



aktiv.

Dråbelia 10, 4843 ARENDAL

**Songeheia - Innholdsrik enebolig
på meget solrik tomt med
vidstrakt utsikt - Garasje**



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274

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

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 140,-
Total ink omk.: Kr 4 091 140,-
Selger: Even Andreas Baardsen
Sandås

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 174/206 kvm
Tomtstr.: 819.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 509, bnr. 303
Oppdragsnr.: 1409250205

Songeheia - Innholdsrik enebolig på meget solrik tomt med vidstrakt utsikt - Garasje

Eiendommen ligger høyt, fritt og luftig til i veietablert boligområde på Songeheia ved Birkenlund. Romslig utsiktstomt med sol fra tidlig til sent og flott utsikt både mot hav og innover i landet.

Godt vedlikeholdt og innholdsrik bolig i populært område. Boligen har normalt god standard.

Tomten fin opparbeidelse rundt bebyggelsen med asfaltert gårdstun, naturtomt og romslig vestvendt terrasse med sen kveldssol samt sydvendt terrasse med havutsikt. Eiendommen har også tilhørende garasje, i bunnen av bakken mot nordøst, hvor det også er gruset plass for parkering eller båtopplag.

Innholdsrik bolig over 3 plan (loftsplan ikke omsøkt) med bl.a. 3 soverom, 2 stuer, kontor, bad/wc, adskilt vaskerom, gjestetoalett og flere boder. Romslig garasje og god plass til parkering eller båtopplag.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning underetasje	46
Plantegning hovedetasje	47
Tilstandsrapport	48
Plantegning loftsetasje	49
Egenerklæring	77
Kommunale opplysninger	81
Nabolagsprofil	99
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 174 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 206 m²

TBA: 45 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m² 2 soverom, vindfang, gang, vaskerom, toalettrom, 3 innvendig boder

BRA-e: 1 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 74 m² Stue, kjøkken, bad, soverom, gang

3. etasje

BRA-i: 28 m² Stue, soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

45 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 31 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

819.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en luftig utsiktstomt med panoramautsikt utover havet og innover i landet. Her er sol fra morgen til sen kveld. Forøvrig har tomten fin opparbeidelse rundt bebyggelsen med asfaltert gårdstun, naturtomt og romslig vestvendt terrasse med sen kveldssol samt sydvendt terrasse med havutsikt. Eiendommen har også tilhørende garasje, i bunnen av bakken mot nordøst, hvor det også er gruset plass for parkering eller båttopplag.

Beliggenhet

Eiendommen ligger høyt, fritt og luftig til i veletablert boligområde på Songeheia ved Birkenlund. Romslig utsiktstomt med sol fra tidlig til sent og flott utsikt både mot hav og innover i landet. Den populære rundløypa på Birkenlund (lysløypa) ligger et steinkast unna og her er flotte friområder med turområder og badeplasser m.m. Det er kort vei til både Arendal sentrum og Krøgenes handelspark, båthavn på Songe og nydelig badeplass på Løkholmen. Det er gangavstand til både skoler og flere barnehager.

Adkomst

Fra Arendal, mot Birkenlund, videre følg Ingeborgdalen forbi Havstad bedehus til Nordre Kirkefjell og Songeheia. Følg hovedveien innover til start av Dråbelia og videre opp bakken som går mot høyre. Boligen ligger på venstre hånd. Se forøvrig kartskisse.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig og tilhørende garasje.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage / skole i området
Gullfakse barnehage (0-5 år)
Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 år)
Enghaven barnehage (1-5 år)

Birkenlund skole (1-10 kl.) Foreslått 8-10 fra 2027. Eventuell barneskole på Stinta.
Arendal vgs - Mølleheia
Arendal videregående skole

Bygningssakkyndig

Asle Risholt

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Innholdsrik enebolig over 3 plan, oppført 1988 med normalt godt vedlikehold og standard samt diverse oppgraderinger.

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen består av betongtakstein, og undertaket er av ranittplater.

Vurderingen er basert på observasjon fra bakkenivå og innvendig i kott.

Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta inspeksjon fra stige eller på taket.

Det må presiseres at dette ikke utelukker at det kan foreligge avvik som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder.

Nedløp blir ledet i til terreng.

Fallforhold er ikke kontrollert.

Veggkonstruksjon: Konstruksjonen består av bindingsverk, og vassheller er felt inn bak kledningen.

Kledningen består av stående og liggende bordkledning, er lektet ut fra vindtett sjikt, musebånd/lusing er ikke montert.

Har normal elde i henhold til alder.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte lofttakstoler og er kledd inn.

Konstruksjonen er kun inspisert fra kott på begge sider av stue og soverom i 3. etasje.

Øverloft er ikke tilgjengelig på grunn av manglende luke.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med tolags glass.

Enkelte vinduer er av nyere dato, mens to vinduer i vegger for overbygg ved inngangspartiet er med enkelglass og er av eldre dato.

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

Dører: Ytterdører og balkongdører i tre, har generell normal slitasje iht. alder.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasser og rekkverk er oppført i tre. Bjelkelagene bæres av dragere og søyler som står i stolpesko montert i fjell.

Terrassen i vest har nye terrassebord og levegg fra 2025.

Skjøting av terrassebordene er utført med lite spredning og vurderes som lite fagmessig.

Forholdet har kun estetisk betydning.

Terrassen i øst har normal slitasje i henhold til alder.
Bjelkelaget har noe langtg overheng utover drager, men virker stabilt.

Innvendig:

Rom Under Terreng: Det er tre rom i 1 etasje bestående av to boder og ett soverom som har delvis tilbakefylt yttervegg mot vest.

I den ene boden var det stablet ved mot ytterveggen, og i soverommet var det montert garderobeskap langs hele veggens lengde og høyde.
Disse veggene ble ikke inspisert på grunn av manglende tilgang.

Bod nr. 2 er plassert mellom disse rommene på yttervegg mot vest.
Det ble foretatt hulltaking i innvendig påforingen mot ytterveggen i boden og kontrollert for fukt i svillen.
Oppbyggingen av veggen består av plate, plast, isolert utforing og lecamur.
Ingen fukt ble målt i svill.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Alder på drenering er ukjent, det er bare deler av vegg vest som er tilbakefylt, det er synlig grunnmursplate og topplist montert.
På resterende vegger har utvendig drenering ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Det er enkelte riss i pussen og noe flassing i malingen under vindu på østsiden.
Riss virker stabile.

Terrengforhold: Terrengtet er relativt flatt ca. 1,5meter ut fra boligen uten om den tilbakefylt veggen mot vest.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør og vannrør er av plast og fra byggeåret.
De er tilkoblet offentlig nett.

GARASJE

Byggeår: 2008.

Grunnmur:
Grunnmuren er oppført med lecablokker.

Gulvet er i betong.

Yttervegger:

Ytterveggene er i tre med stående kledning og har normal slitasje i forhold til alder.

Bakveggen har løsnet fra grunnmuren midt på veggen og er presset ut ca. 5 cm nederst.

Et kledningsbord har fått en sprekk som følge av dette.

Takkonstruksjon:

Taket er av typen saltak, og konstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler.

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein.

Undertaket består av sutaksplater.

Port, vinduer og dør er i tre.

Ytterdøren er moden for utskifting.

Bygningen generelt har vanlig elde mht. alder.

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

Forhold som har fått TG2:

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er enkelte knekte taksten. Det er observert en knekt takstein på overbygget ved inngangspartiet på sørsiden.

Årsak:

Alder.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg. Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg. Knekte takstein må skiftes. Tilstanden medfører økt risiko for lekkasjer og vanninntrenging, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Dette kan gi fuktskader på undertaket og takkonstruksjonen, samt råteskader lokalt der taksteinen er knekt.

Følgeskader kan bli omfattende dersom tiltak ikke iverksettes.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. På nordsiden i 1.

etasje er det liggende panel med liten eller ingen lufting i bunnen mot beslag som går ned på muren.

Det er ikke montert musebånd på vegger med stående kledning.

Årsak:

Utførelse/manglende montering.

Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Over tid øker dette risikoen for råteskader, deformasjon av panel og redusert levetid for kledning.

Økt risiko for inntrenging av mus og andre smådyr i konstruksjonen, noe som kan medføre skader på isolasjon og materialer samt hygieniske utfordringer.

Tiltak bør vurderes for å redusere risikoen.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist andre avvik: I skjøtene på undertaksplatene er det montert et spikerslag mellom sperrene for å støtte opp skjøten på platene.

Spikerslaget er ikke festet til sperrene, men kun spikret med kramper gjennom undertaket og inn i spikerslaget.

Flere av spikerslagene er løse, og enkelte kramper har gått gjennom undertaksplaten, noe som har ført til hull.

Platene har overlapp i skjøten, slik at vann som eventuelt renner gjennom hullene vil treffe platen under, men med svært små marginer før det kan renne inn i takkonstruksjonen.

Dette anses som et usikkert punkt og er vurdert som et avvik.

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Hull i undertaket kan føre til vanninntrenging ved nedbør, med risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Flere vinduer har kondensmerker på innsiden, nederst i vinduet.

Ventilene i flere vinduer er dekket med lister, noe som hindrer planlagt ventilasjon av boligen.

Vinduer som er montert i mur i 1. etasje mangler beslag under karmene.

Utvendig trenger flere vinduer vedlikehold i form av maling.

Årsak:

Manglende vedlikehold, fravær av beslag og kondens som er tegn på utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av enkelte rom.

Konsekvens:

Redusert ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning og risiko for muggdannelse.

Kondens kan over tid skade vindusrammene.

Manglende utvendig vedlikehold kan resultere i råte og redusert levetid for vinduene.

Fravær av beslag kan medføre vanninntrengning i konstruksjonen og skade underliggende materialer og vinduer.

Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Terrassedør på østveggen har delaminert i bunnen av døren og døren har en del værslitasje.

Årsak:

Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Terrassedøren kan få ytterligere materialforringelse.

Dette kan medføre behov for utskifting dersom skaden utvikler seg.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Dette gjelder begge terrassene.

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Lavt rekkverk gir redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.

Andre utvendige forhold

Bygget bærer preg av ufagmessig utførelse, og deler av materialene som er brukt, er ikke egnet til formålet.

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens/tiltak: Skal den ha en normal levetid må det utføres tiltak på taktekking og deler av vegg.

Konsekvens:

Redusert levetid.

Overflater

Det er påvist andre avvik:. Gulv i soverom mot nordvest i første etasje er det registrert enkelte større sprekker mellom gulvbordene og merkbar svikt i enkelte områder av gulvet.

Tregulvet i 2 etasje er det observert knirk fler steder.

Årsak:

Ikke tilstrekkelig festet eller løsnet fra underlaget.

Knirk i gulvet i indikerer friksjon mellom bord og festemidler, typisk ved aldring og uttørking av treverket.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Tilstanden medfører redusert estetisk kvalitet og kan gi ujevn gangkomfort.

Knirk kan oppleves som sjenerende.

Radon

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

Årsak:

Radonsperre var ikke et krav ved oppføring av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Uten måleresultater er det usikkerhet knyttet til radonnivået.

Dersom grenseverdiene overskrides, kan det bli nødvendig å iverksette tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen.

Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det mangler håndløper på en vegg fra 1 etasje til 2 etasje

Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Risiko for fallskader ved bruk.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører trenger vedlikehold eller justering.

Årsak:

Alder.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Dørene kan gi dårligere lukking, økt slitasje på karm og beslag.

1 Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Gulvet utenfor slukområdet har lite fall, og belegget er antatt overskredet sin forventede levetid.

Det foreligger ingen dokumentasjon på overflatebehandlingen på belegget.

Årsak:

Alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Rommet har redusert fuktsikkerhet sammenlignet med dagens krav, og det foreligger økt risiko for skader ved langvarig vannbelastning.

Ved lekkasje kan det oppstå vannansamlinger på deler av gulvet som ikke renner til sluk.

1 Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Belegget er antatt overskredet sin forventede levetid.

Det foreligger ingen dokumentasjon på overflatebehandlingen på belegget eller selve belegget.

Årsak:

Alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

1 Etasje - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Benkeplaten og kummen ser ut til å ha flekker som det er usikkert om lar seg fjerne.

Årsak:

Bruk.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Kun estetisk.

1 Etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Mangler mekanisk avtrekk.

Dette er et krav i henhold til NS 3600.

Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Økt risiko

for høy luftfuktighet og kondens, som kan føre til mugg- og råteskader over tid. Dette kan også påvirke inneklimaet negativt og medføre hygieniske utfordringer.

2 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk er kun delvis inspisert grunnet dusjkabinett.

Årsak:

Alder, ikke synlig membran og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Konsekvens:

Det foreligger økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre behov for omfattende utbedringsarbeid dersom skade oppstår.

2 Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Benkplaten har svellet i begge skjøtene.

Årsak:

Utett skjøt.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen:

Benkeplaten har redusert estetisk og funksjonell kvalitet.

Det foreligger risiko for videre oppsprekking ved bruk, samt behov for utskifting dersom skaden utvikler seg.

1 Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Økt risiko for høy luftfuktighet og kondens, som kan føre til mugg- og råteskader over tid.

Dette kan også påvirke inneklimaet negativt og medføre hygieniske utfordringer.

Vannledninger

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

Årsak:

Alder.

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

og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.
Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Avløpsrør

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

Årsak:

Alder.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold.
Dette kan medføre kostnader og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Flere vinduer har kondensmerker som indikerer lite luftutskiftning.

Dette gjelder spesielt soverommene, som viser tegn på dårlig ventilasjon.

På enkelte vinduer er ventilspalten tettet igjen, noe som hindrer den tiltenkte ventilasjonen i boligen.

Årsak:

Tette ventiler på enkelte vinduer og manglende luftutskiftning.

Konsekvens/tiltak: Ventilasjonsløsningen må utbedres. Konsekvensen er redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktproblemer, herunder kondensdannelse på vinduer og mulige skader på innvendige overflater over tid. Dette kan også medføre ubehagelig inneklima og økt risiko for muggvekst dersom forholdet vedvarer.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Tilkoblingen er gjort via stikkontakt.

Årsak:

Avviket skyldes at berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Mangelfull tilkobling kan medføre økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Det kan også føre til redusert driftssikkerhet og behov for utbedring før videre bruk.

Elektrisk anlegg

Generell kommentar: Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år, i følge egenerklæring er dette utført tidlig i 2025 uten avvik.

Fuktsikring og drenering

Grunnmursplaten på vestveggen avsluttes ved avrenningspunktet fra varmepumpen. Vann fra avrenningen drypper og spruter mot veggen, noe som er uheldig.

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens/tiltak: Bør utføres tiltak så ikke avrenning spruter direkte på grunnmur.

Vedvarende sprut og fuktbelastning mot grunnmur kan føre til økt risiko for fuktskader.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Årsak: Alder.

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

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Årsak: Alder og manglende montering.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres stigtrinn for feier og snøfangere på boligen.

Fravær av snøfangere øker risikoen for snøras, som kan skade personer, kjøretøy eller bygningsdeler.

Manglende adkomst til pipen kan medføre at feiing ikke utføres i henhold til forskrift, noe som øker brannrisiko.

Slitte renner og beslag kan føre til lekkasjer, fuktskader og redusert funksjon i takavvanningssystemet.

TGIU

1 Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er yttervegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt 12: El-tilsyn tidlig 2025, ingen bemerkninger.

Pkt. 16: Bygget på veranda, byttet terrassebord og levegg. Utført ved egeninnsats/dugnad.

Ny asfaltert tun sommer 2025 og slipt gulv i 2. etasje.

Innhold

Underetasje: Vindfang med garderobe, hall, gjestettoalett, vaskerom med utgang tomten. 2 soverom og flere boder.

Hovedetasje: Gang/repo, stue med utgang terrasse, kjøkken / allrom med spisestue, soverom, bad/wc.

Loftsetasje: Loftstue, innredet rom (benyttet som soverom). Loftsetasjen er ikke godkjent for varig opphold men er av tidligere eier brukt som soverom.

Standard

Godt vedlikeholdt og innholdsrik bolig i veletablert område. Boligen har normalt god standard.

Hovedetasjen er meget lys, luftig med mye vindusflater og naturlig lys og utsikt. Det er gjennomgående bruk av massive furugulv og malt panel på vegger og i tak.

Kjøkkenet er romslig med god spiseplass og utgang veranda mot sydøst med fin havutsikt. Kjøkkenet har innredning i malt, profilert utførelse med god skap- og benkeplass og opplegg for oppvaskmaskin.

Hovedbadet har fliser på gulv med varmekabler, dusjkabinett, wc og bred servantinnredning med over- og underskap.

Underetasjen er meget innholdsrik med 2 soverom, toalettrom og romslig vaskerom. Her er også boder samt verksted. Innvendige gulver har i hovedsak belegg eller laminat. Vegger og tak har i hovedsak malt panel. Vaskerom med utslagsvask og fast innredning samt praktisk utgang til tomten. Det er garderobeløsning i hovedinngang.

Loftsetasjen er innredet med laminat på gulv, malt panel på vegger og i tak.

Frittliggende garasje med støpt dekke og portåpner.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen tomt. Tilhørende garasje (1,5 størrelse) med støpt dekke og portåpner. I tillegg er det god parkering ved garasjen.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe luft/luft i stuen. Peisovn i stuen. Varmekabler på bad, i hall og vindfang. Forøvrig eventuelt elektrisk.

Info strømforbruk

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

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 14 638

Kommunale avgifter år

2025

Eiendomsskatt

Kr 6 372

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 936 314

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 745 256

Formuesverdi sekundær år

2024

Info vannavgift

Eiendommen har vannmåler og betaler vannavgift i.h.t. forbruk.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 509, bruksnummer 303 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/509/303:

11.12.1985 - Dokumentnr: 13298 - Bestemmelse om veg

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

26.06.1985 - Dokumentnr: 5736 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:509 Bnr:27

01.01.2020 - Dokumentnr: 1734184 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:509 Bnr:303

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eneboligen datert 14.07.1988. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

- Terrassedør må sperres i lukket stilling til forsvarlig rekkverk er oppført.
- Pipe må føres forskriftsmessig over tak.
- Feieluke må kunne betjenes.
- Røykvarslere må oppsettes.
- Ventilasjon må føres over sak.
- Belistning må føres over tak.
- Loftsetasjen må isoleres ferdig.
- Utvendig trapp skal monteres.
- Muren skal pusses utvendig.

Det foreligger ikke tegninger på loftsetasjen eller dokumentasjon i kommunale arkiver på at denne er omsøkt eller godkjent til varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig

brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det foreligger ikke bygningstegninger for garasjen. Det er mottatt byggetegninger og igangsettingstillatelse fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.07.1988.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert boligområde. Plan for Songeheia syd, vedtatt i kraft 27.02.1984. Formål: Offentlig bebyggelse. Bebyggelse- og anlegg, eksisterende boligbebyggelse, i.,h.t. gjeldende kommuneplan.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

101 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 108 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 110 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 140

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon: 1,4%
Markedspakke: kr. 21.750,-
Tilrettelegging: kr. 10.900,-
Oppgjør: kr. 6.950,-
Garantipremie: kr. 3.800,-
Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 4.389,-

Ansvarlig megler

Leif Christian de Presno
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no
Tlf: 472 01 274

Ansvarlig megler bistås av

Leif Christian de Presno
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no
Tlf: 472 01 274

Oppdragstaker

De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Salgsoppgavedato

07.01.2026







































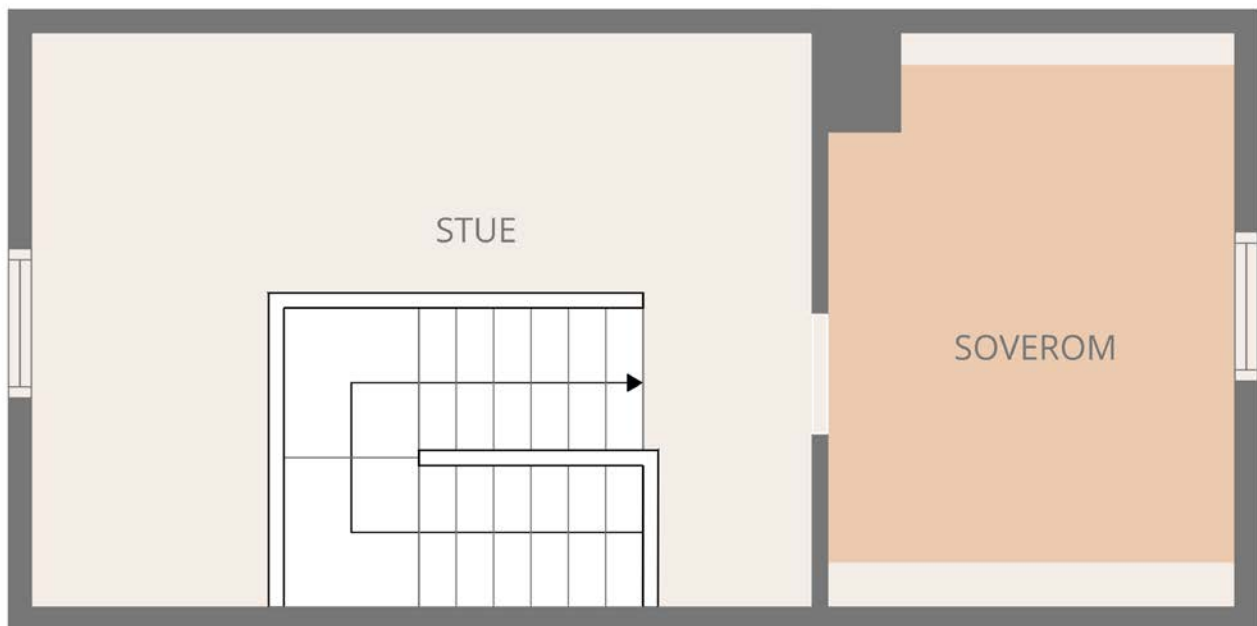


Vedlegg



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport



Enebolig



Dråbelia 10 , 4843 ARENDAL



ARENDAL kommune



gnr. 509, bnr. 303

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 26.11.2025

Rapportdato: 02.12.2025

Oppdragsnr.: 22652-1006

Referansenummer: RS2912

Foretak: Erik Sørensen AS

Takstingeniør: Asle Risholt



NITO

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

Erik Sørensen AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Asle Risholt

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Enebolig fra 1988 med garasje, beliggende på en sentral og solrik tomt.
Den generelle tilstanden fremstår som ok både utvendig og innvendig.
Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik og mangler, blant annet på kledning, terrasser, takstein, vinduer og ventilasjon.
For nærmere detaljer vises det til rapportens enkelte punkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

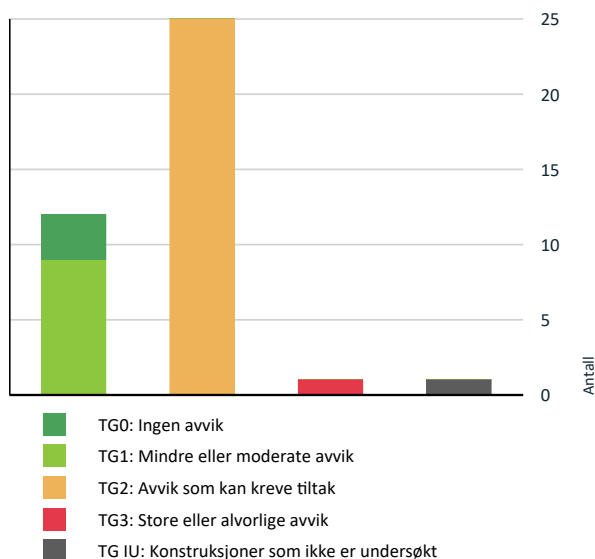
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

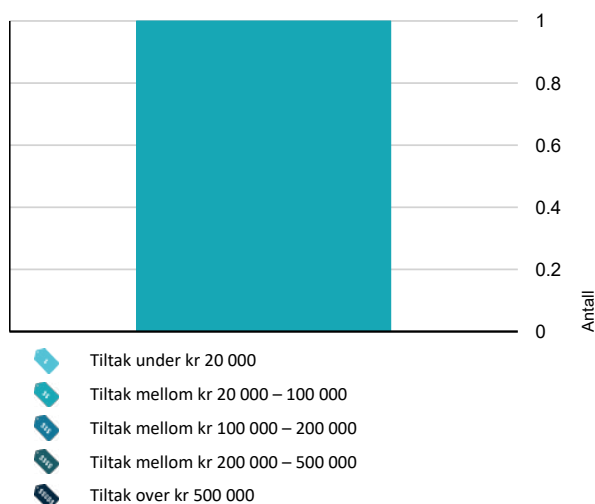
Sammendrag av boligens tilstand

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



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1988

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt utvendig og innvendig.

Tilbygg / modernisering

2025 Modernisering Terrasse vest - utvidet, levegg og nye terrassebord.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av betongtakstein, og undertaket er av ranittplater.

Vurderingen er basert på observasjon fra bakkenivå og innvendig i kott.

Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta inspeksjon fra stige eller på taket.

Det må presiseres at dette ikke utelukker at det kan foreligge avvik som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Det er observert en knekt takstein på overbygget ved inngangspartiet på sørsiden.

Årsak:

Alder

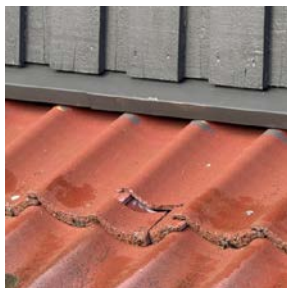
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Knekte takstein må skiftes.

Tilstanden medfører økt risiko for lekkasjer og vanninntrenging, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Dette kan gi fuktskader på undertaket og takkonstruksjonen, samt råteskader lokalt der taksteinen er knekt.

Følgeskader kan bli omfattende dersom tiltak ikke iverksettes.



Knekt takstein

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder.

Nedløp blir ledet i til terreng.

Fallforhold er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Årsak:

Alder og manglende montering

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres stigtrinn for feier og snøfangere på boligen.

Fravær av snøfangere øker risikoen for snøras, som kan skade personer, kjøretøy eller bygningsdeler. Manglende adkomst til pipen kan medføre at feiing ikke utføres i henhold til forskrift, noe som øker brannrisiko. Slitte renner og beslag kan føre til lekkasjer, fuktskader og redusert funksjon i takavvanningssystemet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende snøfanger og stigetrinn til pipe.



Manglende snøfanger og stigetrinn til pipe.

TG 2 Veggkonstruksjon

Konstruksjonen består av bindingsverk, og vassheller er felt inn bak kledningen. Kledningen består av stående og liggende bordkledning, er lektet ut fra vindtett sjikt, musebånd/lusing er ikke montert. Har normal elde i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

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

På nordsiden i 1. etasje er det liggende panel med liten eller ingen lufting i bunnen mot beslag som går ned på muren. Det er ikke montert musebånd på vegger med stående kledning.

Årsak:

Utførelse/manglende montering

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Over tid øker dette risikoen for råteskader, deformasjon av panel og redusert levetid for kledning. Økt risiko for inntrenging av mus og andre smådyr i konstruksjonen, noe som kan medføre skader på isolasjon og materialer samt hygieniske utfordringer. Tiltak bør vurderes for å redusere risikoen.



Liten/ingen lufting i bunnen av kledningen

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av prefabrickerte lofttakstoler og er kledd inn.
Konstruksjonen er kun innsisert fra kott på begge sider av stue og soverom i 3. etasje.
Øverloft er ikke tilgjengelig på grunn av manglende luke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

I skjøtene på undertaksplatene er det montert et spikerslag mellom sperrene for å støtte opp skjøten på platene. Spikerslaget er ikke festet til sperrene, men kun spikret med kramper gjennom undertaket og inn i spikerslaget. Flere av spikerslagene er løse, og enkelte kramper har gått gjennom undertaksplaten, noe som har ført til hull. Platene har overlapp i skjøten, slik at vann som eventuelt renner gjennom hullene vil treffe platen under, men med svært små marginer før det kan renne inn i takkonstruksjonen. Dette anses som et usikkert punkt og er vurdert som et avvik.

Årsak:

Utførelse

Konsekvens:

Hull i undertaket kan føre til vanninntrenging ved nedbør, med risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Løst spikerslag

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med tolags glass.
Enkelte vinduer er av nyere dato, mens to vinduer i vegger for overbygg ved inngangspartiet er med enkelglass og er av eldre dato.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Flere vinduer har kondensmerker på innsiden, nederst i vinduet.

Ventilene i flere vinduer er dekket med lister, noe som hindrer planlagt ventilasjon av boligen.

Vinduer som er montert i mur i 1. etasje mangler beslag under karmene.

Utvendig trenger flere vinduer vedlikehold i form av maling.

Årsak:

Manglende vedlikehold, fravær av beslag og kondens som er tegn på utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av enkelte rom.

Konsekvens:

Redusert ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning og risiko for muggdannelse.

Kondens kan over tid skade vindusrammene.

Manglende utvendig vedlikehold kan resultere i råte og redusert levetid for vinduene.

Fravær av beslag kan medføre vanninntrengning i konstruksjonen og skade underliggende materialer og vinduer.



Mangler beslag

TG 2 Dører

Ytterdører og balkongdører i tre, har generell normal slitasje iht. alder.

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Terrassedør på østveggen har delaminert i bunnen av døren og døren har en del værslitasje.

Årsak:

Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens:

Terrassedøren kan få ytterligere materialforringelse.

Dette kan medføre behov for utskifting dersom skaden utvikler seg.



Terrassedør øst

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser og rekkverk er oppført i tre.

Bjelkelagene bæres av dragere og søyler som står i stolpesko montert i fjell.

Terrassen i vest har nye terrassebord og levegg fra 2025.

Skjøting av terrassebordene er utført med lite spredning og vurderes som lite fagmessig.

Forholdet har kun estetisk betydning.

Terrassen i øst har normal slitasje i henhold til alder.

Bjelkelaget har noe langt overheng utover drager, men virker stabilt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dette gjelder begge terrassene.

Årsak:

Utførelse

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Lavt rekkverk gir redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.

! TG 2 Andre utvendige forhold

Det er oppført en mindre bod under terrassen, inntil ytterveggen på vestsiden.
Bodens areal er ca. 1 m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygget bærer preg av ufagmessig utførelse, og deler av materialene som er brukt, er ikke egnet til formålet.

Årsak:

Utførelse

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal den ha en normal levetid må det utføres tiltak på takteking og deler av vegg.

Konsekvens:

Redusert levetid.



Bod under terrasse

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige gulv består av laminat, furugulv, betong, fliser og belegg. Vegger og himling er kledd med plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulv i soverom mot nordvest i første etasje er det registrert enkelte større sprekker mellom gulvbordene og merkbar svikt i enkelte områder av gulvet.

Tregulvet i 2 etasje er det observert knirk flere steder.

Årsak:

Ikke tilstrekkelig festet eller løsnet fra underlaget.

Knirk i gulvet i indikerer friksjon mellom bord og festemidler, typisk ved aldring og uttørring av treverket.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Tilstanden medfører redusert estetisk kvalitet og kan gi ujevn gangkomfort.
Knirk kan oppleves som sjenerende.

ⓘ TG 2 Radon

Bygget er ikke oppført med radonsperre, basert på byggeår og vanlig utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Radonsperre var ikke et krav ved oppføring av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Uten måleresultater er det usikkerhet knyttet til radonnivået.

Dersom grenseverdiene overskrides, kan det bli nødvendig å iverksette tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen.

ⓘ TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er tre rom i 1 etasje bestående av to boder og ett soverom som har delvis tilbakefylt yttervegg mot vest.

I den ene boden var det stablet ved mot ytterveggen, og i soverommet var det montert garderobeskap langs hele veggens lengde og høyde. Disse veggene ble ikke inspisert på grunn av manglende tilgang.

Bod nr. 2 er plassert mellom disse rommene på yttervegg mot vest.

Det ble foretatt hulltaking i innvendig påforingen mot ytterveggen i boden og kontrollert for fukt i svillen.

Oppbyggingen av vegg består av plate, plast, isolert utforing og lecamur.

Ingen fukt ble målt i svill.



Hulltaking bod

ⓘ TG 2 Innvendige trapper

Boligen har repotrapper som går fra 1 etasje og opp til 3 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på en vegg fra 1 etasje til 2 etasje

Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Risiko for fallskader ved bruk.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører trenger vedlikehold eller justering.

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dørene kan gi dårligere lukking, økt slitasje på karm og beslag.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeåret med enkelte oppgraderinger.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har panel.

Har normal slitasje iht. alder.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har belegg som ser ut til å være overflatebehandlet med epoxy, behandlingen og underliggende belegg har ukjent alder.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 60 mm fra toppen av belegget ved dørterskelen til toppen av slukristen.

Det er lokalt fall mot sluket, mens resten av gulvet er relativt flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvet utenfor slukområdet har lite fall, og belegget er antatt overskredet sin forventede levetid.

Det foreligger ingen dokumentasjon på overflatebehandlingen på belegget.

Årsak:

Alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens:

Rommet har redusert fuktsikkerhet sammenlignet med dagens krav, og det foreligger økt risiko for skader ved langvarig vannbelastning.

Ved lekkasje kan det oppstå vannansamlinger på deler av gulvet som ikke renner til sluk.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Belegget er antatt overskredet sin forventede levetid.
Det foreligger ingen dokumentasjon på overflatebehandlingen på belegget eller selve belegget.

Årsak:
Alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.



Sluk

1 ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med tilkobling for vaskemaskin samt utslagsvask og innredning med skuffer, benkeplate og overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplaten og kummen ser ut til å ha flekker som det er usikkert om lar seg fjerne.

Årsak:
Bruk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:
Kun estetisk.

1 ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Mangler mekanisk avtrekk.

Dette er et krav i henhold til NS 3600.

Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Økt risiko for høy luftfuktighet og kondens, som kan føre til mugg- og råteskader over tid.
Dette kan også påvirke inneklimaet negativt og medføre hygieniske utfordringer.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er yttervegg.

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad av ukjent alder.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og taket har panel.

Har normal slitasje iht. alder.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Gulv har fall mot sluk.

Det er målt ca. 40mm høydeforskjell på gulv fra oppkant flis ved dørterskel til topp slukrist.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.

Det er ikke observert synlig membran i sluket eller ved oppkant mot dør.

Dokumentasjon foreligger ikke.

Gulvet fremstår som eldre, men nøyaktig installasjonsdato er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk er kun delvis inspisert grunnet dusjkabinett.

Årsak:

Alder, ikke synlig membran og manglende dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvens:

Det foreligger økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre behov for omfattende utbedringsarbeid dersom skade oppstår.

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Har normal slitasje iht. alder

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk montert i vegg.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltakingen er utført i vegg bak dusjkabinettet.
Undersøkelsen viser følgende oppbygging: panel, reisverk og plate i bad.



Hulltaking i gang

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Veggene og himling i kjøkkenet består av malt panel.
Gulvet er belagt med tregulv.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, og benkeplaten er i laminat.
Har generelt normal slitasje iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

Benkplaten har swellet i begge skjøtene.

Årsak:

Utett skjøt.

Konsekvensen:

Benkeplaten har redusert estetisk og funksjonell kvalitet.

Det foreligger risiko for videre oppsprekking ved bruk, samt behov for utskifting dersom skaden utvikler seg.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Fungerer tilfredsstillende.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har vegger og himling kledd med panel.
Gulvet er belagt med fliser.
Innredningen består av vask og toalett.
Rommet har normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Årsak:

Manglende montering

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Økt risiko for høy luftfuktighet og kondens, som kan føre til mugg- og råteskader over tid.
Dette kan også påvirke innneklimaet negativt og medføre hygieniske utfordringer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er montert i vaskerom i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

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

Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.
Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Alder

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold.

Dette kan medføre kostnader og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Flere vinduer har kondensmerker som indikerer lite luftutskiftning.

Dette gjelder spesielt soverommene, som viser tegn på dårlig ventilasjon.

På enkelte vinduer er ventilspalten tettet igjen, noe som hindrer den tiltenkte ventilasjonen i boligen.

Årsak:

Tette ventiler på enkelte vinduer og manglende luftutskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Konsekvensen er redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktproblemer, herunder kondensdannelse på vinduer og mulige skader på innvendige overflater over tid. Dette kan også medføre ubehagelig inneklima og økt risiko for muggvekst dersom forholdet vedvarer.

TG 2 Varmtvannstank

VVS bereder à 2016 modell, ca. 200 liter, montert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Tilkoblingen er gjort via stikkontakt.

Årsak:

Avviket skyldes at berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Mangelfull tilkobling kan medføre økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Det kan også føre til redusert driftssikkerhet og behov for utbedring før videre bruk.

TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe montert i stue er i fra 2024.

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap montert i gang på vegg øst.

Hovedsikring 63 ampere, 9 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Tilstandsrapport

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år, i følge egenerklæring er dette utført tidlig i 2025 uten avvik.



El-skap

📌 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 brannslukningsutstyr 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

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Alder på drenering er ukjent, det er bare deler av vegg vest som er tilbakefylt, det er synlig grunnmursplate og topplst montert. På resterende vegger har utvendig drenering ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplaten på vestveggen avsluttes ved avrenningspunktet fra varmepumpen. Vann fra avrenningen drypper og spruter mot veggen, noe som er uheldig.

Årsak:

Utførelse

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utføres tiltak så ikke avrenning spruter direkte på grunnmur.

Vedvarende sprut og fuktbelastning mot grunnmur kan føre til økt risiko for fuktskader.



Drenering

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Det er enkelte riss i pussen og noe flassing i malingen under vindu på østsiden.

Riss virker stabile.

TG 0 Terrengforhold

Terrengtet er relativt flatt ca. 1,5meter ut fra boligen uten om den tilbakefylt veggen mot vest.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannrør er av plast og fra byggeåret.

De er tilkoblet offentlig nett.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Byggeår: 2008.

Grunnmur:

Grunnmuren er oppført med lecablokker.
Gulvet er i betong.

Yttervegger:

Ytterveggene er i tre med stående kledning og har normal slitasje i forhold til alder.
Bakveggen har løsnet fra grunnmuren midt på veggen og er presset ut ca. 5 cm nederst.
Et kledningsbord har fått en sprekk som følge av dette.

Takkonstruksjon:

Taket er av typen saltak, og konstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler.

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein.
Undertaket består av sutaksplater.

Port, vinduer og dør er i tre.

Ytterdøren er moden for utskifting.

Bygningen generelt har vanlig elde mht. alder.

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

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

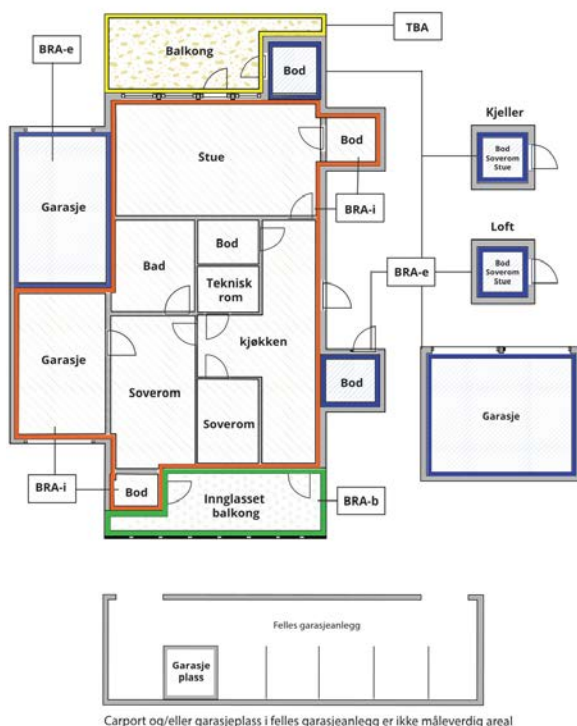
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	72	1		73	
2 Etasje	74			74	45
3 etasje	28			28	
SUM	174	1			45
SUM BRA	175				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	2 soverom, vindfang, gang, vaskerom, toalettrom, 3 innvendig boder	Utvendig bod	
2 Etasje	Stue, kjøkken, bad, soverom, gang		
3 etasje	Stue, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke 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?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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	159	16
Garasje	0	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2025	Asle Risholt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	509	303		0	819.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Dråbelia 10							
Hjemmelshaver Sandås Even Andreas Baardsen							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrاد: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete 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

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

Andre forutsetninger:

Ved befaringen var samtlige rom møblert eller inneholdt diverse utstyr. Opplysninger om tomteforhold er innhentet fra PropCloud. Det er ikke innhentet informasjon om eventuelle offentlige krav eller pålegg, og kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert. Takteking og yttervegger er inspirert fra bakkenivå. Årstall for bygningsdeler er opplyst av eier eller tilstedeværende. I denne rapporten er veggen der hovedytterdør er montert definert som sørvendt.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250205	

Selger 1 navn
Even Andreas Baardsen Sandås

Gateadresse	
Dråbelia 10	

Poststed	Postnr
ARENDAL	4843

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1409250205

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1409250205

Tilleggskommentar

Ny asfaltert tun sommer 2025 og slipt gulvet i 2 etasje

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250205



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	509	Bnr.:	303	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Dråbelia 10, 4843 Arendal					Dato:	26.11.25 HT
Beregnet areal:	819,1m ²						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	1988						
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigmelding VA. Kun på vannmåler					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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



Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

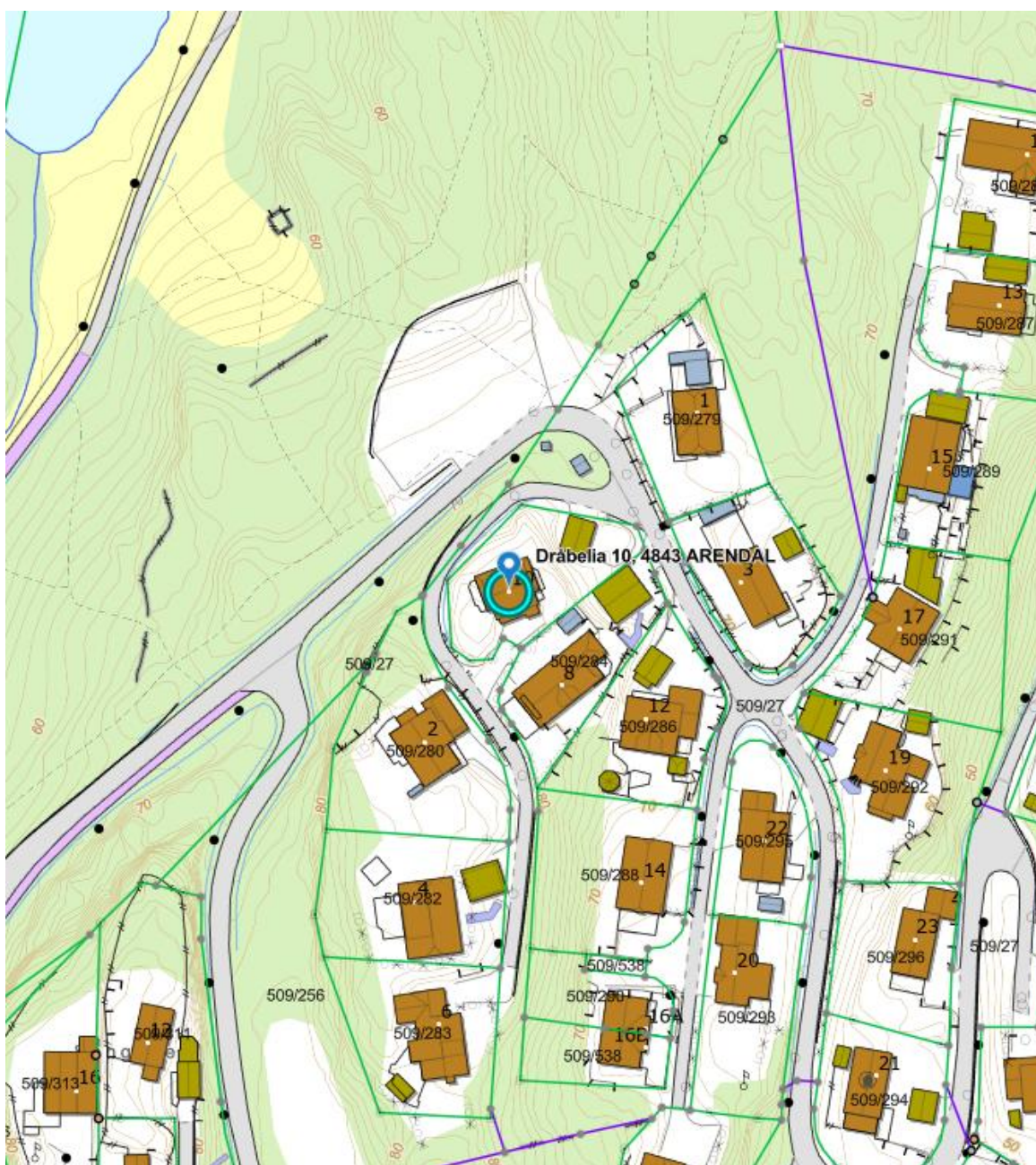
Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 16 193,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 6 372,-

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

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

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

Utsnitt av GRUNNKART	Tegnforklaring — Nøyaktig — Middels nøyaktig — Mindre nøyaktig — Mindre - lite nøyaktig — Unøyaktig	N 
--	---	--

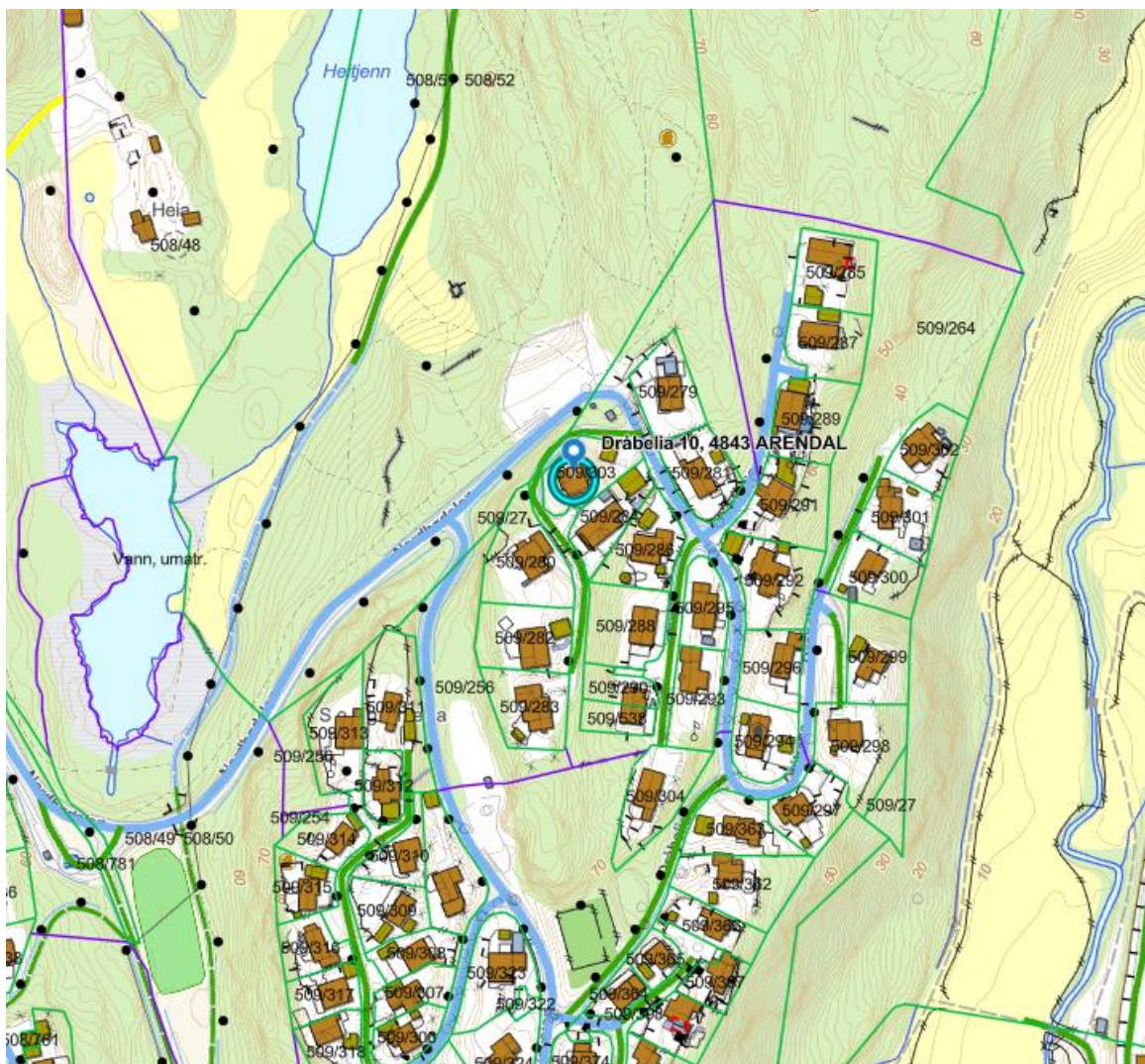
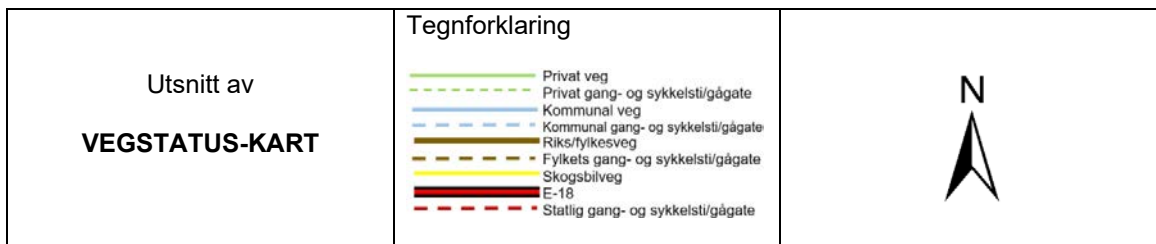


Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av LEDNINGSKART	Tegnforklaring: — Vannledning - . - . Avløp fellesledning - . - . Avløp spillvannsledning - - - - Overvannsledning o Kum Planlagte vann- og avløps- anlegg	↑ N
---	---	---



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig



ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	509	Bnr.:	303	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Dråbelia 10, 4843 Arendal					Dato:	21.11.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse
Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16
<i>Se kartutsnitt i figur 1.1 under.</i>

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2217r1	Songeheia syd <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	27.02.1984

Formål:
Offentlig bebyggelse Kommuneplanens formål er gjeldende for eiendommen.
<i>Se kartutsnitt i figur 1.2 under.</i>

Planer under arbeid:	☒ NEI	☐ JA
-----------------------------	---	-----------------------------

Merknader:

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

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

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

**Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033**

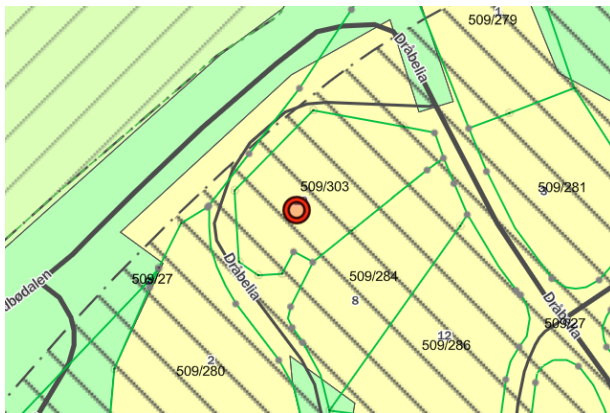
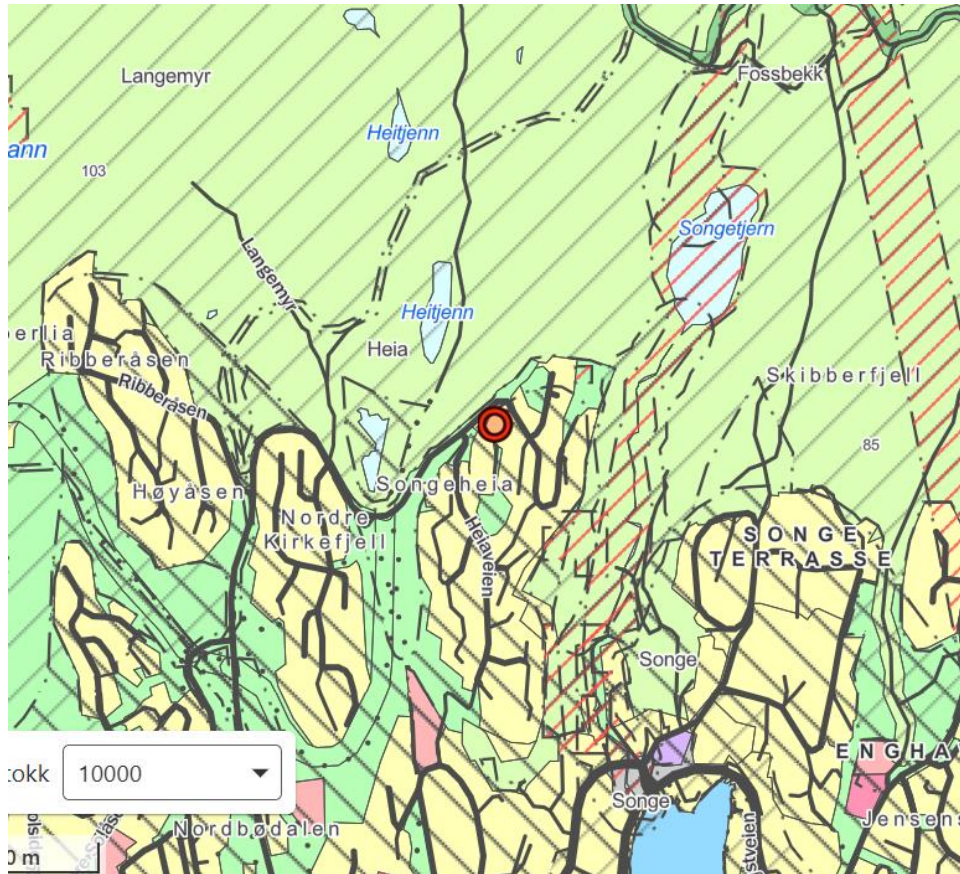


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

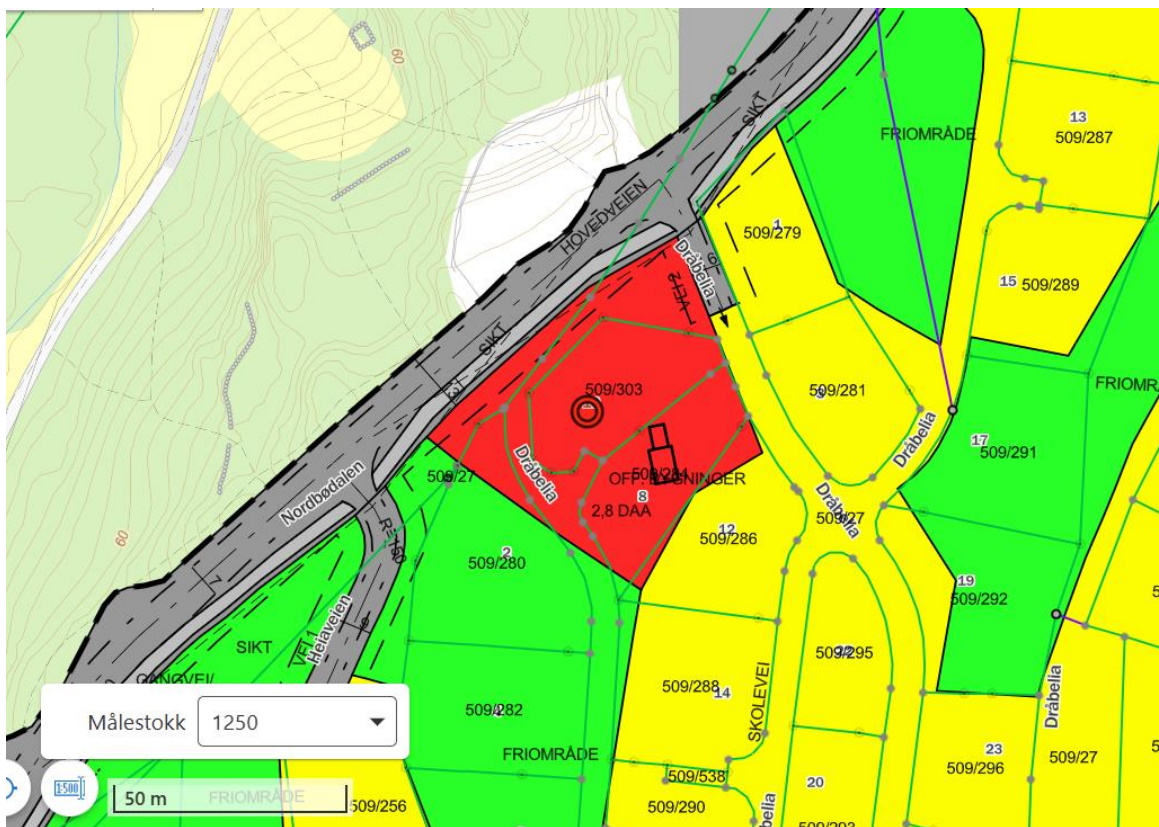


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
DRÅBELIA 10		9/303		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolig	10.4.86	10.07.87	134/87
Byggherre	Adresse		Tlf.	
JAN EVEN NILSEN	DRÅBELIA 10			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
KNUT NYLAND	HYLLEVEIEN 28			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- 1 - TERRASSE DØRENE MÅ SPERRES I LUKKET STILLING TIL FORSVARLIG REKKVERK ER OPPFØRT.
- 2 - PIPE MÅ FØRES FORSKRIFTMESSIG OVER TAK.
- 3 - FEIELUKE MÅ KUNNE BETJENES
- 4 - RØYKKVÅRLERE MÅ OPPSETTES.
- 5 - VENTILASJON SKAL FØRES OVER TAK.
- 6 - EN DEL BELISTNING MÅ FULLFØRES.
- 7 - LOFTSETASJEN MÅ ISOLERES FERDIG.
- 8 - UTVENDIG TRAPP SKAL MONTERES.
- 9 - MUREN SKAL PUSSES UTVENDIG.

C O J 8 X / 20180337 Geomatikk
509/303 8713057 1986-04-10 Ferdig

Arbeidet må være utført innen: PKT. 1 OG 4 STRAKS, ØVRIGE PUNKTER INNEN 1. NOVEMBER.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Arendal	14.7.88
Gerd Smedskær	
Underskrift	

Sendes til				
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøknadsmyndighet	☐

ARENDAL KOMMUNE

Rådhuset

Jan Even Nilsen
Dråbelia 10

4843 ARENDAL

Dato: 29.05.2008

Vår ref:
L.nr: 33816/08
Arkivsaksnr: 08/5193
Arkivkode: BS 509/303
Saksbeh: Marianne Olimstad
Saksbeh.tlf: 37013340
Deres ref:

SVAR PÅ MELDING

GNR. 509, BNR. 303, DRÅBELIA 10 - GARASJE
JAN EVEN NILSEN

Tiltakshaver: Jan Even Nilsen

Melding er mottatt her 29.04.2008.

Garasjen er i en etasje, får et bebygd areal på 33,7 m².

Meldingen aksepteres som melding om mindre byggearbeid, jf plan- og bygningslovens §86 a og kan igangsettes.

Gebyr kr 2.590,- må innbetales. Giro for innbetaling blir ettersendt.

Du er selv ansvarlig for at tiltaket utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding.

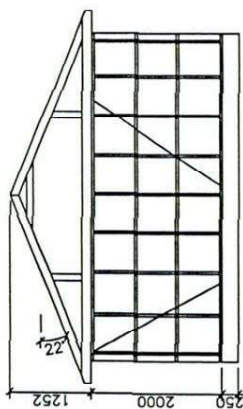
Aksepten har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller aksepten bort (jf pbl §96).

For oppdatering av vårt bygningsregister ber vi deg ringe oss på tlf. 37 01 32 55 når du er ferdig med arbeidene.

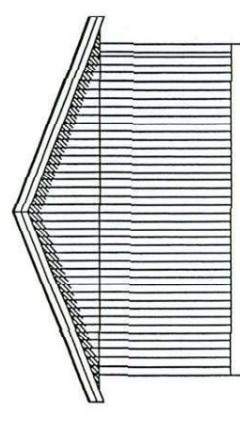
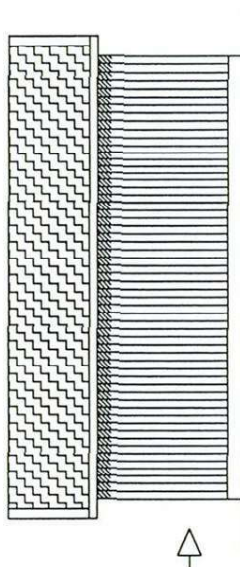
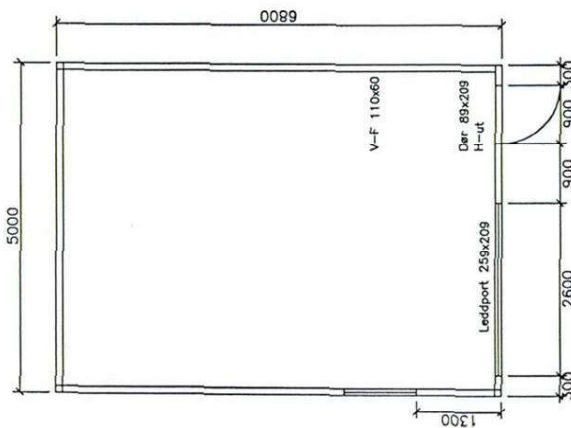
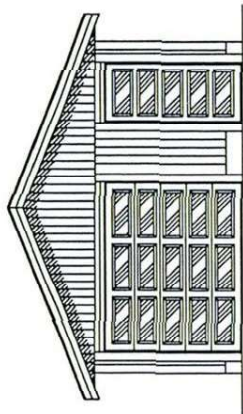
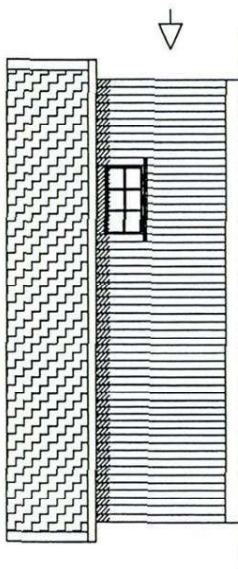
For Arendal kommune

Marianne Olimstad
ingeniør

29 APR. 2008



Bindingsverk 98mm
Snitt A-A.



IGLAND GARASJEN		Byggherre: Jan Even Nilsen		Konstr/tegnet: LLM	
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD					
Gnr:	Bnr:	Ordrenr:	Takvinkel:	Date:	
A4		104812	22°	25.04.08	
Målestokk:		Tegningsnr:			
1:100		5068a4sgav			
Tegningen er Igland Industrier AS's eiendom. Kan ikke brukes til byggesøknad annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.					



7 0 C 5 E / 11773058
TEGNINGER 509/303 08/5193-1

RINGMURSTEGNING:

Garasje med standard porthøyde 209 cm skal ha en ringmur med min. høyde 250 mm over ferdig gulv ved portåpning (normalt 1 skift Leca).

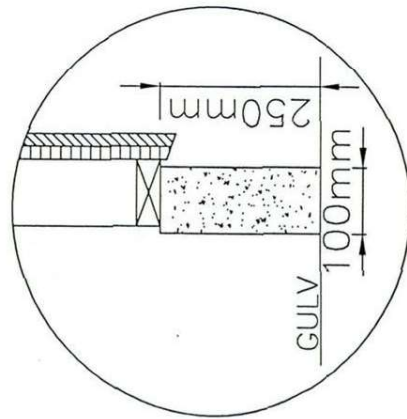
For garasjer med ekstra inngangsdør gjelder de samme krav til ringmurs høyde i åpningen - 250 mm over gulv.

Brukes Leca-blokk må murens bredde i side- og bakvegg være min. 150 mm for å gi stabilitet. Benyttes det støpt og armeret ringmur i betong - kan bredden være 100 mm.

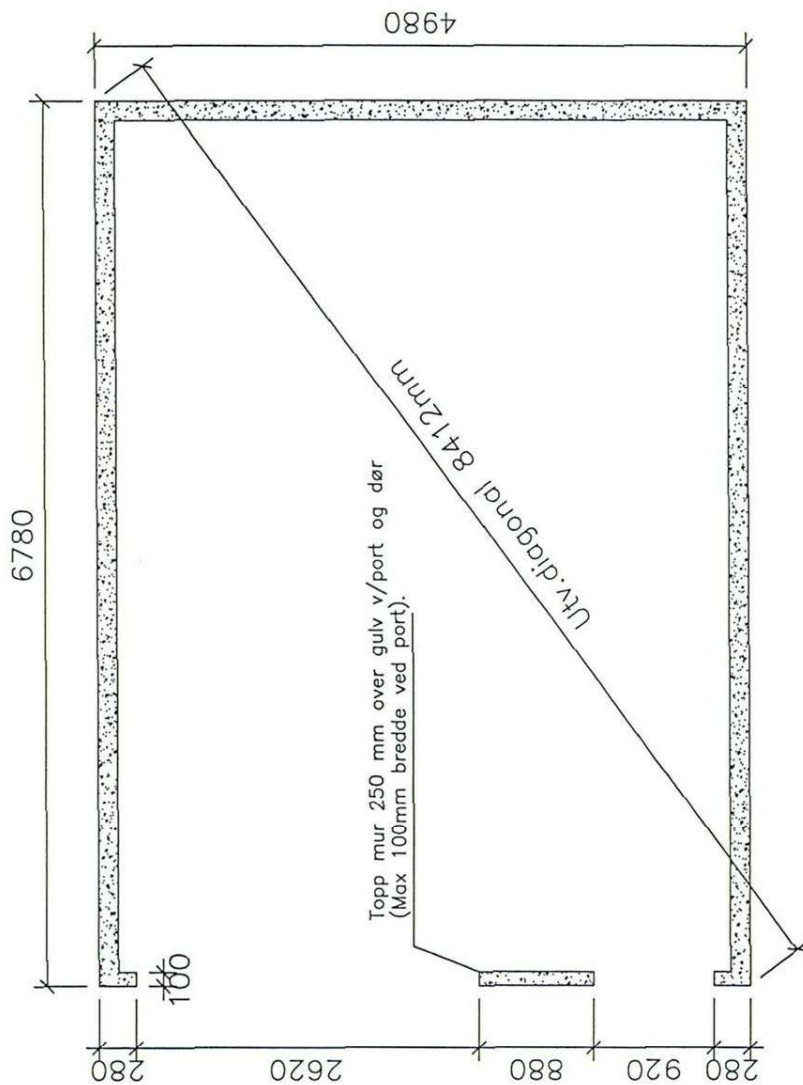
Innstikk mot portåpning og evt. mur for fremskutt front skal ha maks bredde 100 mm. OBS!! Det må være min. 100 mm plass på baksiden av innstikk ved port for å montere port-skinne.

Garasjer med annen porthøyde enn nevnt over - trenger normalt også høyere ringmur. Sjekk Leca håndbok og undersøk krav til dimensjonering og armering for å gi muren tilstrekkelig styrke og stabilitet.

DETALJ AV MUR VED PORT



29 APR. 2008



IGLAND GARASJEN	Byggherre: Jan Even Nilsen
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD	Konstr/tegn: LLM
Gnr: Bnr: Målestokk: 1:50	Ordrenr: 104812
A4	Takvinkel: 21.04.08
	Tegningsnr: 5068a4sgav
Tegningen er Igland Industrier AS's eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsansvar kan ellers innføres.	



For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

509

Bruksnummer:

303

Utskriftsdato / klokkeslett: 26.11.2025 kl. 13:29

Produsert av:

Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:Grunneiendom

Bruksnavn:DRÅBELIA 10

Etableringsdato:06.06.1985

Skyld:0

Er tinglyst:Ja

Har festegrunner:Nei

Er seksjonert:Nei

Arealrapport

Tekst

Areal

Kommentar

Beregna areal for 509 / 303819,1 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle

Status

Føds.d./org.nr

Navn

Bruksenhet

Adresse

Andel

HjemmelshaverSANDÅS EVEN ANDREAS BSANDÅS EVEN ANDREAS BDRÅBELIA 104843 ARENDAL1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle

Status

Føds.d./org.nr

Navn

Bruksenhet

Adresse

Andel

Eier registrert hos SkatteetatenSANDÅS EVEN ANDREAS BSANDÅS EVEN ANDREAS BDRÅBELIA 104843 ARENDALAndel

Oversikt over teiger

Løpenr

Type

Hovedteig

Nord

Øst

Høyde

Areal

Merknader

1TeigJa6482014488009819,1 m2

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Date

Omnummerering v/kommuneendring

Omnummerering

Omnummerering til:Omnummerert fra:

01.01.2020

4203 - 509/3030906 - 509/303

01.01.2020

smatmynd

01.01.2020

26.11.2025 13:29

Side 2 av 7

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Status

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992				smatmynd
Omnummerering		Omnummerert til:	0906 - 509/303		
		Omnummerert fra:	0903 - 9/303		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	06.06.1985				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0903 - 9/27	-820	
		Mottaker	0903 - 9/303	820	

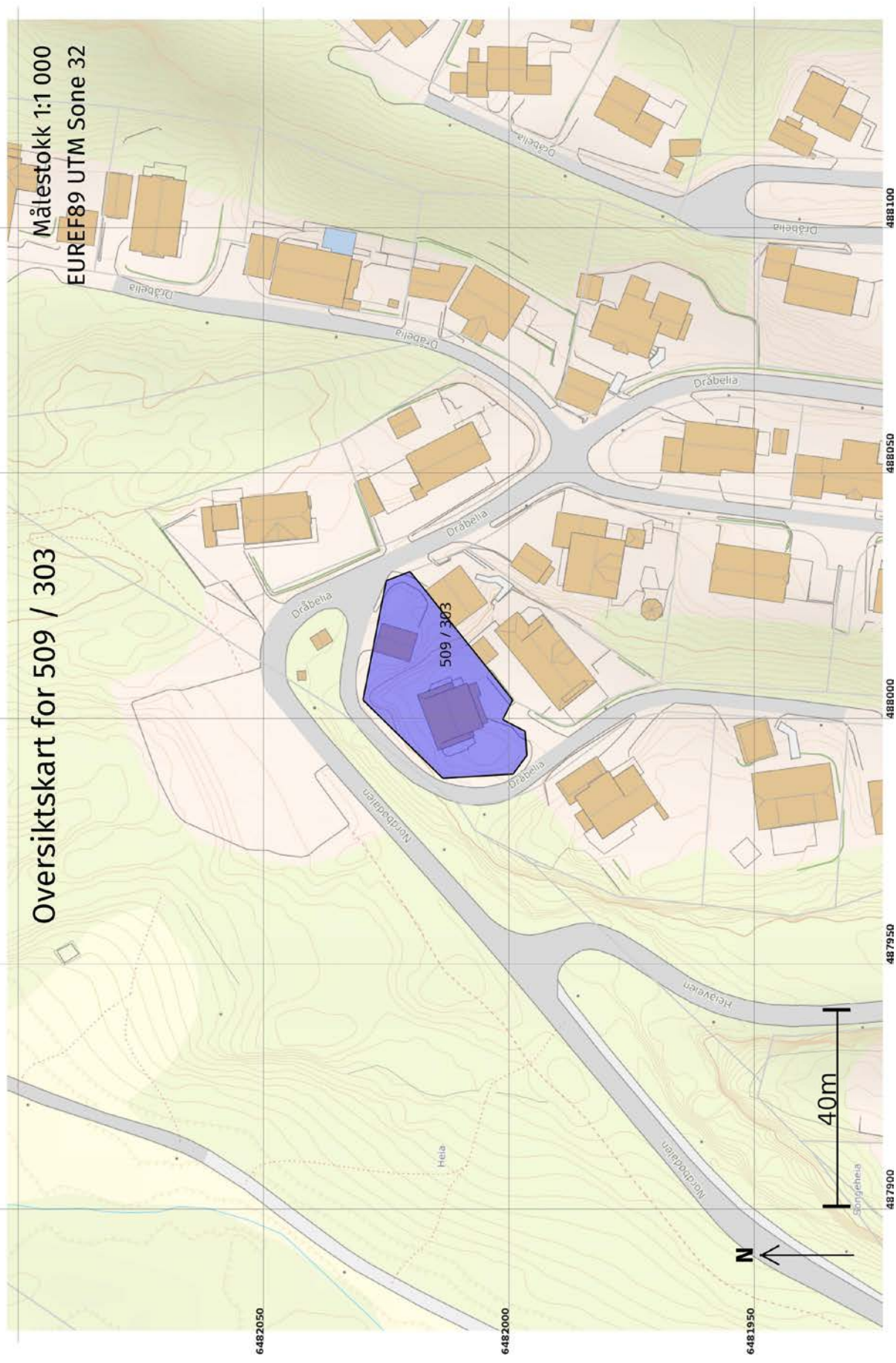
Adresser					
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Dråbelia	Kildekode 55261	Koord.syst. Nord 10	Øst	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6482012	488001	
				Grunnkrets: 5410 Bjørnebo	
				Stemmekrets: 11 Birkenlund	
				Kirkesokn: 05070301 Barbu	
				Postnr.område: 4843 ARENDAL	
				Tettsted: 3511 Arendal	

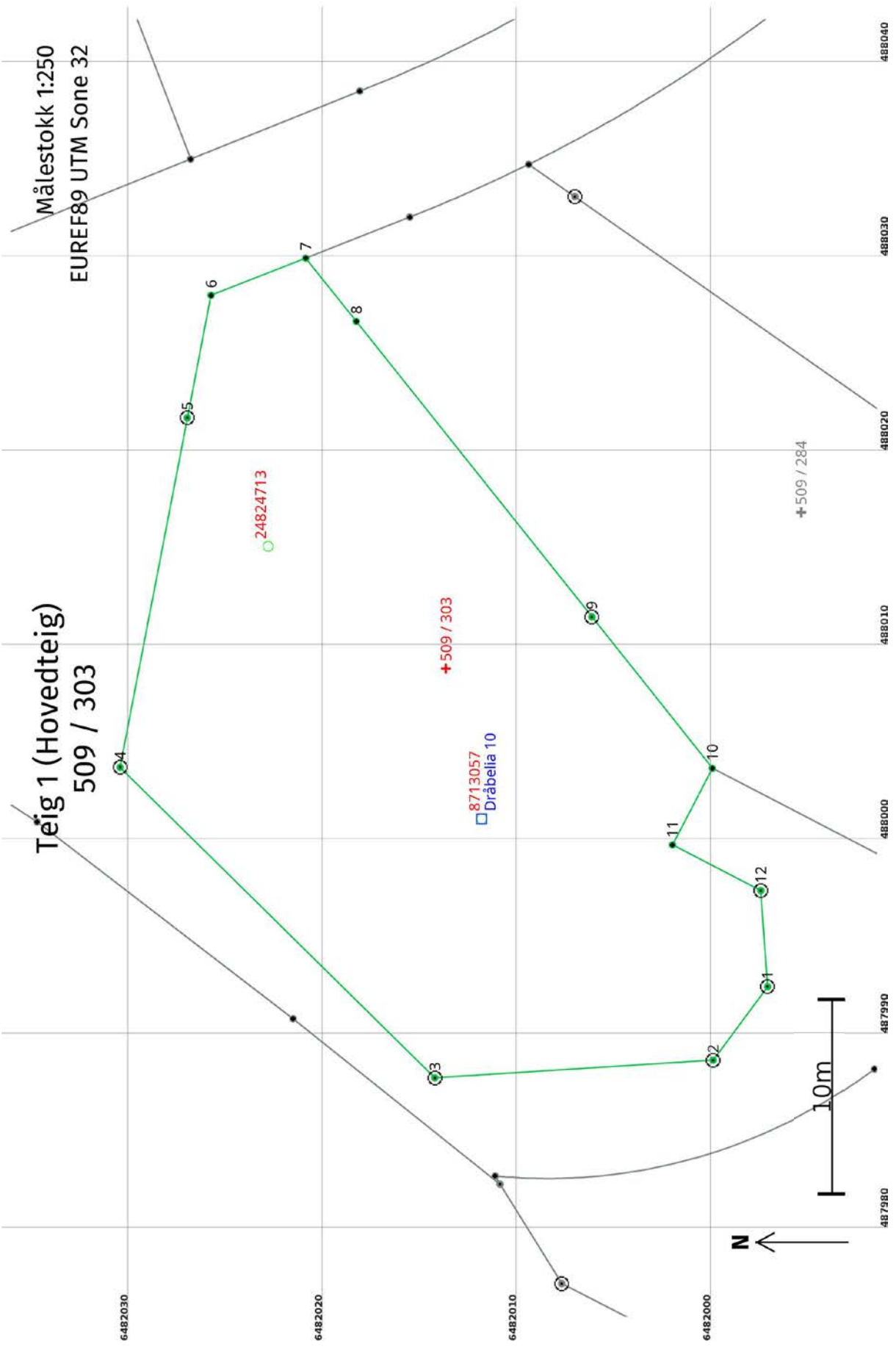
Active bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	8 713 057	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	164	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	15.05.1986
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettingstillatelse:	30.07.1986
	Nord: 6482012 Øst: 488001	Bruksareal totalt:	164		vannverk	Tatt i bruk:	14.07.1988
Bygningsendningskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet						
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje		Antall boenheter		BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt					
H02		0		35	0	35	0	0	0					
H01		1		69	0	69	0	0	0					
U01		0		60	0	60	0	0	0					
Bruksenheter														
Adresse		Bruksenhetsnummer				Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55261 Dråbelia 10		H0101				Bolig		164		4	Kjøkken	1	2	509/303
Kontaktpersoner														
Rolle		Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse						
Tiltakshaver		NILSEN JAN EVEN		KLIPPERVEIEN 28										
Bygningsnr:		24 824 713		Bebygd areal:		35		Ant. boliger:		0		Datoer		29.05.2008
Løpenr:				Bruksareal bolig:		0		Ant. etasjer:		1		Rammertilatelse:		22.05.2012
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		30		Vannforsyning:				Igangsettingstillatelse:		22.05.2012
		Nord: 6482023 Øst: 488015		Bruksareal totalt:		30		Avløp:				Tatt i bruk:		22.05.2012
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:		0		Har heis:		Nei		Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:		Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:		0						Ferdigattest:		
Næringsgruppe:		Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:		0								
Bygningsstatus:		Tatt i bruk												
Energikilder:														
Oppvarming:														
Etasjer														
Etasje		Antall boenheter		BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt					
H01		0		0	30	30	0	0	0					
Bruksenheter														
Adresse		Bruksenhetsnummer				Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet				0		0		0	0	0	0	509/303
Kontaktpersoner														
Rolle		Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse						
Tiltakshaver		JAN EVEN NILSEN		Dråbelia 10		4843 ARENDAL								





Nabolagsprofil

Dråbelia 10 - Nabolaget Ribberåsen/Kirkefjell/Songeheia - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Heia snuplass Linje N110, 111	5 min 0.4 km
Arendal stasjon Linje R50	7 min 3 km
Kristiansand Kjevik	57 min

Skoler

Birkenlund skole (1-10 kl.) 406 elever, 23 klasser	12 min 1.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	7 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	10 min 4 km

Ladepunkt for el-bil

Birkenlund Skole - Arendal kommune	13 min
------------------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

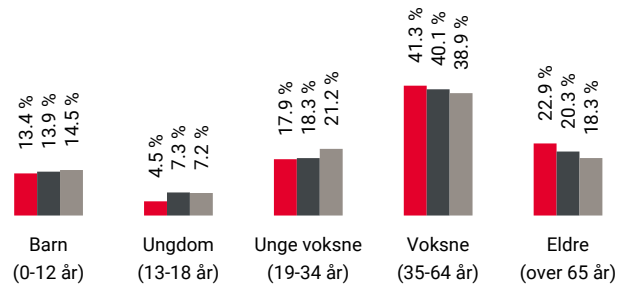
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ribberåsen/Kirkefjell/Son...	620	271
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gullfakse barnehage (0-5 år) 57 barn	12 min 1 km
Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 år) 31 barn	15 min 1.2 km
Enghaven barnehage (1-5 år) 19 barn	24 min 1.9 km

Dagligvare

Coop Extra Havstad Post i butikk, PostNord	17 min 1.5 km
Kiwi Nyli PostNord	6 min 2.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



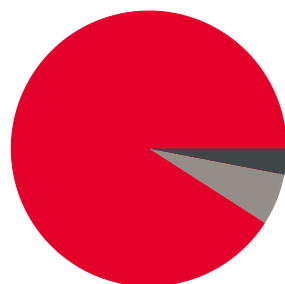
Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

	Songe heia - Toppen ballbinge Ballspill	4 min 0.3 km
	Heitjern nærmiljøanlegg balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
	MOVA Krøgenes	8 min
	MOVA Arendal Sentrum	10 min

Boligmasse



■ 90% enebolig
■ 3% rekkehus
■ 6% annet

Varer/Tjenester



ALTI Arena

10 min



Boots apotek Arendal

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 46% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



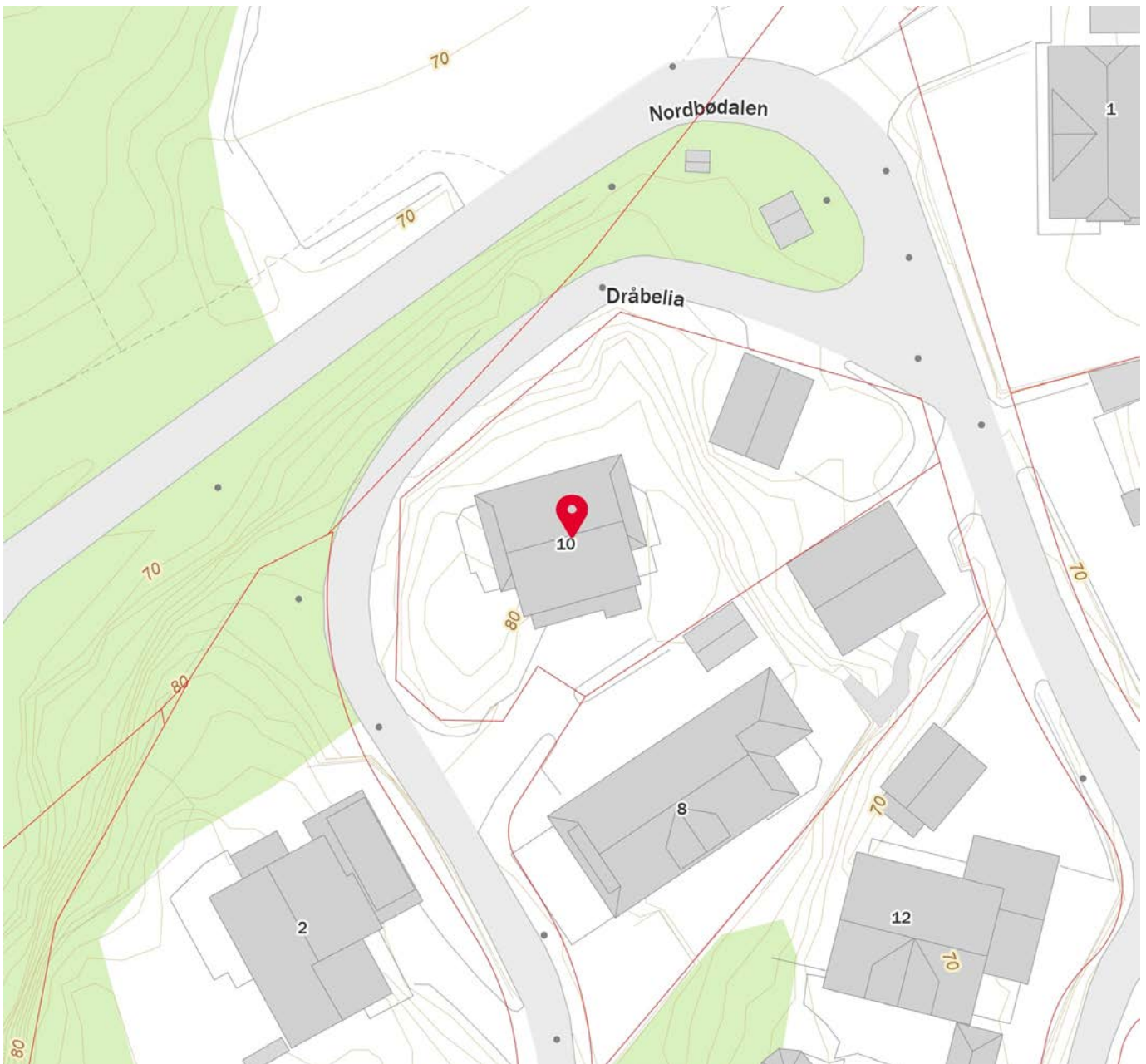
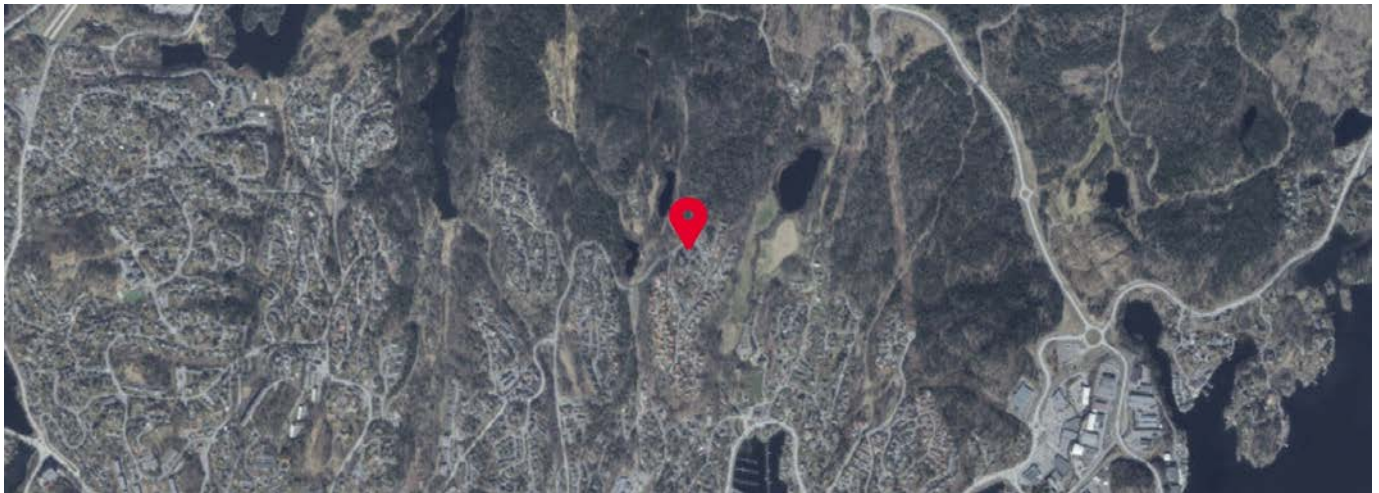
0%

46%

■ Ribberåsen/Kirkefjell/Songeheia
■ Arendal
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Dråbelia 10
4843 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre