

aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

Gina Jørgensen

Mobil 472 01 275

E-post gina.jorgensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 690 000,-
Omkostn.: Kr 143 600,-
Total ink omk.: Kr 5 833 600,-
Selger: Jarle Dønnestad
Merete Moe

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 159/200 kvm
Tomtstr.: 902.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 303, bnr. 17
Oppdragsnr.: 1409250032

Beliggenhet

Eiendommen har en idyllisk beliggenhet rett ved Nidelva i et etablert boligområde på Tangen, Hisøy. Tomten er vestvendt med en flott utsikt mot elva, og med sol fra tidlig morgen til sen kveld! Lettstelt tomt som er pent opparbeidet med plenarealer, beplating, belegningsstein og stor terrasse med utgang fra både stue og kjøkken! Fra terrassen er det trapp på baksiden med adkomst til hagen. Rett på nedsiden av eiendommen er det et flott rekreasjonsområde med sandstrand hvor man kan ta et friskt bad i Nidelva! Her er det også båt plass på 3,5 meter som kan kjøpes om ønskelig! Herfra er veien kort til flotte holmer og skjær, både i elva og i sjøen med friskt saltvann! Nidelven Brygge med sommer restaurant er i kort gangavstand fra eiendommen.

Området forøvrig byr på flotte turområder både i skog og langs sjø og elv. Her kan man rusle ned fra eiendommen og ta seg et friskt bad enten fra sandstrand eller fjell. EB-stranda ved Nidelvas utløp er også like ved. Dette er en populær badestrand for småbarnsfamilier som er meget langgrunn og barnevennlig! Kort gangavstand til busstopp med jevnlig bussforbindelse til/fra Arendal sentrum. Dagligvarebutikk Rema 1000 på His.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	61
Andre vedlegg	64
Budskjema	85

Beskrivelse

Areal

BRA - i: 159 m²

BRA - e: 41 m²

BRA totalt: 200 m²

TBA: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 60 m² Entre, gang, soverom/kjellerstue, kontor, bad

BRA-e: 41 m² Garasje og utvendig bod

1. etasje

BRA-i: 99 m² Stue, kjøkken, gang, bad, 2 soverom

45 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

902.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en idyllisk beliggenhet rett ved Nidelva i et etablert boligområde på Tangen, Hisøy. Tomten er vestvendt med en flott utsikt mot elva, og med sol fra tidlig morgen til sen kveld! Lettstelt tomt som er pent opparbeidet med plenarealer, beplating, belegningsstein og stor terrasse med utgang fra både stue og kjøkken! Fra terrassen er det trapp på baksiden med adkomst til hagen. Rett på nedsiden av eiendommen er det et flott rekreasjonsområde med sandstrand hvor man kan ta et friskt bad i Nidelva!

Tomtegrensen strekker seg ut til lyktestolpe ved innkjørsel, men er etablert litt utover grense mot veien.

Beliggenhet

Eiendommen har en idyllisk beliggenhet rett ved Nidelva i et etablert boligområde på Tangen, Hisøy. Tomten er vestvendt med en flott utsikt mot elva, og med sol fra tidlig morgen til sen kveld! Lettstelt tomt som er pent opparbeidet med plenarealer, beplatning, belegningsstein og stor terrasse med utgang fra både stue og kjøkken!

Fra terrassen er det trapp på baksiden med adkomst til hagen. Rett på nedsiden av eiendommen er det et flott rekreasjonsområde med sandstrand hvor man kan ta et friskt bad i Nidelva! Her er det også båt plass på 3,5 meter som kan kjøpes om ønskelig! Herfra er veien kort til flotte holmer og skjær, både i elva og i sjøen med friskt saltvann! Nidelven Brygge med sommer restaurant er i kort gangavstand fra eiendommen.

Området forøvrig byr på flotte turområder både i skog og langs sjø og elv. Her kan man rusle ned fra eiendommen og ta seg et friskt bad enten fra sandstrand eller fjell. EB-stranda ved Nidelvas utløp er også like ved. Dette er en populær badestrand for småbarnsfamilier som er meget langgrunn og barnevennlig! Kort gangavstand til busstopp med jevnlig bussforbindelse til/fra Arendal sentrum. Dagligvarebutikk Rema 1000 på His.

Adkomst

Se vedlagte kart.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig med integrert garasje og utvendig bod. Det foreligger godkjente tegninger, men det er noe avvik fra disse ettersom det er foretatt noe ombygging innvendig de senere år. Det er ikke søkt bruksendring.

Huset fremstår meget tiltalende og tidsriktig med en god planløsning. Her kan man variere bruken etter størrelsen på familien. Oppgradert kjellerstue i underetasjen fungerer fint som soverom nr. 3. Skulle man ha behov for soverom nr. 4, så er det mulighet for å sette opp en vegg i stue, og lage soverom der hvor det i dag er TV-stue. Det er ett bad i hver etasje. Nytt og lekkert bad/vaskerom i underetasje er helt nylig ferdigstilt. Stor stue/kjøkken med nye gulv, vegger, vinduer og tak med downlights. Lys og tiltalende kjøkkeninnredning fra 2017. Det er montert stereo/høytalere i tak på stue og kjøkken. Elektrisk solskjerming i stue og trappeoppgang. Det er 3 utganger til terrasse fra stue/kjøkken. Herfra kan man nyte den flotte utsikten i kveldssolen eller rusle ned til elva for et forfriskende bad! God plass til parkering i eget gårdstun i tillegg til integrert garasje med el-bil lader. Utvendig bod.

Barnehage/Skole/Fritid

Hisøy eller Nedenes skole.

Flere barnehager i nærområdet.

Offentlig kommunikasjon

Kort gangavstand til busstopp med jevnlig bussforbindelse til/fra Arendal sentrum.
Herfra går bussen også videre vestover mot Grimstad eller Kristiansand.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Se vedlagte tilstandsrapport for beskrivelse

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, noe slitasje på fuger i dusj på bad i 2 etasje.

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

Ja, kun av faglært

Nytt bad/vaskerom 1 etasje mars/april 2025

Membran fornyet

Arbeid utført av Multiflis AS

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

Ja, kun av faglært

Fikk lekkasje i februar 2025 på skjøt i hovedvannledning inn til huset fra det offentlige.

Dette ble utbedret.

Arbeid utført av Rør & Spylekontroll.

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

Ja, grunnmur vegger har sprekkdannelse etter årenes løp.

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

Ja, oppdaget skjeggkre for en tid tilbake. Satt ut skjeggkrefeller med åte. Lenge siden sett.

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

Ja, kun av faglært

Nytt elektrisk anlegg i 2017 - Elektroentreprenøren Arendal/Bravida. Ferdigstilt elektrisk anlegg på bad/vaskerom 1 etasje - april 2025 - Nedig.

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

Ja, Glitre Nett 16/12-2023.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja, Wallbox 32A

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

Ja, Skogstad Anlegg utførte gravejobb til drenering samt egeninnsats av Jarle Dønnestad . Kan dokumentere med bilder.

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

Ja, Skiftet dører og vinduer på fasade . Nå er det skyvedører i PVC. Utført 2017
Arbeid utført av HRVC Snekkertjenester.

Innhold

Underetasje: Flislagt hall med skyvedørsgarderober og trapp opp til 1. etasje, kjellerstue/alternativt soverom nr. 3. Dette rommet er oppgradert i sin helhet med blant annet nye gulv og varmekabler. Helt nytt bad/vaskerom ferdigstilt i vår. Lekkert innredet med flislagte vegger og gulv, vegghengt toalett, servant i innredning og dusj. Rommet er avdelt mot vaskerom med opplegg til vaskemaskin og ny varmtvannsbereder. Innredet rom benyttet til kontor.

1. etasje: Stor stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til terrasse med skyvedør både fra stue, TV-krok og kjøkken. Stue og kjøkken er oppgradert i sin helhet med alt av overflater og fremstår tidsriktig og lekkert! Store vindusflater gir mye lys og flott utsikt! Kjøkken fra 2017 i hvit utførelse med integrerte hvitevarer som medfølger. Gang, 2 soverom hvorav ett har skyvedørsgarderober. Flislagt bad med servant i innredning, toalett og dusj.

Integrert garasje med el-bil lader.

Utvendig bod.

Standard

Eiendommen fremstår som særdeles velholdt. Det er foretatt betydelige påkostninger og oppgraderinger de senere år. Se beskrivelse under "moderniseringer og påkostninger". Det henvises forøvrig til selgers egenerklæring samt tilstandsrapport utført av Erik Sørensen AS 21.05.25.

Tilstandsrapporten avdekker følgende forhold med TG2:

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur

Kledning

Kledning er av type stående, har vanlig elde mht. alder. Kledning er ikke lektet ut, kan forkorte levetiden. Musebånd/lusinger mangler.

Vegger er innvendig i 1.etasje påforet med 5cm isolasjon.

Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

Snøfanger mangler

Bad 1. etasje:

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør og i tillegg terskel ved dusjen.

Gulvet har litt fall mot sluk. Terskel er med nivå over tett dørstokk.

Membran synlig i sluk, må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve brukstiden er nå passert.

Innvendige trapper

Trapp mellom U- og 1. etasje er av type repot. Håndløpere mangler på vegger.

Radon

Radonmåling er ikke utført.

Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

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

Følgende opplysninger fra selger:

Utført arbeid våren 2025:

Nytt bad/vaskerom 1 etasje

Nye vindskibord på tak + nye sorte beslag

Renset alle takstein for mose og byttet takstein med brudd.

Malt opp stue og kjøkken.

Montert glassplate bak koketopp.

Malt vinduer på soverom

Vasket bolig utvendig
Malt rekkverk på veranda + oljet sideveranda
Malt trapp innvendig
Tapetsert mellomgang og listet på nytt
Malt opp stolper og ramme under veranda
Malt bod på siden av huset
Nye vinduer til nytt vaskerom og bad i 1 etasje.
Spylt gårdstun og sandet opp
Nytt vann skap med rør i rør til hele boligen.
Dekorvokset parkett i hovedetasje.
Nytt vannskap til rør-i-rør system.

Tidligere utførte arbeider fra 2017-2019

Nytt elektrisk anlegg + komfyrvakt
Foret ut alle vegger og tak i 2 etasje med 5 cm isolasjon i veggene.
Nytt kjøkken høsten 2017
Stereo i tak og kjøkken
Nye fasadevinduer /skyvedører i PVC
Solskjerming stue og trappoppgang elektrisk.
Foret ut vegger og tak kjellerstue + varmekabler på gulv
Ny parkett på sov/kontor 1 etasje
Ny bod på venstre side av huset under veranda
Downlight i stue/kjøkken og kjellerstue

Modernisert/Påkostet år

2017-2025

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber.

Parkering

Integrert garasje med el-bil lader.
God plass til parkering i eget gårdstun.

Solforhold

Eiendommen har en vestvendt beliggenhet med meget gode solforhold.

Forsikringsselskap

Frende

Diverse

Mulighet for kjøp av båtplass på 3,5 meter rett på nedsiden av eiendommen. Prisen for denne er Kr. 250.000,-.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med mulighet for vedovn.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 690 000

Info kommunale avgifter

Kommunale eiendomsgebyrer for 2025 kr 18 351,-

Dette inkluderer eiendomsskatt på kr 7 543,00

Renovasjon Kr. 4 818,-

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen. Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.

Eiendomsskatt år

7543

Formuesverdi primær

Kr 1 093 632

Formuesverdi sekundær

Kr 4 374 527

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 093 632

Som sekundærbolig: kr 4 374 527

Info vannavgift

Det er installert vannmåler.

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første

termin (januar). Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.

Tilbud 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 303, bruksnummer 17 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/303/17:

05.11.1963 - Dokumentnr: 3635 - Best. om vann/kloakkledn.

Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om gjerde

11.03.1963 - Dokumentnr: 746 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:303 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 673969 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:303 Bnr:17

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Offentlig vei frem til tomtegrense.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål: Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Uregulert.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

142 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

143 600 (Omkostninger totalt)

159 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

162 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 833 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 849 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 852 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 143 600

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt 1,5 % salgsprovisjon. Minimumsprovisjon er Kr. 45.000,-. I tillegg kommer kr. 44.789,- til dekning av tilrettelegging, garantipremie, oppgjørsgebyr, grunnpakke markedsføring, digital markedsføring samt grunnboksutskrift. Dersom eiendommen ikke blir solgt, så skal selger betale kr. 15.000,- pluss utlegg

Oppdragsansvarlig

Gina Jørgensen
Eiendomsmegler/Partner
gina.jorgensen@aktiv.no
Tlf: 472 01 275

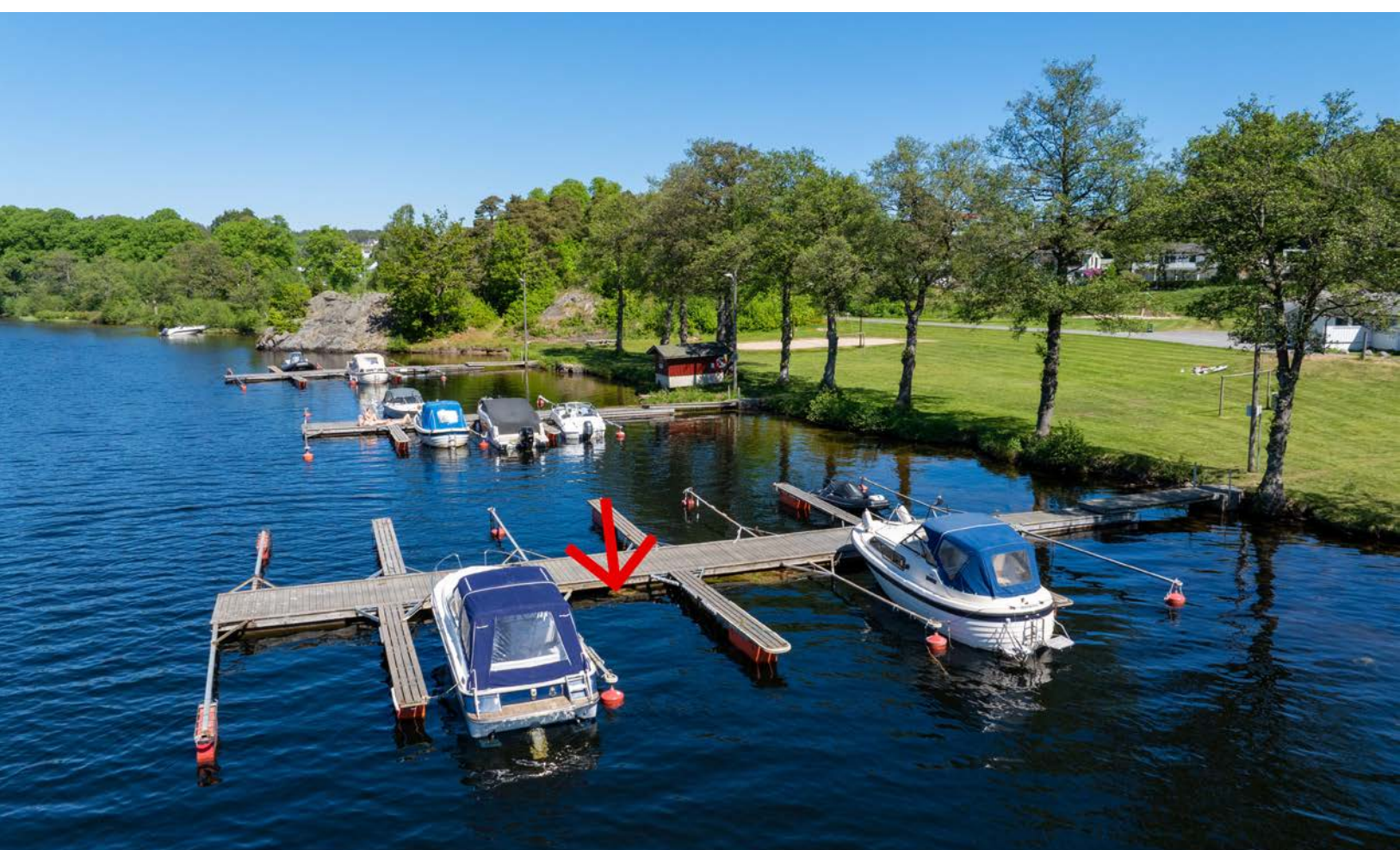
De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2
4836 Arendal
Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

22.05.2025

























1. Etasje



U. Etasje













Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Tangen alle 26

4817 His

Gnr: 303 Bnr: 17



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 410359

Opprettet: 20.05.2025

Utskrift: 21.05.2025



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Tangen alle 26

4817 His

Gnr.: 303 Bnr.: 17

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.05.2025

Utskrift: 21.05.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendomme.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.

Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.

Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
4 stk

Bad - U- etasjen

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Bad - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
35 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring



Yttervegg

Konstruksjon

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - U- etasjen

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft
varmepumpe)



Bad - 1. etasje

Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
8 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Yttervegg

Kledning

Yttertak

Utstyr på tak

Innvendige overflater

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Radon

Radon

Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig i fra 1965 med integrert garasje beliggende på solrik og sentral tomt. Boligen ble i 2017/18 totalrenovert innvendig. Utvendig er det utført vanlig vedlikehold på samtlige overflater.

Det som først står for tur videre utvendig er kommentarer vedrørende manglende fall ut i fra mur side nord.

Innvendig må en være obs på kommentarer til badet i 1. etasje.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Tangen alle 26

4817 His

Gnr.: 303 Bnr.: 17

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.05.2025

Utskrift: 21.05.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Merete Moe
Jarle Dønnestad

Rekvirert dato: 23.04.2025

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen
Jarle Dønnestad

Besiktigelsesdato: 20.05.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Tangen alle 26, 4817 His

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr **Bnr**
303 17

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Jarle Dønnestad
Merete Moe

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.		

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 902,8
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Tangen alle 26

4817 His

Gnr.: 303 Bnr.: 17

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.05.2025

Utskrift: 21.05.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral. Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.

Kommentar til tomteopplysninger

Eiendommen ligger i et regulert område.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1965	2017/18	Renovert.
	2019	Utvendig bod.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
U- etasjen	60	41	
1. etasje	99		45
Sum:	159	41	45
Sum BRA:	200		

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	BRA-i: 2 ganger, soverom, kontor, bad. BRA-e: Garasje, utvendig bod.
1. etasje	BRA-i: Stue, kjøkken, gang, bad, 2 soverom. TBA: Terrasse

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 200m².

P- rom = 159m².

S- rom = 41m².



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

Anbefalt tiltak:

Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast og soil, rør utvendig i fra ca. 2005 gjelder kun kloakk rør.
Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av Leca. Noen sprekker i mur inne i garasjen og utvendig bod, virker stabile.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate og polystyren plater montert på tilbakefylte vegger i 2018.

Tangen alle 26

4817 His

Gnr.: 303 Bnr.: 17

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.05.2025

Utskrift: 21.05.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2

Kledning

Kledning er av type stående, har vanlig elde mht. alder. Kledning er ikke lektet ut, kan forkorte levetiden. Musebånd/lusinger mangler. Vegger er innvendig i 1. etasje påforet med 5cm isolasjon.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre og plast med isolerglass i fra 2017/18. 2 stk. vinduer av eldre dato i garasjen, er av type koblet. Terrassedører er i plast. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG IU

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller piler)

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse syd-vest. Rekkverk burde vært med 1 meter høyde.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler med kryssavstivning. Isolasjon lagt ut. Er som forventet ut i fra alder.



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra ca. 2000 og har vanlig elde mht. alder.

TG 2

Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

Snøfanger mangler.

Anbefalt tiltak:

Snøfangere må monteres for å lukke avviket.

TG 1

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål side nord og plast side syd, har vanlig elde mht. alder. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulv i betong, påforet i samtlige rom.

Overflater - Vegger

Vegger i mur, påforet i samtlige rom.

Overflater - Himling

Himling med plater og panel.

TG 1

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Synlige gulv og murvegger i garasje delen. Fukt målt i gulv ute ved yttervegger og i bunnen av nevnte vegger er innenfor akseptabel grense. I følge eier kan det ved store nedbørsmengde fukte litt inn i bunn av mur ved hjørne nord-vest på utvendig bod vest.



Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Innredet i 2025.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, har litt fall mot sluker. 1 stk. flis har liten limdekning ved sluk nord-vest.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser og noe plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran synlig i sluker. Bilder på membran fremvist.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Ventilasjon

EL. vifte i yttervegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på badersinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, dusjsjise og avløp til vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt pga. rommet ble ferdigstilt mai 2025.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra ca. 2006.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør og i tillegg terskel ved dusjen. Gulvet har litt fall mot sluk. Terskel er med nivå over tett dørstokk.

Årsak / Konsekvens:

Ved eventuell lekkasje ned på gulvet utenfor dusjen vil vann renne ut dør før det når sluk.

Anbefalt tiltak:

Lage spalteåpninger i terskel.



TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser og noe plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran synlig i sluk, må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve brukstiden er nå passert.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på badersinnredning som består av vasker, klosett og dusjhjørne.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Kontroll luke i soverom syd-øst bak dusjen.

Samlet vurdering:

Her bør mht. kommentarer til gulvet og alder til membran montere kabinett.

Bilder



Kontroll luke.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 2

Flere fliser i gangen U- etasjen har liten limdekning og stedvis litt ujevn flate.

Tangen alle 26

4817 His

Gnr.: 303 Bnr.: 17

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 20.05.2025
Utskrift: 21.05.2025

Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra 2017.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapp mellom U- og 1. etasje er av type repo. Håndløpere mangler på vegger.

Anbefalt tiltak:

Håndløpere bør monteres.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Oppvarming er strøm.

Vurdering / Avvik

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i teglstein.

Tangen alle 26

4817 His

Gnr.: 303 Bnr.: 17

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.05.2025

Utskrift: 21.05.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjonsoppbygging

Kun kald øverloft som har lufting i fra gesimser og ventiler i gavler.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Radonmåling er ikke utført.

Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

TG 0

Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bad U- etasjen, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system på alt som er nytt. Fordeler skap montert i bad U- etasjen.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør er i plast og noe soil i U- etasjen.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder montert i bad U- etasjen.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i vegger til enkelte rom.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Varmepumpe i fra ca. 2014, service utført.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 1. etasje på vegg øst.
Hovedsikring 50 ampere, 16 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2017-18	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2017-18	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei 2023	Dokumentasjon fremlagt.

Tangen alle 26

4817 His

Gnr.: 303 Bnr.: 17

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.05.2025

Utskrift: 21.05.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.



Bilder



Sikringskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ja	

Tangen alle 26

4817 His

Gnr.: 303 Bnr.: 17

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.05.2025

Utskrift: 21.05.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur	
Rykene - 21.05.2025 Sted - Dato	 ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250032	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Merete Moe	Jarle Dønnestad
Gateadresse	
Tangen alle 26	
Poststed	Postnr
HIS	4817
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1409250032

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe slitasje på fuger i dusj på bad i 2 etasje.

Initialer selger: MM, JD

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt bad/vaskerom 1 etasje mars/april 2025

Arbeid utført av

Multiflis AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Multiflis har dokumenter alt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fikk lekkasje i februar 2025 på skjøt i hovedvannledning inn til huset fra det offentlige. Utbedret.

Arbeid utført av

Rør & Spylekontroll

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Grunnmur vegger har sprekkdannelse etter årenes løp.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oppdaget skjeggkre for en tid tilbake. Satt ut skjeggkrefeller med åte. Lenge siden sett.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt elektrisk anlegg i 2017 - Elektroentreprenøren Arendal/Bravida. Ferdigstilt elektrisk anlegg på bad/vaskerom 1 etasje - april 2025 - Nedig.

Arbeid utført av

Elektroentreprenøren Arendal/Bravida og Nedig AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Glitre Nett 16/12-2023

Document reference: 1409250032

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Wallbox 32A

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skogstad Anlegg utførte gravejobb til drenering samt egeninnsats av Jarle Dønnestad . Kan dokumentere med bilder.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet dører og vinduer på fasade . Nå er det skyvedører i PVC. Utført 2017

Arbeid utført av

HRVC Snekkertjenester

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport utført 20/5-2025 . Erik Sørensen

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1409250032

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250032

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Merete Moe	8ce26abafee54a778c6be be73fecc9a588c3c007	21.05.2025 07:35:24 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jarle Dønnestad	c172efb44e3488dabffc45 bc5b51d3be6364009e	21.05.2025 07:28:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1409250032

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

Nabolagsprofil

Tangen alle 26 - Nabolaget His - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tangen	6 min
Linje 100, 100E, N100, 101, N101	0.5 km
Arendal stasjon	13 min
Linje R50	5.9 km
Kristiansand Kjevik	45 min

Skoler

Arendal International School (Ais) (1-10 kl.)	18 min
219 elever, 10 klasser	1.6 km
Nedenes skole (1-10 kl.)	5 min
499 elever, 28 klasser	3.5 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)	6 min
144 elever, 9 klasser	3.1 km
Hisøy skole (1-10 kl.)	6 min
462 elever, 28 klasser	3.5 km
Arendal videregående skole	11 min
880 elever, 30 klasser	5.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

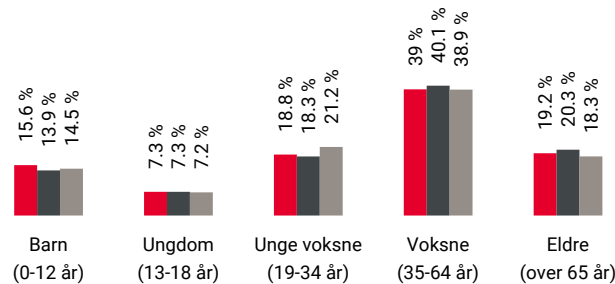
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
His	765	350
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Portveien His barnehage (1-5 år)	17 min
35 barn	1.5 km
Vippa Fus barnehage (1-5 år)	19 min
73 barn	1.7 km
Natvigheia barnehage (1-5 år)	4 min
54 barn	2.6 km

Dagligvare

Rema 1000 His	16 min
PostNord	1.4 km
Rema 1000 Nedenes	5 min
PostNord	3.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Gateparkering

Lett 90/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

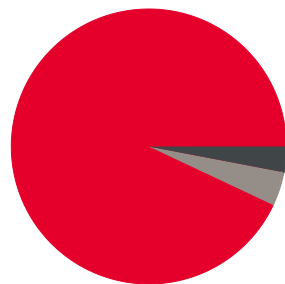
⚽ Tangen nærmiljøa. sandvolleyballbane 2 min 🚶
Sandvolleyball 0.2 km

⚽ EB-banen 7 min 🚶
Fotball 0.7 km

🚴 Medvind Trening 10 min 🚗

🚴 Arendal Sport og Fitnesssenter 11 min 🚗

Boligmasse



■ 93% enebolig
■ 3% rekkehus
■ 4% annet

Varer/Tjenester



Maxis Senter

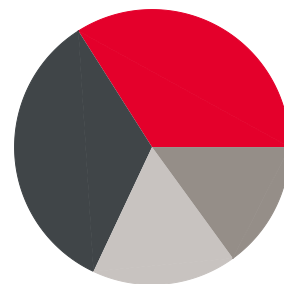
7 min 🚗



Apotek 1 Nedenes

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 34% i barnehagealder
■ 34% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

44%

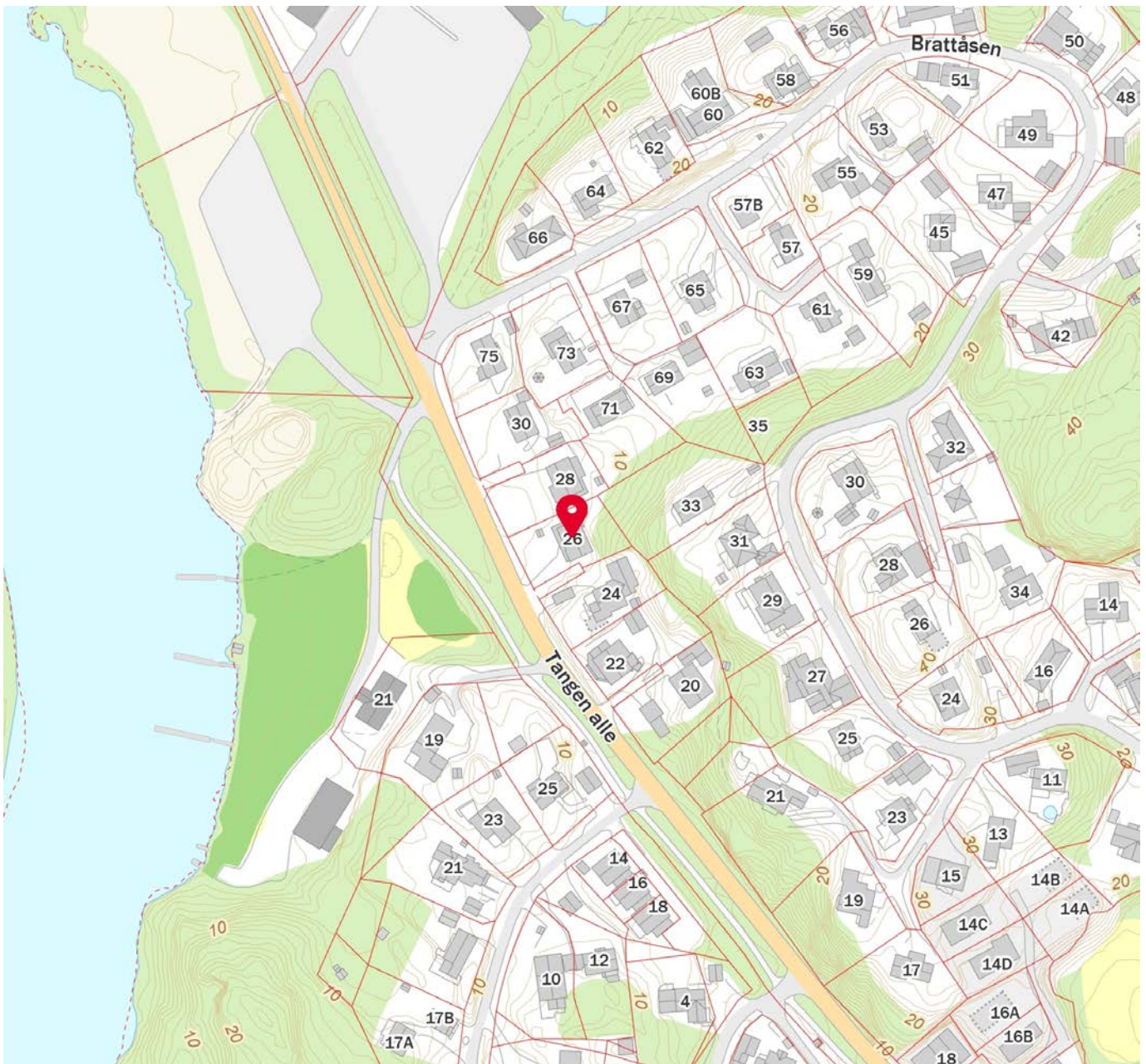
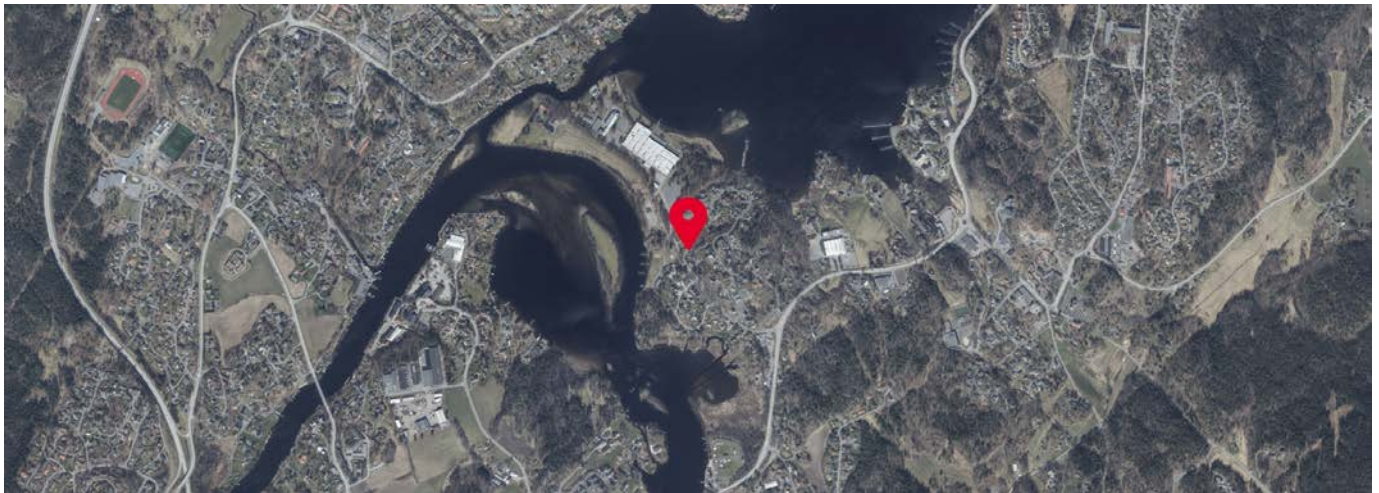
■ His

■ Arendal

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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.:	303	Bnr.:	17	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Tangen alle 26, 4817 His					Dato:	24.03.25, lgu
Beregnet areal:	902,8 m2						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	01.01.1966						
☐ Ja	☒ x	☐ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg				
☒ x	☐ Ja	☐ Nei	Ferdigmelding VA, vannmåler				

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler	☒	☐

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☐

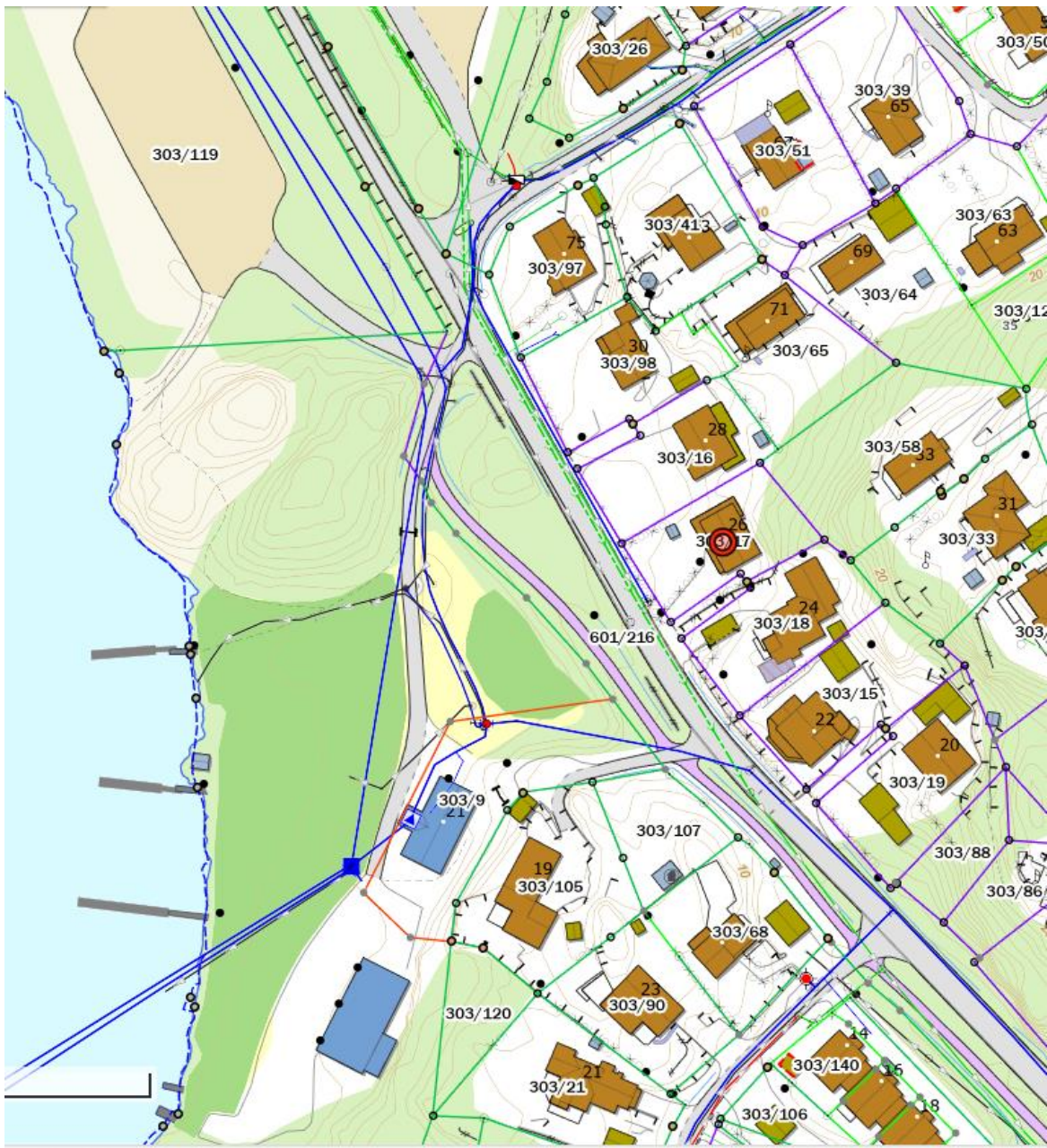
Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr 18 351,15
Herav eiendomsskatt pr år	kr 7 543,00

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). 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.



--



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 18.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	303	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tangen alle 26, 4817 HIS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Renovasjon	4 817,84 kr
Sum	4 817,84 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	361,40 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	24,09 kr	1/1	0 %	3 372,25 kr	843,06 kr
				Sum	4 817,83 kr	1 204,46 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	303	Bnr.:	17	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Tangen alle 26, 4817 His					Dato:	20.03.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan: Uregulert

Planer under arbeid:

x

NEI

JA

Merknader:

Vedtatt detaljplan for [Tangen allé 36-39 - Arendal kommune](#)

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

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

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

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

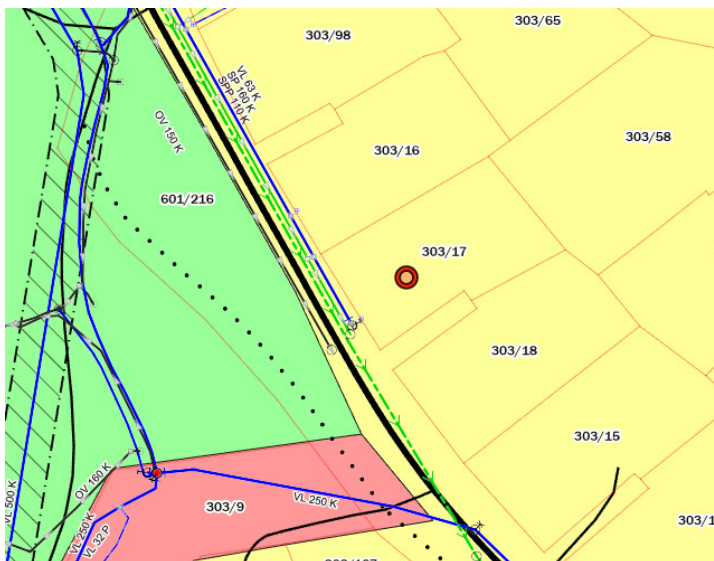
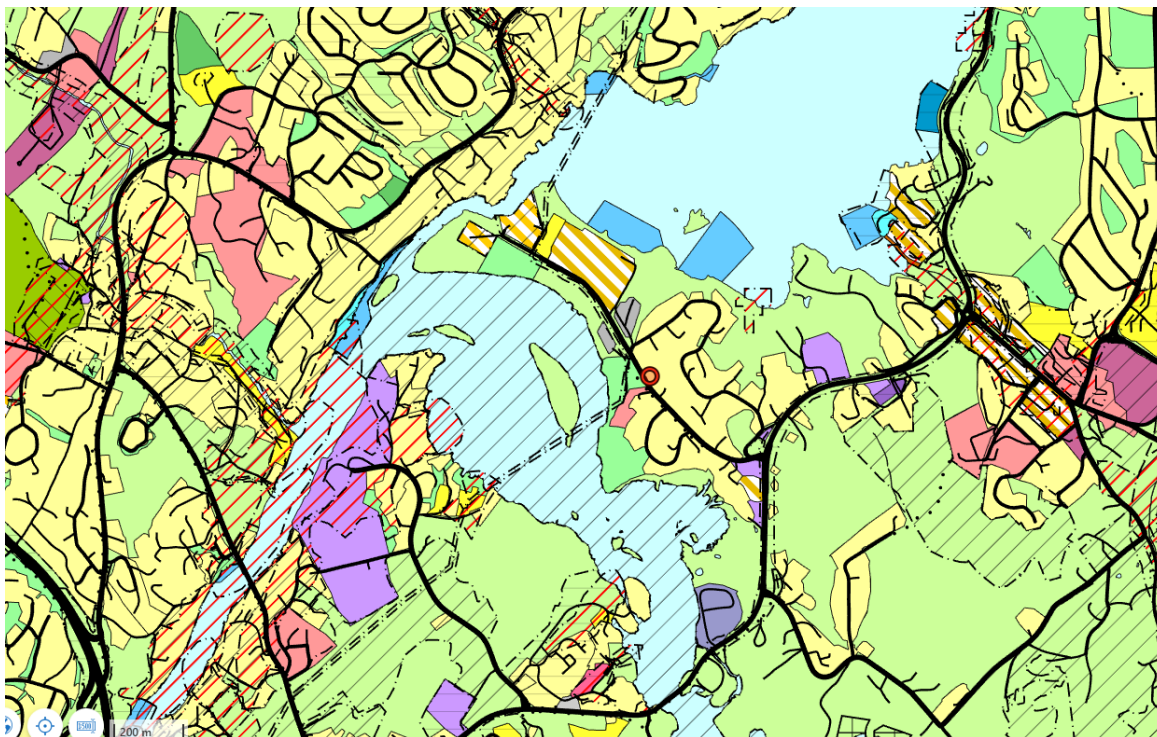
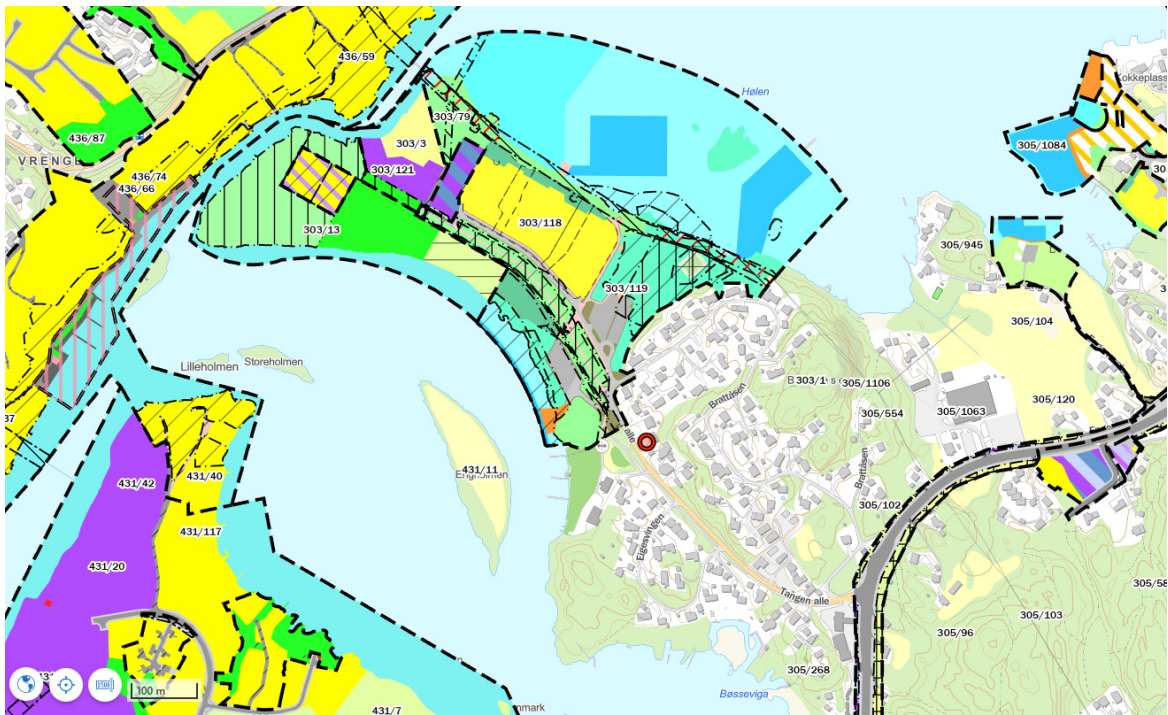


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA <i>Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)</i>	
--	--



Kartet viser reguleringsplan for [Tangen allé 36-39 - Arendal kommune](#)

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



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

303

Bruksnummer:

17

Utskriftsdato / klokkeslett: 24.03.2025 kl. 11:13

Produsert av: Lisbeth Gulbrandsen

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	GRANHOLLA
Etableringsdato:	11.03.1963
Skyld:	0,02
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

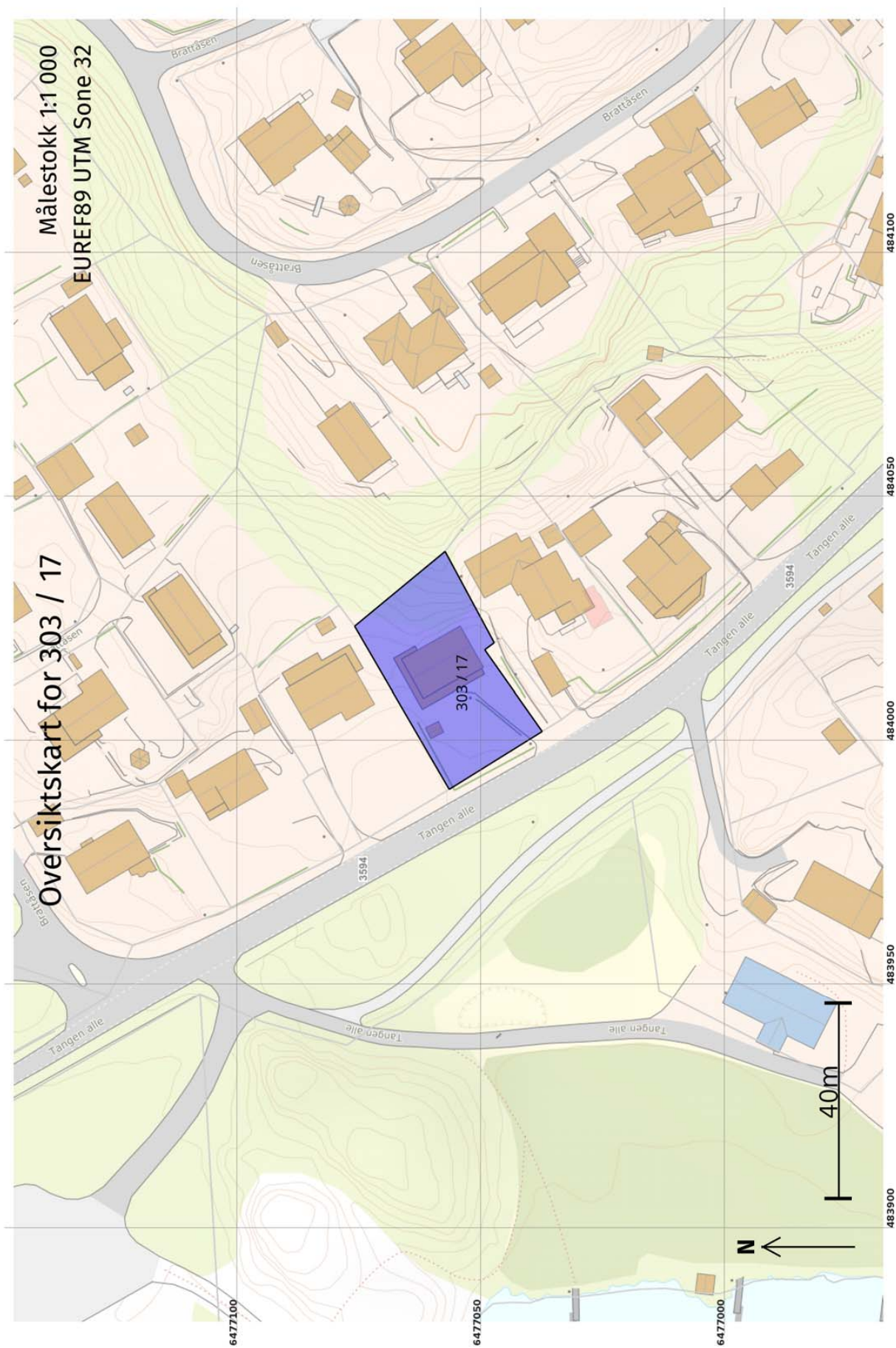
Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 303 / 17	902,8 m2

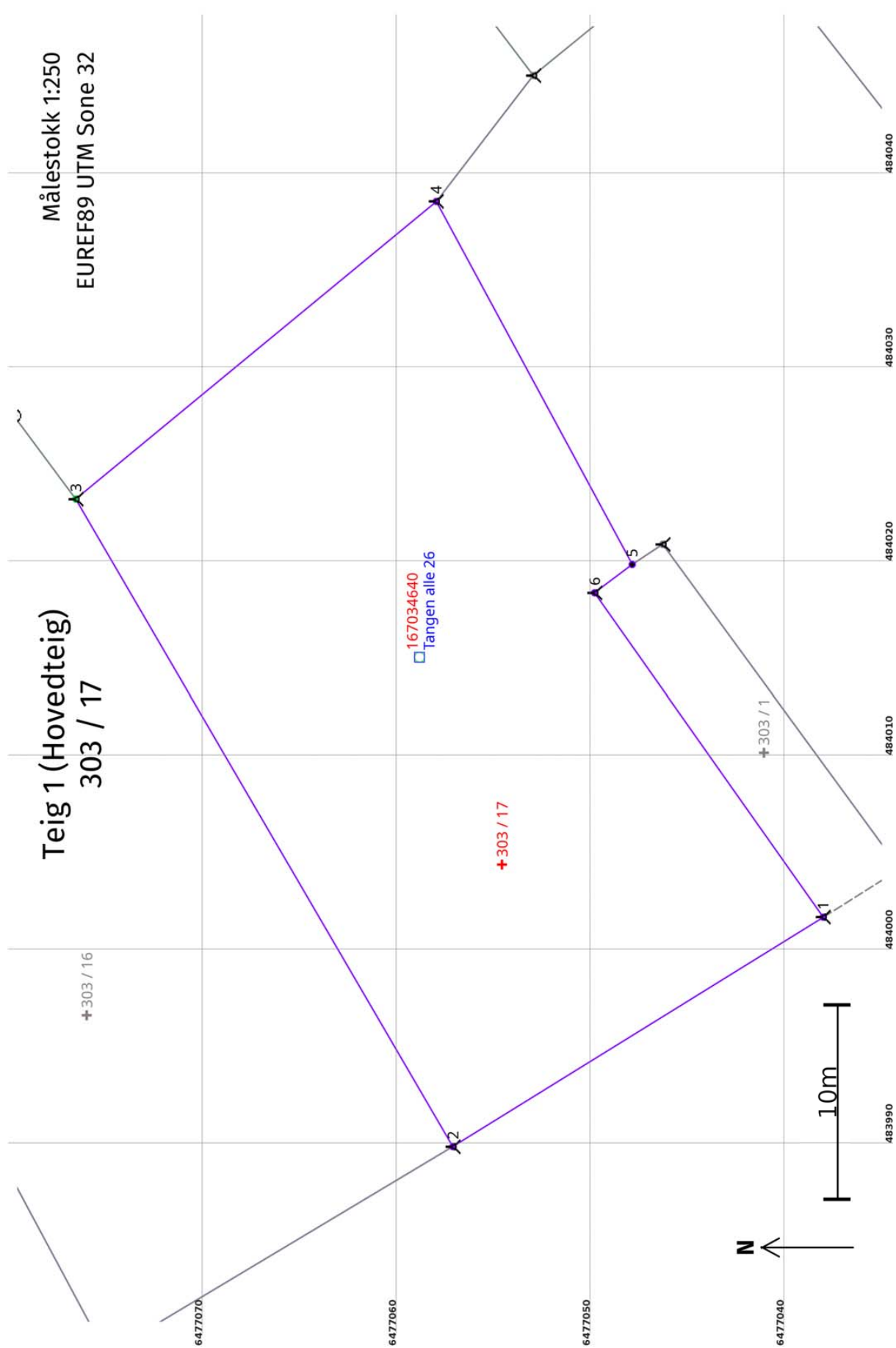
Eierforhold					
Tinglyste eierforhold					
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Hjemmelshaver		290777	DØNNESTAD JARLE		TANGEN ALLE 26 4817 HIS
Hjemmelshaver		060680	MOE MERETE		TANGEN ALLE 26 4817 HIS
					1 / 2
					1 / 2

Oversikt over teiger					
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde
1	Teig	Ja	6477055	484004	902,8 m2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert					
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020		smatmynd
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 303/17		
		Omnummerert fra:	0906 - 303/17		
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992	Omnummerert til:	0906 - 303/17		smatmynd
Omnummerering		Omnummerert fra:	0922 - 3/17		
	Var 922 - 3/17/0/0				





Areal og koordinater

Areal: 902,8
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32
Arealmerknad: Nord: 6477055 Øst: 484004

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6477038,21	484001,63	22,44	Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
2	6477057,29	483989,81		Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
3	6477076,72	484023,15	38,59	Bolt	10 Terrengmålt	14	
4	6477058,15	484038,48	24,08	Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
5	6477048,05	484019,78	21,25	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
6	6477049,99	484018,32	2,43		53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
			20,43	Bolt			



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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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 SPØPELKASSER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 hengellås, 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Tangen alle 26
4817 HIS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gina Jørgensen

Telefon: 472 01 275
E-post: gina.jorgensen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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