

aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 600,-
Total ink omk.: Kr 4 603 600,-
Selger: Ivar Lund

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 189/241 kvm
Tomtstr.: 752.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 95, bnr. 179
Oppdragsnr.: 1411250394

Enebolig med godkjent utleiedel | Barnevennlig og attraktiv beliggenhet | Gode solforhold | Pent

Enebolig med godkjent utleiedel, attraktiv og barnevennlig beliggenhet. Boligen har gode solforhold, pent opparbeidet uteområde, garasje og egen utleiedel.

1. etasje inneholder entré, stue med trapp, kjøkken, bad og 2 soverom. Underetasjen har entré, soverom, vaskerom, toalettrom og 3 boder. I tillegg inneholder underetasjen en egen hybel med stue/sovealkove, kjøkken, bad, toalettrom og bod. Kort vei til skole, barnehage og turområder.

Verdt å merke seg:

- Gode solforhold
- Pent opparbeidet uteområde
- Garasje på 28m²
- Godkjent utleiedel
- Barnevennlig beliggenhet

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	72
Nabolagsprofil	118
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 189 m²

BRA - e: 52 m²

BRA totalt: 241 m²

TBA: 26 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 84 m² Entré, 3 boder, vaskerom, toalettrom og soverom | Hybel: stue/sov, kjøkken, bod, bad og toalettrom

1. etasje

BRA-i: 105 m² Entré, stue m/trapp, 2 soverom, bad og kjøkken

2. etasje

BRA-e: 24 m² Allrom og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m²

2. etasje

2 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er ikke mottatt tegninger av loftet, innredningen av dette ser ikke ut til å være

godkjent.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

752.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med gode solforhold. På framsiden er det pent opparbeidet med blomster, busker og trær. Dette gir et godt førsteinntrykk. Det er god plass til å innrede i ulike soner for optimal utnyttelse av arealet.

Beliggenhet

Tømmeråsen ligger i et veletablert og populært boligområde i bydelen Tømmerstø. Området er kjent for sin flotte natur, nærheten til sjøen og kort vei til sentrum, noe som gjør det til et svært ettertraktet sted å bo. Her får du det beste fra to verdener – rolige, naturskjønne omgivelser kombinert med enkel tilgang til byens fasiliteter.

Nabolaget har et aktivt nærmiljø med gode tilbud innen idrett og fritidsaktiviteter. Golfbane og opplyste tur- og skiløyper finnes like i nærheten, noe som gir gode muligheter for friluftsliv året rundt.

Det er ca. 10 km til Sørlandsparken med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og opplevelser, og ca. 12 km til Kristiansands sentrum, Kvadraturen. I nærområdet finner du også både barnehager og skoler – perfekt for barnefamilier.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Taktekkingen er av betongtakstein.
- Takrenner, nedløp og beslag av metall.
- Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende og

stående bordkledning.

- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Undertak av sutaksplater.
- Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdør i tre.
- Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
- Utvendige trapper av tre og betong.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, malte plater og betong.
- Innvendige tak har malte plater og trepanel.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
- Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier over 200 bq.
- Boligen har elementpipe og vedovn.
- Deler av boligen ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong.
- Rommene som vender mot terrenget er bod/hobbyrom. Ved søk etter fukt er det økende mot gulvet og nedre deler av veggene.
- Boligen har malt tretrapp.
- Innvendig har boligen fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

Bad

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
- Det er naturlig ventilering.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

- Rommet inneholder: vask og opplegg til vaskemaskin.
- På gulvet er det malt betong. Vegger med overflater av malt panel og malte murflater.
- I taket er det tapet med plater.
- Rommet er ventilert med ventil i taket og yttervegg.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad/hybel

- Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

- Kjøkken 1 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

- Kjøkken 2 har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.
- Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Tomteforhold

- Det er ukjent byggegrunn.
- Dreneringen er fra 1982. Det er synlig utvendige fuktsikring på de deler av bygget som ligger under terrenget.
- Bygningen har betonggrunnmur.
- I front av boligen er det etablert fall bort fra murene.
- Under veranda ved inngangspartiet er det ikke mulig å vurdere fallforholdene.
- Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Lovlighet - Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ikke mottatt tegninger av loftet, innredningen av dette ser ikke ut til å være godkjent.

Lovlighet - Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 1979

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- Tryg forsikring/6562777

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Alt med rør/varmtvannsbereder er

gjort av fagfolk. Membran/fliselegging er gjort som egeninnsats, etter reglene

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Men bare delvis.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Omlegg i 1.etg. Stake opp dusjavløp.

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

- Litt fukt på veggen ved varmtvannsbereder i kjelleren (Sørøst) Stoppet ved overmaling for 7-8 år siden.

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

- Litt sprekker i pussen på garasjen.

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

- Kjøkkenpåbygget (tre) har seget over 1 cm. Er rettet opp, men er ikke 100 prosent. Altanen heller mer mot vest enn før.

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

- Noen få mus tatt i feller på loftet ca år 1989. Sukkermaur kom inn da det ble lagt varmekabler i dusjen i 1.etg. Borte etter få uker. Ellers intet.

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

- Ja, kun av faglært. Varmekabler, strøm i garasje, skifta sikringskap, oppgradering av strøm i hybel 1,etg.

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

- I forbindelse med oppgradering.

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

- ? Halvtak mot øst reist av Polsk Håndtverker Service, organisert bedrift: 991955054. Utvidelse av altan mot vest er selvbygd. Ikke meldt kommunen.

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

- Ja, kun av faglært. Pipebeslag montert.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Ca 40 kvm med oppholdsrom/soverom, kjøkken/oppholdsrom, Vaskerom med WC,

dusj, vaskemaskin.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Leier ut for kommunen til en ukrainer. Godkjent.

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

- Isolert rom på loftet. For lavt til å godkjennes som bolig. Men hele loftet er uten sperrer.

Er det foretatt radonmåling?

- To ganger. 2014, og sist i 2023. Verdi 2014: 141/259. 2023: 180/320

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Entré, stue m/trapp, 2 soverom, bad og kjøkken

Underetasje: Entré, 3 bodar, vaskerom, toalettrom og soverom | Hybel: stue/sov, kjøkken, bod, bad og toalettrom

Loft: Uinnredet loft med gulvareal på 60m²

Standard

Sammendrag om boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Innvendig > Radon

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Takteking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/loft

Utvendig > Vinduer - eldre

Utvendig > Dører - eldre

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendige > Utvendige trapper

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom under terreng

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - hybel
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken hybel > Avtrekk
Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Overflater vegger og himling
Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Overflater gulv
Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Sluk, membran og tettesjikt

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

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.

Parkering

Parkering i garasje.

Solforhold

Eiendommen har meget gode solforhold.

Forsikringsselskap

Tryg forsikring

Polisenummer

6562777

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. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger:

To ganger. 2014, og sist i 2023. Verdi 2014: 141/259. 2023: 180/320 Bg/m³.

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

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet og peis.

Info strømforbruk

Selger har ikke opplyst om strømforbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 18 118

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann-og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 6 520,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 1 041 255

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 165 021

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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 95, bruksnummer 179 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/95/179:

24.08.1977 - Dokumentnr: 9108 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

20.09.1977 - Dokumentnr: 10213 - Bestemmelse om veg

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til
skjøte/festekontrakt

28.08.2025 - Dokumentnr: 1006955 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS

Org.nr: 834 475 162

Elektronisk innsendt

22.08.1975 - Dokumentnr: 8755 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:95 Bnr:127

01.01.2020 - Dokumentnr: 53408 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:95 Bnr:179

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig m/hybel leilighet datert 26.03.1979.

Det foreligger godkjenning av oppføring av garasje datert 27.05.1981.

Det foreligger godkjenning av oppføring av tilbygg datert 05.08.1992.

Lovlighet - Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens
bruk

Det er ikke mottatt tegninger av loftet, innredningen av dette ser ikke ut til å være
godkjent.

Lovlighet - Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.03.1979.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål av plan. nr 242 Tømmerstø.

Adgang til utleie

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjennelse fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

Legalpant

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

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

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

113 600 (Omkostninger totalt)

129 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 619 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 622 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 600

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 MNOK 14. 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

3 700 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

1 990 stylist

19 990 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

520 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 113 510

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Ansvarlig megler bistås av

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

12.09.2025











































Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Tømmeråsen 17, 4639 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 95, bnr. 179

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 08.09.2025

Rapportdato: 11.09.2025

Oppdragsnr.: 20924-2496

Referansenummer: BL1805

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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.

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



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 bygningssakkyndige 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall og plast.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Undertak av su-taksplater.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Utvendige trapper av tre og betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier over 200 bq.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Deler av boligen ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong.
Rommene som vender mot terrenget er bod/hobbyrom. Ved søk etter fukt er det økende mot gulvet og nedre deler av veggene.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislågt gulv med elektriske varmekabler.
Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilerings.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Rommet inneholder: vask og opplegg til vaskemaskin.
På gulvet er det malt betong. Vegger med overflater av malt panel og malte murflater. I taket er det tapet med plater.
Rommet er ventilert med ventil i taket og yttervegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad hybel

Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.
Det er flislågt gulv med elektriske varmekabler.
Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er ingen ventilerings fra kjøkken.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1982. Det er synlig utvendige fuktsikring på de deler av bygget som ligger under terrenget.
Bygningen har betonggrunnmur.
I front av boligen er det etablert fall bort fra murene.
Under veranda ved inngangspartiet er det ikke mulig å vurdere fallforholdene.
Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

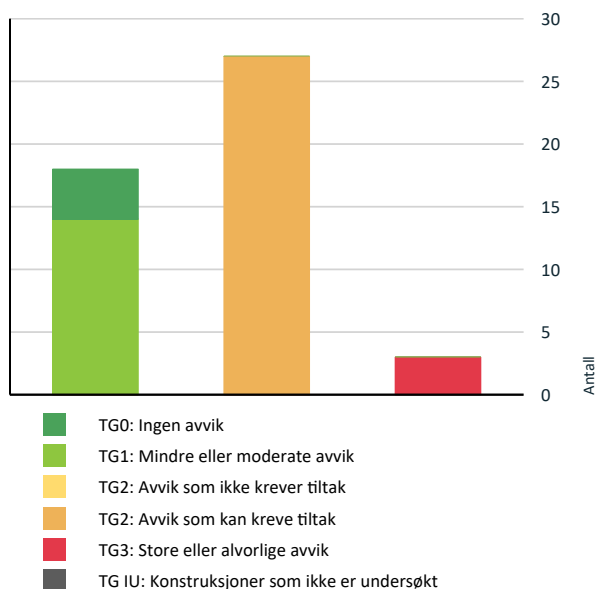
Det er ikke mottatt tegninger av loftet, innredningen av dette ser ikke ut til å være godkjent.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

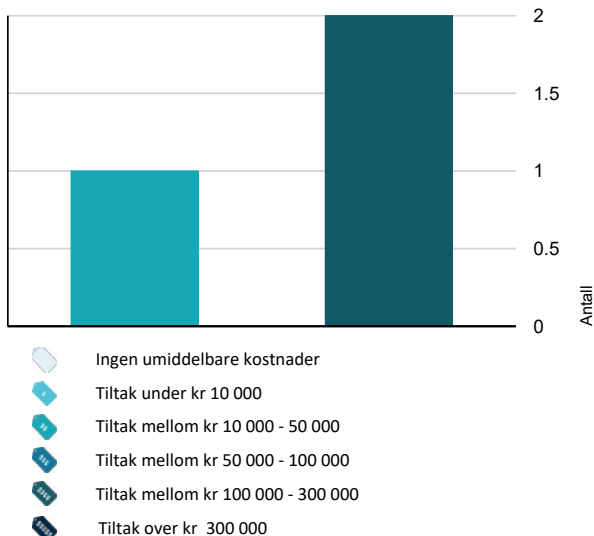
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 8.9.2025 Klokka 16.00

Det var skyer og 17 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

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

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
❗ Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
❗ Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - hybel	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗ Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
❗ Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
❗ Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
❗ Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
❗ Kjøkken > Underetasje > Kjøkken hybel > Avtrekk	Gå til side
❗ Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗ Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Overflater Gulv	Gå til side
❗ Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket da det ikke er muligheter for sikring. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Årlig kontroll av takflater anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Det er fuktmerker i undertaket. Fuktmerker er normalt på eldre bygg, det er ikke unormalt at det ved mye nedbør eller snø kommer vann inn på undertaket.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall og plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Fare for snø fra taket ved manglende snøfangere.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er byttet enkelte deler av kledningen i senere tid, det bør forventes utskifting av resten med tiden.

I hht FDV fra leverandør av kledning:

Kledningen skal ha minst 30 cm avstand til terreng for å unngå vannsprut opp på kledningen fra bakken. På steder der det er liten fare for vannsprut kan denne avstanden reduseres noe, men ikke under 10 cm. På stående kledning skal avslutningen være skråskåret med en vinkel på ca. 15° slik at vann drypper av i forkant.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- 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.
- Regelmessig vedlikehold forlenger levetiden på treverk og mur slik at fukt og vann ikke trenger inn i konstruksjonen.
- Mangelfull eller ikke tilstrekkelig lufting av kledningen kan føre til fukt i bakenforliggende konstruksjoner.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Undertak av su-taksplater.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ventilen i toppen av gavlen luftet både kledningen og kaldtloftet, dette gjør at varm fuktig luft fra ytterveggen kommer inn på kaldtloftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kaldtloftet bør luftes med egne ventilator, samt etablere bedre lufting over kjøkkenet og innredet rom. Fare for kondens i konstruksjonen. Lufting sammen med veggene vil gjøre at det vår og høst kommer varm fuktig luft fra baksiden av kledningen rett opp på kaldtloftet. Dette vil gjøre hele konstruksjonen fuktig.



TG 1 Vinduer

I deler av boligen er det nyere malte trevinduer med 2-lags glass.



TG 2 Vinduer - eldre

I deler av boligen er det eldre malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har nyere malt hovedytterdør og nyere malt balkongdør i tre.

TG 2 Dører - eldre

Bygningen har eldre malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

- Byggeteknisk forskrift (TEK17) § 12-15. Utforming av rekkverk

Liggende spiler eller lignende som gjør det enkelt for barn å klatre, må unngås dersom ikke rekkverket utformes slik at det blir umulig å klatre over, for eksempel med et kraftig overheng eller tildekking på innsiden.

- Skifer som regelmessig utsettes for vanneksposering, kan under frostforhold gjennomgå termisk utvidelse og sammentrekning, noe som kan føre til at materialet løsner over tid.

I tillegg indikerer alder på lim- og fugematerialer at risikoen for avskallings- eller løseffekter kan oppstå når som helst, avhengig av tilstand og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Veranda og bærende konstruksjoner er dimensjonert etter byggeårets krav og forskrifter og vil ikke tilfredsstille dagens krav.



Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

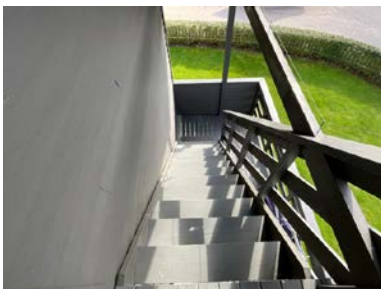
I hht dagens krav -

Tek 17 § 8-9. Trapp i uteareal b) håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av manglende rekkverk er at trappen er mindre sikker i bruk og gir økt fare for fallskader.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Sannsynligvis er avvikene av eldre dato, det er ingen symptomer på svikt i grunnforholdene eller andre avvik registrert i grunnmur eller grunnforhold.

TG 3 Radon

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier over 200 bq.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.

Tilstandsrapport

Anbefaler å etablere avsug fra en av bodene. Kostnad er satt for avsug, det kan ikke garanteres at tiltaket er så godt at grenseverdiene kommer under dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

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

Eldre piper kan bli mer utsatt for sprekker, lekkasjer eller andre skader, noe som kan føre til funksjonsfeil eller behov for reparasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipeløp, tiltak kan påregnes.



Mindre fuktmerker rundt pipen.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av boligen ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong.

Rommene som vender mot terrenget er bod/hobbyrom. Ved søk etter fukt er det økende mot gulvet og nedre deler av veggene. Det er registrert kalkutslag på deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er fuktopptrekk fra grunnen i bygget, avviket er normalt på eldre bygg uten fuktsikret byggegrunn.

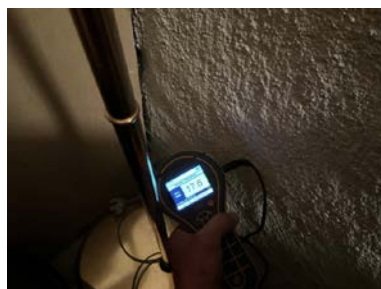
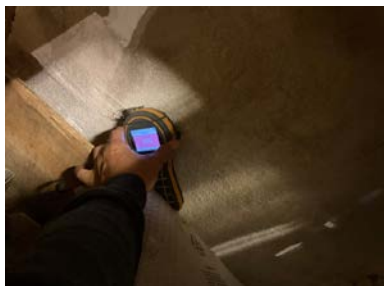
Ved måling på treverket som står i direkte kontakt med treverket er det målt forhøyet verdier.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Se også punkt drenering og terrengforhold.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte løse håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er ved vanntest påvist at vann renner mot dør.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnad må sees i sammenheng med en eventuell renovering av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- 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.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

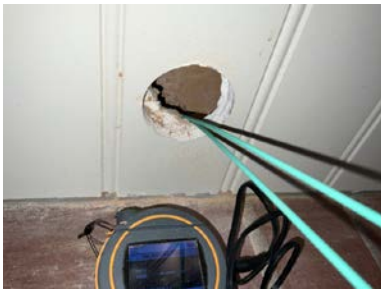
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangen bak våtsoner for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er av eldre dato.

Rommet inneholder: vask og opplegg til vaskemaskin.

På gulvet er det malt betong. Vegger med overflater av malt panel og malte murflater. I taket er det tapet med plater.

Rommet er ventilert med ventil i taket og yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM

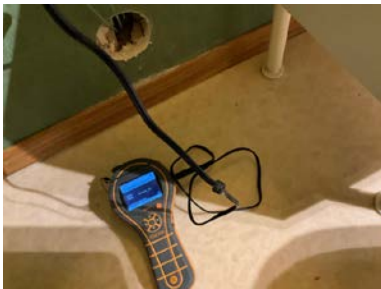
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalett bak våtsone for vasken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble

Tilstandsrapport

målt til 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD HYBEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD HYBEL

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.

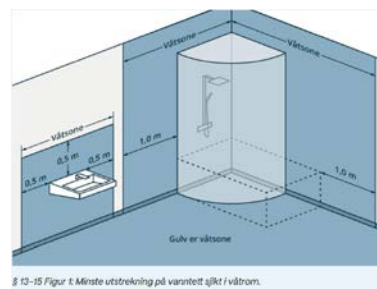
Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

For å lukke avviket må platene byttes eller behandles på nytt med membran. Det benyttes tett dusjkabinett og veggene får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk.



UNDERETASJE > BAD HYBEL

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 15 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.



UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i boden bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble

Tilstandsrapport

målt til 7.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN HYBEL

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

UNDERETASJE > KJØKKEN HYBEL

Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med håndvask og toalett.

På gulvet er det beleg, vegger med overflater av tapet. I taket er det malte plater.

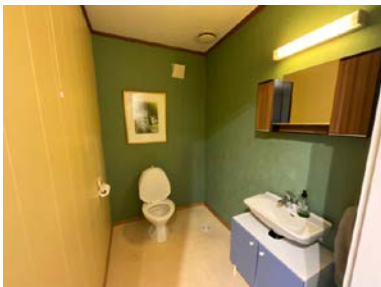
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



UNDERETASJE > TOALETTROM HYBEL

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av tapet. I taket er det malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

På boliger med naturlig ventilasjon, kan det ofte oppstå kondens i forbindelse med oppvarming i kalde rom da spesielt om rommene vender mot terrenget. For å minimere sjansen for at dette skal oppstå må det luftes jevnlig slik at fuktigheten i bygget kommer ut.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank - hybel

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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.

0 Anlegget er i hovedsak fra byggeår. Sikringene er byttet i senere tid.

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?

Nei

Delvis dokumentasjon på anlegget.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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?

Nei

Tilstandsrapport

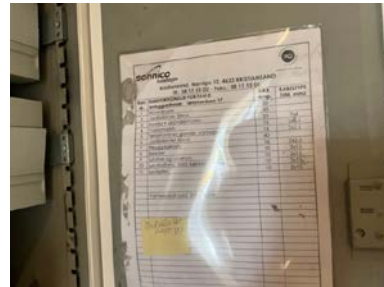
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår, det foreligger delvis dokumentasjon.

Generell kommentar

EL-anlegg har lang levetid om ikke det belastes mer enn beregnet. Deler av anlegget er fra byggeår.

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget.



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.

Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

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

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

❗ TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1982. Det er synlig utvendige fuktsikring på de deler av bygget som ligger under terrenget. Kun mindre deler er tilgjengelige for kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis noen hull i fuktsikringen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av fukt i underetasjen og alder på dreneringen.

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 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

❗ TG 2 Terrengforhold

I front av boligen er det etablert fall bort fra murene.

Under veranda ved inngangspartiet er det ikke mulig å vurdere fallforholdene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

På bakgrunn av fukt i underetasjen bør det etableres bedre fall bort fra bygget.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Dersom terrassen rives i forbindelse med ny drenering bør det etableres fall bort fra murene.

❗ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder med fare for vannskader.

Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Tilstandsrapport

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.

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

1982

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt plate på mark og murer av betong/mur.

Takstoler av tre.

Undertak av Su-taksplater, taket er tekket med takstein.

Renner og nedløp av metall.

Vinduer med rammer av tre.

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

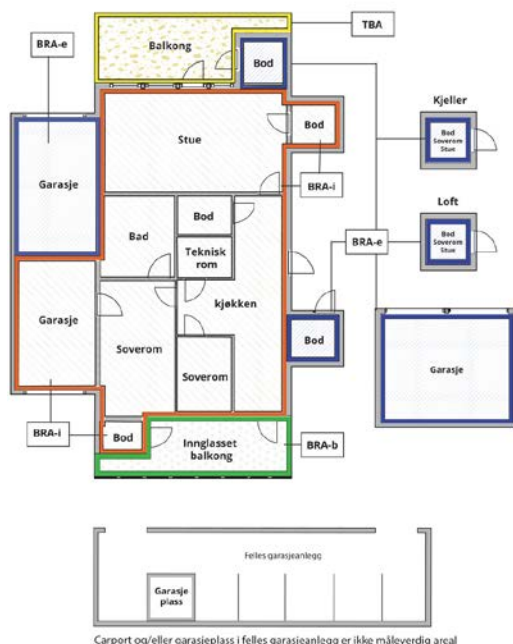
Hva er måleverdig areal?

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 boden

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggt teknisk 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		24		24	2	41	65
1. Etasje	105			105	24		105
Underetasje	84			84			84
SUM	189	24			26	41	254
SUM BRA	213						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Allrom, Bod	
1. Etasje	Entré, Stue m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Kjøkken		
Underetasje	Bod 1, Bod 2, Bod 3, Vaskerom, Toalettrom, Soverom, Hall m/trapp, Entré, Stue/sov hybel, Kjøkken hybel, Bod hybel, Bad hybel, Toalettrom hybel		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger av loftet, innredningen av dette ser ikke ut til å være godkjent.

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lav takhøyde på loftet.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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:

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	175	38
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Ivar Lund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	95	179		0	752.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tømmeråsen 17

Hjemmelshaver

Lund Ivar

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1979

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	10.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Byggesak	08.09.2025		Gjennomgått	18	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2025	

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BL1805>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250394	

Selger 1 navn
Ivar Lund

Gateadresse	
Tømmeråsen 17	

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

1979

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

46

Antall måneder

05

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polise/avtalnr.

6562777

Document reference: 1411250394

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

Initialer selger: IL

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt med rør/varmtvannsbereider er gjort av fagfolk. Membran/fliselegging er gjort som egeninnsats, etter reglene
Arbeid utført av	KøberVVS, Rørlegger Flottorp, Frikstad.Geir Ropstad, Kjelleviktoppen 4, Hallvard Thorsen Kr.sand

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Men bare delvis
-------------	-----------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Omlegg i 1.etg. Stake opp dusjavløp
Arbeid utført av	VB Johannessen VVS. Stian Hæstad

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Litt fukt på veggen ved varmtvannsbereider i kjelleren (Sørøst) Stoppet ved overmaling for 7-8 år siden
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Litt sprekker i pussen på garasjen
-------------	------------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kjøkkenpåbygget (tre) har seget over 1 cm. Er rettet opp, men er ikke 100 prosent. Altanen heller mer mot vest enn før.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Noen få mus tatt i feller på loftet ca år 1989. Sukkermaur kom inn da det ble lagt varmekabler i dusjen i 1.etg. Borte etter få uker. Ellers intet.
-------------	---

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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	Varmekabler, strøm i garasje, skifta sikringskap, oppgradering av strøm i hybel 1.etg.
Arbeid utført av	Bjarne Fidje, Sønnico, One-co,

Filer

[14_-_Service_Risikovurdering_-_Sluttkontroll_-_Samsvarserklæring.pdf](#)

[1NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign..pdf](#)

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

I forbindelse med oppgradering.

Filer

[14_-_Service_Risikovurdering_-_Sluttkontroll_-_Samsvarserklæring.pdf](#)

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, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

? Halvtak mot øst reist av Polsk Håndtverker Service, organisert bedrift: 991955054. Utvidelse av altan mot vest er selvbygd. Ikke meldt kommunen

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Pipebeslag montert

Arbeid utført av

Jan Morten Ødegård

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ca 40 kvm med oppholdsrom/soverom, kjøkken/oppholdsrom, Vaskerom med WC, dusj, vaskemaskin

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leier ut for kommunen til en ukrainer. Godkjent.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Isolert rom på loftet. For lavt til å godkjennes som bolig. Men hele loftet er uten sperrer

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

To ganger. 2014, og sist i 2023

21.1 Radonmåling

År

2023

Verdi

2014: 141/259. 2023: 180/320

Filer

[Boligsjekk 10363315.pdf](#)

[14_-_Service_Risikovurdering_-_Sluttkontroll_-_Samsvarserklæring.pdf](#)

[1680259150421.pdf](#)

(20221123_124321.jpg)	(1NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign..pdf)	(20220322_163109.jpg)	(20220322_163428.jpg)
(20220322_163250.jpg)	(20220322_163212.jpg)	(20220319_132620.jpg)	(20220319_132555.jpg)
(20220319_131317.jpg)	(20220319_131304.jpg)	(20220319_131241.jpg)	(20220319_130204.jpg)
(20220319_125747.jpg)	(20220319_125731.jpg)	(20220319_125300.jpg)	(20220319_124509.jpg)
(20220319_121919.jpg)	(20220319_121854.jpg)	(20220318_184711.jpg)	(20220318_184724.jpg)
(20220316_133724.jpg)	(20220318_182520.jpg)	(20220318_182453.jpg)	(20220318_182453.jpg)
(20220318_175405.jpg)	(20220318_175332.jpg)	(20220318_175356.jpg)	(20220316_143236.jpg)
(20220316_143202.jpg)	(20220316_142636.jpg)	(20220316_142611.jpg)	(20220316_142012.jpg)
(20220316_141150.jpg)	(20220316_133109.jpg)	(20220316_133724.jpg)	(20220316_134033.jpg)
(20220316_130448.jpg)			

- 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: 1411250394

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250394

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ivar Lund	883f4098171be78cb2d4e 48cfa37fcef780296f5	10.09.2025 10:27:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250394

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



Kristiansand
kommune

LUND IVAR
TØMMERÅSEN 17
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 95/179/0/0/1 - TØMMERÅSEN 17
Eier LUND IVAR

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 500914991

Kundenr. 4007695
Fakturadato 24.10.2024

Forfallsdato 20.11.2024
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 4777,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011024-311024	110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011124-301124	110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011224-311224	110,40	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	135,72	1/1	011024-311024	135,72	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	135,72	1/1	011124-301124	135,72	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	135,72	1/1	011224-311224	135,72	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011024-311024	206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011124-301124	206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011224-311224	206,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	298,60	1/1	011024-311024	298,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	298,60	1/1	011124-301124	298,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	298,60	1/1	011224-311224	298,60	25%
EIENDOMSSKATT	3150000,00	kr	2,07	1/1	011024-311224	1630,00	

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

LUND IVAR
TØMMERÅSEN 17
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 95/179/0/0/1 - TØMMERÅSEN 17
Eier LUND IVAR

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 500914991

Kundenr. 4007695

Fakturadato 24.10.2024

Forfallsdato 20.11.2024

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 4777,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

GEBYRTYPE

FEIE -OG TILSYNSGEBYR

GRUNNLAG ENH.

1,00 stk

PRIS ANDEL FRA-TIL DATO

330,00 1/1 010124-311224

TERMINBELØP MVA

330,00

Netto

4213,96

MVA

563,49

Øreavrunding

-0,45

Belastes avtalegiro

4777,00

Grunnlag MVA høy sats: 2253,96, MVA: 563,49

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

LUND IVAR
TØMMERÅSEN 17
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 95/179/0/0/1 - TØMMERÅSEN 17
Eier LUND IVAR

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 500866247

Kundenr. 4007695

Fakturadato 02.08.2024

Forfallsdato 20.08.2024

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 4447,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 03 01.07.24-30.09.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010724	300924	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	183	m2	8,90	1	010724	300924	407,18	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010724	300924	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	183	m2	19,58	1	010724	300924	895,79	25%
EIENDOMSSKATT	3150000	kr	2,07	1	010724	300924	1630,00	
Netto							3883,97	
MVA							563,50	
Øreavrunding							-0,47	
Belastes avtalegiro							4447,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2253,97, MVA: 563,50

Kontroll/tilsyn private avløpsanlegg: tlf 90 50 93 75

Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

LUND IVAR
TØMMERÅSEN 17
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 95/179/0/0/1 - TØMMERÅSEN 17
Eier LUND IVAR

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 500817550

Kundenr. 4007695

Fakturadato 29.04.2024

Forfallsdato 21.05.2024

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 4447,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 02 01.04.24-30.06.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010424	300624	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	183	m2	8,90	1	010424	300624	407,18	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010424	300624	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	183	m2	19,58	1	010424	300624	895,79	25%
EIENDOMSSKATT	3150000	kr	2,07	1	010424	300624	1630,00	
Netto							3883,97	
MVA							563,50	
Øreavrunding							-0,47	
Belastes avtalegiro							4447,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2253,97, MVA: 563,50

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

LUND IVAR
TØMMERÅSEN 17
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 95/179/0/0/1 - TØMMERÅSEN 17
Eier LUND IVAR

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 500768804

Kundenr. 4007695

Fakturadato 28.02.2024

Forfallsdato 20.03.2024

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 4447,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 01 01.01.24-31.03.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010124	310324	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	183	m2	8,90	1	010124	310324	407,18	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010124	310324	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	183	m2	19,58	1	010124	310324	895,79	25%
EIENDOMSSKATT	3150000	kr	2,07	1	010124	310324	1630,00	
Netto							3883,97	
MVA							563,50	
Øreavrunding							-0,47	
Belastes avtalegiro							4447,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2253,97, MVA: 563,50

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22

TØMMERÅSEN 17 Gnr. 95 bnr. 179

Arkivboks

1977 Enebolig for Bengt Erik Nilsson B 714

1981 Garasje for Ivar Lund 148

1992 - Tilbygg til bolig for Ivar Lund B 714

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse) Tømmeråsen		Matr.nr. 17	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Arbeidets art nybygg	Byggetype enebolig m/hybel-leilighet	Søknadens dato 4.2.77	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 1.3.77 sak 184/77		
Byggherrens navn Bengt Erik Nilsson	Adresse Tømmeråsen 17		Telefon		
Anmelderens navn G. Block Watne A/S	Adresse Vestre Strandgate 42		Telefon		
Ansvarshavendes navn " v/T. Haugeland	Adresse "		Telefon		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Byggearbeidet ble påbegynt august 1977.

Kristiansand den 26. mars 1979


bygningssjefen


H. Valdal

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☒ brannvesenet
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

G. Block Watne A/S
Vestre Strandgate 42

4600nKRISTIANSAND.

511/165/77/KM/ml

1. mars 1977.

TØMMERÅSEN 17 - ENEBOLIG M/HYBELLEILIGHET FOR BENGT ERIK NILSSON

Deres byggemelding for ovennevnte bolig godkjennes på følgende vilkår:

Ansvarshavende/byggherren foretar utstikking av bygningen og sikring av de blå boltene i retning og høyde.
Før gravings- eller sprengningsarbeider tillates påbegynt skal bygningekontrollen varsles for kontroll av utstikkingen og sikring av boltene.

Ingen gravings- eller sprengningsarb-eider tillates påbegynt før:

- a) Gebyr kr 400,- er innbetalt.
- b) Ansvarshavende har undertegnet byggekort.
- c) Utstikking av bygningen er foretatt.

Rørleggerarbeidet - inkl. graving av grøfter for vann- og kloakk-
ledninger med kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før
arbeidet påbegynnes.

Byggearbeidet må ikke settes igang før vei, vann og kloakk er sikret
kfr. bygningslovens §§ 65 og 66.

Murte og støpte grunnmurer skal armeres i topp og bunn med minst
2 stk. 12 mm kamstål. Det må anordnes egen jordelektrode ifølge
forskrifter for elektriske anlegg § 410. Jordelektroden kan
kombineres med armering i grunnmur (såle).
Eventuell forstøtningsmur og innhegning mot vei må anmeldes
særskilt, jfr. bygningslovens § 93 e.

Det må innsendes statiske beregninger for takbærere, bjelkelag og
andre bærende konstruksjoner med mindre dimensjoneringsutføres
etter godkjente tabeller og gjeldende bestemmelser.

Hybelleiligheten i underetasjen må skaffes tilfredsstillende sports-
bod i nærheten av inngang, jfr. byggeforskriftenes kap. 32:32.

Oljefyrte ildsteder skal anmeldes til brannvesenet før pipen mures.

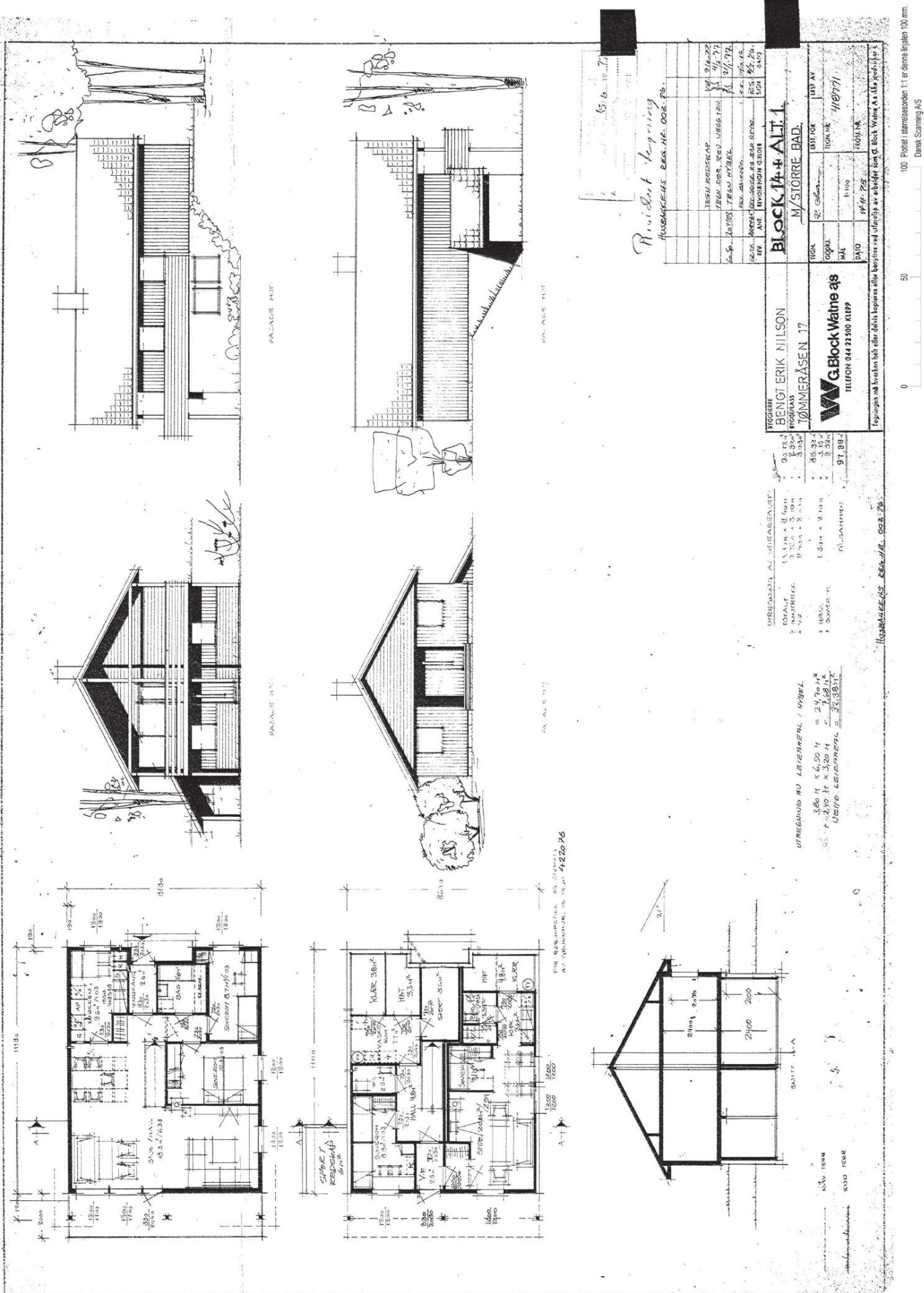
Dersom det ikke er mulig å forsyne- pipeløpet gjennom loftet med
feiedør, må det anskaffes en tilfredsstillende stige for adkomst til
pipen fra yttertaket.

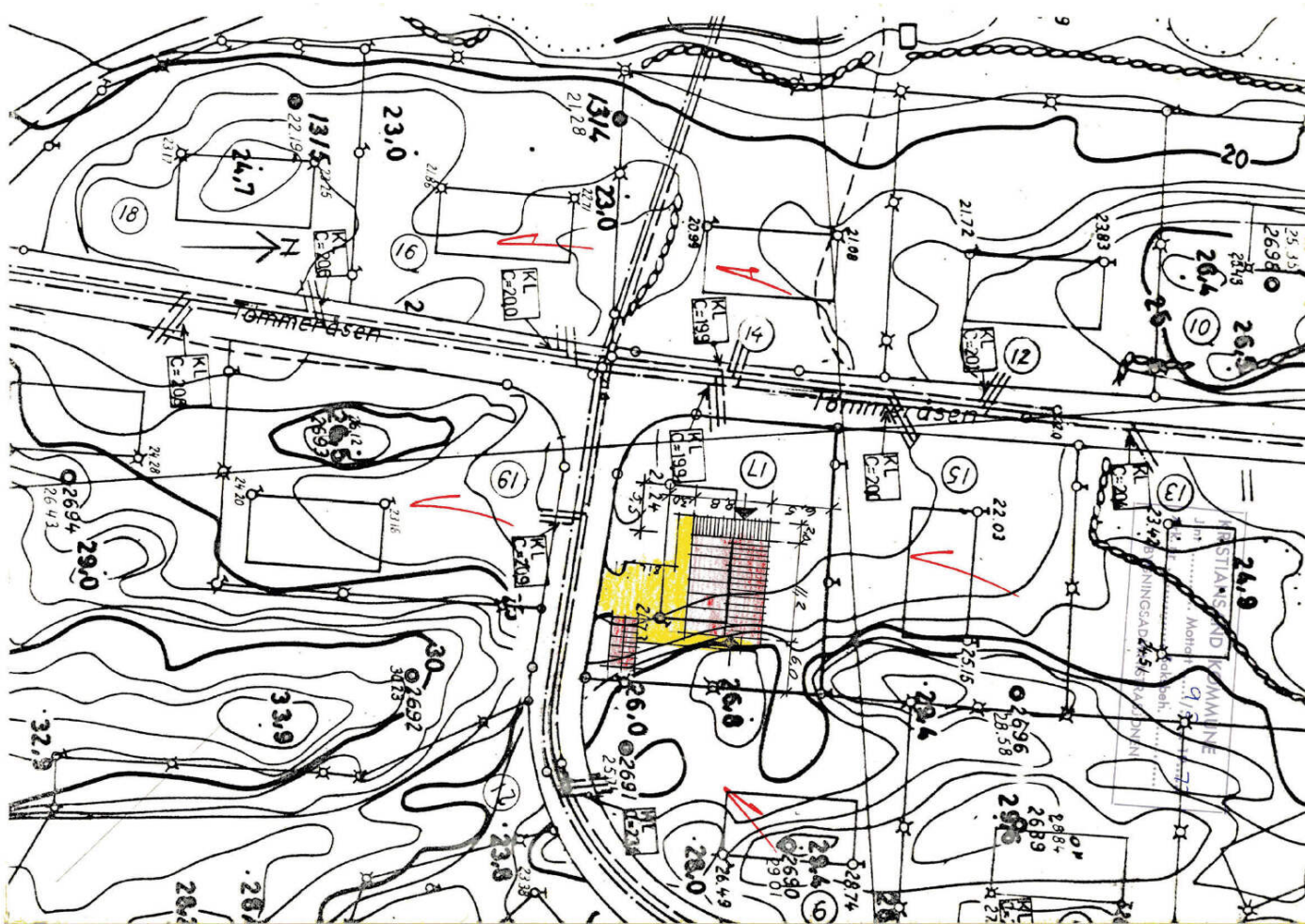
Forøvrig må alt arbeid utføres i samsvar med bygningslov og
forskrifter.

Er arbeidet ikke satt igang senest 1 år etter at denne tillatelsen
er gitt, faller tillatelsen bort, kfr.bygningslovens § 96.

Kristiansand bygningskontroll
P. Balen

[Signature]
Kjell Marum





VEI/NR ...Tømmeråsen 17.....

M = 1:500 Ekv. 1m.

Oppforst. fra kart 1:1000

Antall etasjer1+4.....

Ca. topp gr.mur ...24.0.....

(Fylles ut av byplankontor).



VURDERING OG PRØVESTIKKING
I MARKA ER NØDVENDIG.

Cote-høyde topp grunnmur - bolig...2.4.....

Cote-høyde gulv - garasje.....23.....

Minsteavstand bolig - grense.....6.0.....

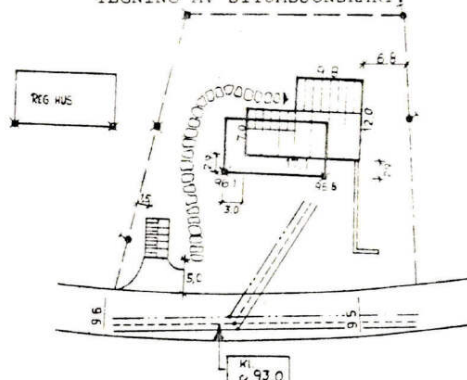
Minsteavstand garasje - grense.....1.5.....

Byggherre: BENGT. ERIK. NILSON.....

Anmelder: G. BLOCK. WATNE 1/3.....

(Fylles ut av anmelder).

EKSEMPEL TIL HJEMP FOR OPP-
TEGNING AV SITUASJONSKART.



TEGNFORKLARING

Regulert hus med høydeangivelse
på topp hjørnebolter.

Anl./prosj. kloakkledning med
cote innv. bunn ledning.

Vannledning.

Overvannsledning.

SITUASJONSPLAN

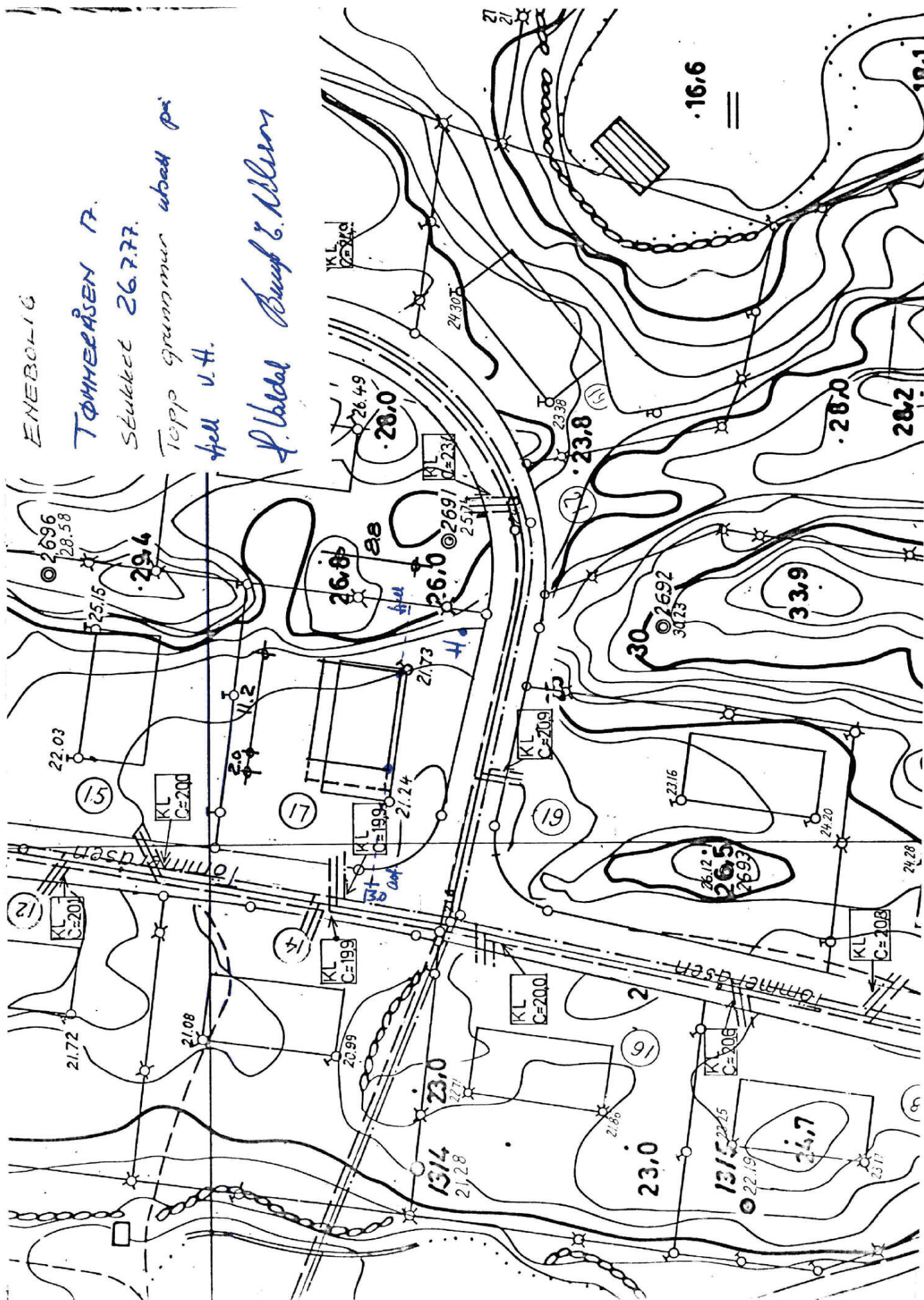
Ønsket plassering (målsatt som eksemplet over) inntegnet på kartet under i henhold til prøvestikking som er utført av anmelder, evt. byggherre. På tomten må ikke noe arbeid påbegynnes før byggemelding er godkjent og husplasseringen kontrollert og sikret i marka.

ТФУНЕРÅСЕН 17.

Stukket 26.7.77.

Top grammar wheel p. 1
bell v. 4.

J. Valdez
Bryant & Wilson



Ivar Lund
Tømmeråsen 17
4600 KRISTIANSAND S.

552/81 EP/rh

27. mai 1981

TØMMERÅSEN 17 - GARASJE

Bygningssjefen godkjenner oppføring av garasje som anmeldt 21. april 1981 og på følgende vilkår:

Garasjen settes på en lav, støpt sokkel. Høyde og plassering i marken fastsettes ved bygningskontrollen når byggherren har rekvirert utstikking.

KEM Det må anordnes snuplass på egen grunn.

Ventilasjonen utføres med friskluftinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 10 cm² pr. m² gulvflate. Friskluftinntaket skal være plassert nede på veggen eller under garasjeport, og utsugningsåpningen plasseres ved taket i garasjens motsatte side.

Materialbruket må tilpasses eksisterende bolig.

Ansvarshavende undertegner byggemeldingen før utstikking finner sted og arbeidet kan påbegynnes.

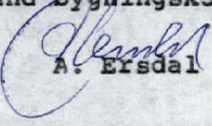
Bygningskontrollen skal varsles før garasjen tas i bruk.

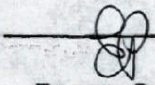
Gebyr kr. 175.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 64.710.....

Forøvrig må alt arbeid utføres i samsvar med bygningslov og byggeforskriftenes kap. 38.

Er arbeidet ikke satt igang senest 1 år etter at denne tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, kfr. bygningslovens § 96.

Kristiansand bygningskontroll

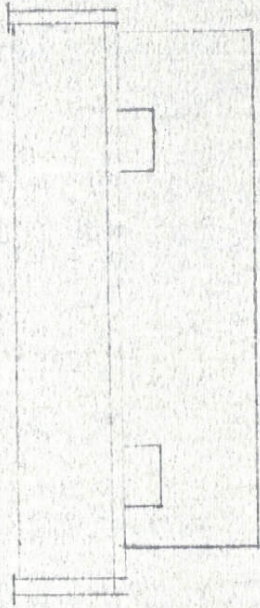
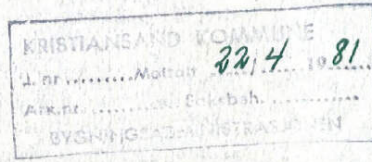

A. Ersdal


Espen Pedersen

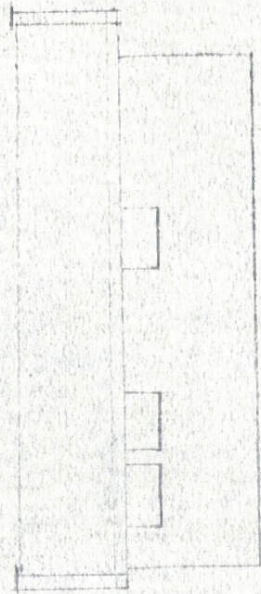
vedlegg

BYGGEMELDING 2
for garasjer, uthus, båthus, bod o.l.

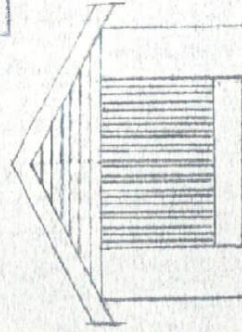
Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer. Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.		KRISTIANSTAD KOMMUNE 552/81 22/4 81 571 BYGGEMELDING 2	
Til bygningsrådet i: <u>Kr. sand Kommune</u>			
Arbeidssted	<u>Tømmeråsen 17</u>	Matr. nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	<u>95/179</u>
Byggherre	<u>Ivar Lund</u>	Adresse	<u>Tømmeråsen 17</u>
Anmelder/ansvarshavende	<u>D.S.</u>	Adresse	<u>Tømmeråsen 17</u>
Bygget	Bruttoareal <u>32</u> m ²	Art	☒ Garasje ☐ Uthus ☐ B��thus ☐ Bod
Vedlegg	☒ M��lsatt situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere ☒ Tegninger av plan, snitt, fasader ☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerkl��ringer)		
Minste-avstander	Til annen bygn. <u>1,3</u> m	Til eiend.grense <u>1</u> m	Til veg (kart) <u>10</u> m ☒ Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/-kartet
Atkomst	☐ Komm. veg ☒ Privat veg ☐ Veg skal opparbeides ☒ Atkomstveg er tegnet inn på situasjonsplanen/-kartet		
Byggegrunn, drenering	☐ Fjell ☒ Grus/sand ☐ Leire ☐ Rør ☐ Kultgr��ft ☒ Selvdrenering		
Bygge-beskrivelse	Fundamentering		
	☒ Frostfri mur ☐ Frostfrie pilarer ☐ L��s på bakken		
	Utførelse		
	☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte seksjoner/elementer ☐ Fabrikk, type		
	Materiale		
	☐ Tre ☒ Sement-blokker ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Aluminium		
	Fasadebehandling		
	☐ Liggende kledning ☐ Stående kledning ☒ Puss ☐ Synlige fuger ☐ Aluminium		
	Isolasjon		
	☐ Ingen isolasjon ☐ Mineralull ☒ Blokker		
Innvendig kledning			
☒ Ingen kledning ☐ Spon-/gipsplater ☐ Panel			
Taktekking			
☐ 2 lag papp ☒ Taksten ☐ Skifer ☐ Aluminium			
Dokumentasjon			
☐ Angitt på tegningene ☐ Beskrevet i eget bilag ☐ Evt. henv.			
Andre opplysninger			
Under-skrifter	<u>Kr. sand 8</u> <u>22/4 - 81</u> <u>Ivar Lund</u> den <u>22/4 - 81</u> Byggherres underskrift Anmelders/ansvarshavendes underskrift		



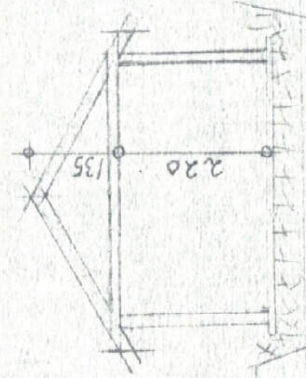
fasade, nord



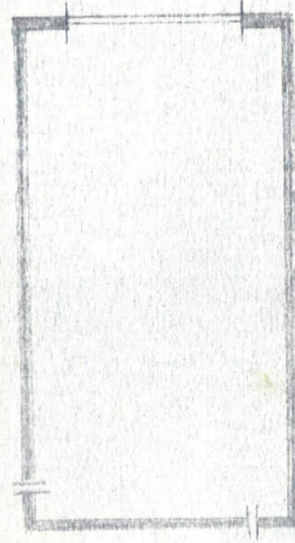
fasade, sør



fasade, vest



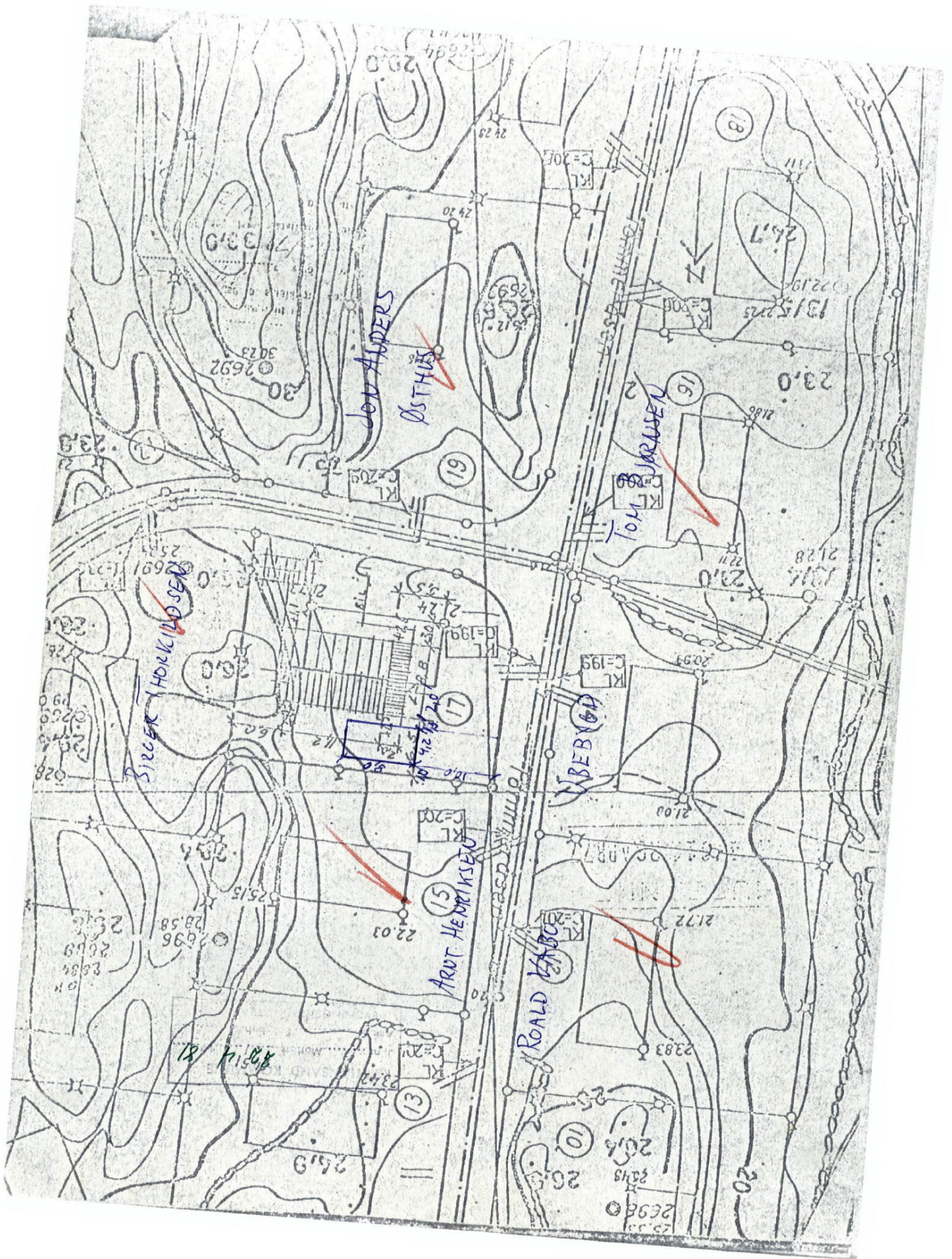
snitt



plan

MALESTOKK 1:100

ADRESSE: TØMMERÅSEN 17
GARASJE FOR BIL



*kopi*

BYGNINGSKONTROLLEN

Tollbodgaten 22
Posttuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 042 75530
Telefax: 042 75544

Lindal Thom K.
Lyngveien 4
4630 KRISTIANSAND

Deres ref.

Vår ref.
ISM/92/9015/000921650

Dato: 05.08.1992

TØMMERÅSEN 17 - TILBYGG TIL BOLIG FOR IVAR LUND

Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 30.07.92 og gir byggetillatelse på følgende vilkår :

1. Arbeidet må forestås av en godkjent ansvarshavende, jfr.pbl.§98. Søknadsskjema vedlegges.
2. Bygningskontrollen skal varsles før bygningen tas i bruk.
3. Gebyr kr 695,- bes innbetalt på regning nr. *10310*

Ett sett godkjent byggesøknad i retur.

Med hilsen
Kristiansand Bygningskontroll

Syvvert Messel
Syvvert Messel
e.f.

Kopi: Ivar Lund, Tømmeråsen 17, 4639 Kr.sand m/regning.



KRISTIANSTAD KOMMUNE

Kopi
Teknisk sektor

BYGNINGSKONTROLLEN

Tollbodgaten 22
Posttuttak
4604 KRISTIANSTAD
Telefon: 042 75530
Telefax: 042 75544

Lindal Thom K.
Lyngveien 4
4630 KRISTIANSTAD

Deres ref.

Vår ref.
1SM/92/9015/000921650

Dato: 05.08.1992

TØMMEÅSEN 17 - TILBYGG TIL BOLIG FOR IVAR LUND

Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 30.07.92 og gir byggetillatelse på følgende vilkår :

1. Arbeidet må forestås av en godkjent ansvarshavende, jfr.pbl.§98. Søknadsskjema vedlegges.
2. Bygningskontrollen skal varsles før bygningen tas i bruk.
3. Gebyr kr 695,- bes innbetalt på regning nr. 10310

Ett sett godkjent byggesøknad i retur.

Med hilsen
Kristiansand Bygningskontroll

Syvert Messel
e.f.

Vedlegg



☒ Søknad om byggetillatelse for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93 Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven ☐ - driftsbygning i landbruket, § 81 ☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84 ☐ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer) KRISTIANSAND	Stempel KRISTIANSAND KOMMUNE BYGNINGS- 31 Mot- 3 1. 07. 92 takt Jnr. ☐ Søknad om Arbeidstilsynets samtykke etter arbeidsmiljølovens (AML) § 19 Mappe Saksbeh.
Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)	

Søknaden/meldingen gjelder				
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	Adresse TØMMERÅSEN 17			
Arbeidets art	☐ Nybygg	☐ Endring	☐ Annet	- beskriv UTV. KJØKKEN / SPISE - ROM
	☒ Påbygg/ tilbygg	☐ Riving	☐ Masseuttak/ fylling	
Byggets art	☒ Bolig	☐ Bygg med arbeids- plasser	☐ Annet	- beskriv
	☐ Garasje	☐ Fritidsbolig	☐ Drifts- bygning	

Dispensasjonssøknad				
pbl § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)	☐ Plan- og bygningslov ☐ Byggeforskr. ☐ Vedtekter	☐ Plan ☐ Forskrifter til AML	Dispensasjonen gjelder
AML				

Vedlegg til bygningsrådet		Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)	
pbl § 94.3 BF 87 kap. 14	☒ Gjenpart av nabovarsel	F. best nr 324	☐ Situasjonsplan
	☒ Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn		☐ Etasjeplan m. romfunksjon
	☒ Fasadetegninger		☒ Etasjeplan m. romfunksjon
	☒ Snitt		☐ Snitt
	☐ Statistiske beregninger		☐ Fasader
	☐ Rapport om grunnundersøkelser		☐ Dokumentasjon klima
Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter		☐ Dokumentasjon støy	
Andre vedlegg		☐ Uttalelse fra AMU/verneombud	
		Andre vedlegg	

Underskrift			
Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.			
Byggherre		Søker/melder	
Navn	IVAR LUND	Navn	Thom K. Lindal
Adresse	TØMMERÅSEN 17	Adresse	Lyngveien 4
Postnr.	4639	Postnr.	4630
Poststed	KR. SAND	Poststed	KR. SAND
Tlf.	042-40396	Tlf.	042-94597 / 042-75650
☒ Enkeltperson	☐ Offentlig virksomhet		
☐ Selskap/lag/sameie			
Dato	30/7-92	Dato	
Underskrift	Ivar Lund	Underskrift	Thom K. Lindal

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område	☒ Ja ☐ Nei	Tillatt grad av utnytting		
2. Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei	Tomteareal		
3. Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:		Nabogrense ~ 6m	Vegmidte ~ 20m
	Avstanden er målsatt på situasjonsplan		☐ Ja ☒ Nei	Annen bygning ~ 1,0
	Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomte?		☐ Ja ☒ Nei	
4. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel			Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold?
	☐ Riksveg/fylkesveg	Er vegs jefens avkjøringsstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☒ Nei
	☒ Kommunal veg	Er kommunens avkjøringsstillatelse gitt?	☒ Ja ☐ Nei	
	☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja ☐ Nei	
5. Byggegrunn	☐ Fjell ☐ Sand ☒ Annet	- beskriv Gml. steinfylling		
	☐ Grus ☐ Leire ☐ Rasfare?			
6. Fundament	☐ Grunnmur ☐ Peler ☐ Annet	- beskriv		
	☒ Bankett/såle			
7. Vannforsyning pbl §§ 65, 67	☒ Tilknyttet offentlig vannverk	☐ - privat vannverk	☐ - annen privat vannforsyning, innlagt vann	- beskriv
	☐ - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann			
8. Avløp pbl §§ 66, 67	☒ Offentlig avløpsanlegg	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	☐ Ja ☐ Nei
			Foreligger utslippstillatelse?	☐ Ja ☐ Nei
9. Drenering BF 87 kap. 42	☒ Selv-drenering	☐ Kultgrøft	☐ Rør	Drensvann føres til: ☐ Avløps-system ☐ Terreng
10. Overvann	Takvann/overvann føres til:	☒ Avløps-system	☐ Terreng	
11. Miljø pbl § 68	Trafikktøyst problemer?	☐ Ja ☒ Nei	Fløystøyst problemer?	☐ Ja ☒ Nei
	Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter			
12. Heis/Rulletrapp pbl § 106a BF 87 kap. 18	Skal bygningen ha heis/rulletrapp?	☐ Ja ☒ Nei	Dersom ja, kreves egen søknad	
13. Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Antall etasjer	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
	Antall bruksenheter (NS 3940)		1	
	Bruksareal (NS 3940)	m2	~ 16 m2	m2
	Bebyggd areal (brutto grunnflate)	m2	~ 17 m2	m2
14. Byggematerialer	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)		Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.)	Oppvarming (maks. 1 kryss)
	- vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	(maks. 3 kryss)	0 Ved ☐ 1 Oljefyr-anlegg
Oppvarming	☒ Tre ☐ Lett-betong ☐ Betong ☐ Metall ☐ Tegl ☐ Annet	☒ Tre ☐ Lett-betong ☐ Betong ☐ Metall ☐ Annet	☒ Tre ☐ Lett-betong ☐ Betong ☐ Metall ☐ Tegl ☐ Annet	2 Oljefyr-ildsted ☒ El. ☐ 3 Oljefyr-anl./ved ☐ 4 Oljefyr-ildst./el. ☐ 5 Oljefyr-anl./ved ☐ 6 Oljefyr-ildst./el. ☐ 7 Oljefyr-ildst./ved ☐ 8 El./ved ☐ 9 Annet

Byggebeskrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt.
Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

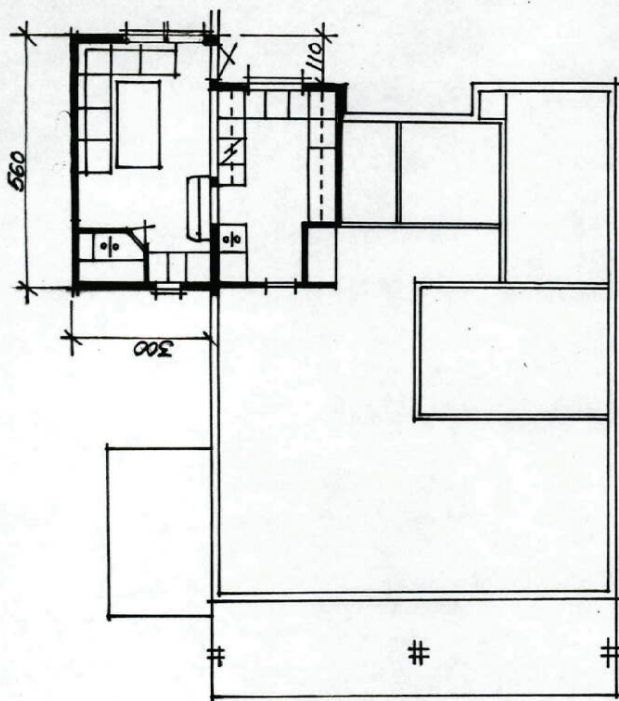
Gulv på grunn Gulv over kryperom BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner <i>Gulvbelegg</i> <i>Påstøp, armert</i> <i>Isolasjon / Varmekabler</i> <i>Plast</i> <i>grovstøp</i>
Kjeller-yttervegger BF 87 kap. 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Yttervegger BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner <i>Panel / tråfiberplater</i> <i>Diff. sperre</i> <i>Isolasjon</i> <i>ast. plater / vindtett.</i> <i>utlektning</i> <i>Ytterpanel, stående</i>
Vinduer BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53	Materialer, konstruksjoner <i>Standard</i>
Innvendige vegger BF 87 kap. 30:511, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)
Etasjeskille BF 87 kap. 30:41, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller)
Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims <i>Panel, tråfiberplater</i> <i>Diff. sperre</i> <i>Isolasjon</i> <i>Lufting</i> <i>Su-tak</i> <i>sløyfer, lekter, takstein</i>
	Takets, loftets ventilasjon m.v. Taktekking ☒ Takstein ☐ Takpapp ☐ Naturskifer ☐ Metallplater

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.

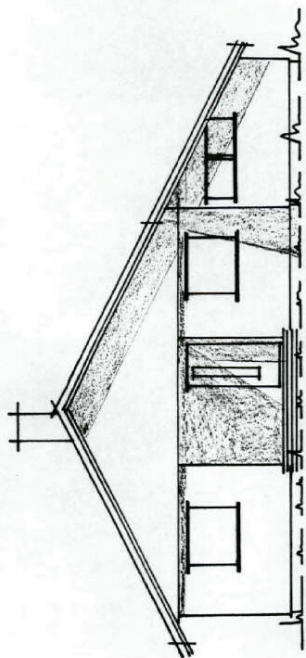
Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? ☐ Ja ☐ Nei				
16. Brannvern BF 87 Del 3	Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ Ikke krav				
	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
	- branncelleinnndeling	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- arealgrenser/brannvegger	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- rømningsveier	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- slukningsredskap	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- brannventilasjon/sprinkler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
17. BF 87 Kap. 41	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
" 23:2, 41 og 43:2	- rom	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei		
" 42	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 43	- grunn og fundamenter	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei		
" 44	- bygningsdeler	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei		
" 45	- trapp og rampe	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 46	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 47	- sanitæranlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 48	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 49	- elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 51	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 52	- bæreevne og sikkerhet	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei		
" 53	- lydforhold.	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 54	- varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 54	- tilfluktsrom	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		



PLAN

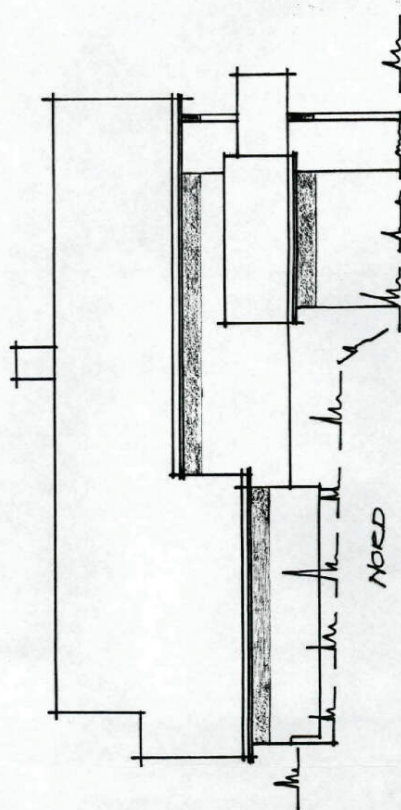
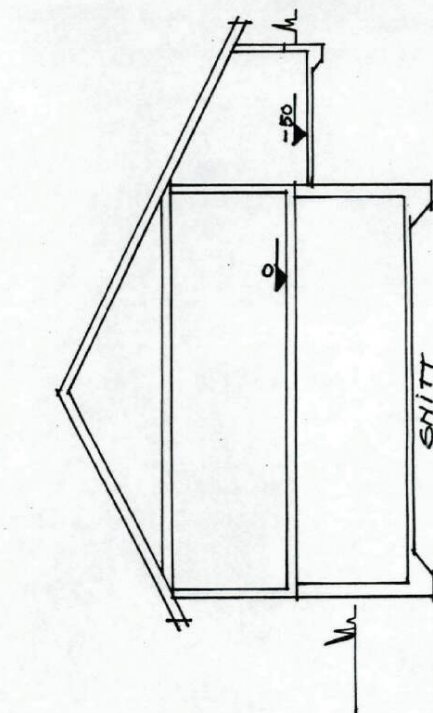


ØST

KRISTIANSTAD
30

Målt
tel. 3 1. 07. 92

J. nr.
Ark. nr.
Mappe Saksbehold.



NORD

TILBYGG TØMMERÅSEN 17 IVAR LUND M 1:100

TKL



13800X

-17 200 Y

**FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER**

GNR. 95 BNR. 179 M 1:1000
 ADRESSE Tømmeråsen 17 KARTBLAD
 TOPP GRUNNMUR, KOTE -168/138
 KRISTIANSAND OPPMÅLINGSVESEN



KRISTIANSAND KOMMUNE

Mot-
tal. **3 1. 07. 92**

J.nr.
 Ark.nr.
 Mappe Saksbeh.

Fellesbanken 28
Kristiansand S.

p. r

Dokumentavgift kr. 680,-

Kristiansand byrett

SK J Ø T E

Avskrift av

dagbok nr. 102/3 1977

vedlegg til

Kristiansand byrett

20/9

Kristiansand kommune skjøter og overdrar herved til

..... Anne Lise Nilsson, 240153,

boligtomten Tømmeråsen 17

som ved kartforretning av .. 3.10.74 tgl .. 22.8.75

og er utskilt fra gnr 95 bnr .. 127 og er gitt

nytt bnr ... 179 i Kristiansand kommune.

Som biloppstillings-/garasje plass for boligtomten skjøter og overdrar

kommunen ideell andel av parsellen

..... som ved kartforretning av

tgl og er utskilt fra gnr bnr

og er gitt nytt bnr i Kristiansand kommune. Denne andel
kan ikke fraskilles boligtomten uten samtykke av Kristiansand
bygningråd.

Reguleringsvedtekter, byggevedtekter og alminnelige bestemmelser
for reguleringsplanen blir gjeldende.

Kjøpesummen for boligtomten med tilhørende biloppstillings-/

garasje plass utgjør kr 55 000,- kroner femtifemtusen -/-

Oppgjør er skjedd på omforenet måte.

1. Kjøperen har besiktiget tomten og kjøper denne i den stand som den
befinner seg.
2. Det henstilles til kjøperen å hugge minst mulig trær på parsellen og
å legge hage og blomsterarrangement naturlig inn i terrenget.
Byggeommeldelsen skal derfor vedlegges en tomteplan.
3. I grense mot vei på egen grunn plikter kjøperen å sette opp kant
(mur) av stein eller betong, etter ingeniørvesenets anvisning. Ved
spesielt høye skjæringer kan ingeniørvesenet fritta kjøperen for
denne plikt.

Selgeren opparbeider/har opparbeidet hovedanleggene vei, vann og
kloakk. (Ingeniørvesenet vil i hvert enkelt tilfelle kunne opplyse
hvilke anlegg er hovedanlegg). Når den solgte tomt har fått anlagt
vei, vann og kloakk som angitt, er selgerens forpliktelser oppfylt
overfor kjøperen.

Den samlede reguleringsplan utbygges etter hvert som behovet for
tomter tilsier salg av disse, og selgeren bestemmer selv når denne
utbygging skal finne sted. Selgeren forbeholder seg rett til å legge

veiskråninger inn på parsellene, også når veiene senere skal utvides til full regulert bredde. Likeledes til å føre overvann fra veier, plasser og friareal ut på parsellene samt foreta mindre grensereguleringer mot vei uten vederlag. Hver parsell er pliktig til å ta imot det naturlige grunn- og overvann fra det overforliggende område og å lede det fram til det nedenforliggende område på en av bygningsrådet godkjent måte.

Selgeren har rett til å la anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledninger, gassledninger og telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten uten at kjøperen kan kreve erstatning for det. Kjøperen må ikke anlegge murer eller annet som kan vanskeliggjøre vedlikeholdet av ledningene. Han plikter selv å gjøre seg kjent med kommunens planer for dette. Kjøperen har plikt til å legge stikkledning for vann og kloakk i fellesvei når ingeniørvesenet bestemmer det.

4. Gjerder eller annen innhegning mot utlagt gate eller godkjent vei skal anmeldes skriftlig til og godkjennes av reguleringsvesenet i samråd med ingeniørvesenet og parkvesenet. Formannskapet kan kreve fjernet eller beklippet beplantning som etter dettes skjønn vanskeliggjør oversikten.
5. Selgeren forbeholder seg rett til å gjøre forandringer i reguleringsplanen uten erstatning til kjøperen, heri inngår også rett til annen utnyttelse av den grunn som ikke er utskilt som tomter.
6. Kjøperen er i alminnelighet forpliktet til å bebygge tomten etter reguleringsplanens forutsetning innen 2 år etter overdragelsen. Men formannskapet kan gi utsettelse hvis det foreligger rimelig grunn for det. Hvis denne forutsetning ikke oppfylles, skal selgeren kunne overta tomten til selvkostende. Hvis en tomteeier ønsker å selge tomten innen tomten blir bebygget, skal tomten først tilbys kommunen til selvkostende, for så vidt overdragelsen ikke grunner seg på arv eller skifte.
7. Heftelse om salg innen 5 år.

Salg av eiendommen, eventuelt med oppførte hus eller andre anlegg, skal ikke kunne skje for en pris som ligger høyere enn den legitimerede kostpris for hus og tomt og med et tillegg som tilsvare stigningen i konsumprisindeksen i dette tidsrom med utgangspunkt 1. januar i det år kjøpet fant sted. I kostprisen medregnes også renter av gjeld og egenkapital i byggetiden.

Ved salg skal kommunen ha forkjøpsrett til en slik pris som er angitt foran. Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse til ektefelle eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

Har en eier sittet med eiendommen i mer enn 5 år, faller disse bestemmelsene automatisk bort.

Tvist mellom partene om forståelsen av denne heftelse og tvist som den ellers måtte volde, avgjøres på endelig og bindende måte for dem ved voldgift. Voldgiftsretten består av 3 medlemmer som alle oppnevnes av Kristiansand byrett. Formannen skal være jurist.

Rett gjenpart bekreftes
for FELLESBANKEN A/S

Voldgiftsretten treffer selv beslutning om hvem som skal betale omkostninger ved voldgiftsbehandlingen og om det skal tilkjennes saksomkostninger.

Bestemmelsene foran skal gjøres kjent for og er bindende for alle dem de måtte bli gjeldende for.

8. Kommunen overtar til vedlikehold de anlegg som framgår av kommunens vanlige retningslinjer.
9. For denne tomten gjelder dessuten følgende:
10. Kjøperen er innforstått med at ferdigattest ikke vil bli utstedt før betingelsene etter foranstående kjøpekontrakt er oppfylt.
11. Alle omkostninger ved overdragelsen, såvel for pristakst, stempel, tinglysing, kartforretning m.v. betales av kjøperen.
12. Overtakelse anses å ha funnet sted.....1. februar.1977.....

Kristiansand, den....4.2.77.....

For Kristiansand kommune:

Paul Otto Johnsen (s)
~~Paul Otto Johnsen~~.....
fung. ordfører

B. Bodin Larsen (s)
B. Bodin Larsen

Vedtas som kjøper:

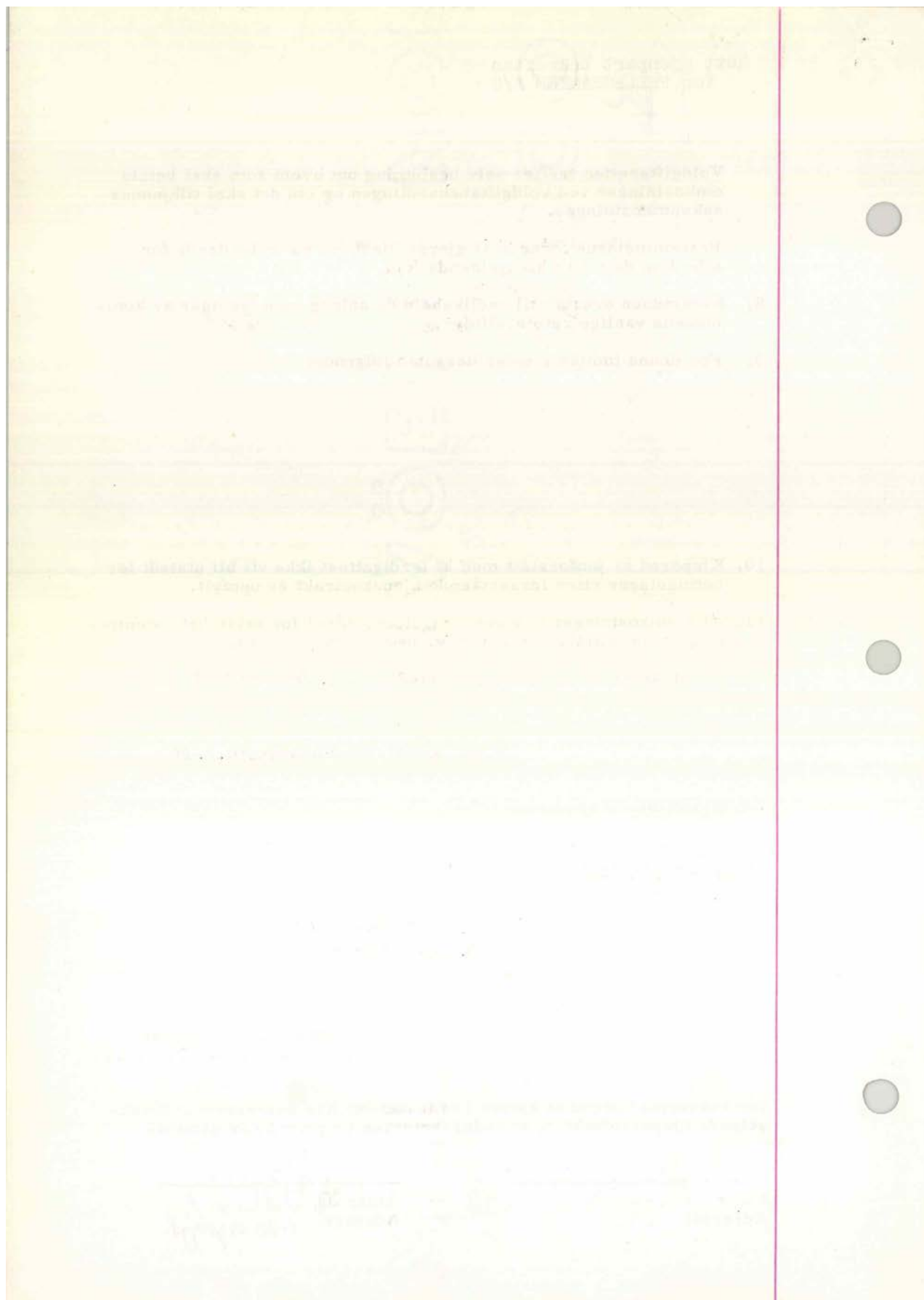
Anne Lise Nilsson

.....

Det bekreftes herved at kjøper i mitt nærvær har underskrevet foranstående kjøpekontrakt og at underskriveren er over 20 år gammel.

Alder : *Knyttum 5 Lille sand*
Adresse: *28 år*

Alder *30*
Adresse: *Drakens. 8, 4620 Vågslagd.*





ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gnr. 95 bnr. 179
matr.nr. 17 Tømmeråsen 179
erklærer herved likeoverfor Kristiansand kommune at jeg vedtar kommu-
nens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen
og forplikter likeledes meg selv og senere eiere til å overholde de
til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders
utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende be-
stemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Kristiansand inge-
niørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskrifts-
messig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner
det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan
ikke avlyses uten Kristiansand ingeniørvesens samtykke. 77

Kristiansand den 9/8 1977

Anne Else Nilsson

Eieres egenhendige underskrift

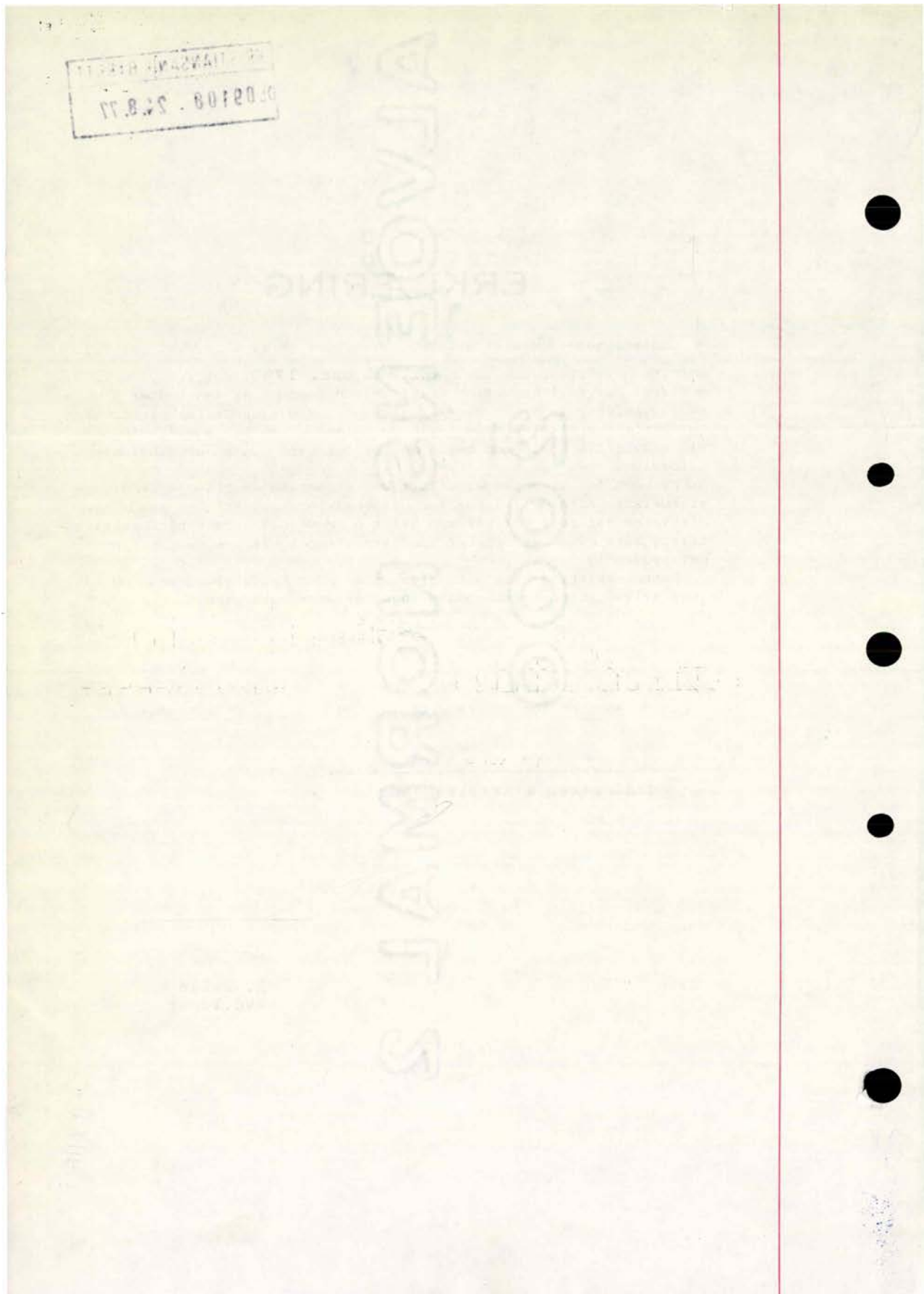
og

1214101/1031

personnummer.

J. Spurnes
Ordføreren i Kristiansand

A. Kvåle
A. Kvåle
avd.leder



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 95, Bruksnr 179	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	1906 Tømmerstø
Veiadresse:	Tømmeråsen 17, gatenr 18986	Valgkrets:	12 Randesund
	4639 Kristiansand S	Kirkesogn:	5010301 Randesund
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4009 Korsvik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tømmeråsen 17	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	22.08.1975	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	752,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/95/179	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.08.1975	Avgiver	4204/95/127	-753,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/95/179	753,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tømmeråsen 17	Bolig	183,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	113,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	183,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	183,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1982	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		1
Bygningsnr:	168287917			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			96,0		96,0				
H01	1		87,0		87,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	32,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	29,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	29,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1982	
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	168287909			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				29,0	29,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

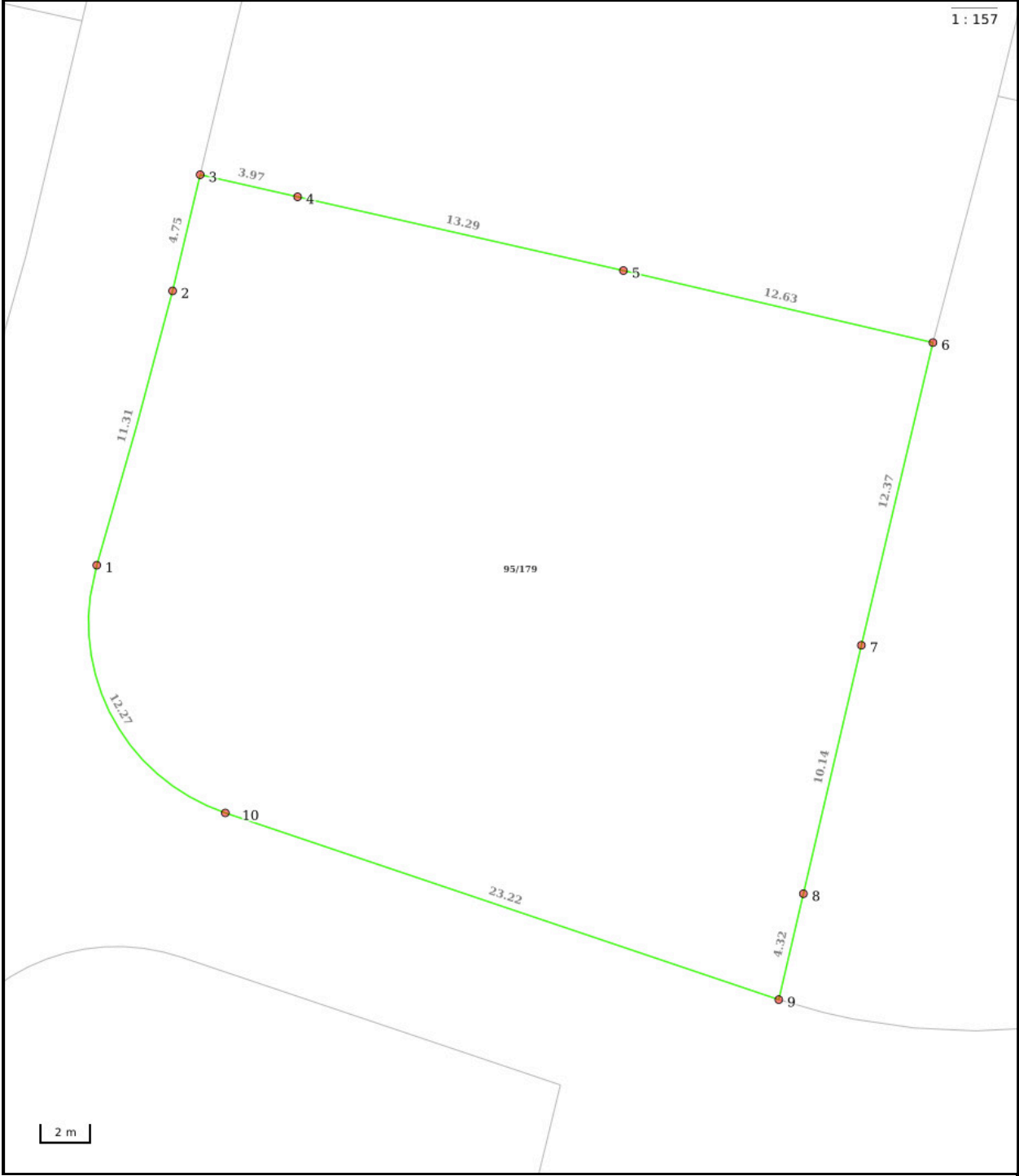
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)
- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

- Hjelpelinjer
- | | |
|------------|------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdel |
| — Veikant | Punktfeste |

- Symboler
- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 752,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 443 010,03	446 486,42	11,31m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	-303,03	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 443 021,16	446 488,45	4,75m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 443 025,86	446 489,14	3,97m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 443 025,33	446 493,07	13,29m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Rør
5	6 443 023,56	446 506,24	12,63m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Rør
6	6 443 021,80	446 518,75	12,37m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Rør
7	6 443 009,56	446 516,98	10,14m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
8	6 442 999,52	446 515,57	4,32m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
9	6 442 995,24	446 514,97	23,22m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 443 000,67	446 492,39	12,27m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



KRISTIANSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Tømmeråsen 17

Dato: 28.08.2025

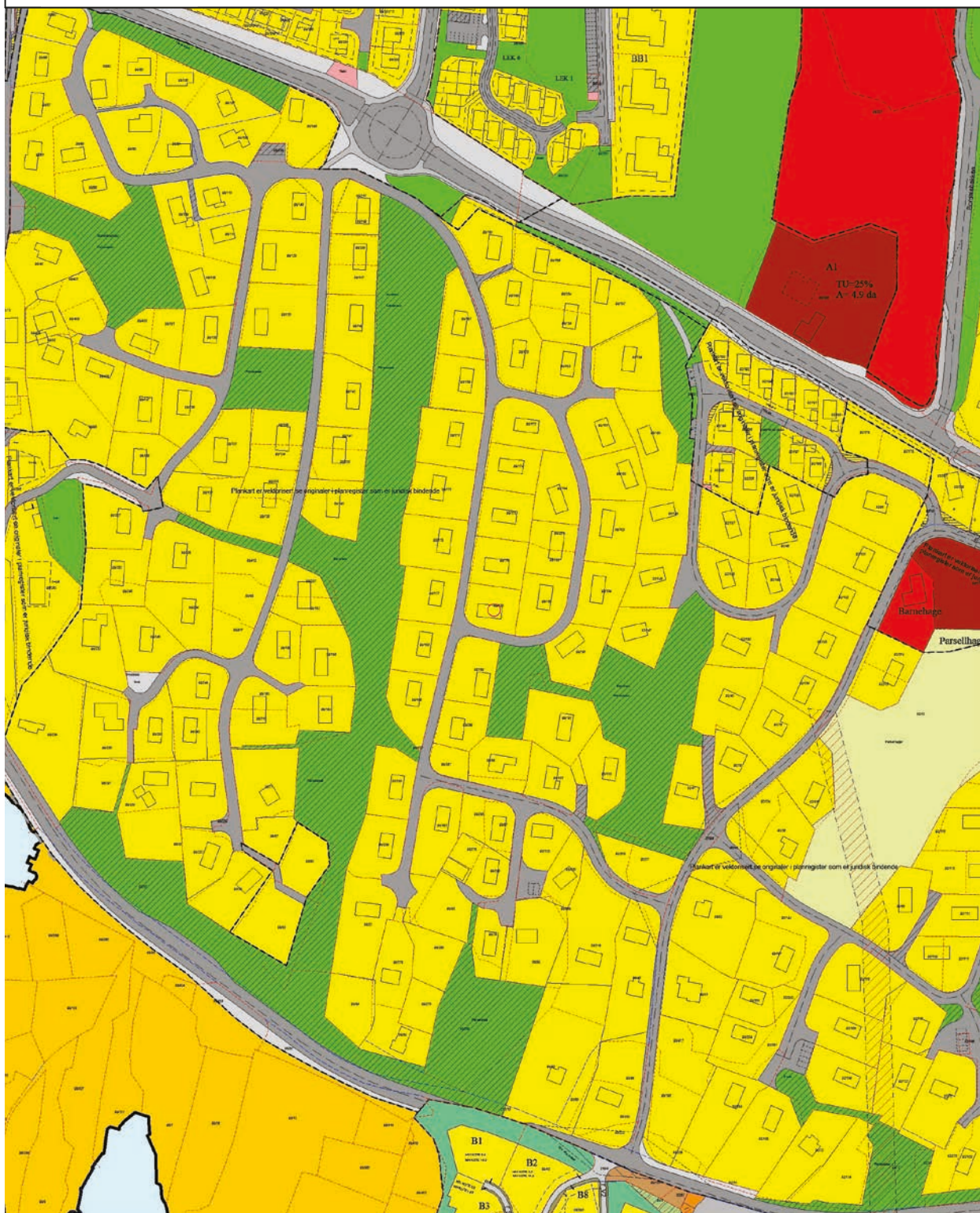
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



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 fellesgarasjer.

§ 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.

Scale 1 = 1000

 FORSTNER

 OFFENTLIGE VEIER OG
PARKERINGSPLASSER

GASTROINTE

ANDRE BESTEMWELSER)

☐ FILLER ADVISORY

GANGSTI

REVIEWER: 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

— 10 —

VEDTATT AV BYSTYRET

STADFESTET AV DEPARTEMENTET

10.2. 71

12. 5. 71

02012 / 12 JUL 71

Nabolagsprofil

Tømmeråsen 17 - Nabolaget Rabbersvik/Tømmerstø/Fidjeåsen - vurdert av 168 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Fidjeåsen Linje M4, N4	3 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	17 min 11.9 km
Kristiansand Kjevik	20 min

Skoler

Odderhei skole (3-7 kl.) 360 elever, 16 klasser	19 min 1.6 km
Kringsjø skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Valsvigveien skole (1-2 kl.) 138 elever, 11 klasser	5 min 2 km
Holte skole (8-10 kl.) 328 elever, 24 klasser	10 min 0.7 km
MARITIM vgs. Sørlandet	20 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	15 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

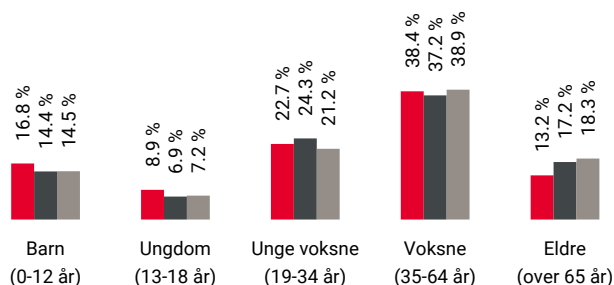
Veldig bra 91/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rabbersvik/Tømmerstø/Fidj...	2 352	972
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fidje barnehage (1-5 år) 101 barn	9 min 0.8 km
Maurtua barnehage (0-5 år) 79 barn	21 min 1.8 km
Espira Dvergsnes barnehage (1-5 år) 112 barn	22 min 1.9 km

Dagligvare

Snarkjøp Tømmerstø Brygge	8 min
Kiwi Dvergsnes PostNord	19 min 1.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Sport

⚽ Bordalen aktivitetsområde 2 min 🚶
Ballspill 0.1 km

⚽ Tømmeråsen balløkke 6 min 🚶
Ballspill 0.4 km

🚴 Fresh Fitness Rona 8 min 🚗

🚴 Randesund fysio og Tr.senter 11 min 🚗

Boligmasse



■ 60% enebolig
■ 10% rekkehus
■ 19% blokk
■ 11% annet

«Stille og fredelig, nærme barne- og ungdomsskole og naturen»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Rona Senter

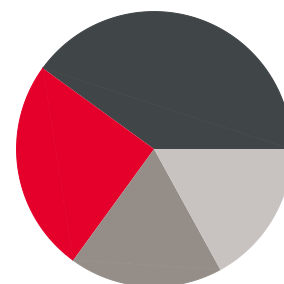
9 min 🚗



Apotek 1 Dvergnes

19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder
■ 40% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

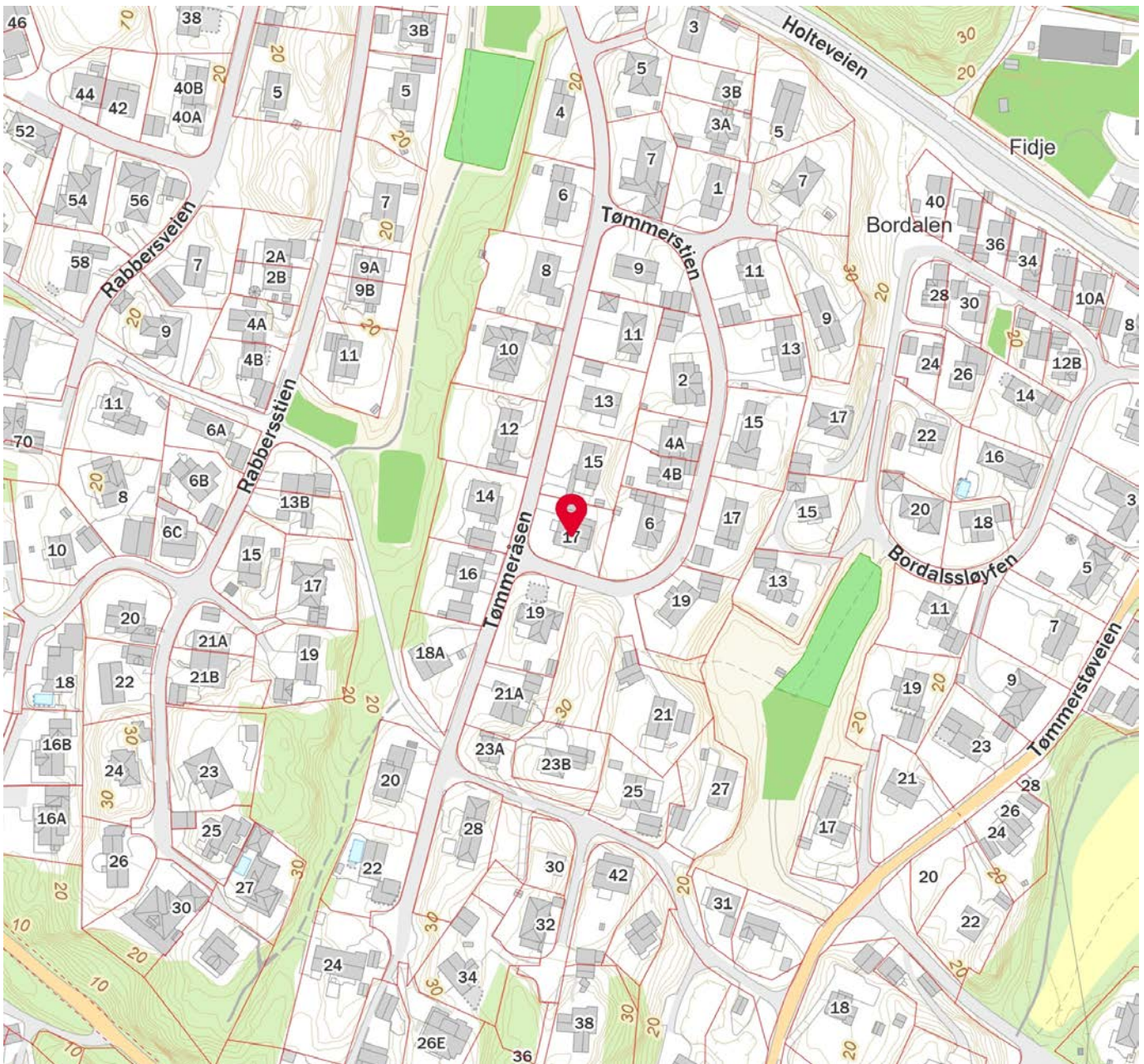
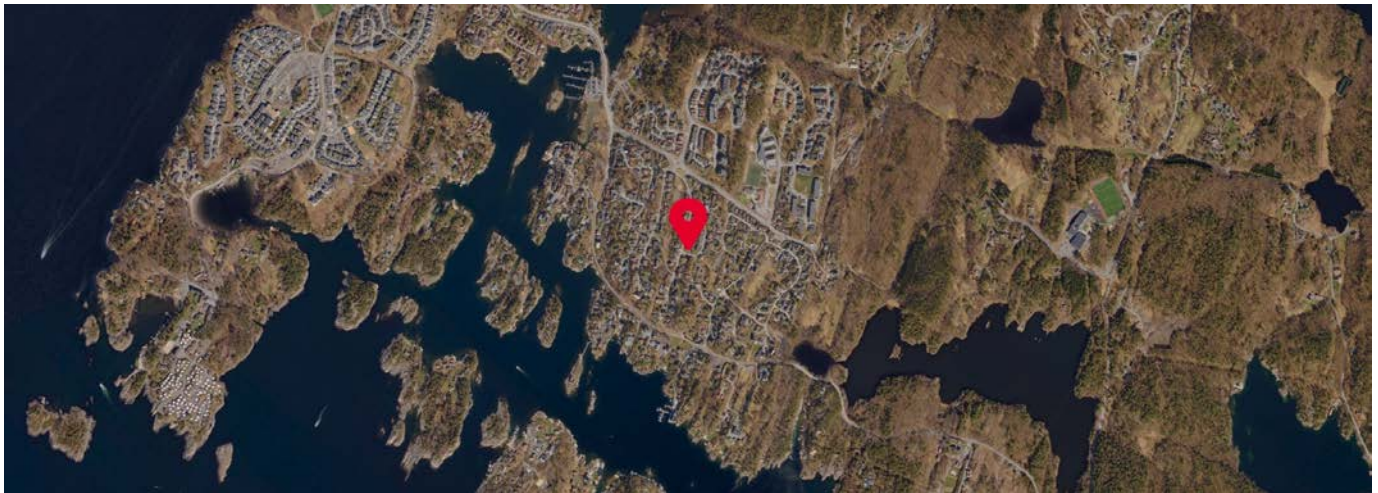


0% 45%

■ Rabbersvik/Tømmerstø/Fidjeåsen
■ Kristiansand
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Tømmeråsen 17
4639 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre