

# Hasseldalen 20

Hisøy



Prisantydning: **kr 4 990 000,-**



**SØRMEGLEREN**



[sormeqleren.no](http://sormeqleren.no)



Privat bilde fra terrassen i vårstemning



Velkommen til Hasseldalen 20!



Her er det nok av plass til både grilling, soling og mange gjester



Fra terrassen er det fin havutsikt som man må oppleve på visning



På vestsiden av boligen finner du en stor terrasse med utgang fra stue, samt en frittstående terrasse like bortenfor



Eiendommen har en fin beliggenhet skjermet mot naboer

# Stor innholdsrik enebolig på stor solrik og skjermet tomt - Flott sjøutsikt til Revesandsfjorden, Gjessøya og havet

## OMRÅDE

**Hisøy**

## ADRESSE

**Hasseldalen 20, 4816**

**KOLBJØRNSVIK**

## Prisantydning

**kr 4 990 000,-**

Omkostninger: **kr 125 840,-**

Totalpris: **kr 5 115 840,-**

Formuesverdi: **kr 846 619,-**

Kommunale avgifter: **kr 27 171,- per år**

Eiendomskatt: **kr 8 580,- pr. år**



## Tor Jan Endresen

Eiendomsmegler

**40 40 80 21**

**torjan.endresen@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Arendal**

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

BRA-i: 205 m<sup>2</sup>

BRA-e: 38 m<sup>2</sup>

BRA Total: 243 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1969

Soverom: 5

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1661 m<sup>2</sup>

# Hasseldalen 20

Frittliggende enebolig på stor solrik tomt i et veletablert, attraktivt og populært boligområde på Hisøy. Boligen er godt vedlikeholdt og innholdsrik, og går over 2 etasjer. Boligen har hele 5 soverom, 2 stuer, kjøkken, 2 bad, eget vaskerom og flere boder. Redskapsbu i bakkant av garasjen, samt godt med lagringsplass i verksted/bod i eget avlukket rom i garasjen. Eiendommen ligger en stille og rolig gate, i et barnevennlig område med kort vei til skoler og barnehage. Romslig og pent opparbeidet tomt opparbeidet med terrasser, hekk, plen, beplantning og frukttrær. Mot vest er det usjenerte terrasser med sol hele dagen og frem til ca. kl. 20.30 midtsommers. Flott utsikt til Revesandsfjorden, Gjessøya og havet. Her får du en stor familiebolig i et trygt og rolig nabolag!

## OM EIENDOMMEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 306, bruksnummer 356 i Arendal kommune.  
Gårdsnummer 306, bruksnummer 394 i Arendal kommune.

### Innhold

1. etg.: Stor romslig hall, 3 soverom, bod, matbod og hobbyrom. Garasje med eget verkstedrom, samt utvendig redskapsbod. 2. etg.: Stue/spisestue, kjøkken, vaskerom, bad, gang og 2 soverom.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. I underetasje viser tegninger stort rom merket hobby. Dette rommet fremstår som 2 boder. Tegninger viser matbod. Dette rommet fremstår i dag som bad. 2. etasje stemmer overens med mottatte tegninger.

### Standard

Godt vedlikeholdt og meget innholdsrik bolig over 2 etasjer, beliggende i attraktivt boligområde på Hisøy.

I boligens hovedetasje er det en romslig stue og spisestue med store vinduer som gir godt med naturlig lysinnslipp og fin utsikt til havet. Åpen peis som sørger for varme og lun koselig stemning. Utgang til terrasse og hagen fra stuen.

Adskilt kjøkken med kjøkkeninnredning i eik og egen spiseplass. Vaskerom med inngang fra kjøkken med skap og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Videre inn i gangen finner du bad med enkel standard fra byggeår, og 2 romslige soverom. Gulvflater i stue og kjøkken med parkett, furugulv på soverom. Vegger med malt panel.

Underetasjen har en romslig entrè, kjellerstue, dusjbad, 3 soverom og kjellerrom med god lagringsplass.

Gulvflater med fliser og varmekabler i entrè, forøvrig furugulv i øvrige beboelsesrom. Vegger med hovedsakelig malt panel.

Badet har flislagt gulv, varmekabler og hovedsakelig fliser på vegg. Av sanitærutstyr er det dusjkabinett, servant og toalett.

Kjellerstuen er lys og luftig med god plass til møblering.

### Areal

BRA - i: 205 m<sup>2</sup>

BRA - e: 38 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 243 m<sup>2</sup>

TBA: 60 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 104 m<sup>2</sup> Entré, Bod, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod 2, Bod 3, Bad

BRA-e: 38 m<sup>2</sup> Garasje, Bod 4, Bod 5

2. etasje

BRA-i: 101 m<sup>2</sup> Stue, Kjøkken, Vaskerom, Gang, Bad, Kontor, Soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

60 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA - Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde.

Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### **Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling**

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Lossius Takst AS den 02.10.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon: Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandsvækkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten. Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten. Hele rapporten må leses.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

#### **Veggkonstruksjon,TG2**

Bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende bordkledning. Yttervegger er lukket. Isolasjonsløsning ukjent. Normal isolasjonsløsning for byggeperioden var ca. 10 cm. isolasjon mellom bindingsverk. Historikk for eventuelle utskiftninger som er foretatt av kledningsbord er ikke kjent. Kledningen fremstår imidlertid vedlikeholdt og i normal god stand basert på alder.

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

Tiltak: Tiltak for å forbedre lufting er ikke prekært, men vil være et naturlig tiltak i forbindelse med senere utskifting av kledning.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### **Vinduer,TG2**

Ulike typer vinduer med karm og ramme av tre. Vinduer har 2 eller 3 lags glass hhv. av isolerglass eller koblede. Selger opplyser at enkelte vinduer har skiftet glass i løpet av de siste 15 årene etter behov. Iflg. egenerklæringsskjema er dette foretatt 2014 og 2021. Se selgers egenerklæring for mer info.

Vurdering av avvik: Flere vinduer i boligen er fra opprinnelig byggeår eller over 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befæringsdagen. -

Enkelte vinduer var noe tråe å åpne/lukke.

Tiltak: Basert på alder må det kunne forventes at vinduer er en del av det fremtidige vedlikehold- og utskiftingsbehovet.

#### **Dører,TG2**

Ytterdører med karm og rammer av tre. Flere dører er fra opprinnelig byggeår eller av eldre dato med unntak av hovedytterdøren som er helt ny. Generelt har ytterdørene har påregnelig slitasje alder og bruk tatt i betraktning, dvs. at enkelte dører må kunne påregnes vedlikehold er utskifting på sikt eller i nær fremtid. - Manuel garasjeport i tre. Ukjent alder. Fungerte fint på befæringsdagen. TG 1. - Hovedytterdør, Som ny, fagmessig montert, TG 0. - Balkongdør Normal slitasje. Ukjent alder. TG 1. - Vaskeromsdør og inngang til bod i kjeller, TG 2 grunnet alder og slitasje.

Vurdering av avvik: Enkelte utvendige dører er mulig fra opprinnelig byggeår med slitasje deretter.

Tiltak: Det er påregnelig med vedlikehold. Tidspunkt for utskifting nærmer seg.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### **Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2**

Veranda, terrasse og plattinger på ulike nivåer på sydvest og nordvest siden av boligen. I hovedsak fremstod terrasser med normal slitasje basert på ulik alder. Vurdering av avvik: Stedvise områder med noe mykt treverk registrert på terrassebord. - Rekkverk på veranda har klatrebart rekkverk og høyden på rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav. - Verandaen utenfor vaskerom er ikke understøttet. Bjelkelaget fremstår som et utstikk.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk eller rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav, men anbefales, særlig om verandaen senere skal renoveres. - Med tanke på verandaens alder vil bjelkelag ha naturlig svekkelse i treverket. Det anbefales å montere søyler som ekstra støtte under utstikk på veranda.

#### **Radon,TG2**

Vedr. radon.

Vurdering av avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Boligen ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sannsynlig skadelig", eller "normale forekomster". Tiltak: Det er ikke krav om radonmåling for boliger som ikke leies ut, men anbefales.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### **Pipe og ildsted,TG2**

Boligen har vedovn og peis tilkoblet elementpipe belagt med murstein. Vedovn og peis var ikke i bruk på befæringsdagen, men fremstod tilsynelatende i OK stand. Overflater på pipe, OK. Utvendig er har pipen helbeslag og pipehatt. For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik: Pipestokk og eventuelt innerrør er fra byggeåret, dvs. over 50 år med naturlig slitasje deretter.

Tiltak: Tiltak er ikke prekært da det ikke foreligger ikke pålegg fra feier om tiltak, men dette kan ikke utelukkes vil komme på sikt.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Rom Under Terreng,TG2

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold mtp. fukt. Det ble imidlertid registrert annet avvik i konstruksjon.

Merk: Hulltakingen er kun en stikkprøve som kun avgir resultat på undersøke område. Det gjøres derfor oppmerksom på at det er noe risiko for at andre rom/områder i underetasjen kan fuktskader i påforingsvegg.

Vurdering av avvik:

Ved hulltaking i påforet vegg ble det registrert isopor bak panel. Ikke uvanlig løsning i eldre underetasjer/kjellere, men det gjøres oppmerksom på at materiale i konstruksjonen utgjør fare for brannspredning og utvikling av skadelige/farlige gasser.

Tiltak: Isoporplater bør fjernes og erstattes med annen type isolasjon. Eventuelt kan isopor/plastholdig isolasjon tildekkes av brannhemmende plater som gips e.l., samt at overganger mot annen konstruksjon fuges med egnet type brannfugemasse /-skum e.l. Det er forøvrig ikke krav om oppgradering av dette.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Innvendige trapper,TG2

Boligen har innvendig lakka tretrapp fra byggeår. Kun normal bruksslitasje registrert. Overflater, TG 1.

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn dagens forskrifter tillater. (maks 10 cm.) - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak: Håndløper bør monteres for lukke avviket.

Forskriftskrav om rekkverk og håndløper har eksistert siden 1967. - Åpninger må sikres mot klatring og fall.

#### Innvendige dører,TG2

Vurdering av avvik: Skyvedør mellom kjøkken og stue fungerte dårlig og var ikke mulig å lukke helt. - Enkelte dører henger noe i karm/svill ved lukking.

Tiltak: Det er påregnelig med utbedring av defekt skyvedør. - Justering av dører som tar borti karm/svill anbefales for å unngår unødig slitasje eller fremtidig skade.

#### Våtrom

##### 2. etasje > Vaskerom

##### Generell,TG3

Eldre vaskerom fra opprinnelig byggeår. Vaskerommet har belegg på gulv, tapet på vegger og panel i tak. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og noe innredning. Vaskerommet har fungert fint for dagens eiere frem til nå, men grunnet høy alder (over 50 år) vil det være påregnelig med renovering av dette.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for

rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Våtrommet har for øvrig fungert OK for dagens eier frem til nå.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

I forbindelse med renovering av rommet anbefales det også å skifte ut vann og avløpsrør som har lik alder.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

##### Underetasje > Bad

##### Generell,TG3

Bad med fliser på gulv og delvis på vegger. Tapet på øvrige vegger og malt panel i takhimling. Rommet er innredet med dusjkabinett, vask og toalett. i form av egeninnsats utførte selger på tidlig 2000 tall oppussingsarbeid i deler av rommet ved å legge flis på gulv og delvis på vegger over eksisterende overflater. Tiltak som ble utført da, må ikke forveksles med full renovering. Tilstandsgraden er satt ut fra skulte membranløsninger som er av eldre dato (byggeår).

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak: En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Våtrommet har for øvrig fungert OK for dagens eier frem til nå.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

##### 2. etasje > Bad

##### Generell,TG3

Bad med fliser på gulv og delvis på vegger. Malt panel i takhimling. Rommet er innredet med badekar, vask og toalett. i form av egeninnsats utførte selger på tidlig 2000 tall oppussingsarbeid i deler av rommet ved å legge flis på gulv og delvis på vegger over eksisterende overflater. Tiltak som ble utført da, må ikke forveksles med full renovering. Tilstandsgraden er satt ut fra skulte membranløsninger som er av eldre dato (byggeår).

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Våtrommet har for øvrig fungert OK for dagens eier frem til nå.

Tiltak: Våtrommet må påregnes renovering da det er utette løsninger på gulv og vegger. Påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. utbedres fagmessig ihht. dagens krav og dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøkken

2. etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

IKEA Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i tre. Kjøkkenet er skiftet i selgers eietid. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin. Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon. Helhetsinntrykk av kjøkkeninnredning, TG 1.

Vurdering av avvik: Det ble ikke registrert lekkasjearslar eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Tiltak: Komfyrvakt og lekkasjearslar bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannrør av kobber mulig hovedsakelig fra byggeår.

Tilsynelatende fagmessig montert. Ingen synlig lekkasje registrert. Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år. Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år

Vurdering av avvik: Vurdering er basert på alder på eldre kobberrør med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. - Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør,TG2

Avløpsrør av plast og eldre støpejernrør. Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken. Fremstår fagmessig montert. Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.

Vurdering av avvik: Vurdering er basert på alder da avløpsrørene har passert 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrør.

Elektrisk anlegg,TG2

Det mangler samsvarserklæring på arbeider som er utført

etter 1999. Selger har vært i kontakt med Hisøy elektro som utførte arbeider som opplyser at de ikke kan fremskaffe samsvarserklæring da arbeider på den tiden ikke var digitalisert, dvs. ikke lenger eksisterer. Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn, og der det ikke foreligger samsvarserklæring, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør/el-takstmann. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, vurdering/svar på spørsmål om el-anlegg i rapporten må ikke forveksles med en el-kontroll.

21.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

Kommentar:

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

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

Kommentar: I selgers eietid er arbeider kun utført av elektroinstallasjonsvirksomhet. (Hisøy Elektro) Historikk før dette er ikke kjent.

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja  
Kommentar:Der er foretatt noe arbeider i boligen etter 1999, som mangler samsvarserklæring. Selger har vært i kontakt med Hisøy elektro som utførte arbeider som opplyser at de ikke kan fremskaffe samsvarserklæring da arbeider på den tiden ikke var digitalisert, dvs. ikke lenger eksisterer.

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

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

Kommentar:Det er ikke opplyst om dette. Normal må det påregnes at sikringer går ved overbelastning og ved lyn- og tordenvær.

7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei  
Kommentar:- Det er ikke opplyst om dette.

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

Kommentar:

10. Er det synlige defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei  
Kommentar:

14. 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  
Kommentar:

15. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja  
Kommentar:

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

Tomteforhold  
Drenering, TG2

Dreneringsløsninger mulig fra byggeperioden. Det ble ikke registrert grunnmursplast på siden av grunnmur som har tilfylt terreng, mulig dette ligger under overflate. Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken, videre ukjent. Dersom det er lagt drenerør, vil det være påregnelig at disse begrenset effekt som følge av aldersvekkelser.

Vurdering av avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Forstøtningsmurer, TG2  
Eldre støttemur for bedd.

Vurdering av avvik: Støttemur for bedd har naturlig slitasje grunnet alder og trykk påvirkning fra bakenforliggende terreng.

Tiltak: Tiltak er ikke prekært, da avviket på nåværende tidspunkt kun fremstår av estetisk art.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Underetasje: - Terninger viser stor rom merket hobby. Dette rommet fremstod som to boder. - Tegninger viser matbod.

Dette rommet fremstod som bad. 2. etasje: - Stemmer overens med mottatte tegninger.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Nei

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

Montert varmpumpe og ytterdør.

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

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### Byggemåte og tilstandsrapport

Bygning oppført i tre over grunnmur av betong og støpt plate. Bjelkelag mellom etasjer av tre. Yttervegger med bindingsverk kledd med liggende kledning. Svakt skrånet saltak teknet med takpapp. saltakkonstruksjon med sperrer av tre. Takrenner, nedløp og beslag av plast og stål. Ulike typer vinduer med karmen og ramme av tre. Vinduer har 2 eller 3 lags glass hhv. av isolerglass eller koblede. Ytterdører med karmen og rammer av tre. Manuell garasjeport i tre. Veranda, terrasse og plattinger på ulike nivåer på sydvest og nordvest siden av boligen.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

2.1.1 Navn på arbeid: Huseier har lagt fliser på 2 bad

2.1.2 Årstall: 2004

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Huseier la fliser på gulv og vegger

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

4.1.1 Navn på arbeid: Nytt tak, 2 nye vinduer skiftet

4.1.2 Årstall: 2014

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Takshingel, takfot/møneplater skiftet

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Lasse Josefsen ( Aleris Ungplan)

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

4.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.2.2 Årstall: 2021

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: 2 vinduer ble skiftet

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben? Karl Olaf larsen

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

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

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

13.1.1 Navn på arbeid: Lagt nye rør utvendig

13.1.2 Årstall: 2006



13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært  
13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Lagt nye rør under gårdsplassen  
13.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Egil Bringsverd  
13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen? Ja  
Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen? Den er tømt, sanert

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja  
16.1.1 Navn på arbeid: Installert varmepumpe i 1. og 2. etg  
16.1.2 Årstall: 2023  
16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært  
16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Satt inn 2 stykk varmepumper  
16.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Terjesen Elektronikk A/S  
16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

#### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

#### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap m/ frys

## **TOMT OG OMRÅDE**

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en fin beliggenhet i et stille, etablert og populært boligområde. Her kan du virkelig høre fuglene kvitre uten for mye forstyrrelser. Flotte turterreng og friområder i nærområdet. Kort vei til badeplass i Grødevigen. Gangavstand til Hisøy skole (1-10 KL), SFO, barnehage og flotte idrettsanlegg. Eiendommen ligger ca. 1,5 km fra Kolbjørnsvik med gode fergeforbindelser over til Arendal sentrum.

### **Tomt**

1661 m<sup>2</sup>, eiet  
Stor solrik tomt med mange fine uteplasser, skjermet mot naboer. Tomten er pent opparbeidet med gruset innkjørsel, plen, frukttrær, rips- og solbærbusker, blomsterbed og prydbusker. Tomten består av 2 parseller, hvor gnr. 306 bnr. 394 pr. dags dato er festetomt. Hjemmelshaver til parsellen er Arendal kommune som pr. dags dato jobber med frikjøp av tomten til fordel for selger.

### **Adkomst**

Fra Arendal følg Vesterveien over Strømmen bru, ta til

venstre inn på Vikaveien. Følg Vikaveien til Kolbjørnsvik, og derfra videre på Sandvigveien. Følg veien til Slaabervig, og ta så 2. vei til høyre inn Hasseldalen. Følg veien inn i byggefeltet til du får boligen på høyre hånd.

### **Parkering**

Garasje i tilknytning til boligen. Forøvrig godt med parkering på egen grunn.

### **Bebyggelsen**

Enebolig over to etasjer med tilknyttet garasje og verksted/bod. Nabolaget består hovedsakelig av villabebyggelse.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Slaabervig naturbarnehage (1-5 år) 800 m, Helsviga naturbarnehage (1-5 år) 1 km, Stemmeviken barnehage (1-5 år) 1,9 km

### **Skolekrets**

Hisøy skole (1.-10. klasse) 1,4 km

### **Offentlig kommunikasjon**

Busstopp i Sandvigen ca 6 minutters gange fra eiendommen

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Ved, varmepumpe og strøm

### **Energi- og oppvarmingskarakter**

Gul - F

## **ØKONOMI**

### **Formuesverdi primær**

Kr 846 619 pr 2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 217 151 pr 2022

### **Kommunale avgifter**

Kr 27 171 pr 2024

### **Info kommunale avgifter**

Inkluderer utgifter til vann, avløp, målerleie, feiegebyr, eiendomsskatt og renovasjon.

### **Eiendomsskatt**

Kr 8 580 pr 2024

### **Info eiendomsskatt**

Inkludert i beløp for kommunale avgifter

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber

### Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

## OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 08.08.1969. Ferdigattesten gjelder enebolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.08.1969.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som boligformål, hensynssone Infrastruktursone, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan.

### Legalpant

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/306/356:

23.09.2004 - Dokumentnr: 8215 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 1 266

Pant for forfalt festeavgift

Tomteverdien anslås til kr. 10.100,-

Bestemmelser om regulering av leien

Med flere bestemmelser

14.08.1968 - Dokumentnr: 3378 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om bebyggelse

Elektriske kraftlinjer

4203/306/394:

23.09.2004 - Dokumentnr: 8215 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 1 266

Pant for forfalt festeavgift

Tomteverdien anslås til kr. 10.100,-

Bestemmelser om regulering av leien

Med flere bestemmelser

14.08.1968 - Dokumentnr: 3378 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om bebyggelse

Elektriske kraftlinjer

### Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

### Kommentar bo- og driveplikt

Det er ingen boplikt på eiendommen.

### Kommentar konsesjon

Det ene matrikelnummeret er ubebygd og egenerklæring om konsesjonsfrihet fylles ut. Kjøper må undertegne egenerklæringen før megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

## KONTRAKTSGRUNNLAG

### Prisantydning

Kr 4 990 000

### Totalpris

Kr 5 115 840

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 124 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 545,-

Tinglysning av pantedokument kr 545,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 145 140,-

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

### Overtakelse

Etter avtale.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglere i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til meglere. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,50 % inkl. mva. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.000,-, oppgjørshonorar kr 11.000,- og grunnpakke markedsføring kr 15.000,-  
I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.  
Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 116 395,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

### Forsikring

If Skadeforsikring Nuf-53  
Polisenummer: 5996715

### Selger

Ivan Tommy Jensen

### Oppdragsansvarlig

Tor Jan Endresen  
Eiendomsmegler  
[torjan.endresen@sormegleren.no](mailto:torjan.endresen@sormegleren.no)  
Tlf: 404 08 021

### Ansvarlig megler

Tor Jan Endresen  
Eiendomsmegler  
[torjan.endresen@sormegleren.no](mailto:torjan.endresen@sormegleren.no)  
Tlf: 404 08 021

Sørmegleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B  
4801 Arendal  
Tlf: 370 20 500  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

### Oppdragsnummer

31240275

### Salgsoppgavedato

23.01.2025



Koselig åpen peis i stue gir både varme og koselig stemning



Stor stue med store vinduer som slipper inn godt med lys, og gir flott utsikt til havet



Stuen er malt i lyse fine farger, med eikeparkett på gulv



God plass til stort spisebord i stuen. Balkongdør ut til terrasse



Lys og trivelig stue



Kjøkkenet med innredning glatt eik utførelse. Kjøleskap m/ frys, oppvaskmaskin og komfyr medfølger



Fra kjøkken er det dør inn til separat vaskerom



Spiseplass med plassbygget benk på kjøkken





Bad i 2. etg.



Koselig hovedsoverom i 2. etg., malt i lun grønnfarge



Soverom nr. 2 i 2. etg.



Tv-stue i 1. etg. med varmepumpe til oppvarming



Badet i 1. etg. er flislagt på gulv og delvis på vegger



Soverom 2 i 1. etg.



Soverom 3 i 1. etg. Alle soverom i 1. etg. er store og luftige med plass til dobbelseng om ønskelig.



Soverom 1 i l. etg.



Entrèren er åpen og lys, og gir et romslig preg



Entrè med god plass til å henge fra seg klær og sette fra seg sko



Flott utsikt fra terrassen







# Nabolagsprofil

Hasseldalen 20 - Nabolaget Sandvigen - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Sandvigen Linje 103	6 min	0.5 km
Kolbjørnsvik ferjekai Linje 191	26 min	1.9 km
Guldsmedenga ferjekai Linje 191	5 min	2.7 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	11 min	6 km
Arendal stasjon Linje R50	12 min	7.1 km

## Skoler

Hisøy skole (1-10 kl.) 468 elever, 24 klasser	20 min	1.4 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	13 min	6.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	13 min	

## Ladepunkt for el-bil

Hisøy skole - Arendal Kommune	20 min
-------------------------------	--------

«Rolig og naturskjønt område med kort vei til både sjø, skog og sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

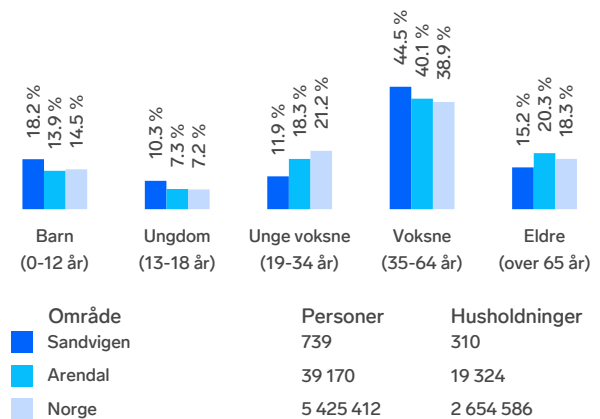
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Slaabervig naturbarnehage (1-5 år) 39 barn	10 min	0.8 km
Helsviga naturbarnehage (1-5 år) 36 barn	14 min	1 km
Stemmehagen barnehage (1-5 år) 71 barn	26 min	1.9 km



## Dagligvare

Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min	3.1 km
Rema 1000 His PostNord	8 min	3.6 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

 **Støynivået**  
Lite støynivå 95/100

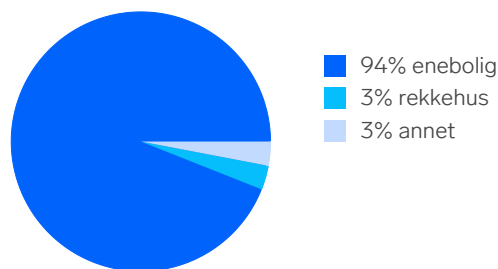
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 93/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 88/100

## Sport

-  Hasseldalen balløkke 3 min   
Ballspill 0.3 km
-  Sandvikodden Fort - Beachvolleyballb...14 min   
Sandvolleyball 0.9 km
-  Arendal Sport og Fitnessenter 11 min 
-  Aktiv Trening Arendal 12 min 

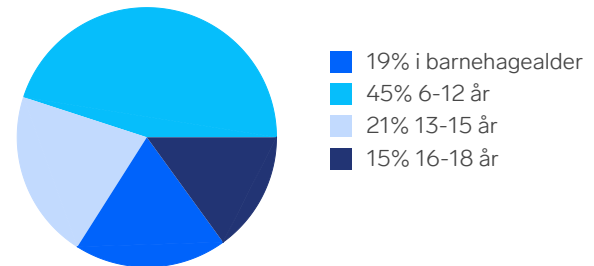
## Boligmasse



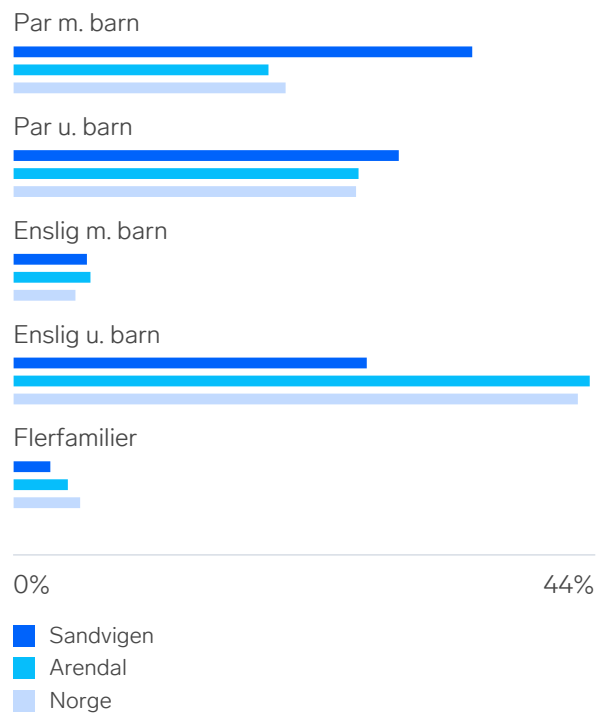
## Varer/Tjenester

-  Maxis Senter 9 min 
-  Vitusapotek Maxis 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

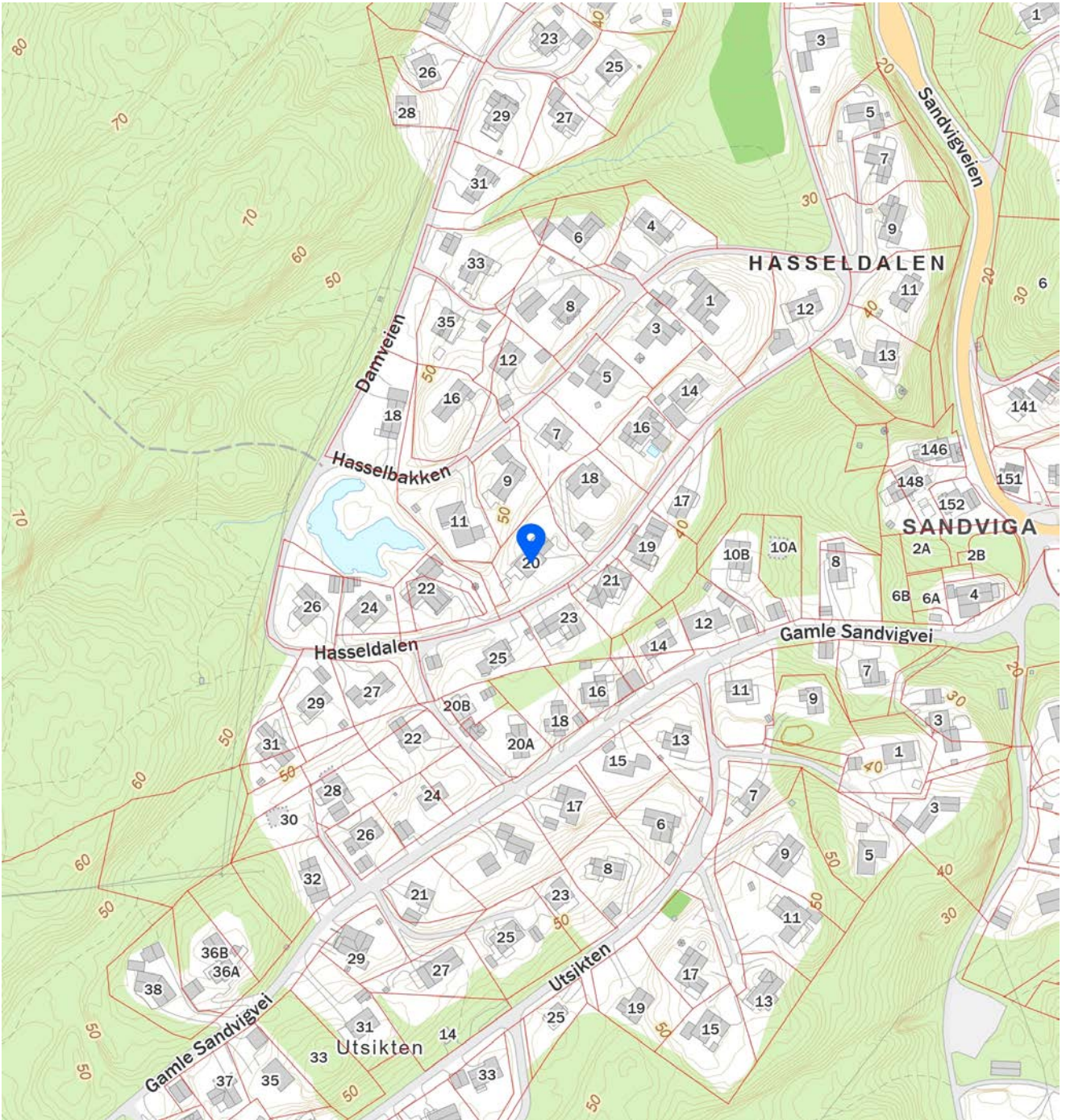
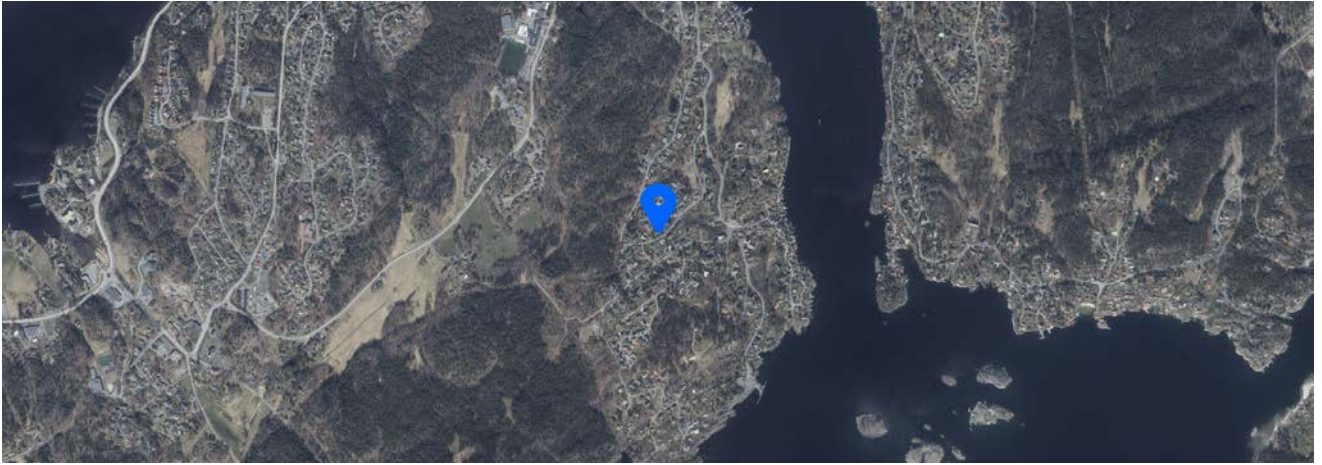


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hasseldalen 20, 4816 KOLBJØRNSVIK

 ARENDAL kommune

 # gnr. 306, bnr. 356

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m<sup>2</sup> BRA-i: 205 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.10.2024

Rapportdato: 30.10.2024

Oppdragsnr.: 20811-1709

Referansenummer: KT4267

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



 | Lossius Takst

 Medlem av  
Sørlandstakst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Om Lossius Takst AS

Lossius Takst AS er et takst- og bygningskontroll foretak som leverer tjenester i hele Agder. Vi utfører jevnlige oppdrag i Kristiansand, Lillesand, Grimstad, Arendal, Birkenes og Vennesla. I tillegg har vi faste turer i innlandet av østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapport, verditakst av bolig og tomt, byggelånsoppfølging, reklamasjon, skadetakst, skjønnsvurdering, bistand ved overtagelse av bolig, våtromskontroll, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

KONTAKT OSS gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### 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 straktiltak 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.

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



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## KONKLUSJON TILSTAND - ENEBOLIG

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

## Enebolig - Byggeår: 1969

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning oppført i tre over grunnmur av betong og støpt plate. Bjelkelag mellom etasjer av tre. Yttervegger med bindingsverk kledd med liggende kledning. Svakt skrånet saltak tekket med takpapp. saltakkonstruksjon med sperrer av tre. Takrenner, nedløp og beslag av plast og stål.

Ulike typer vinduer med karmen og ramme av tre. Vinduer har 2 eller 3 lags glass hhv. av isolerglass eller koblede.

Ytterdører med karmen og rammer av tre. Manuel garasjeport i tre.

Veranda, terrasse og plattinger på ulike nivåer på sydvest og nordvest siden av boligen.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Parkett, tregulv, tepper og fliser på gulv. Tapetserte og malte vegger av plater og panel. Takhimling av gips, takess og panel.

Boligen har vedovn og peis tilkoblet elementpipe belagt med murstein. Utvendig er har pipen helbeslag og pipehatt.

Boligen har innvendig lakka tretrapp.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasjen har fliser på gulv og delvis på vegger. Ellers tapet på vegger og malt panel i takhimling. Rommet er innredet med dusjkabinett, vask og toalett.

Bad i 2. etasje har fliser på gulv og delvis på vegger. Ellers malte vegger og panel i takhimling. Rommet er innredet med badekar, vask og toalett.

Eldre vaskerom fra opprinnelig byggeår med belegg på gulv, tapet på vegger og panel i tak. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og noe innredning.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i tre. Kjøkkenet er skiftet i selgers eietid. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, ellers er det kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast og eldre støpejernsrør.

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes.

Nyere ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk.

Boligen varmes blant annet opp via varmepumpe fra 2023 tilknyttet innvendig del i begge etasjer.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Underetasje:

- Terninger viser stor rom merket hobby. Dette rommet fremstod som to boder.

- Tegninger viser matbod. Dette rommet fremstod som bad.

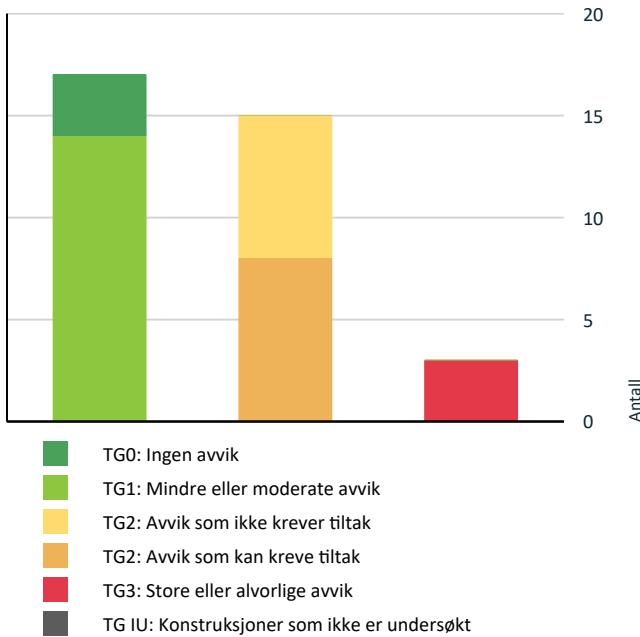
2. etasje:

- Stemmer overens med mottatte tegninger.



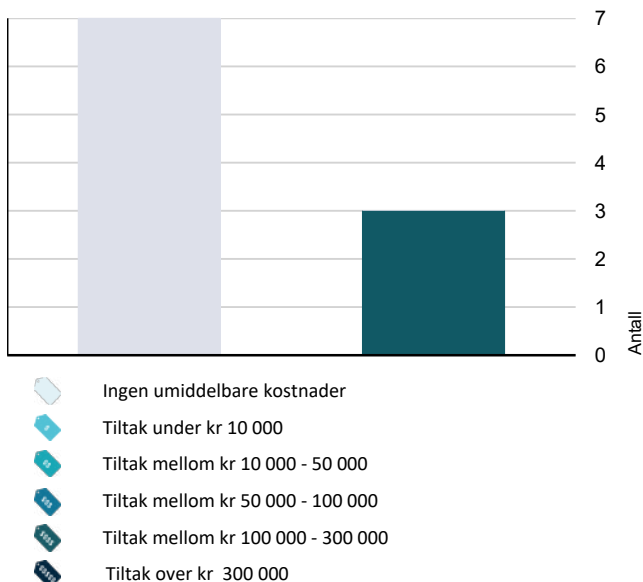
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### ! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Våtrommet har for øvrig fungert OK for dagens eier frem til nå.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



##### ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



##### ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Våtrommet har for øvrig fungert OK for dagens eier frem til nå.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

- Flere vinduer i boligen er fra opprinnelig byggeår eller over 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.

- Enkelte vinduer var noe tråe å åpne/lukke.

## ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Stedvise områder med noe mykt treverk registrert på terrassebord.

- Rekkverk på veranda har klatrebart rekkverk og høyden på rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav.

- Verandaen utenfor vaskerom er ikke understøttet. Bjelkelaget fremstår som et utstikk.

## ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn dagens forskrifter tillater. (maks 10 cm.)

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Det er avvik:

- Skyvedør mellom kjøkken og stue fungerte dårlig og var ikke mulig å lukke helt.

- Enkelte dører henger noe i karm/svill ved lukking.

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

Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder på eldre kobberør med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder da avløpsrørene har passert 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

- Det mangler samsvarserklæring på arbeider som er utført etter 1999. Selger har vært i kontakt med Hisøy elektro som utførte arbeider som opplyser at de ikke kan fremskaffe samsvarserklæring da arbeider på den tiden ikke var digitalisert, dvs. ikke lenger eksisterer.

- Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn, og der det ikke foreligger samsvarserklæring, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør/el-takstmann. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, vurdering/svar på spørsmål om el-anlegg i rapporten må ikke forveksles med en el-kontroll.

## ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

### ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Enkelte utvendige dører er mulig fra opprinnelig byggeår med slitasje deretter.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Boligen ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sannsynlig skadelig", eller "normale forekomster".

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

- Pipestokk og eventuelt innerrør er fra byggeåret, dvs. over 50 år med naturlig slitasje deretter.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Ved hulltaking i påforet vegg ble det registrert isopor bak panel. Ikke uvanlig løsning i eldre underetasjer/kjellere, men det gjøres oppmerksom på at materiale i konstruksjonen utgjør fare for brannspredning og utvikling av skadelige/farlige gasser.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Støttemur for bedd har naturlig slitasje grunnet alder og trykk påvirkning fra bakenforliggende terreng.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1969

**Kommentar**  
Iflg. eiendomsverdi.no

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Svakt skrånet saltak tekket med takpapp fra 2014. Arbeider ble utført av Aleris Ungplan v/Lasse Josefsen.

redskapsbod bak garasje er tekket med stålplater.

Det ble ikke registrert innvendig symptom på lekkasje. Taktekket fremstår i god stand.



### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plast og stål.

Nedløpsvann føres videre til terreng.

Det er ikke montert snøfanger på taket. Svakt skrånet takvinkel og ru-takoverflate vil kunne ivareta snørassikring.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.  
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år



# Tilstandsrapport



## 📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende bordkledning. Yttervegger er lukket. Isolasjonsløsning ukjent. Normal isolasjonsløsning for byggeperioden var ca. 10 cm. isolasjon mellom bindingsverk.

Historikk for eventuelle utskiftinger som er foretatt av kledningsbord er ikke kjent. Kledningen fremstår imidlertid vedlikeholdt og i normal god stand basert på alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tiltak for å forbedre lufting er ikke prekært, men vil være et naturlig tiltak i forbindelse med senere utskifting av kledning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 📍 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Svakt skrånet saltakkonstruksjon med sperrer av tre. Kaldtloft ble kun besiktiget fra luke på gavlvegg. Synlig undertak av taktro/fast dekke.

Det er tilrettelagt for lufting i gesimskasser.

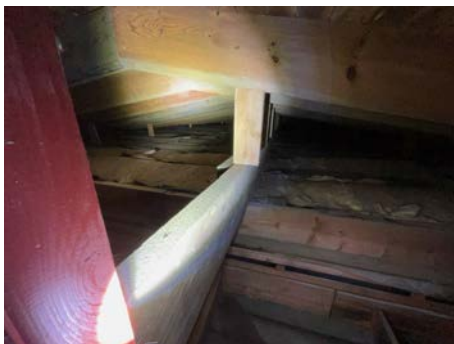
Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter i konstruksjon.

Det ble ikke registrert indikasjon fukt eller kondens relaterte avvik.

Tilstanden vurderes som normalt mtp. byggeperiode alder.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Ulike typer vinduer med karmen og ramme av tre. Vinduer har 2 eller 3 lags glass hhv. av isolerglass eller koblede.

Selger opplyser at enkelte vinduer har skiftet glass i løpet av de siste 15 årene etter behov. Iflg. egenerklæringskjema er dette foretatt 2014 og 2021. Se selgers egenerklæring for mer info.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

- Flere vinduer i boligen er fra opprinnelig byggeår eller over 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.

- Enkelte vinduer var noe tråe å åpne/lukke.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

- Basert på alder må det kunne forventes at vinduer er en del av det fremtidige vedlikehold- og utskiftingsbehovet.

## TG 2 Dører

# Tilstandsrapport

Ytterdører med karmen og rammer av tre. Flere dører er fra opprinnelig byggeår eller av eldre dato med unntak av hovedytterdøren som er helt ny.

Generelt har ytterdørene har påregnelig slitasje alder og bruk tatt i betraktning, dvs. at enkelte dører må kunne påregnes vedlikehold eller utskifting på sikt eller i nær fremtid.

- Manuel garasjeport i tre. Ukjent alder. Fungerte fint på befaringsdagen. TG 1.
- Hovedytterdør, Som ny, fagmessig montert, TG 0.
- Balkongdør Normal slitasje. Ukjent alder. TG 1.
- Vaskeromsdør og inngang til bod i kjeller, TG 2 grunnet alder og slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Enkelte utvendige dører er mulig fra opprinnelig byggeår med slitasje deretter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det er påregnelig med vedlikehold. Tidspunkt for utskifting nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



#### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda, terrasse og plattinger på ulike nivåer på sydvest og nordvest siden av boligen.

I hovedsak fremstod terrasser med normal slitasje basert på ulik alder.

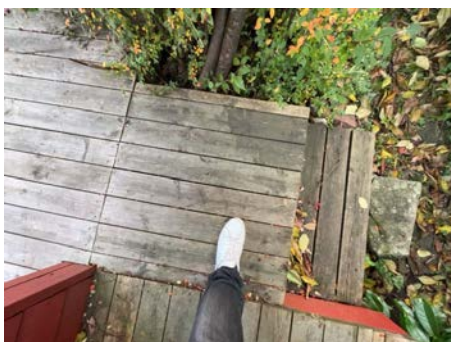
#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Stedvise områder med noe mykt treverk registrert på terrassebord.
  - Rekkverk på veranda har klatrebart rekkverk og høyden på rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav.
  - Verandaen utenfor vaskerom er ikke understøttet. Bjelkelaget fremstår som et utstikk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk eller rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men anbefales, særlig om verandaen senere skal renoveres.
  - Med tanke på verandaens alder vil bjelkelag ha naturlig svekkelse i treverket. Det anbefales å montere søyler som ekstra støtte under utstikk på veranda.

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

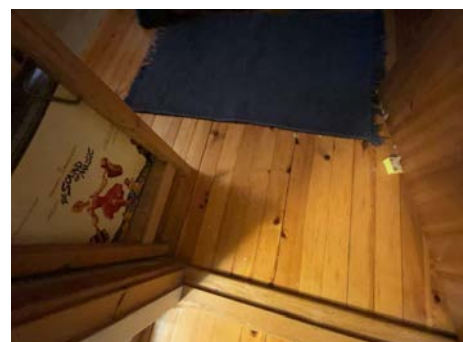
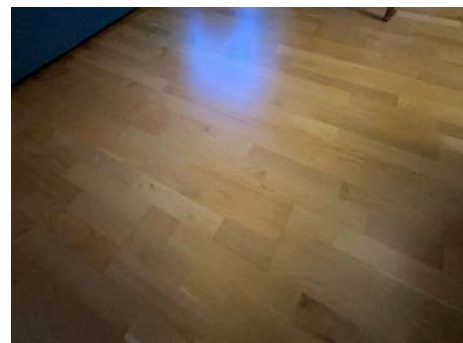
Parkett, tregulv, tepper og fliser på gulv. Tapetserte og malte vegger av plater og panel. Takhimling av gips, takess og panel.

Selger opplyser at i 2017 ble lagt ny parkett i stuen. I den forbindelse ble også vegger og takhimling malt. Arbeider ble utført av Olav Stormo AS.

Ellers er overflater fra byggeår og ulike tidligere oppussingsperioder. Overflatene har jevnt over normal bruksslitasje, merker etter bilder, hyller og solbleking må påregnes.

Behov for oppussing er relativt og ønske om dette vil normalt oppleves ulikt.

TG gis for normal slitasje, men merk at skader på overflater kan forekomme når boligen er tømt for inventar, møbler og lagrede gjenstander.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn



# Tilstandsrapport

Etasjeskille/bjelkelag av tre.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det kun registrert normale avvik alder tatt i betraktning basert på standardens krav. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

Trinnlyd i trapper og stedvis knirk i gulvflater forekommer. Dette er normalt og må forventes i boliger bygd i tre.



## TG 2 Radon

Vedr. radon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Boligen ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sannsynlig skadelig", eller "normale forekomster".

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke krav om radonmåling for boliger som ikke leies ut, men anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn og peis tilkoblet elementpipe belagt med murstein. Vedovn og peis var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i OK stand.

Overflater på pipe, OK.

Utvendig er har pipen helbeslag og pipehatt.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

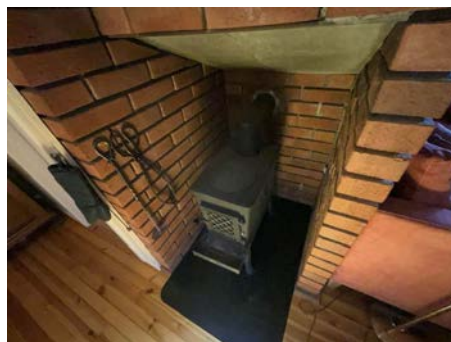
- Pipestokk og eventuelt innerrør er fra byggeåret, dvs. over 50 år med naturlig slitasje deretter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tiltak er ikke prekært da det ikke foreligger ikke pålegg fra feier om tiltak, men dette kan ikke utelukkes vil komme på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn dagens forskrifter tillater. (maks 10 cm.)
  - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Håndløper bør monteres for lukke avviket. Forskriftskrav om rekkverk og håndløper har eksistert siden 1967.
  - Åpninger må sikres mot klatring og fall.

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold mtp. fukt. Det ble imidlertid registrert annet avvik i konstruksjon.

### Merk:

Hulltakingen er kun en stikkprøve som kun avgir resultat på undersøke område. Det gjøres derfor oppmerksom på at det er noe risiko for at andre rom/områder i underetasjen kan fuktskader i påføringsvegg.

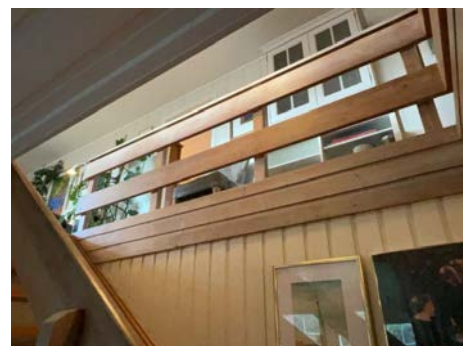
## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Ved hulltaking i påforet vegg ble det registrert isopor bak panel. Ikke uvanlig løsning i eldre underetasjer/kjellere, men det gjøres oppmerksom på at materiale i konstruksjonen utgjør fare for brannspredning og utvikling av skadelige/farlige gasser.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Isoporplater bør fjernes og erstattes med annen type isolasjon. Eventuelt kan isopor/plastholdig isolasjon tildekkes av brannhemmende plater som gips e.l., samt at overganger mot annen konstruksjon fuges med egnet type brannfugemasse /-skum e.l. Det er forøvrig ikke krav om oppgradering av dette.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



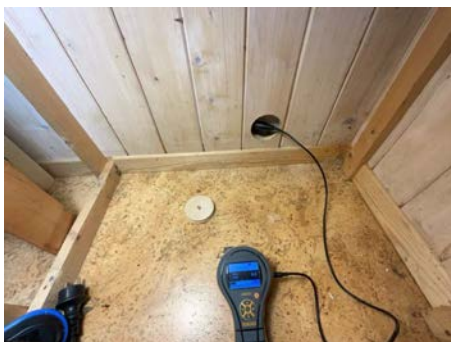
## TG 2 Innvendige dører

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Skyvedør mellom kjøkken og stue fungerte dårlig og var ikke mulig å lukke helt.
  - Enkelte dører henger noe i karm/svill ved lukking.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det er påregnelig med utbedring av defekt skyvedør.
  - Justering av dører som tar borti karm/svill anbefales for å unngå unødig slitasje eller fremtidig skade.



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendig lakka tretrapp fra byggeår.

Kun normal bruksslitasje registrert. Overflater, TG 1.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 2. ETASJE > VASKEROM

 **Generell**

Eldre vaskerom fra opprinnelig byggeår.

Vaskerommet har belegg på gulv, tapet på vegger og panel i tak. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og noe innredning.

Vaskerommet har fungert fint for dagens eiere frem til nå, men grunnet høy alder (over 50 år) vil det være påregnelig med renovering av dette.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Våtrommet har for øvrig fungert OK for dagens eier frem til nå.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

I forbindelse med renovering av rommet anbefales det også å skifte ut vann og avløpsrør som har lik alder.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 2. ETASJE > VASKEROM

### **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner, det vil si at det ikke tas hull mellom to våtrom (våtsoner). Vegger vil imidlertid åpnes i forbindelse med utskifting av vann og avløpsrør. I den forbindelse kan det ikke utelukkes noe ekstra arbeider i konstruksjon.

Ved annen form for fuktsøk og undersøkelser ble det ikke registrert symptom/indikasjon på fukt i vegg.

## UNDERETASJE > BAD

### **Generell**

# Tilstandsrapport

Bad med fliser på gulv og delvis på vegger. Tapet på øvrige vegger og malt panel i takhimling. Rommet er innredet med dusjkabinett, vask og toalett.

i form av egeninnsats utførte selger på tidlig 2000 tall oppussingsarbeid i deler av rommet ved å legge flis på gulv og delvis på vegger over eksisterende overflater. Tiltak som ble utført da, må ikke forveksles med full renovering.

Tilstandsgraden er satt ut fra skulte membranløsninger som er av eldre dato (byggeår).

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Våtrommet har for øvrig fungert OK for dagens eier frem til nå.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



UNDERETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som er yttervegg. Ved annen form for kontroll av belastede områder ble det ikke avdekket symptom på unormale forhold. Rommet har også dusjkabinett, dvs. at det normalt ikke vil påføres vann direkte på vegg. Fukt i vegg som kan relateres til utett membran er derfor lite sannsynlig. Se forøvrig punkt for "rom under terreng".

## 2. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Bad med fliser på gulv og delvis på vegger. Malt panel i takhimling. Rommet er innredet med badekar, vask og toalett.

i form av egeninnsats utførte selger på tidlig 2000 tall oppussingsarbeid i deler av rommet ved å legge flis på gulv og delvis på vegger over eksisterende overflater. Tiltak som ble utført da, må ikke forveksles med full renovering.

Tilstandsgraden er satt ut fra skulte membranløsninger som er av eldre dato (byggeår).

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

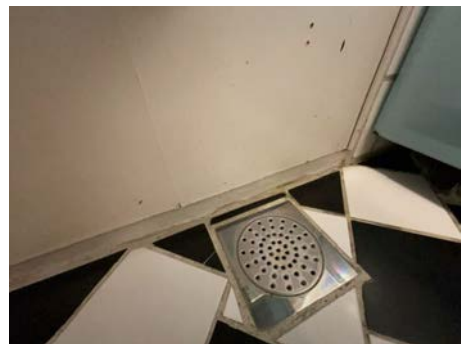
Våtrommet har for øvrig fungert OK for dagens eier frem til nå.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må påregnes renovering da det er utette løsninger på gulv og vegger. Påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. utbedres fagmessig ihht. dagens krav og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner, det vil si at det ikke tas hull mellom to våtrom (våtsoner). Vegger vil imidlertid åpnes i forbindelse med utskifting av vann og avløpsrør. I den forbindelse kan det ikke utelukkes noe ekstra arbeider i konstruksjon.

Ved annen form for fuktøk og undersøkelser ble det ikke registrert symptom/indikasjon på fukt i vegg.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

IKEA Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i tre. Kjøkkenet er skiftet i selgers eietid.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.

Helhetsinntrykk av kjøkkeninnredning, TG 1.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Komfyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkagesikring, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen. Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber mulig hovedsakelig fra byggeår. Tilsynelatende fagmessig montert. Ingen synlig lekkasje registrert.

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år. Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder på eldre kobberør med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



#### Ventilasjon

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Normalt for byggeperioden.

Ventilasjon og avtrekk på vanlige boliger har hatt lite oppmerksomhet helt fram til slutten av 90-tallet. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet, ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning.

#### Avløpsrør

Avløpsrør av plast og eldre støpejernsrør.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken. Fremstår fagmessig montert.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørboblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder da avløpsrørene har passert 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrør.



#### Varmtvannstank

Nyere ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

# Tilstandsrapport



## TG 0 Andre installasjoner

Boligen varmes blant annet opp via varmepumpe fra 2023 tilknyttet innvendig del i begge etasjer. Denne fungerte fint på befaringsdagen.

Arbeider utført av Terjesen Elektronikk AS.



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden 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.*

- Det mangler samsvarserklæring på arbeider som er utført etter 1999. Selger har vært i kontakt med Hisøy elektro som utførte arbeider som opplyser at de ikke kan fremskaffe samsvarserklæring da arbeider på den tiden ikke var digitalisert, dvs. ikke lenger eksisterer.

- Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn, og der det ikke foreligger samsvarserklæring, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør/el-takstmann. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, vurdering/svar på spørsmål om el-anlegg i rapporten må ikke forveksles med en el-kontroll.

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.  
**Byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**I selgers eietid er arbeider kun utført av elektroinstallasjonsvirksomhet. (Hisøy Elektro) Historikk før dette er ikke kjent.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Der er foretatt noe arbeider i boligen etter 1999, som mangler samsvarserklæring. Selger har vært i kontakt med Hisøy elektro som utførte arbeider som opplyser at de ikke kan fremskaffe samsvarserklæring da arbeider på den tiden ikke var digitalisert, dvs. ikke lenger eksisterer.**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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 Det er ikke opplyst om dette. Normal må det påregnes at sikringer går ved overbelastning og ved lyn- og tordenvær.**

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

**Nei - Det er ikke opplyst om dette.**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**



**TG 0** Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



**TOMTEFORHOLD**

**Byggegrunn**



# Tilstandsrapport

Ukjent eksakt byggegrunn, mulig av sprengt fjell og andre løsmasser.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringsløsninger mulig fra byggeperioden. Det ble ikke registrert grunnmursplast på siden av grunnmur som har tilfylt terreng, mulig dette ligger under overflate.

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken, videre ukjent. Dersom det er lagt drenerør, vil det være påregnelig at disse begrenset effekt som følge av alderssviklinger.

### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Pusset grunnmur fra byggeår. Antar støpt betongplate mot grunn.

Konstruksjonen er lukket, ukjent isolasjonsløsning i gulv på grunn. Normal løsning for byggeperioden er helt eller delvis isolert med isopor under støp.

Betongplaten er i hovedsak tildekket med gulvoverflater, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker. Ingen indikasjon på vesentlige skjevheter.

TG1 er satt på grunn av det ikke ble registrert vesentlige skader, sprekker eller skjevheter ved befaring. Enkelte mindre sprekker/riss på overflater må likevel påregnes. Ny eier må selv vurdere behov for utbedring av disse.



Grunnmur er lite synlig i område der det er ringmur.

## TG 2 Forstøtningsmurer

Eldre støttemur for bedd.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Støttemur for bedd har naturlig slitasje grunnet alder og trykk påvirkning fra bakenforliggende terreng.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Tiltak er ikke prekært, da avviket på nåværende tidspunkt kun fremstår av estetisk art.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 0 Terrengforhold

Boligen er naturlig integrert i landskapet, omgitt av bergknauser og skråninger og opparbeidet hage.

Den er ikke lokalisert i områder som er utsatt for flom eller jord- og snøskred.



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Iflg. selgers egenerklæring er utvendige vann og avløpsrør skiftet i 2006. Dokumentasjon er ikke fremvist. Se selgers egenerklæring.

Det er ikke kjent hvor overgang/kobling mellom nye og gamle rør foreligger. Tilstand på innvendige rør omtales i punkt for innvendige vann- og avløpsrør.

TG gis for opplysninger om lav alder på utvendige vann- og avløpsrør. Det bør imidlertid innhentes informasjon om hvor gamle og nye rør er koblet sammen og annen relevant dokumentasjon.

## TG 1 Oljetank

Iflg. egenerklæringsskjema opplyses det at det foreligger nedgravd oljetank på eiendommen. Denne er imidlertid tømt og sanert.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

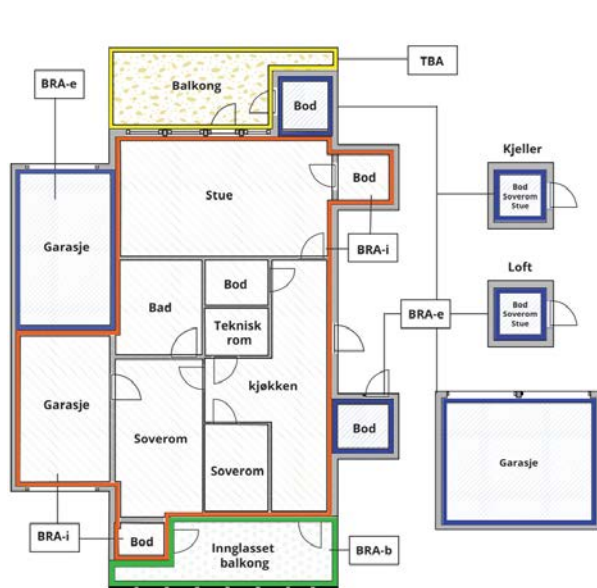
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	104	38		142	
2. etasje	101			101	60
<b>SUM</b>	<b>205</b>	<b>38</b>			<b>60</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>243</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré , Bod , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod 2, Bod 3, Bad	Garasje , Bod 4, Bod 5	
2. etasje	Stue , Kjøkken , Vaskerom , Gang , Bad , Soverom , Soverom		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Underetasje:

- Terninger viser stor rom merket hobby. Dette rommet fremstod som to boder.
- Tegninger viser matbod. Dette rommet fremstod som bad.

2. etasje:

- Stemmer overens med mottatte tegninger.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

*Kommentar:* Montert varmepumpe og ytterdør.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	176	67

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2024	Ruben Lossius	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	306	356		0	1458.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Hasseldalen 20

#### Hjemmelshaver

Jensen Ivan Tommy

### Siste hjemmelsovergang

År	Type
2017	Annet

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.10.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Reviderte tegninger	18.09.1970	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.10.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei
Tegninger (originale tegninger med rombenevnelse)	23.08.1968	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KT4267>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Egenerklæring

Hasseldalen 20, 4816 KOLBJØRNSVIK

15 Oct 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Hasseldalen 20

Postadresse

Hasseldalen 20

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

I 2001

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Hele tiden

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 5996715

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Jensen, Ivan Tommy

## Forbehold

---

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Huseier har lagt fliser på 2 bad

**2.1.2 Årstall**

2004

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Huseier la fliser på gulv og vegger

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt tak, 2 nye vinduer skiftet

**4.1.2 Årstall**

2014

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Takshingel, takfot/møneplater skiftet

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Lasse Josefsen ( Aleris Ungplan)

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**4.2.1 Navn på arbeid**



Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2021

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

2 vinduer ble skiftet

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Karl Olaf larsen

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja     Nei

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Lagt nye rør utvendig

**13.1.2 Årstall**

2006

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Lagt nye rør under gårdsplassen

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Egil Bringsverd

**13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?**

Den er tømt, sanert

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16.1.1 Navn på arbeid**

Installert varmepumpe i 1. og 2. etg

**16.1.2 Årstall**

2023

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Satt inn 2 stykk varmepumper

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Terjesen Elektronikk A/S

**16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei



## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.



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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 94161427**

# Egenerklærings skjema

Name

Jensen, Ivan Tommy

Date

2024-10-15

Identification

 Jensen, Ivan Tommy



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Jensen, Ivan Tommy

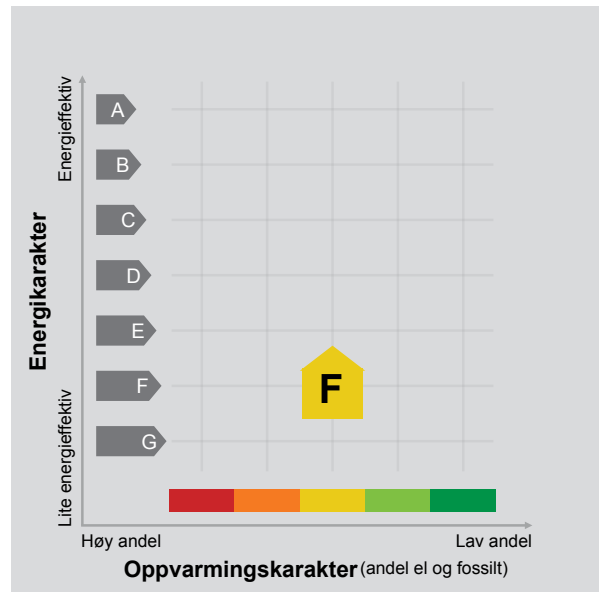
15/10-2024  
14:20:37

BANKID



# ENERGIATTEST

Adresse	Hasseldalen 20
Postnummer	4816
Sted	KOLBJØRNSVIK
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	306
Bruksnummer	356
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167029760
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-39213
Dato	15.10.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning av eksisterende ventilasjon**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket


Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1970
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	245
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Brukertiltak

### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### **Tiltak 11: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### **Tiltak 12: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### **Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

### **Tiltak 16: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

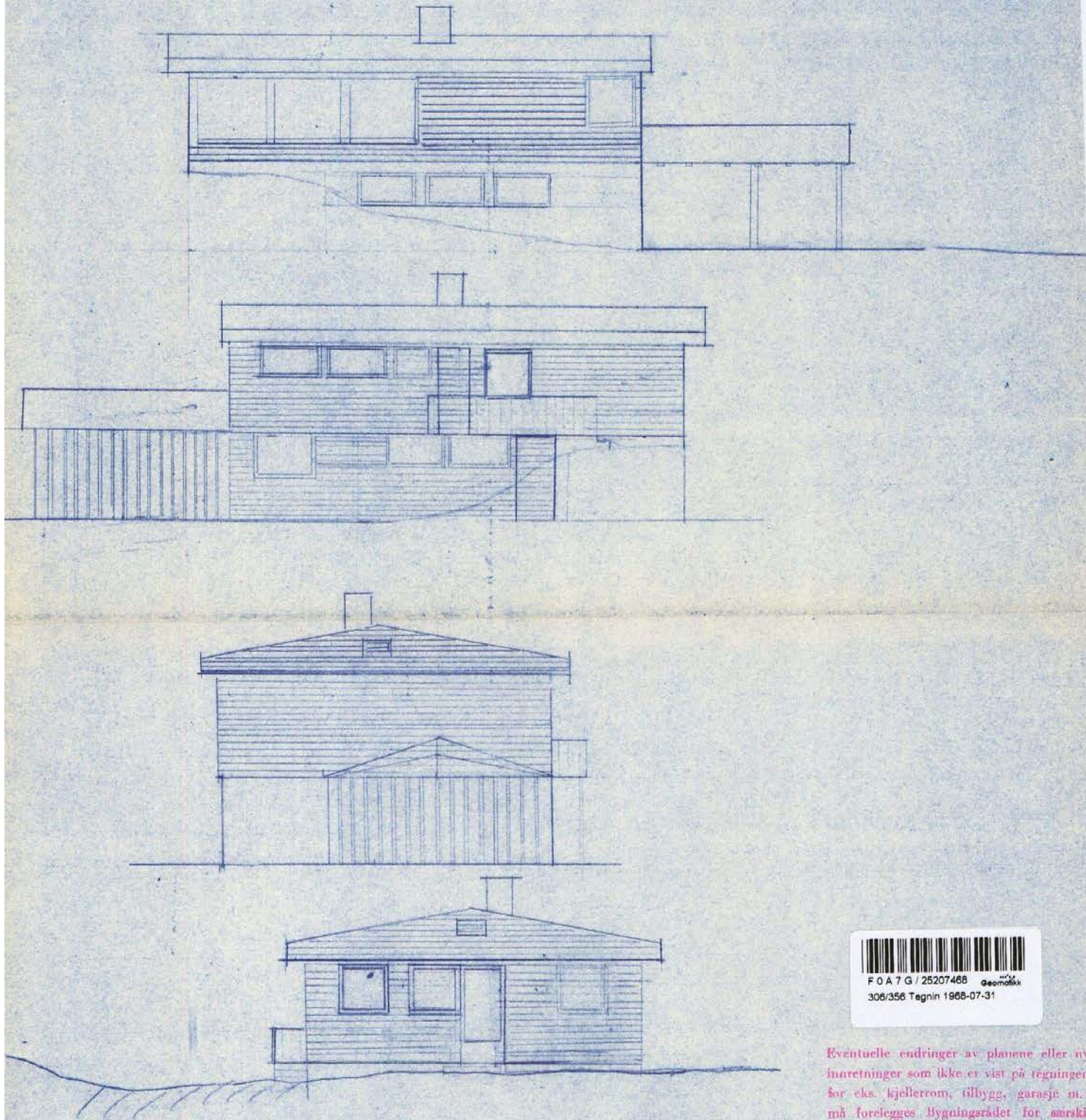
### **Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## **Tiltak på varmeanlegg**

**Tiltak 22: Montering av peisinnsett i åpen peis**

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsett og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsett med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



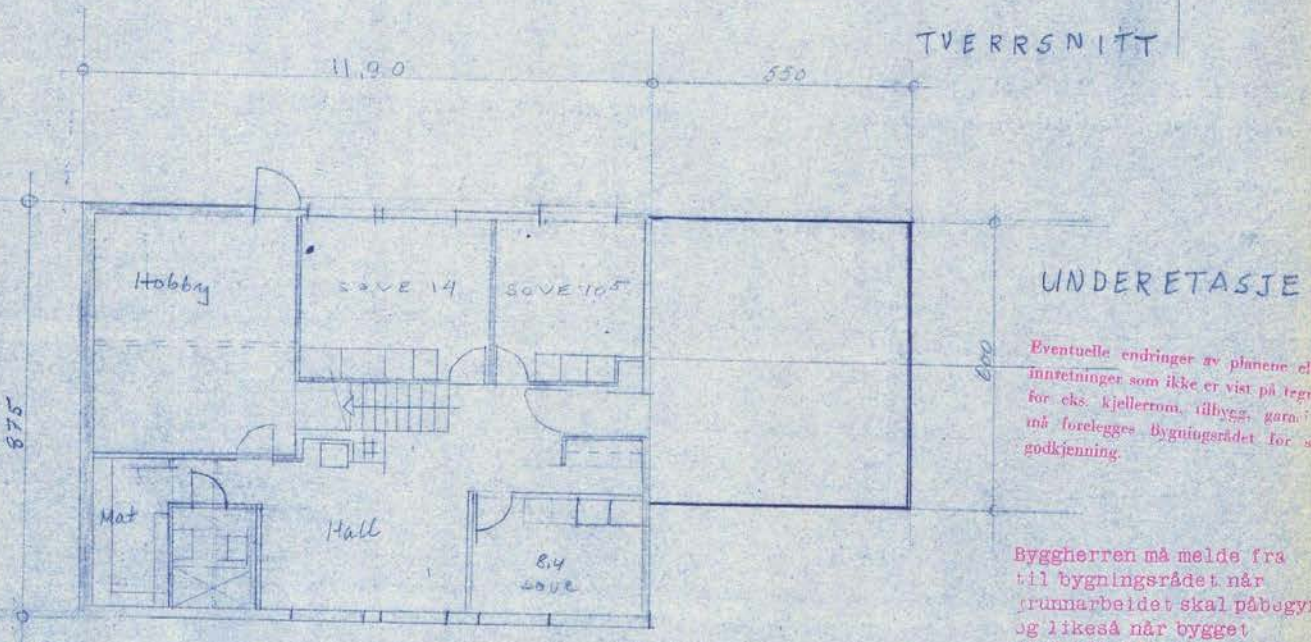
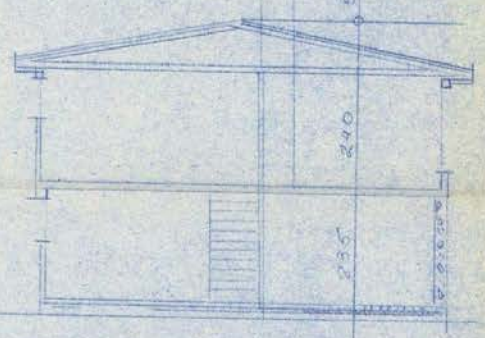
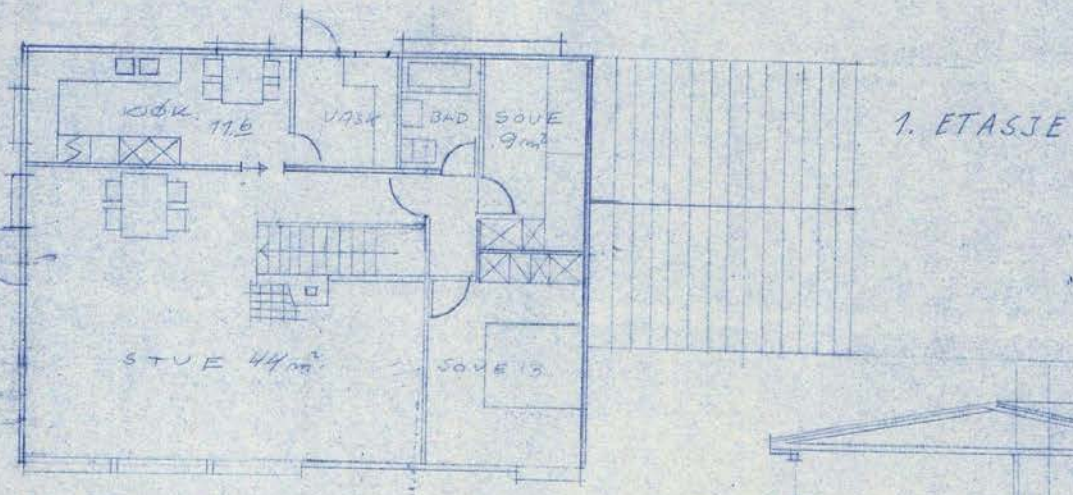
Eventuelle endringer av planene eller ny innretninger som ikke er vist på tegningen for eks. kjellerrom, tilbygg, garasje m.v. må forelegges Bygningsrådet for særskilt godkjenning.

Byggherren må melde fra til bygningsrådet når grunnarbeidet skal påbegynnes og likeså når bygget skal påbegynnes.

Fremlagt for Hisøy Bygningsråd  
 dato: 23/8 1968  
 Se følgeskriv av: 24/8 1968

Målestokk 1:100  
 Gen. 6, bus 356  
 Hisøy



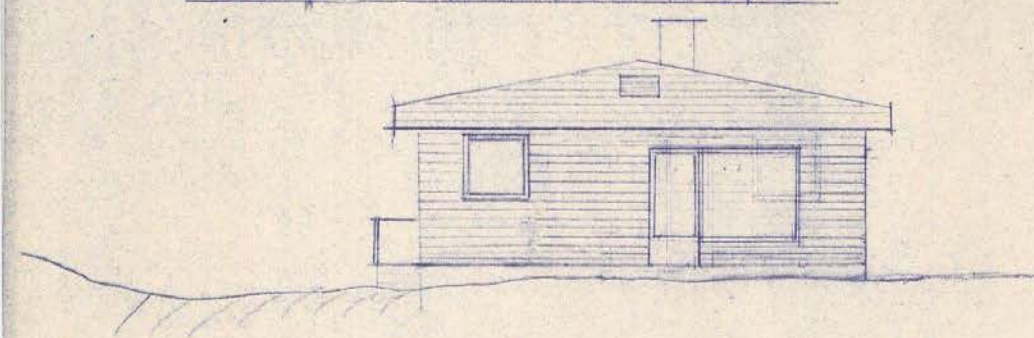
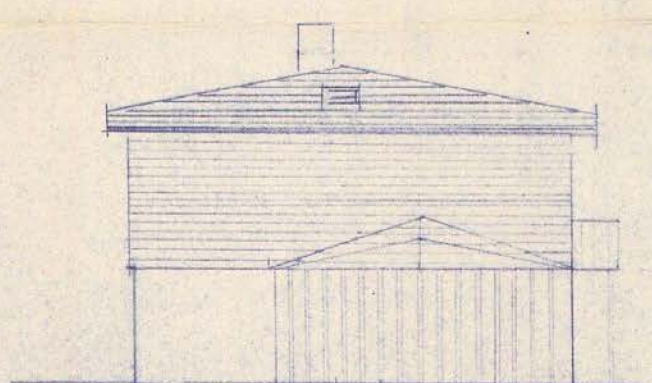
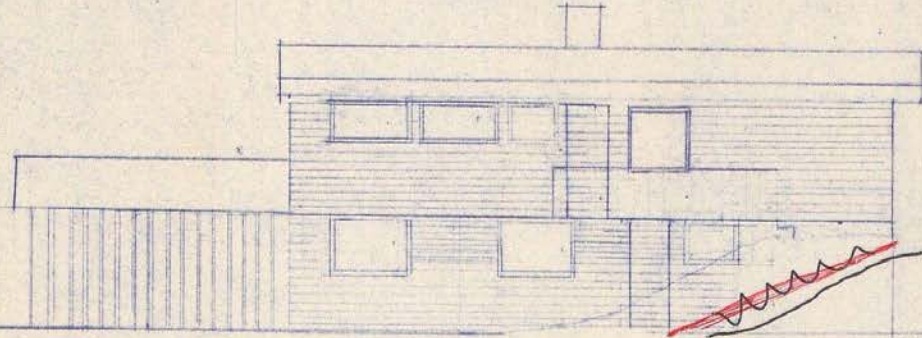
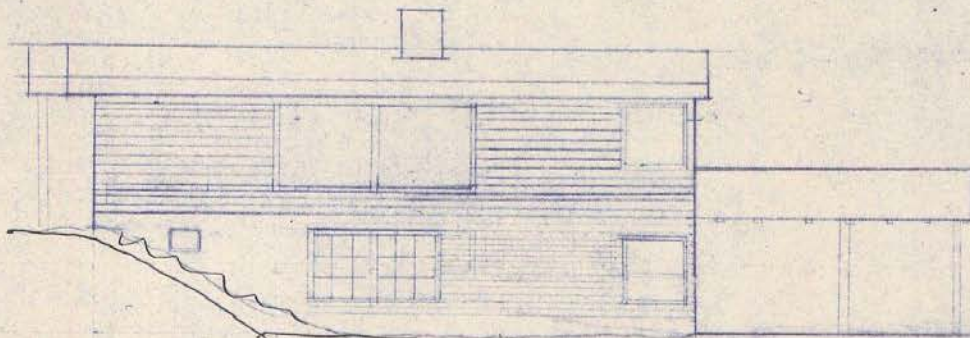


Eventuelle endringer av planene eller nye innretninger som ikke er vist på tegningene for eks. kjellerrom, tilbygg, garasje, etc. må forelegges Bygningsrådet for særskilt godkjenning.

Byggherren må melde fra til bygningsrådet når grunnarbeidet skal påbegynnes og likeså når bygget skal påbegynnes.

Målestokk 1:100  
 Ser b. om 356,  
 Hisøy

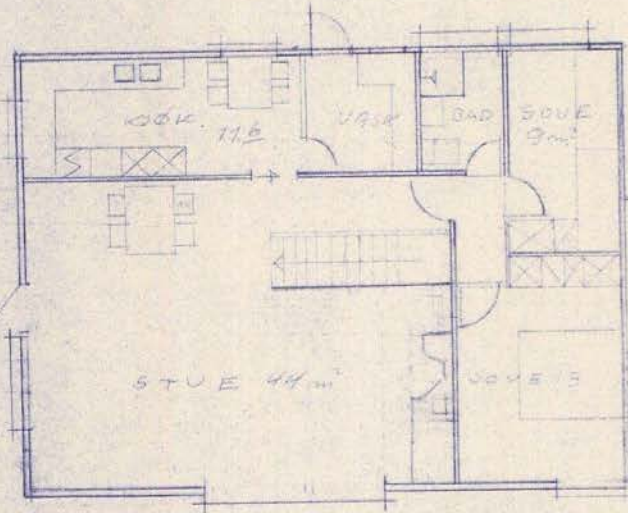
Fremlagt for Hisøy Bygningsråd  
 dato: 2318 1968  
 Se følgeskriv av: 2418 1968



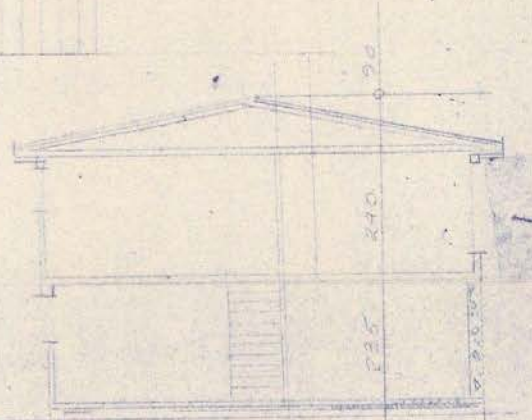
Korr. teqningar.  
8/8-69.

Hus Hefven Kjölsöd  
Går. 6 bnr 358.  
Histry

Arne Holmboe  
 526  
 528  
 1937



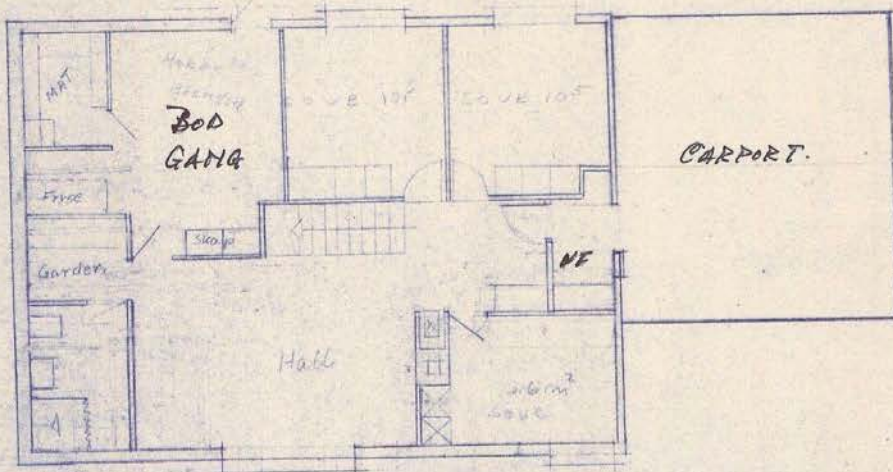
1. ETASJE



TVERRSNITT

11.90

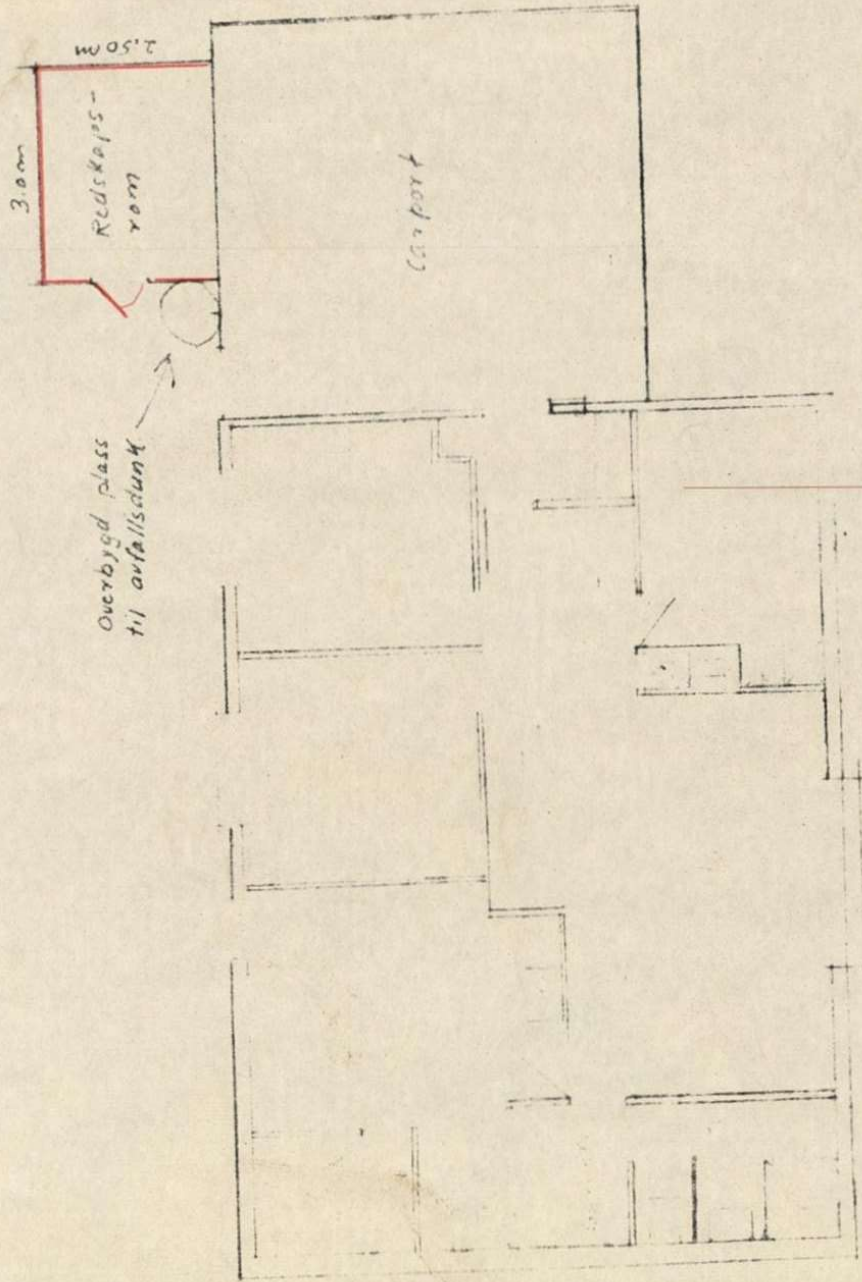
5.30



UNDERETASJE

8.75

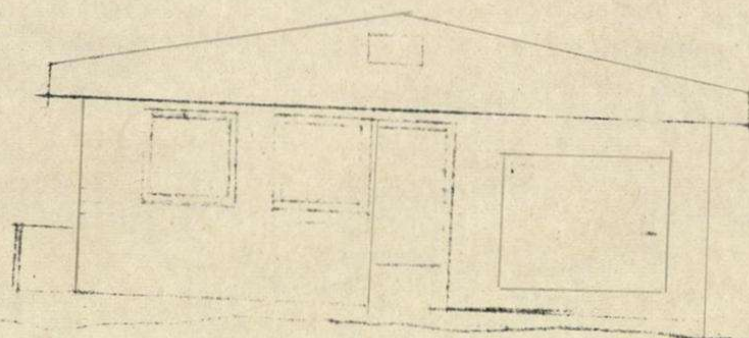
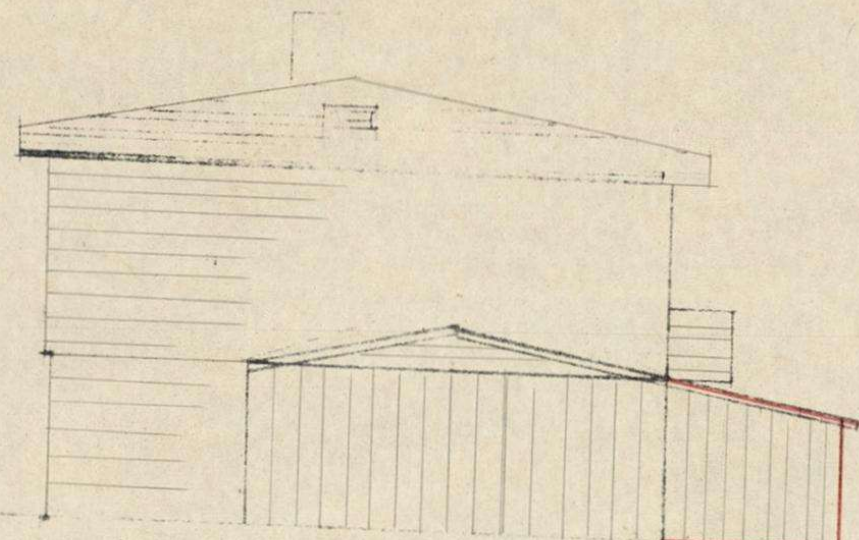
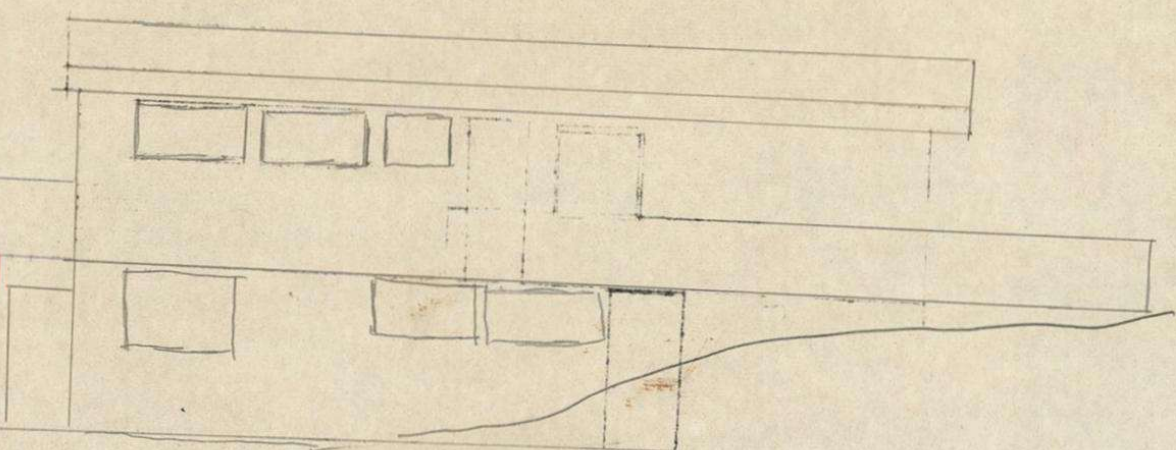
6.00



Fremlagt for Husøy Bygningråd  
 dato: 17/9 1970  
 Se følgeskriv av: 18/9 1970

1/100

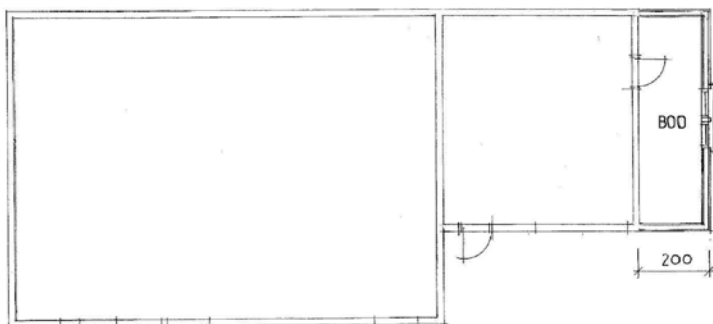
  
 F O A 7 // 25207470   
 306/356 Tegning 1970-08-21



Premlagt for Hisøy Bygningsråd  
dato: 17/9 1970  
Se folgeskriv. av: 18/9 1970

1/100

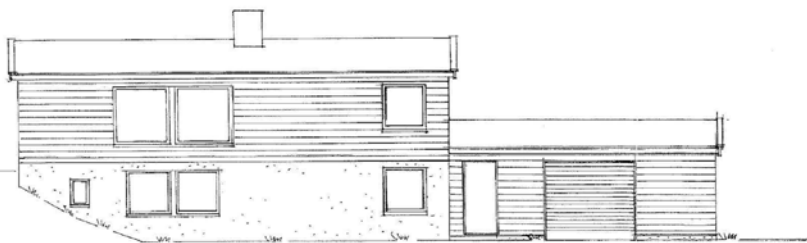
← EKSISTERENDE →      ← UTV →



PLAN



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD

UTVIDELSE ENEBOLIG FOR  
IVAN JENSEN  
HASSELDALEN 20 HISØY  
MÅL: 1:100 DATO: 07.07.05



# Matrikkelkart



ARENDALE KOMMUNE

Adresse: Hasseldalen 20, 4816 KOLBJØRNSVIK  
Gnr/Bnr: 306/356/0/0

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 1458 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-10-15

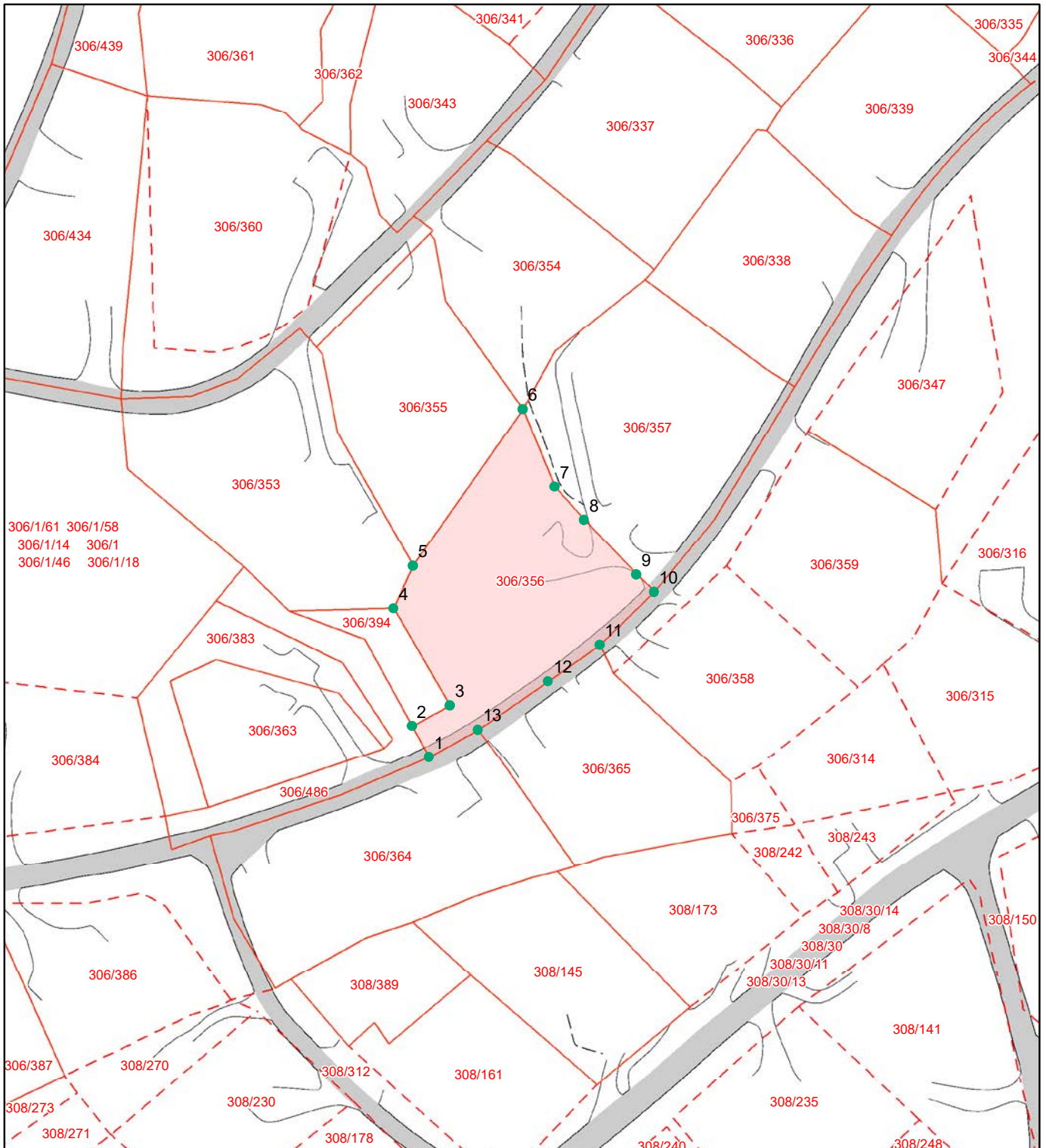


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





# Grensepunkttrappport

Rapportdato : 15.10.2024

## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1458.1		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6477516.01373	486774.420504	Ikke spesifisert	6.51	Annen detalj		Terrengmålt	14	0
2	6477521.69619	486771.275269	Ikke spesifisert	8.01	Bolt		Terrengmålt	14	0
3	6477525.54288	486778.298246	Ikke spesifisert	20.64	Annen detalj		Terrengmålt	14	0
4	6477543.32643	486767.904483	Ikke spesifisert	8.65	Bolt		Terrengmålt	14	0
5	6477551.19373	486771.469976	Fjell	35.16	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6477579.9054	486791.652422	Ikke spesifisert	15.4	Annen detalj		Terrengmålt	14	0
7	6477565.67033	486797.458208	Steingjerde	8.21	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
8	6477559.53107	486802.889699	Steingjerde	13.88	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
9	6477549.52392	486812.476687	Ikke spesifisert	4.54	Annen detalj		Terrengmålt	14	0
10	6477546.35686	486815.72741	Ikke spesifisert	13.92	Annen detalj		Terrengmålt	14	0
11	6477536.63689	486805.802338	Ikke spesifisert	11.63	Annen detalj		Terrengmålt	14	0
12	6477529.94349	486796.317875	Ikke spesifisert	15.69	Annen detalj		Terrengmålt	14	0
13	6477521.05996	486783.420997	Ikke spesifisert	10.34	Annen detalj		Terrengmålt	14	0

# Reguleringsplan

Adresse: Hasseldalen 20, 4816 KOLBJØRNSVIK  
Gnr/Bnr: 306/356/0/0

Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:



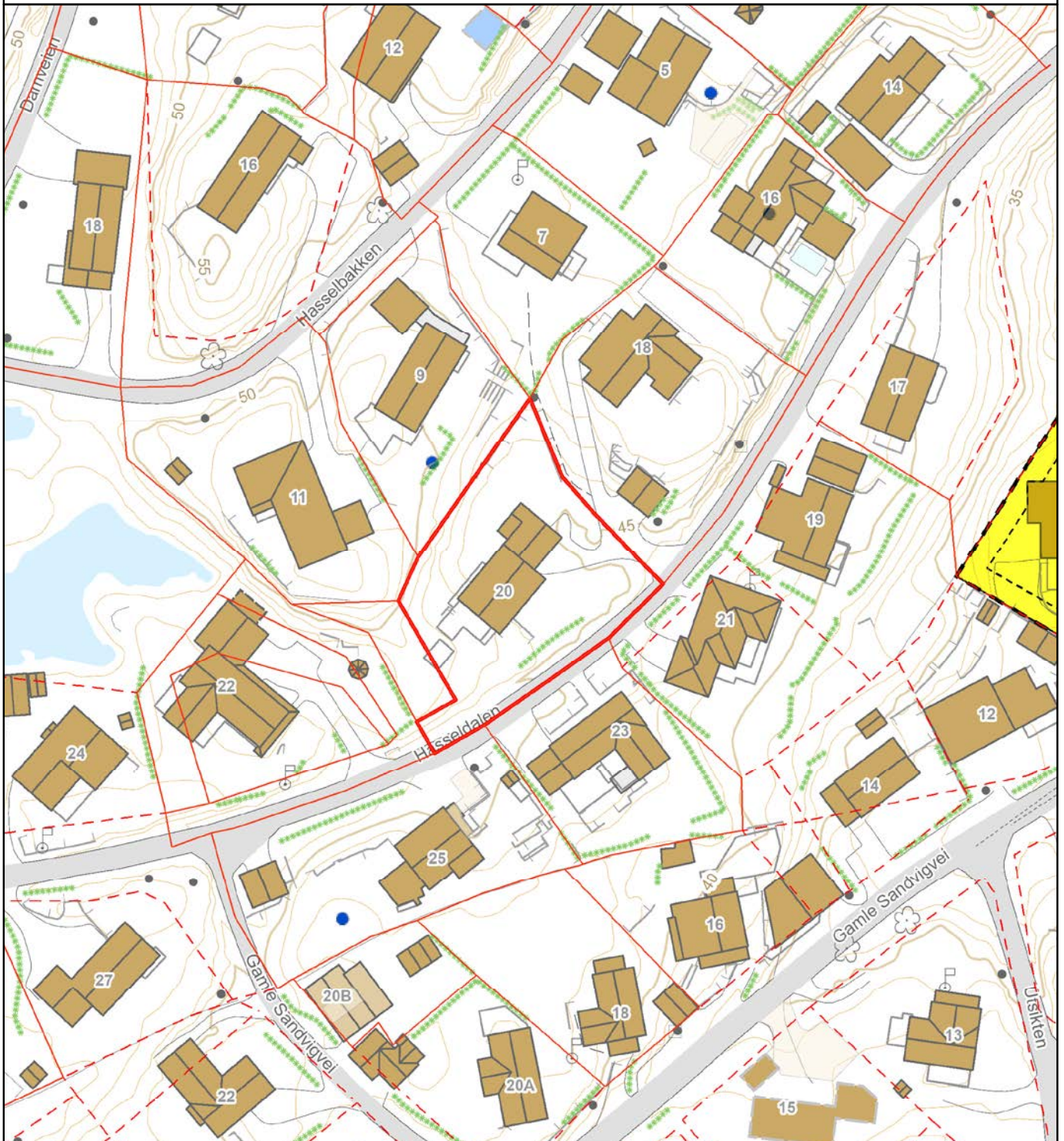
ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000  
Dato: 2024-10-15










Formål: Uregulert

Hensynssone:



# Tegnforklaring - Reguleringsplan

## Eiendomsgrenser noyaktighet

-  Eiendomsgrense
-  Usikker eiendomsgrense
-  1211 - Byggegrense
-  1222 - Frisiktlinje
-  Reguleringsplan formålsgrense
-  Reguleringsplanomriss
-  1110 - Boligbebyggelse

# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap / kombiskap       Fryseskap / -boks       Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin       Annet: \_\_\_\_\_
- Heldekningsstepper følger med uansett festemåte.
- Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopetiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg, TV-antennener og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennener og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder som 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.
- Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstynnssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse medfølger.

forts. neste side

*Juan Jensen*  
Selgers initialer







# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Jan Erik Kristensen**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

[janerik.kristensen@sor.no](mailto:janerik.kristensen@sor.no)



**Mette Fidje Andersen**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

[mette.fidje.andersen@sor.no](mailto:mette.fidje.andersen@sor.no)

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **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 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.



# 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](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto: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 eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Hasseldalen 20, 4816 KOLBJØRNSVIK

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved 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.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**TOR JAN ENDRESEN** | Eiendomsmegler | **40 40 80 21**

**torjan.endresen@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. ARENDAL** | Vesterveien 1B | 37 02 05 00