PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

TØMMERÅSEN 10

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Reguleringskart og bestemmelser

Tømmeråsen 10

Nabolaget Rabbersvik/Tømmerstø/Fidjeåsen - vurdert av 168 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Odderhei skole (3-7 kl.) 360 elever, 16 klasser	22 min 1.5 km
Kringsjå skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	25 min 1.9 km
Valsvigveien skole (1-2 kl.) 138 elever, 11 klasser	27 min 1.9 km
Holte skole (8-10 kl.) 328 elever, 24 klasser	7 min 0.5 km
MARITIM vgs. Sørlandet	25 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fidjeåsen Linje M4, N4	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	15 min 11.9 km
Kristiansand Kjevik	19 min

BARNEHAGER

Fidje barnehage (1-5 år) 101 barn	8 min 0.6 km
Maurtua barnehage (0-5 år) 79 barn	24 min 1.7 km
Espira Dvergsnes barnehage (1-5 år... 112 barn	25 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Snarkjøp Tømmerstø Brygge	10 min
Kiwi Dvergsnes	22 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Rona Senter	7 min
Apotek 1 Dvergsnes	22 min
Sørlandssenteret Vinmonopol	13 min

SPORT

Tømmeråsen balløkke	3 min
Fidjeåsen ballbane	6 min
Fresh Fitness Rona	7 min
Randesund fysio og Tr.senter	10 min

«Stille og rolig, masse hyggelige naboer. Lett å bli kjent.»

— Sitat fra en lokalkjent

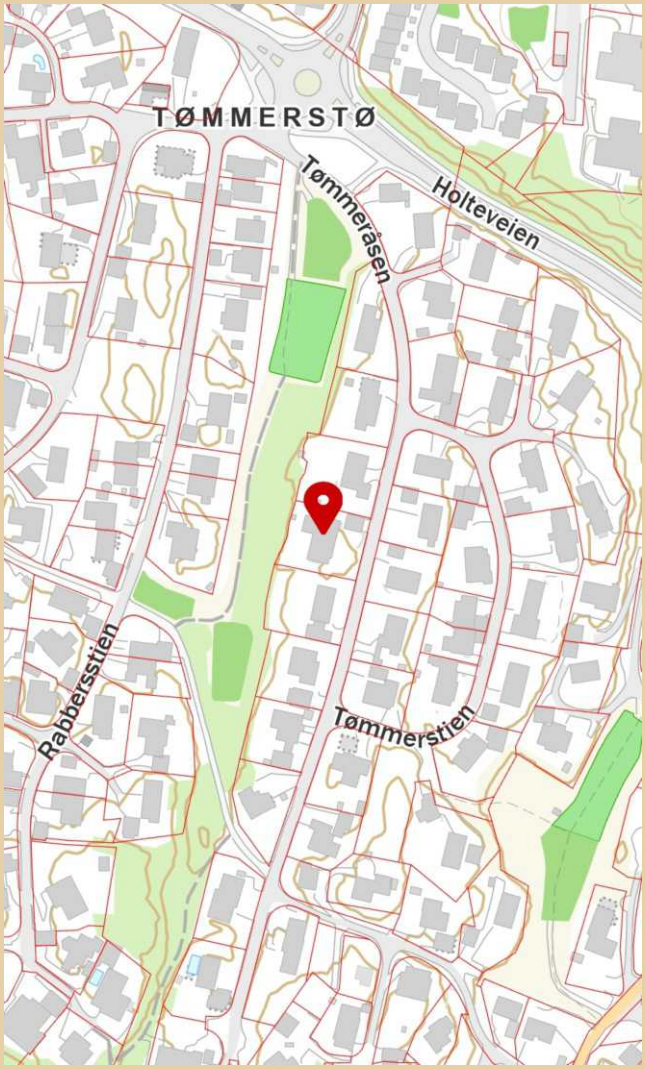
Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN 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

Tømmeråsen 10

Nabolaget Rabbersvik/Tømmerstø/Fidjeåsen - vurdert av 168 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Odderhei skole (3-7 kl.) 360 elever, 16 klasser	22 min 1.5 km
Kringsjå skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	25 min 1.9 km
Valsvigveien skole (1-2 kl.) 138 elever, 11 klasser	27 min 1.9 km
Holte skole (8-10 kl.) 328 elever, 24 klasser	7 min 0.5 km
MARITIM vgs. Sørlandet	25 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fidjeåsen Linje M4, N4	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	15 min 11.9 km
Kristiansand Kjevik	19 min

BARNEHAGER

Fidje barnehage (1-5 år) 101 barn	8 min 0.6 km
Maurtua barnehage (0-5 år) 79 barn	24 min 1.7 km
Espira Dvergsnes barnehage (1-5 år... 112 barn	25 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Snarkjøp Tømmerstø Brygge	10 min
Kiwi Dvergsnes	22 min

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

VARER/TJENESTER

Rona Senter	7 min
Apotek 1 Dvergsnes	22 min
Sørlandssenteret Vinmonopol	13 min

SPORT

Tømmeråsen balløkke	3 min
Fidjeåsen ballbane	6 min
Fresh Fitness Rona	7 min
Randesund fysio og Tr.senter	10 min

«Stille og rolig, masse hyggelige naboer. Lett å bli kjent.»

— Sitat fra en lokalkjent

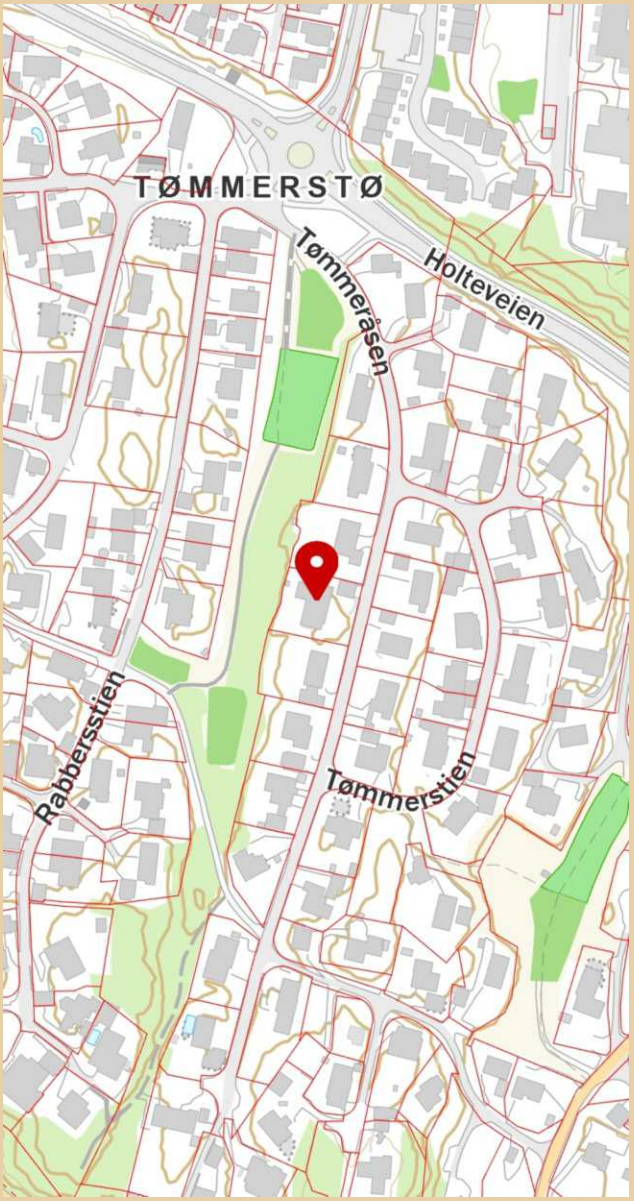
Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Tømmeråsen 10

Nabolaget Rabbersvik/Tømmerstø/Fidjeåsen - vurdert av 168 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Odderhei skole (3-7 kl.) 360 elever, 16 klasser	22 min 1.5 km
Kringsjå skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	25 min 1.9 km
Valsvigveien skole (1-2 kl.) 138 elever, 11 klasser	27 min 1.9 km
Holte skole (8-10 kl.) 328 elever, 24 klasser	7 min 0.5 km
MARITIM vgs. Sørlandet	25 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fidjeåsen Linje M4, N4	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	15 min 11.9 km
Kristiansand Kjevik	19 min

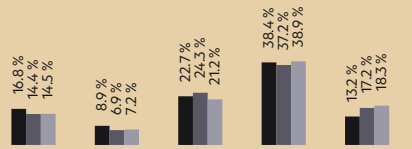
BARNEHAGER

Fidje barnehage (1-5 år) 101 barn	8 min 0.6 km
Maurtua barnehage (0-5 år) 79 barn	24 min 1.7 km
Espira Dvergsnes barnehage (1-5 år) 112 barn	25 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Snarkjøp Tømmerstø Brygge	10 min
Kiwi Dvergsnes	22 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Rabbersvik/Tømmerstø/Fidje	2 252	972
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

- Egen bil
- Buss

SPORT

Tømmeråsen balløkke	3 min
Fidjeåsen ballbane	6 min
Fresh Fitness Rona	7 min
Randesund fysio og Tr.senter	10 min

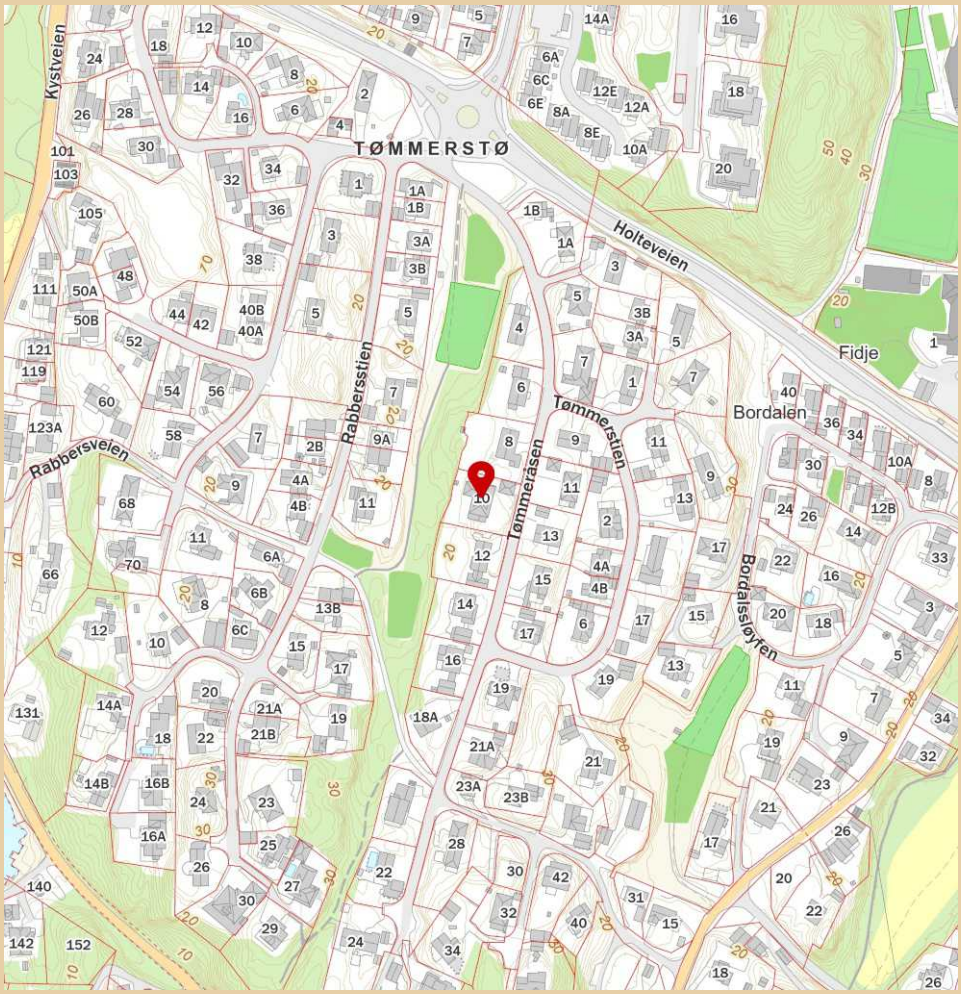
«Stille og rolig, masse hyggelige naboer. Lett å bli kjent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250123

Selger 1 navn
Trond Richard Rasmussen

Gateadresse
Tømmeråsen 10

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4639

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: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 131250123

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Badet i underetasjen ble utvidet, gulvet pigget opp, lagt ny avretting og membran og nye fliser. Resten av veggene ble gipset, tapetsert og malt. Baderomsinnredning satt opp + ny elektrisk vifte.

Arbeid utført av: Murer Roy Einar Thorsland

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: se punktet over

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Stokkmaur observert da jeg overtok boligen i mai 2004. Samarbeidet da med Boss Skadedyr og ble kvitt disse samme måned. Det har ikke vært observert stokkmaur i eller rundt boligen siden.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Satt inn ladeboks + diverse småarbeid (stikkontakter osv.)

Arbeid utført av: Sønniko

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Norva24 tømmer, sanerer og kontrollerer parafintank våren 2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks for el-bil i garasjen

Document reference: 131250123

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☐ Nei ☑ Ja

15.2 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Norva24 tømmer, sanerer og kontrollerer tanken våren 2025

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elite Bygg lagde loftstue i 2009, og i den forbindelse ble deler av taket løftet.
Arbeid utført av	Elite Bygg

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

Beskrivelse	Ble bygget loftstue i 2009

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ferdigattest

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

Beskrivelse	Måling gjort for noen år siden, i underetasjen med målepunkt i hvert soverom.

21.1 Radonmåling

År	2018
Verdi	bedre enn minstekravet i alle soverom bortsett fra soverom innerst mot garasjen. Her var verdien rett under 200. Tiltak gjøres våren 2025 med montering av elektrisk ventil på dette rommet

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: 131250123

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 131250123

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Rasmussen	18564676374374cf39374c9e84a903aaedf06edf	27.03.2025 13:32:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 131250123

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

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Tømmeråsen 10

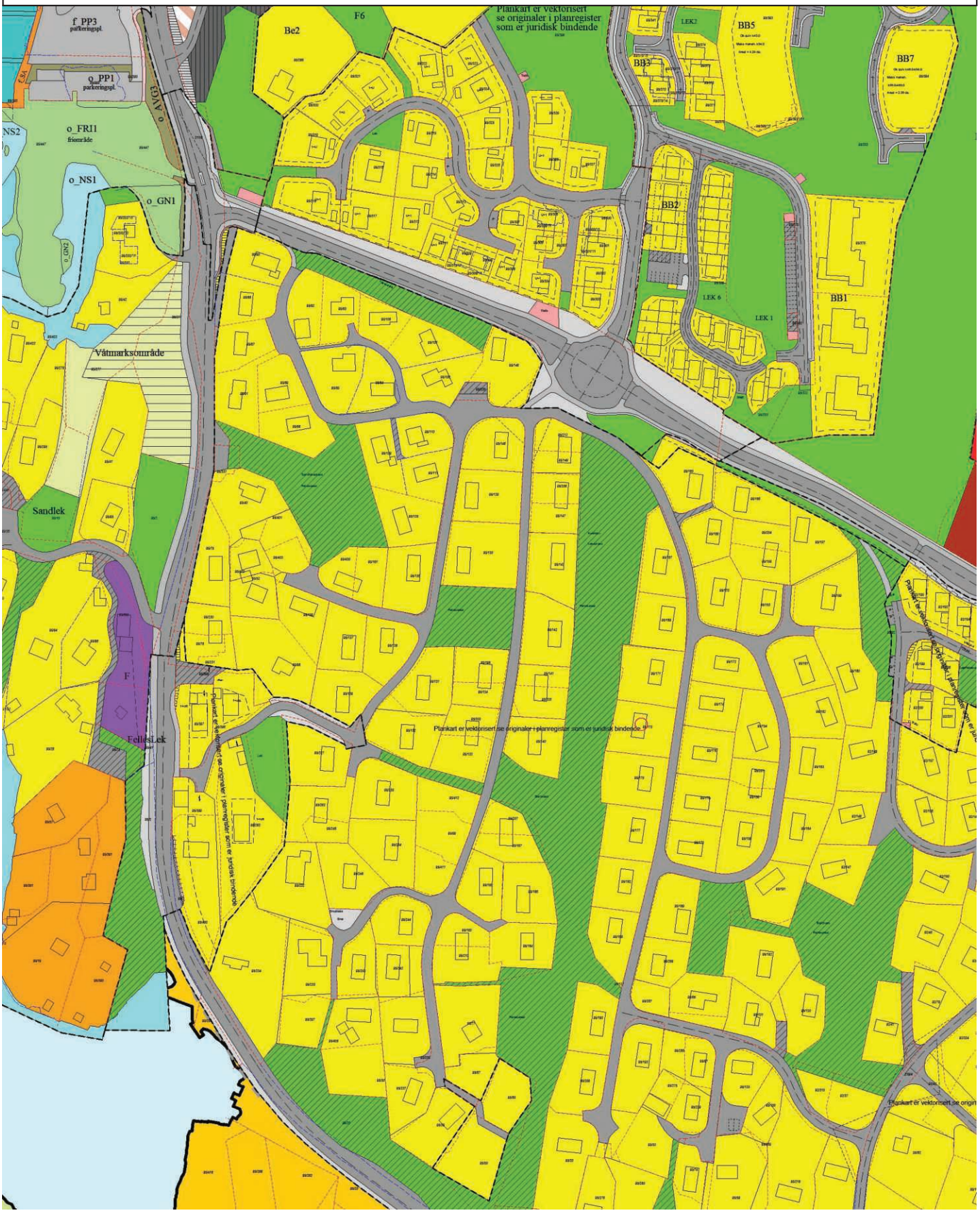
Dato: 12.03.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 242 TØMMERSTØ

Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for området omkring Tømmerstø, Kristiansand kommune.

Stadfestet 09. 03. 1972

---

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen skal være åpen villamessig i 1 etasje. Takvinkelen skal ikke overstige 30°. Hvor forholdene ligger tilrette for det, kan bygningsrådet tillate underetasje med beboelsesrom innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller husgruppe får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3.

På hver tomt skal avsettes plass for garasje og for oppstilling av minst en bil. Garasjene bør fortrinnsvis bygges sammen med våningshuset. For tomter der garasjer vanskelig lar seg innpasse er det innregulert felles-garasjer.

§ 4.

Gjerders høyde, konstruksjon og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 6.

Eksisterende vegetasjon i størst mulig utstrekning bevares.

§ 7.

Når særlige grunner taler for det, kan byplanrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Kristiansand kommune.


Fidjeåsen
Sønningstangen
Karensvika
Sønningsholmen
Vareskjær
Tømmerstø
Heroya
REGULERINGSPLAN
FOR OMRÅDET OMKRING
TØMMERSTØ
Mål 1:1000
TEGNFORKLARING:
BYGGEOMRÅDER FOR:
BOLIGER
FORRETNINGER
TRAFIKKOMRÅDE FOR:
OFFENTLIGE VEIER OG PARKERINGSPLASSER
LANDBRUKSOMRÅDE FOR:
GARTNERI
ANDRE BESTEMMELSER:
PLANLAGTE BOLIGBYGG
EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN
FELLESGARASJER
FELLESAREAL
FELLES AVKJØRSEL
PLANENS BEGRENSNING
FRISIKTLINJE
SENTERLINJE FOR REG. VEI
HØYSPENTLINJE
GANGSTI
BYPLANKONTORET I KRISTIANSAND 20.9. 69
REVIDERT 10.2. 71
10.3. 71
7.5. 71
VEDTATT AV BYPLANRÅDET 13.5. 71
VEDTATT AV BYSTYRET
STADFESTET AV DEPARTEMENTET
TJELLANGERS
Høydegrunnlag N.G.O. nortrist 0-1954
ND M:1:1000

REGULERINGSPLAN

FOR OMRÅDET OMKRING

TØMMERSTØ

Mål 1 : 1000

TEGNFORKLARING:

BYGGEOMRÅDER FOR:

- BOLIGER
- FORRETNINGER

TRAFIKKOMRÅDE FOR:

- OFFENTLIGE VEIER OG PARKERINGSPLASSER

LANDBRUKSOMRÅDE FOR:

- GARTNERI

ANDRE BESTEMMELSER:

- PLANLAGTE BOLIGBYGG
- EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN
- FELLESGARASJER
- FELLESAREAL
- FELLES AVKJØRSEL
- PLANENS BEGRENSNING
- PRISMELINJE
- SENTERLINJE FOR BED. VEI
- HØYSPENTLINJE
- GANGSTI

BYPLANKONTORET I KRISTIANSAND	30. 9. 69
REVIDERT	10. 3. 71
	10. 3. 71
	7. 5. 71
VEDTATT AV BYPLANRÅDET	13. 5. 71
VEDTATT AV BYSTYRET	
STADFESTET AV DEPARTEMENTET	

FYLKESMANNEN I VEST-AGDER
FYLKESKONTORET FOR
62812/12.XII71
Arkiv
Kopi

Ordre: **73375**

Eiendom: **4204-95/173/0/1 Andel 0 U0101**
Tømmeråsen 10
4639 Kristiansand S

K42040011 Reguleringsformål

SOLVEIG.SKARPEID.LOHNE@KRISTIANSAND.KOMMUNE.NO, 12.03.2025 10:12:

Levert til kunde
Formål: bolig

Tilstandsrapport

Tømmeråsen 10 , 4639 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 95, bnr. 173, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 24.03.2025 **Rapportdato:** 09.05.2025 **Oppdragsnr.:** 19344-1866 **Referansenummer:** AP5005

Autorisert foretak: Boligtakst AS **Vår ref:**

BOLIGTAKST AS

Medlem av Sørlandstakst

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

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst. Boligtakst er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

BOLIGTAKST AS

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertkaldelt del av tomannsbolig fra 1978. Diverse oppgraderinger utført over tid. Bygningsdeler med varierende alder og slitasje. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.

Garasje/tilleggsbygg er ikke kontrollert eller beskrevet i denne rapporten etter enighet med eier. Videre informasjon må fås av eier, egenkontroll eller bestille kontroll som tilleggstjeneste av bygningskontrollør/fagkyndig.

For øvrig må hele rapporten leses.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med glasert takstein. Underliggende papp. Undertak/tekking er er ikke kontrollert. Type materiale og utførelse på sammenføyninger, overlapp og undertekking er ikke mulig å vurdere uten demontering/fjerning av topptekking. Dette er ikke utført. Kun visuell kontroll av takflate fra bakkenivå. Det var kun deler av utvendige takflater som var synlig fra bakkenivå og terrasser.
Beslag antas i hovedsak å være av eldre dato/byggetid. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå. Flere beslag på taket var ikke synlig fra bakkeplan.
Murte/støpte vegger på deler av underetasje. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Overflater fremstår med normal slitasje. Ut fra stikktakninger på valgte steder (stikkontroll) fremstod kledningsbord ok.
Takkonstruksjon av tre med valmet utforming. Undertak av bord. Lufting via spalte i gesimser.
Kaldtloft over deler av boligen. Lukket og isolert konstruksjon over loft stuedel. På side mot inngangsparti er det registret luftespalter mellom isolasjon og undertak av bord som det må være for ventilering av takkonstruksjon. På den andre siden ut mot kaldtloft er det stedvis begrenset ventilasjon over loftsuedel.
Vinduer fra byggetid med trekarmer og isolerglass.
Tredører med isolerglass. Inngangsdør og verandadør fra 2009.
Soveromsdør i underetasje fra 2018.Funksjon ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Veranda og terrasse av trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. TG settes ikke.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll).
Eier opplyste at det er utført radonmåling for en del år siden, men usikker på om dokumentasjon finnes.
Piperehabilitering utført i 2022. Begge Peisinnsats og vedovn ble også byttet i denne forbindelse.
Deler av bakvegg ved inngangsparti og rundet hjørnet er under terreng/bakkeplan. Inne på vaskerommet er det murvegg med tapet utenpå. Soverom på hjørne har påforet trevegg. Hullboring ble utført på soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom fra ca 2005.
Plater i taket. På vegger er det fliser ved badekar og ellers malte flater.
Fliser på gulvet.
Synlig membran registrert i sluk og ved dørterskel. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og badekar.
Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Vaskerom
Vaskerom fra byggetid.
Plater i taket, malt strie på vegger og malt belegg på gulvet.
Hullboring anses ikke som hensiktsmessig med tanke på type bruk/påkjenning i rommet, røropplegg ligger synlig på vegg og to av veggene er av mur/støp.

KJØKKEN Gå til side

Innredning fra ca 2004.
Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

SPESIALROM Gå til side

Plater i taket. Malte flater på vegger og gulv. Toalett og vask med kran fra byggetid.
Ventil i taket og åpnevindu som ventilasjon i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg er i hovedsak fra byggetid, kobberrør. Stoppekran plassert inne på vaskerom.
Avløpsrør fra byggetid
Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.
Oppvarming med vedfyring og elektrisk.
Bereder plassert i kott rom under trappen til nabodel. Adkomst via luke i vegg i bod. Bereder er ifølge eier skiftet for ca 15 år siden. Ingen synlig tegn til svikt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet
Drenering fra byggetid. Synlig grunnmursplast registrert, men hovedsakelig overbygd/skjulte løsninger.
Støpte/murte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.
Utearealer med forskjellige nivåer. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for

Beskrivelse av eiendommen

avrenning.
Nedgravd oljetank bak garasje er nylig blitt sanert.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

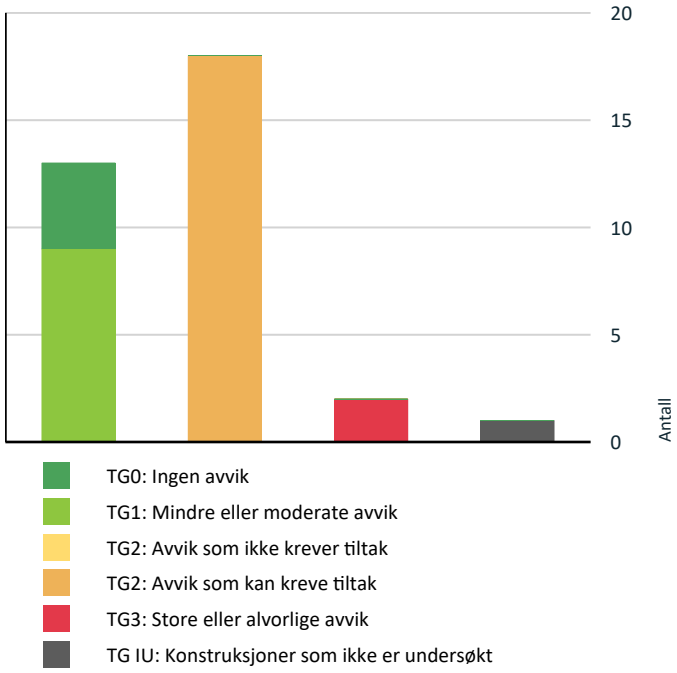
Enebolig

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

Rominndeling i underetasje har mindre avvik fra opprinnelig tegninger. Soverom i front er bygd om til to rom.
Tidligere bodrom i underetasje er nylig godkjent bruksendret til soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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 > Vinduer** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1978

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2007	Ombygging/påbygg	Innredet og ombygd loftetasje

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glasert takstein. Underliggende papp. Undertak/tekking er er ikke kontrollert. Type materiale og utførelse på sammenføyninger, overlapp og undertekking er ikke mulig å vurdere uten demontering/fjerning av topptekking. Dette er ikke utført. Kun visuell kontroll av takflate fra bakkenivå. Det var kun deler av utvendige takflater som var synlig fra bakkenivå og terrasser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid anses som oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tekking holdes under oppsyn. Jevnlig vedlikehold som utskifting av slitte/knekte stein må uansett utføres. Begrenset gjenværende levetid på tekking.





Det mangler tasktein på hjørne ned mot hagedel

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag antas i hovedsak å være av eldre dato/byggetid. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå. Flere beslag på taket var ikke synlig fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ingen snøsikring på taket

Alder tilsier at det bør påregnes vedlikehold og utskiftinger i nær tid. Gjennomføringer i tak anses som utsatte områder for lekkasje.
Det bør monteres snøfangere.



TG 2 Veggkonstruksjon

Murte/støpte vegger på deler av underetasje. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Overflater fremstår med normal slitasje. Ut fra stikktakninger på valgte steder (stikkontroll) fremstod kledningsbord ok.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG settes i hovedsak grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vanlig vedlikehold må forventes. Utskifting og/eller oppgradering dersom behov eller ønske om økt standard med tanke på isolering, overflater ol.

Tilstandsrapport



Murvegger og trepanel



Teglstein ved inngangsparti

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre med valmet utforming. Undertak av bord. Lufting via spalte i gesimser.
Kaldtloft over deler av boligen. Lukket og isolert konstruksjon over loft stuedel. På side mot inngangsparti er det registret luftespalter mellom isolasjon og undertak av bord som det må være for ventilering av takkonstruksjon. På den andre siden ut mot kaldtloft er det stedvis begrenset ventilasjon over loftsuedel.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ut fra registrering og tilgang på loft ser det ut som deler av taket over loft stuedel har begrenset ventilering.

Det er ikke registrert synlige tegn til svikt/kondenseirng, men forhold opplyses siden begrenset ventilering kan gi risiko for fukt/kondesproblematikk. Nærmere kontroll/inngrep må utføres for mer avklaring.





TG 3 Vinduer

Vinduer fra byggetid med trekarmer og isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Med tanke på alder vil det være hensiktsmessig å skifte hele vinduet. Eier opplyste at det er bestilt tre nye glass til punkterte vinduer i underetasje som vil bli skiftet på senere dato.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Vinduer skifte etter byggetid.

Vinduer i loftetasje er datostemplet 2006.
To kjøkkenvinduer på kjøkken fra 2006. Isolerglass i stuevinduer med fast karm er skiftet, datostempel 2010.
To vinduer i underetasje skiftet, ene vindu datostemplet 2006 og det andre uten dato.
Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 1 Dører

Tredører med isolerglass. Inngangsdør og verandadør fra 2009. Soveromsdør i underetasje fra 2018.Funksjon ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda og terrasse av trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Terrassedekke på nedre del har ujevnt dekke og stedvis noe svikt/nedsig ved belastning.
Generelt lite/manglende rekkverk på øvre del av terrasse bakkeplan.
Støpt trapp lang bygg på inngangsside bør også ha rekkverk/sikring.

Konsekvens/tiltak

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

I etterkangt av befaringen er det utført diverse vedlikehold på terrasser og veranda. Topprekke skiftet på veranda og terrassebord er er opplyst å blitt beiset.
Det anbefales å etablere bedre rekkverk/sikring på terrasse og ved støpt trapp langs boligen på inngangsside



Bedre sikring/rekkverk anbefales



INNVENDIG

Overflater

Innvendig overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. TG settes ikke.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll).

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert hulrom/bom under en del fliser.

Konsekvens/tiltak

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

Fliser med hulrom/bom er mer utsatt for sprekk og riss.

TG 2 Radon

Eier opplyste at det er utført radonmåling for en del år siden, men usikker på om dokumentasjon finnes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Eier opplyste at soverom i underetasje mot tilbakefylt del hadde resultat med anbefaling om tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak bør utføres og nye målinger tas for å kontrollere om målinger etterpå er innenfor krav.

TG 1 Pipe og ildsted

Piperehabilitering utført i 2022. Begge Peisinnsats og vedovn ble også byttet i denne forbindelse.





TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av bakvegg ved inngangsparti og rundet hjørnet er under terreng/bakkeplan. Inne på vaskerommet er det murvegg med tapet utenpå. Soverom på hjørne har påforet trevegg. Hullboring ble utført på soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ved hullboring ble det registrert forhøyede verdier, ca 19,5 vektprosent ved bruk av piggelektroder i treverk. Utslag over 18 vektprosent anses som uheldig og med risiko for kondens/fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forhøyet utslag ved måling, men ellers ingen synlige tegn til skade eller fuktproblematikk. Det vil likevel være en risiko for øvrig skjulte skader og generell fuktproblematikk med tanke på forhøyet resultat ved måling utført. Forhold holdes under oppsyn. Tiltak kan ikke utelukkes.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderom fra ca 2005.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Plater i taket. På vegger er det fliser ved badekar og ellers malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Takplater har nedsig og er delvis løsnet på midtre del.
Fliser og fuger i dusjsone har slitasje/riss

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Takpalter bør byttes eller forsøkes å feste bedre hvis mulig.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



Synlig oppbrett på membran ved terskel.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk og ved dørterskel. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis grunnet alder over 10 år på baderom og membransjikt. I dusjsone er det slitasje i form av riss i fuger. Ved bruk av fuktindikator på overflater ble det registrert forhøyede utslag i dusjsone. Forhold kan skyldes fukt bak fliser og membran som anses som normalt grunnet bruk av dusjen. Det er likevel forbundet en risiko med at dette kan innebære fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alder og slitasje tilsier at det bør påregnes oppgraderinger i nær tid. Det vil være naturlig å se forholdet i sammenheng med en eventuell oppgradering av badet som helhet.

Tilstandsrapport



Forhøyede utslag registret i dusjsone





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 grunnet alder og slitasje på utstyr

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Byttes ved behov og/eller skade/funksjonssvikt.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggetid.
Plater i taket, malt strie på vegger og malt belegg på gulvet.

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

TG settes grunnet alder, generell slitasje og utidsmessighet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det ble ikke registrert fukt/lekkasje ved befaringen ut fra type kontroll utført, men påpekte forhold gir grunnlag for anbefaling om full renovering av rommet. Type bruk av rommet gir likevel begrenset risiko for fuktproblematikk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport







UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hullboring anses ikke som hensiktsmessig med tanke på type bruk/påkjenning i rommet, røropplegg ligger synlig på vegg og to av veggene er av mur/støp.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra ca 2004.
Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Plater i taket. Malte flater på vegger og gulv. Toalett og vask med kran fra byggetid.
Ventil i taket og åpnevindu som ventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes i hovedsak grunnet alder på overflater og utstyr.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Funksjon ok ved befaringen. Oppgraderinger vil være naturlig å måtte påregne. Høy alder på VVS-utstyr.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg er i hovedsak fra byggetid, kobberrør. Stoppekran plassert inne på vaskerom.

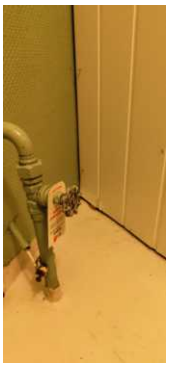
Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Stoppekran var hard å vri på.

Ved oppgradering/renovering av bad, kjøkken ol. vil det være naturlig å påregne oppgradering av røropplegg. Ut fra alder er det en risiko forbundet med røropplegg med tanke på lekkasjer/svikt som kan oppstå.



Synlig røropplegg på vaskerom



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør fra byggetid

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved oppgradering/renovering av bad, kjøkken ol. vil det være naturlig å påregne oppgradering av røropplegg. Ut fra alder er det en risiko forbundet med røropplegg med tanke på lekkasjer/svikt som kan oppstå. Ingen umiddelbare tiltak angitt. Forhold opplyses grunnet alder og jevnlig oppsyn må utføres.



Stakeluke bak luke i vegg to steder i underetasje.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder plassert i kott rom under trappen til nabodel. Adkomst via luke i vegg i bod. Bereder er ifølge eier skiftet for ca 15 år siden. Ingen synlig tegn til svikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Normal levetid for bereder er 15-25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Holdes under oppsyn. Det gjøres oppmerksom på alder. Det anbefales å ha lekkasjesikring med sensor på bereder som er plassert i rom uten sluk og tettesjikt.

Tilstandsrapport



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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Anlegg fra byggetid med diverse oppgraderinger utført over tid. Byttet innmat i sikringsskap samt diverse oppgraderinger i 2004-05.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Alder på el-anlegget tilsier at det kan påregnes oppgraderinger. Nærmere kontroll av fagkyndig anbefales.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggetid. Synlig grunnmursplast registrert, men hovedsakelig overbygd/skjulte løsninger.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte/murte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

TG 0 Terrengforhold

Utearealer med forskjellige nivåer. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

TG 0 Oljetank

Nedgravd oljetank bak garasje er nylig blitt sanert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

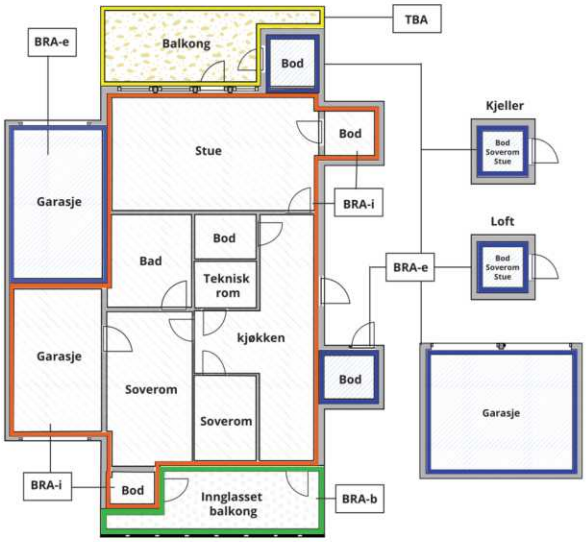
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftetasje	21			21	
1 etasje	66			66	12
Underetasje	64			64	44
SUM	**151**				**56**
SUM BRA	**151**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftetasje	Loftstue		
1 etasje	Trapperom, Vindfang, Toalettrom, Kjøkken, Stue		
Underetasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Soverom 3, Gang 2, Soverom 4, Vaskerom, Bod		

Kommentar

TBA: Medtatt veranda og terrasser av trekonstruksjon

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndeling i underetasje har mindre avvik fra opprinnelig tegninger. Soverom i front er bygd om til to rom. Tidligere bodrom i underetasje er nylig godkjent bruksendret til soverom.

Brannceller

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

Kommentar: Boligen har ikke branncelleinndeling/oppbygging som tilfredsstiller dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Pipe rehabilitert i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	148	3

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2025	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Trond Richard Rasmussen	Kunde
	Trond Richard Rasmussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	95	173		1	149 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tømmeråsen 10

Hjemmelshaver
Rasmussen Trond Richard

Siste hjemmelsovergang

År
2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	24.03.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	28.03.2025		Fremvist		Nei
Eier	24.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2025	
2	13.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AP5005

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tømmeråsen 10, 4639 Kristiansand S
Gnr. 95, Bnr. 173, Snr. 1, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131250123

Meglerforetak: Privatmegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Silje Skivik

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 982 86 002

E-post: silje.skivik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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