bygningsdeler.

Fravær av stigtrinn innebærer en forhøyet risiko for fallulykker og personskade ved fremtidige kontroller og vedlikeholdsarbeid på pipe.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Konstruksjonen består av bindingsverk fra byggeår.
I følge eier kan det forekomme enkelte områder med tømmer.

Vassheller er felt inn bak kledningen.

Kledningen består av stående bordkledning, tilbygg og deler av sørveggen er lektet ut fra vindsperre. Musebånd er kun montert på tilbygg og vegg sør.

Deler av kledning på vegg sør ble byttet i forbindelse med tilbygg.

Kledning har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Årsak:

Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledning på østveggen.

På deler av boligen er ikke musebånd montert.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende luftespalte bak kledning gir redusert uttørkingsmulighet for konstruksjonen og øker risikoen for opphopning av fukt.

Over tid kan dette føre til fuktskader, råte i kledning og underliggende trekonstruksjoner, økt risiko for mugg- og soppdannelse og kan medføre redusert levetid på ytterveggen.

Manglende musebånd medfører økt risiko for at mus og andre gnagere får tilgang til vegg og gulv konstruksjoner.

Dette kan føre til skader på isolasjon, dampsperre og øvrige bygningsdeler, og økt risiko for luktproblemer og uheldige hygieniske forhold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon og åser.

Konstruksjonen består av sperrer i dimensjon 5x5 tommer og åser i dimensjon 3x6 tommer, med undertak av bord.

Isolasjon synlig på deler av loft.

Takkonstruksjonen er inspisert fra stige i lukeåpning til øverloft.

Inspeksjonen er begrenset grunnet manglende gangbane og liten høyde.

Tilstandsrapport

Konstruksjonen kun delvis besiktiget, ettersom store deler av takkonstruksjonen er kledd inne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er dimensjonert for mindre snølast en dagens krav.

Ved pipe på øverloft er det tidligere fuktmerker og råte i bordtaket.

Årsak:

Dagtidens byggekrav og tidligere lekkasje.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Påvist råte i bord har ingen umiddelbar konsekvens, men må utbedres i forbindelse med utskifting av taktekkingen.

Takkonstruksjonen er prosjektert etter eldre krav til snølast, noe som medfører økt risiko for redusert bæreevne.

Ved større snøbelastning kan det bli nødvendig å fjerne snø for å redusere belastningen på konstruksjonen.



Råte i bord ved pipe

1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Enkelte vinduer er med koblet glass og et vindu er med enkeltglass og er i fra byggeår.

Vinduer på sørveggen i 1. etasje og tilbygg er av nyere dato, resten er i fra 90 tallet.

Vinduer har generelt normal elde og slitasje iht. alder.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råte i vinduene i nordveggen i underetasjen, og det mangler beslag under vinduene.

Vinduene er ikke trukket inn i murveggen ved montering.

Dette medfører økt fuktbelastning og avviker fra anbefalt montasje.

Årsak:

Manglende montering av beslag.

Råte kommer av langvarig fuktbelastning og feil plassering av vindu i mur.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende beslag og plasseringen av vinduer i murvegg øker risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen ved slagregn og økt fuktbelastning på vinduer.

Dette kan over tid føre til fuktskader på overflatebehandling, materialer og tilstøtende murverk.

1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører er i tre og foldedør i aluminium, har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Tilstandsrapport

Det anbefales jevnlig vedlikehold av dører, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør i underetasjen mangler beslag under døren og dørbladet har noe fuktskader i bunnen.

Årsak:

Manglende montering av beslag.

Fuktskaden vurderes å være et resultat av langvarig fuktpåvirkning på nedre del av dørbladet og mangelfull beskyttelse i bunnen av dørbladet.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende beslag kan føre til økt risiko for fuktopptak i konstruksjonen, redusert kapasitet for vannavrenning og mulige skader på terskel og nærliggende bygningsdeler over tid.

Fukt skaden kan føre til redusert materialstyrke, nedsatt levetid og økt risiko for videre nedbrytning dersom fuktpåvirkningen vedvarer.



Mangler beslag og fuktskade dør u.etg

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassene er oppført med tredekke og rekke i glass og plast, har normal elde og slitasje iht. alder.

Bjelkelag er i tre som er fundamenter på fjell/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte av bjelkene ligger rett på mur uten papp imellom.

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Bjelker trekker fukt og kan råtne over tid.

Tilstandsrapport



Bjelke rett på mur uten papp i mellom.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflatene har generell normal slitasje i henhold til alder.

Boligen har skjevheter i overflatene enkelte steder.
Det er ansett som normalt for boliger av denne alderen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprek i enkelte fliser og fuger i bod helt vest i underetasjen.

Årsak:

Bevegelser i underlaget eller mekaniske påkjenninger.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Forekommende riss og sprekker kan redusere flisoverflatens mekaniske styrke og levetid.
 Dette kan medføre økt risiko for videre oppsprekking, potensiell løsne av fliser og redusert estetisk kvalitet.



Sprekk i flis og fug

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger fyringsforbud.

Årsak:

Sprekk i pipe i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Ettermontere innvendig stålrør i pipe.

Konsekvens:

Pipe må renoveres før bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv består av laminat og fliser.

Veggene er med malte plater og murpuss.

Himling er med panel.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet tilbakefylte murvegger er tilgjengelige.

Fuktsøk er utført i boder mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er spor etter borebille i bjelke i toppen av mur i bod helt vest i underetasjen.

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt og må eventuelt vurderes nærmere av saneringsfirma, da dette er et eget fagområde.

Det er utført fuktsøk langs yttervegger og i boder ved befaring, det ble ikke registrert fukt.

Selv om det ikke ble registrert fukt ved befaringen, er rom under terreng generelt mer utsatt for fuktpåvirkning over tid enn rom over terreng.

Forholdet innebærer derfor en iboende risiko.

Eier opplyser at det periodevis kan forekomme fukt på grunnmur i bod mot vest i underetasjen, hovedsakelig i overgangsperioden fra vår til sommer.

Som tiltak er det montert eldvifte i rommet.

Årsak:

Relatert til utvendig fuktsikring og byggemetode.

Synlige spor etter borebille.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Risiko for fukt i underetasjen, må holdes under oppsyn.

Spor etter borebille kan medføre svekkelse av treverkets styrke og bestandighet, og det kan ikke utelukkes at skjulte deler av konstruksjonen er påvirket i større grad enn det som er synlig.



Spor etter borebille

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp er av type malt tretrapp.

Tilstandsrapport



Trapp

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, har normal slitasje iht. alder.

Det anbefales jevnlig kontroll av hengsler og låsemekanismer, samt smøring ved behov for å sikre god funksjon og levetid.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører trenger justering.

Årsak:

Avviket antas å være en konsekvens av normale bevegelser i bygningskonstruksjonen over tid, eller et behov for justering som følge av gradvis slitasje på hengsler eller karm.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Uteblitt justering kan resultere i økt mekanisk belastning på beslag, redusert funksjonalitet og fare for kontakt mellom dørblad og karm eller gulv. Dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres, kan dette på sikt føre til ytterligere skader.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i fra 2014.

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er belagt med baderomsplater og taket er med panel.

UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har fall til sluk.

Det er målt 17mm fra flis ved dør til sluk og oppkant ved dør er 30mm.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er i plast av eldre type, membran er kan ikke bekrefte i sluk.
Det må forventes at membran er montert i alle våtsoner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Dokumentasjon på utført av membranarbeid er ikke fremlagt.

Det foreligger derfor ingen verifiserbar informasjon om hvordan membranen er utført.

Årsak:

Alder på sluk og manglende dokumentasjon på membran.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Alder på sluk gir økt risiko for aldringsrelatert svekkelse, mulige lekkasjepunkter, redusert sikkerhetsmargin mot fuktskader og behov for utskifting på sikt for å opprettholde tilfredsstillende fuktsikkerhet.

Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, tetthet og forventet levetid, og risikoen for skjulte feil og redusert funksjon kan ikke utelukkes.



Sluk

UNDERETASJE > BAD

ⓘ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjvegger, har normal slitasje iht. alder

UNDERETASJE > BAD

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Årsak:

Manglende etablering av luftespalte.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende tilluft reduserer ventilasjonseffekten i våtrommet, og dette kan føre til økt fuktbelastning, forlenget tørketid og høyere risiko for fuktrelaterte skader over tid.

UNDERETASJE > BAD

ⓘ TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført grunnet vegger er i mur og pipe.
Fuktsøk er utført på vegger og gulv i rommet uten avvik.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom er i fra 2014.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er belagt med baderomsplater og taket er med malte plater.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er med belegg, har fall til sluk.
Det er målt 18mm fra gulv ved dør til sluk, oppkant ved dør er 15mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv utenfor dusjsonen er stedvis flat.

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Redusert avrenning til sluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er av plast, belegget utgjør tettesjiktet og går ned i sluk.



Sluk

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning med to servanter, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin, har normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Årsak:

Det er ikke etablert dreneringspalte under det vegghengte toalettet, og dokumentasjon på eventuell Sealbag-løsning må fremlegges.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende mulighet for å oppdage lekkasje tidlig medfører risiko for skjulte fuktskader i veggkonstruksjoner, redusert levetid for materialer og mulige følgeskader som muggdannelse eller svekket funksjon i bygningsdelen. Skadeomfanget kan bli betydelig før det oppdages.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk vifte.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltakingen er utført i veggen bak dusj i soverom.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging fra soverom: 2 tynne trefiberplater, panel og reisverk.



Hulltaking

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i fra 2021

Veggene på kjøkkenet og himling består av malt panel.
Gulvet er med tregulv.

Kjøkkeninnredning har slette fronter og benkeplaten er i laminat.

Tilstandsrapport

Innredning fremstår med liten grad av bruksslitasje.



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av kobber, enkelte rør er i plast (rør i rør).

Stoppekran er montert i bod underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

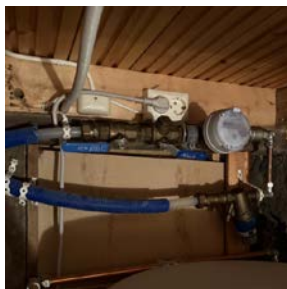
Alder på kobberrør.

Konsekvens/tiltak

Konsekvensen:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.

Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er i støpejern og plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Årsak:

Alder på deler av avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. Dette kan medføre kostnader og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og i vegger i enkelte rom.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVS bereder à 2013 modell, ca. 200 liter, montert i bod underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

Varmtvannstanken er installert uten etablert lekkasjesikring, slik som avrenning til sluk eller annen dokumentert løsning for trygg bortledning av lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Mangelfull tilkobling kan medføre økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare. Det kan også føre til redusert driftssikkerhet og behov for utbedring før videre bruk.

Manglende avløp kan medføre fuktskader på omkringliggende bygningsdeler ved en eventuell utblåsning eller drypp fra sikkerhetsventilen. Det innebærer økt risiko for både følgeskader og skjult fuktutvikling dersom lekkasjevann ikke ledes kontrollert bort.

1 TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe montert i stue er i fra 2007.

Det anbefales jevnlig service for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet i henhold til leverandørens anbefalinger.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap montert i bod 2 etasje.
Hovedsikring 63 ampere, 12 kurser.

Tilstandsrapport

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

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.

Ukjent

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

Nei Eier har byttet kabel mellom enkelte stikkontakter.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

El billader i garasje og ny el tavle i bolig, inkludert diverse arbeider i 1. etasje.

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 varmtvannsbereider, 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?

Ja Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Tilstandsrapport



El-skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen synlig grunnmursplate utvendig.

Ifølge eier er grunnmursplate montert på tilbakefylte sider, og arbeidet ble utført i 1997. På sørveggen er det etablert belegningsstein med dreneringsrenner langs veggen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke synlig utvendig fuktsikring, da terreng og belegningsstein ligger høyere opp på grunnmuren enn grunnmursplate. Det er ingen synlig fuktsikring mellom trapp og grunnmur på østsiden.

Årsak:

Alder og utførelse.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Dreneringens funksjon reduseres over tid som følge av aldring, tilstopping og materialnedbrytning.

Når dreneringen har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid, øker risikoen for redusert bortledning av overflate- og grunnvann.

Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, med fare for fuktinntrengning og følgeskader på bygningsdeler under terreng.

Det må på sikt påregnes behov for utbedring eller utskifting.

Når grunnmursplate ikke er ført opp over trapp, terreng og belegningsstein, innebærer dette økt risiko for fuktpåvirkning mot grunnmur og underetasje. Over tid kan dette medføre fuktskader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur av naturstein som er pusset utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er på enkelte områder registrert riss/sprekker i den utvendige overflaten.

Årsak:

Forholdene vurderes å skyldes naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid og normal aldringsprosess.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Riss/sprekker i puss kan redusere overflatens beskyttende funksjon og gi økt risiko for fuktinntrengning i puss og underliggende konstruksjon over tid. Dette kan føre til økt behov for vedlikehold og eventuelle lokale utbedringer for å opprettholde ønsket levetid og funksjon.

TG 2 Terrenghorhold

Beskrivelse

Terrenget på tomten faller generelt mot nord.

Deler av terreng har ikke tilstrekkelig fall fra grunnen iht. NS-3600.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Terrenghorhold

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjon under terreng. Dette medfører risiko for vannansamling, fuktskader og redusert levetid for konstruksjonen dersom avrenning ikke utbedres.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpssystemet er fra 1997 og er tilkoblet offentlig nett.

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.

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, brudd og driftsproblemer. Eventuelle skader kan medføre kostbare reparasjoner og fare for fuktskader i grunnen.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Eier opplyser at det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen.

Tanken er ikke i bruk, og det foreligger ingen opplysninger om teknisk tilstand eller tilgjengelig dokumentasjon.

Det er ikke kontrollert om gjeldende kommunale krav for nedgravde oljetanker er oppfylt.

Forholdet er ikke nærmere undersøkt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Trapp fra kjeller mangler håndløper på en vegg.

Trapp til 2. etasje mangler rekkverk og håndløper på vegg.

Årsak:

Radonsperre var ikke krav ved bygge tidspunkt og ikke utført måling.

Håndløper og rekke er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende håndløper og rekke reduserer sikkerheten i trappen, øker risikoen for fall og innebærer at dagens forskriftskrav til trappens utforming ikke er oppfylt.

Ikke utført radonmåling innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstillende gjeldende krav til radonsikring.

Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helseisiko over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.

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

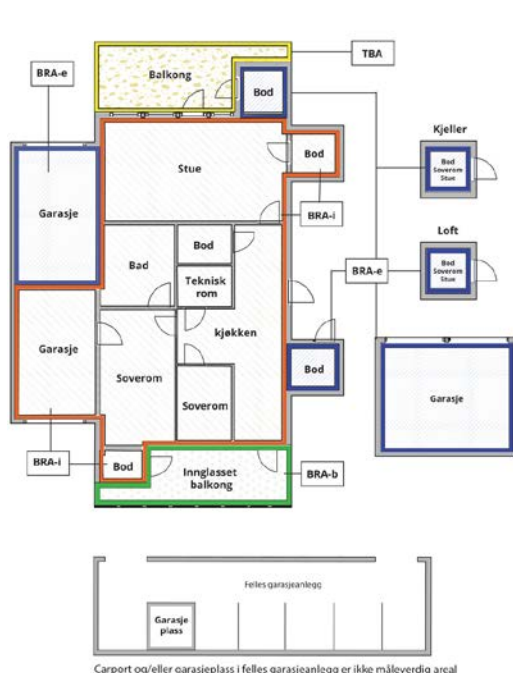
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	28			28	
1. etasje	58			58	34
2. etasje	47			47	
SUM	133				34
SUM BRA	133				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue, bad, 2 boder		
1. etasje	Stue, kjøkken, gang		
2. etasje	3 soverom, bad/vaskerom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av opprinnelig bolig.

Det foreligger søknadstegninger av ombygging av terrasse i 1996 og tilbygg oppført i 2021.

Disse er i samsvar med dagens bruk.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		16		16			16
Loft						24	24
SUM		16				24	40
SUM BRA	16						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje			Bod
Loft			Loft

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Asle Risholt Kjetil Korneliussen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	305	146		0	997.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vikaveien 44

Hjemmelshaver

Korneliussen Kjetil, Korneliussen Tone Nordbø

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	305	229	0	0	1013.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Korneliussen Kjetil, Korneliussen Tone Nordbø

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

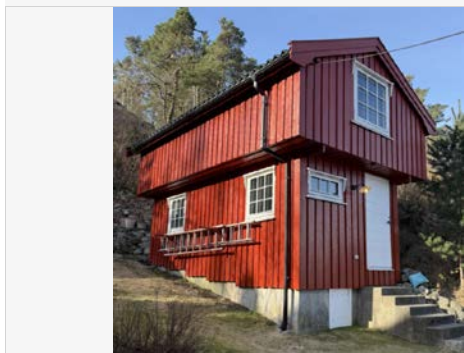
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

1890

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Grunnmur:

Mur er i betong.

Drenering:

Ingen synlig drenering utvendig.

Gulv:

Deler av gulv er i støpt betong og resterende er tregulv.

Det er krypkjeller under deler av gulvet.

Vegger:

Vegger er med bindingsverk.

Yttervegger:

Ytterveggene er i tre med stående panel, ingen musebånd montert.

Takkonstruksjon:

Taket er med sperrer.

Konstruksjonen kledd inne.

Taktekking:

Taket er tekket med lakkerte stålblader.

Undertak ukjent. Takrenner er i plast.

Vindu og dører:

Vinduer er i tre med koblet glass.

Det er montert pipe, den er ikke i bruk og beslag utvendig på tak er helt tett.

Bygningen har normal elde og slitasje mht. alder, trenger noe maling på vinduer.

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

Garasje



Anvendelse

Parkering

Byggeår

2000

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Grunnmur:

Grunnmur er oppført i betong.

Drenering:

Grunnmursplate er montert med innsiden ut.

Gulv:

Gulvet er i støpt betong, har noe riss og sprekker.

Vegger:

Vegger er med bindingsverk.

Yttervegger:

Ytterveggene er i tre med stående panel, ingen musebånd montert.

Takkonstruksjon:

Taket er med takstoler.

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein.

Undertak består av sutaksplater.

Vannbord trenger noe vedlikehold mht. maling.

Vindu og dører:

Vinduer er i tre, det er ikke montert beslag under vinduer.

Leddport er i tre.

Bygningen har normal elde og slitasje mht. alder.

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

Tilbygg / modernisering

2022 Modernisering EL. billader.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.04.2026	Tegninger gjennomgått	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Tone Nordbø Korneliussen

Kjetil Korneliussen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1994
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vikaveien 44

4817 His

4203-305/146/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Kåre Christensen AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av 2 bad. Bad kjeller: Nye vegger, legging av fliser, montering av toalett og tilrettelegging for innredning. Bad 2 etasje: Nye vegger, legging av gulvbelegg, montering av dusj og toalett, pussing av murpipe, retting og maling av tak, samt tilrettelegging for innredning.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Bad kjeller:

Det ble lagt flytende membran og byttet sluk.

Bad 2 etasje:

Det ble lagt flytende membran og ikke byttet sluk.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Noe vanninntrenging i tilknytning til pipe for om lag 15 år siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Beskrivelse av arbeidet: Satt på pipehatt.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Aanonsen & Knudsen

Beskrivelse av arbeidet: Ombygging av eksisterende bygg og oppføring av nytt påbygg med utvidelse av loft og nytt tak.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Elektro-Entreprenøren Arendal AS

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av innhold i sikringskap og byttet nær alt av elektrisk installasjon i 1. etasje.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Elektro-Entreprenøren Arendal AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av elbil lader

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Riving av eksisterende tilbygg/sommerstue. Støping av såle for nytt tilbygg.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Kondens i vinkjeller som konsekvens av temperaturforskjeller i deler av året.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Beskrivelse av arbeidet: Montert vifte.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

Beskrivelse av arbeidet: Bygging av garasje.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Beskrivelse av arbeidet: Bygging av "hagestue".

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier skriftet vinduer, etterisolerte og byttet kledning på hus og uthus.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse og oppgradering av veranda.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Bolig er oppført i 1884. Det er skjeve gulv og vegger. Huset er bygget på steinmur. Sprekk i grunnmur på uthus oppstått før 1994 uten synlig endring siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Vanninntrenging i kjeller i slutten av 90-tallet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Beskrivelse av arbeidet: Drenering på utsiden av steinmur.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Har ved noen anledninger sett sukkermaur i kjeller. Løst med maurmiddel. Et tilfelle av flyvemaur i uthus. Løst med insektsspray. I overgang fra høst til vinter er det enkelte år tatt mus i felle.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Aanonsen & Knutsen

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med ombygging er det montert museband.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Bringsverd

Beskrivelse av arbeidet: Byttet innendørs avløpsrør. Byttet deler av vannrør.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Firmanavn: Bringsverd

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vann og avløp fra kommunalt anlegg inn til grunnmur

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Forbud mot fyring i pipe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har laget peis i kjeller.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- ♦ **Ja**

Nedgravd oljetank på utsiden av bolig.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Elektro-Entreprenøren Arendal AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet innhold i sikringskap og nær alt i 1 etasje.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ledning mellom kontaktpunkter.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Ja**

Utvidelse av loft 2021.

Laget støttemur og flyttet jordmasse i tilknytning til bygging av garasje.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- ♦ **Ja**

Søkt og innvilget bygging av loft.

Søkt og innvilget bygging av garasje.



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Tidligere eier har innredet kjeller.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Det har vært vanninntrengning i hus. Løst med montering av pipehatt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja



Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Beskrivelse av arbeidet: Montering av pipehatt

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolering av loft og kjeller. For øvrig jevnlig vedlikehold.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	305	Bnr.:	146	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Vikaveien 44, 4817 His					Dato:	27.01.2026 UKN
Beregnet areal:	997,8 m ²						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	1884						
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

<input checked="" type="checkbox"/>	Situasjonskart
<input checked="" type="checkbox"/>	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstatus-kart
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunale eiendomsgebyrer
<input checked="" type="checkbox"/>	Bygningstegninger
<input checked="" type="checkbox"/>	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Privat avløpsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmåler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>








Kommunale eiendomsgebyr

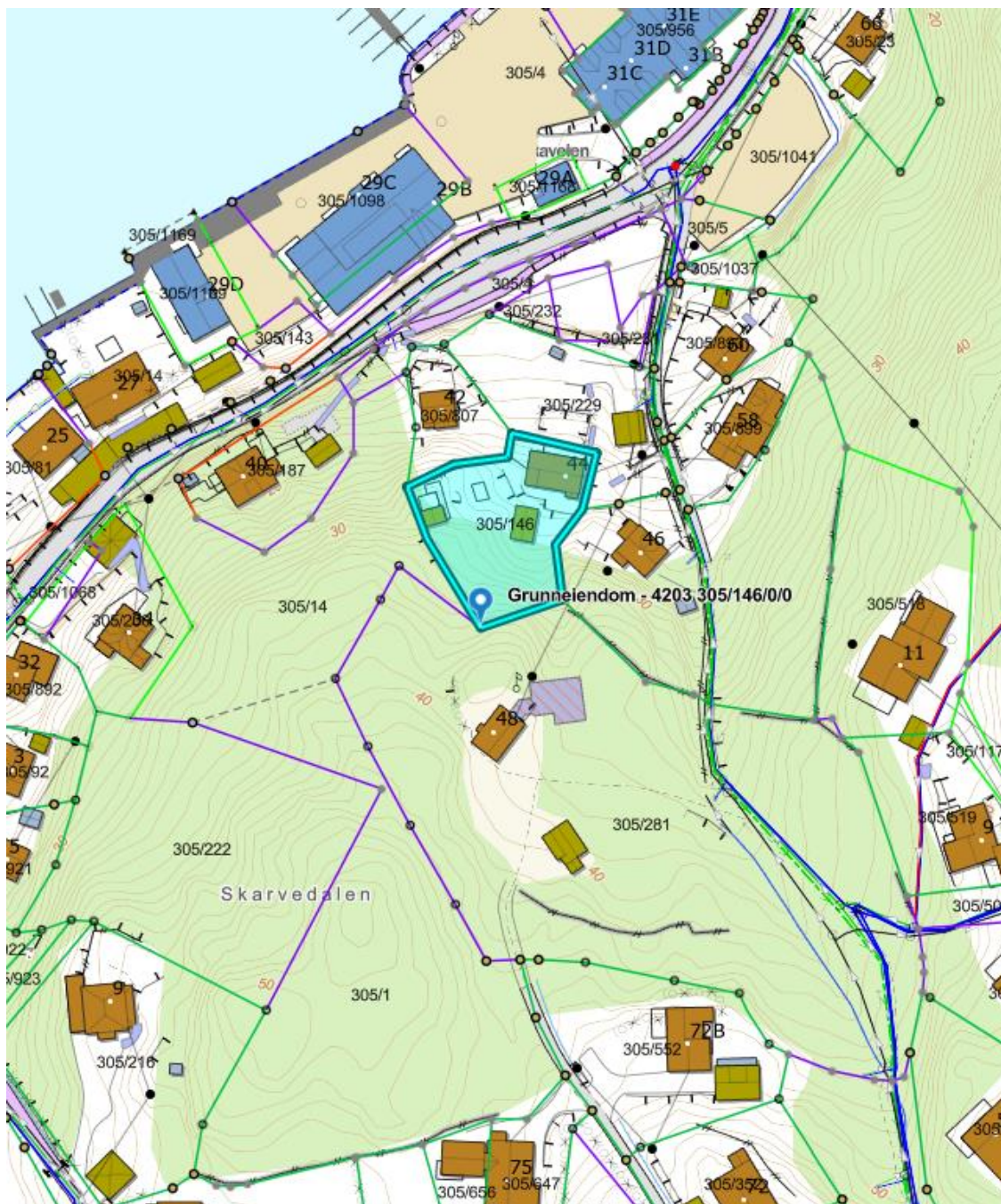
Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr.	19 224,88
Herav eiendomsskatt pr år	kr.	7 828,00

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


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

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 853,- pr år.

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



Kartet er ikke målestokkholdig

<p style="text-align: center;">Utsnitt av VEGSTATUS-KART</p>	<p>Tegnforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"> —— Privat veg - - - - Privat gang- og sykkelsti/gågate —— Kommunal veg - - - - Kommunal gang- og sykkelsti/gågate —— Riks/fylkesveg - - - - Fylkets gang- og sykkelsti/gågate —— Skogsbilveg —— E-18 - - - - Statlig gang- og sykkelsti/gågate 	<p style="text-align: center;">N</p> 
---	---	--



Kartet er ikke målestokkholdig



ARENDALE KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	305	Bnr.:	146	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Vikaveien 44, 4817 His					Dato:	28.01.2026 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse
Hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse.
Kp Infrastruktursone, H 410.

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan: Uregulert

Planer under arbeid:	<input checked="" type="checkbox"/>	NEI	<input type="checkbox"/>	JA
-----------------------------	-------------------------------------	-----	--------------------------	----

Merknader:

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

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.

<https://www.arendal.kommune.no/>

Nabolagsprofil

Vikaveien 44 - Nabolaget Lystheia - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

Vestheibakken Linje 103	5 min 0.3 km
Arendal stasjon Linje R50	10 min 4.1 km
Kristiansand Kjevik	49 min

Skoler

Hisøy skole (1-10 kl.) 462 elever, 28 klasser	20 min 1.2 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 144 elever, 9 klasser	15 min 1.3 km
Arendal International School (Ais) (1-10 kl.) 219 elever, 10 klasser	5 min 2.4 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	8 min 3.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	9 min

Ladepunkt for el-bil

Hisøy skole - Arendal Kommune	20 min
Barnevern og Forebyggende - Arenda...	19 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

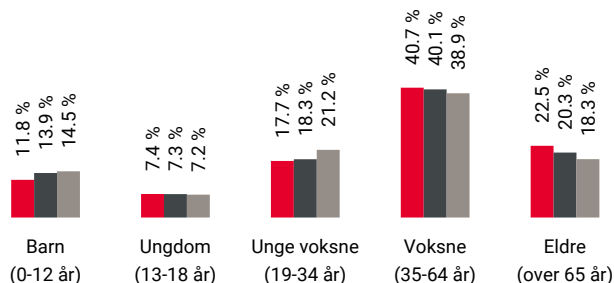
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lystheia	1 873	889
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Strømmen barnehage (0-5 år) 58 barn	15 min 1.2 km
Lille-Strømsbu barnehage (1-5 år) 14 barn	18 min 1.5 km
Stemmehagen barnehage (1-5 år) 71 barn	25 min 1.6 km

Dagligvare

Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10 min 0.6 km
Coop Extra Maxis	19 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



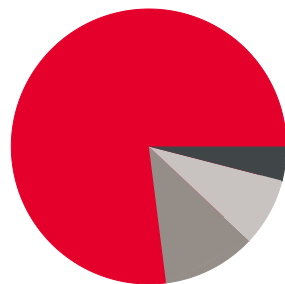
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

Gullsmedenga ballbane	4 min
Ballspill	0.4 km
Skovlyst aktivitetsområde	14 min
Ballspill	1.2 km
Medvind Trening	7 min
Arendal Sport og Fitnesssenter	8 min

Boligmasse



- 77% enebolig
- 4% rekkehus
- 11% blokk
- 8% annet

Varer/Tjenester

Maxis Senter	19 min
Vitusapotek Maxis	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

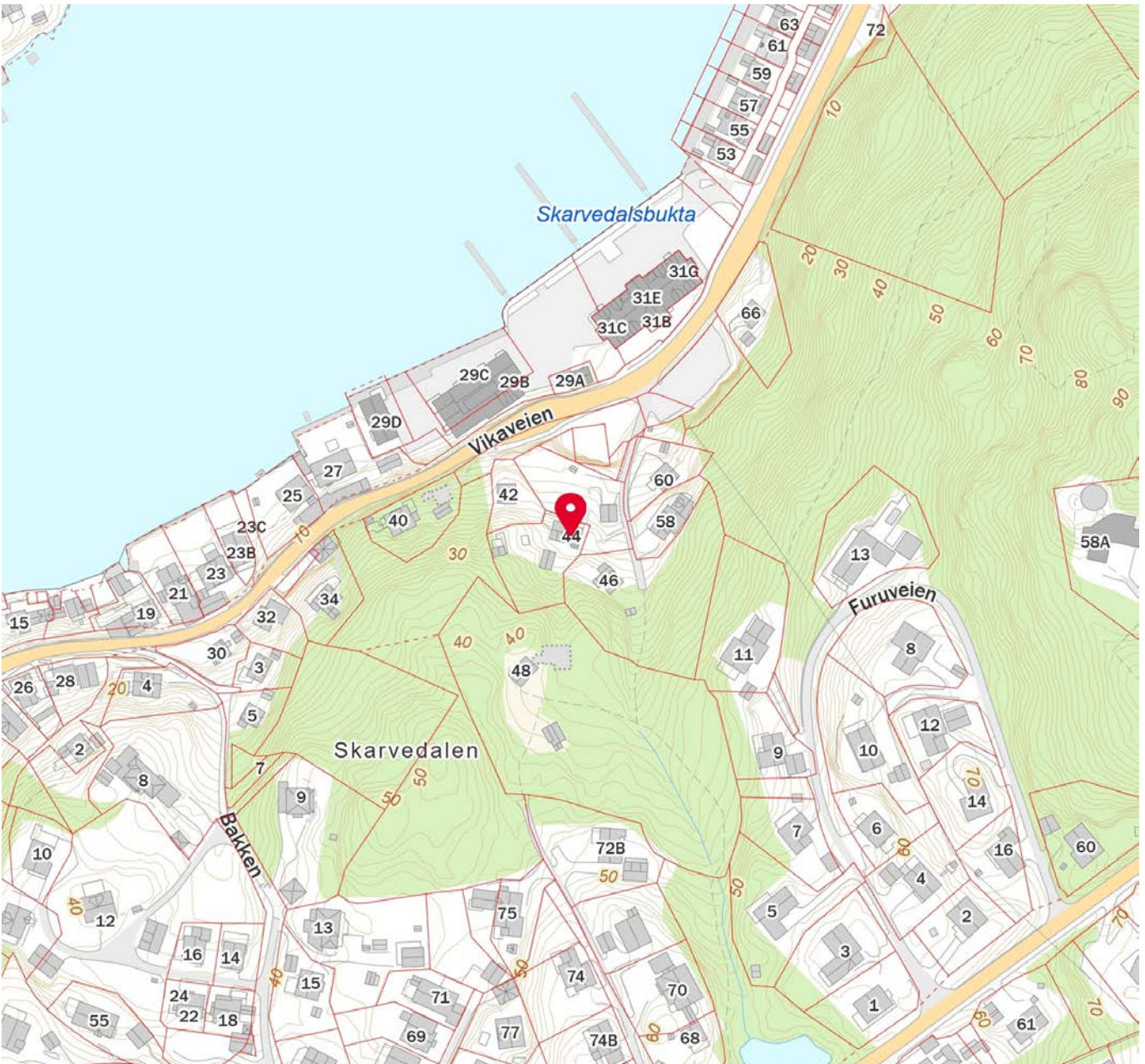
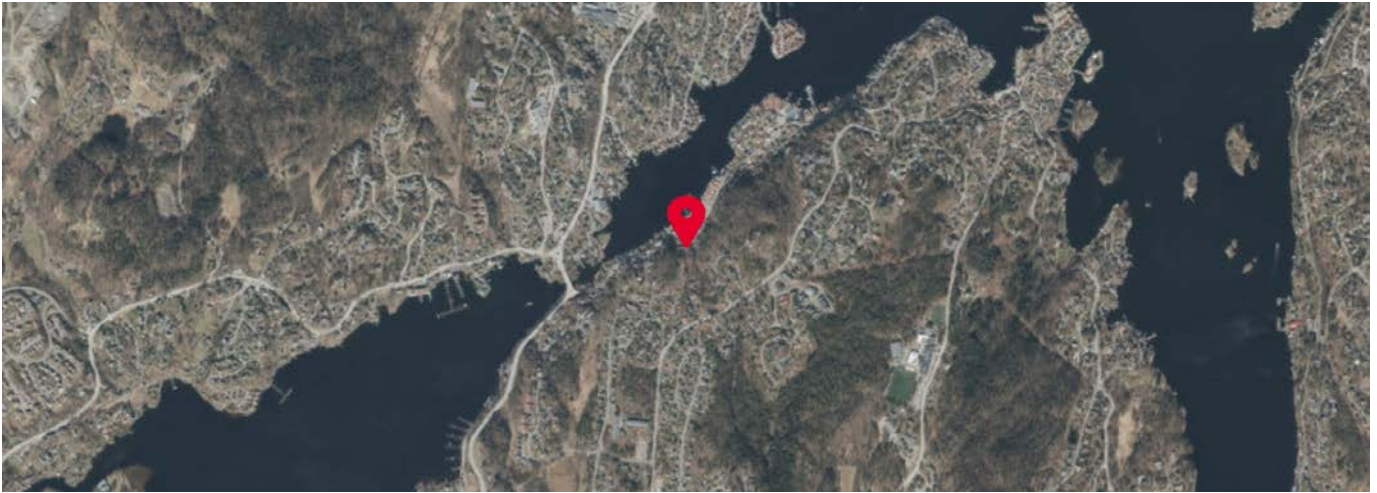



0% 44%

- Lystheia
- Arendal
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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



ARENDALE KOMMUNE

Byggesak (S)

Kjetil Korneliussen
Vikaveien 44
4817 HIS

Dato: 07.06.2023
Vår ref: 20/4000-25
Deres ref:
Arkivkode: 305/146
Saksbeh.: Marit Holm
Tlf.

FERDIGATTEST

Tiltakssted, gnr/bnr: Vikaveien 44, 305/146
Tiltakshaver: Kjetil Korneliussen
Tiltaket: Påbygg, utvidelse av veranda

VEDTAK:

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1 600. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 02.06.2023.

Tiltakshaver har bekreftet at tiltaket tilfredsstillir kravene til ferdigattest.

Nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling foreligger og det kan etter dette utstedes ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1, jf. pbl § 21-10.

Med hilsen

Marit Holm
Rådgiver

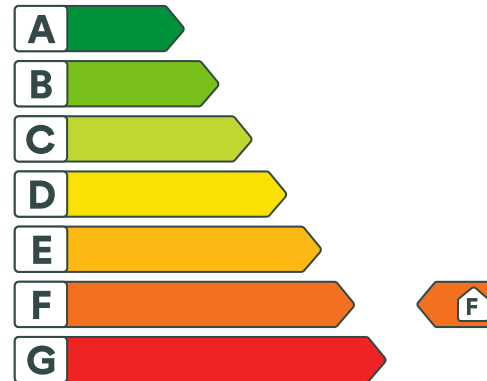
Brevet er godkjent elektronisk.

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no



Adresse Vikaveien 44, 4817 HIS	
Dato for energimerking 27.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-287118
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 167016871
Gårdsnummer 305	Bruksnummer 146
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1884	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 133,0 m²	Oppvarmet bruksareal 133,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
352,34 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
335,46 kWh/m²

Totalt levert pr. år
44 617 kWh



Vikaveien 44, 4817 HIS



Detaljering

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



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

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per 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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vikaveien 44
4817 HISMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

Oppdragsnummer:

Telefon: 472 01 274
E-post: leif.christian.depresno@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre