



Nordåsvegen 52,  
4760 BIRKELAND

Prisantydning: kr 3 450 000,-

 Eiendomsmegler  
Norge



# Flott enebolig med god beliggenhet i barnevennlig boligområde - 4 soverom - Tomt på over 1 mål - Frittstående garasje

## Adresse

Nordåsvegen 52,  
4760 BIRKELAND

## Område

## Prisantydning

kr 3 450 000,-

## Nøkkeltall

BRA-i: 172 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 41 m<sup>2</sup>  
BRA Total: 213 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Enebolig  
Byggeår: 1977  
Soverom: 4  
Rom: 5

Etasje: 2  
Eierform bygning: Eiet  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 1048.8 m<sup>2</sup>

Omkostninger: kr 105 340,-  
Totalpris: kr 3 555 340,-  
Formuesverdi: kr 762 736,-  
Kommunale avgifter: kr 17 391,-  
per år


 Eiendomsmegler  
Norge

**Runar Høygilt**  
Eiendomsmegler

Tlf.: 94 88 47 70  
runar.hoygilt@sormegleren.no

Eiendomsmegler Norge Lillesand  
Storgata 2D,  
4792 LILLESAND  
37 26 84 00



## **Nordåsvegen 52, 4760 BIRKELAND**

Nordåsvegen 52 på Birkeland tilbyr et barnevennlig og naturskjønt nabolag. Her bor du nær Birkenesparken, som byr på flotte turmuligheter. Barnehager og skoler, inkludert Birkenes FUS barnehage, er lett tilgjengelig og gir gode oppvekstvilkår for barna. Birkeland sentrum, med dagligvarebutikker og andre servicetilbud, er bare en kort spasertur unna. Dette er et ideelt sted for familier som ønsker en rolig og praktisk hverdag.

Boligen går over 2 plan og har følgende innhold:

Underetasje: Entré, soverom, soverom 2, bad, stue, bod, kjølerom, bod 2, vaskerom.

2. etasje: Stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bad

Velkommen til visning!

## OM EIENDOMMEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 88, bnr. 511

i Birkenes kommune.

### Innhold

Boligen går over 2 plan og har følgende innhold:

Underetasje: Entré, soverom, soverom 2, bad, stue, bod, kjølerom, bod 2, vaskerom.

2. etasje: Stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bad

### Standard

#### INNVEDIG

Parkett, laminat, tepper og belegg på gulv. Malte eller tapetserte plater på vegger. Takess eller panel i himling. Etasjeskille/bjelkelag av tre. Innvendig tretrapp belagt med tepper i trinn, rekkverk med liggende spiler. Profilerte eller slette malte lettdører som innvendige dører.

#### VÅTROM

Bad i 1. etasje med fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malt takess i himling. Rommet er innredet med nyere toalett, dusjhjørne med nyere glassdører og eldre baderomsinnredning med servant.

Vaskerom i 1. etasje med vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med utslagsvask, samt opplegg for vaskemaskin. Våtromstapet på vegger og takess i himling.

Bad i 2. etasje med fliser på gulv og vegger og malt takess i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne med forheng og baderomsinnredning med nedfelt servant.

#### KJØKKEN

Strai kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin. Ellers kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPESIALROM

Kjølerommet i 1. etasje med vinylbelegg på gulv, panel på vegger og i tak, innredet med enkelte hyller av tre.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber, avløpsrør av plast.

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk.

### Areal

BRA - i: 172 m<sup>2</sup>

BRA - e: 41 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 213 m<sup>2</sup>

TBA: 56 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

#### Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

#### Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

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

#### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m<sup>2</sup> Entré, soverom, soverom 2, bad, stue, bod, kjølerom, bod 2 og vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 95 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2 og bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

56 m<sup>2</sup>

#### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod.

#### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 m<sup>2</sup> Garasje.

#### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger:

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

1. etasje:

- Tegninger viser rom merket disponibelt i 1. etasje.

Dette rommet fremstod som soverom på befaringsdagen.

- Tegninger viser rom merket klær. Dette rommet fremstod som kjølerom.

- Tegninger viser rom merket hobbyrom. Dette fremstod som kjellerstue med åpen løsning mot hall.

2. etasje:

- Stemmer overens med originale tegninger og påbyggs tegninger.

## Byggemåte og tilstandsrapport

Bygning oppført i tre over grunnmur av betong og pusset Leca e.l.

Yttervegger har bindingsverk kledd med liggende og stående kledning. Saltak tekket med betongtakstein. Undertekke av ukjent type takplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast og stål. Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass. Malt hovedytterdør, balkongdører i tre. Balkongdører har 2-lags isolerglass. Veranda og terrasse av tre. Plassbygde trapper av tre mellom ulike nivåer på eiendommen.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Lossius Takst AS v/Ruben Lossius den 02.12.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

### Bygningssakskyndings konklusjon:

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

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

Hele rapporten må leses.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører

Det er avvik:

TG 3:

- Dør mot vaskerom henger i karm og har slitasje. Fuktopptrekk i treverk registrert.

TG 2:

- Basert på alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert på eldre balkongdører. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1. etasje/underetasje > Bad > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk

etter dagens krav.

- Membranløsninger på gulv, oppkant langs vegger og sluk er av eldre årgang. Ut fra dette må en kunne forvente en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Våtrommet har for øvrig fungert OK for dagens eier frem til nå og toalett og dusj fra 2018 har ytterligere bruksverdi. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell

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

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

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

Det er avvik:

- Takstein og undertekke har passert/er over 30 år.

Det vil si at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt taktekinge.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er avvik:

- Det er ikke montert snøfangere på taket. Den svakt skrånende takvinkelen og den røe takoverflaten har til nå gitt tilfredsstillende snøassikring, og selger opplyser at det ikke har forekommet problemer med snøras fra taket i sin eietid. Da det mangler dokumentasjon på taksteins egnethet mot snøras, gis det TG 2 iht. NS 3600.

- Renner, nedløp og beslag er over 15 år, noe som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

- Enkelte værutsatte vegger har oppsprukket- og vridd kledning.

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

- Det ble registrert noe fuktskjolder under enkelte plater. Ukjent eksakt årsak. Mulige årsaker kan være varmluftlekkasje fra underliggende oppvarmet rom, som kondenserer på undersiden av plater på kalde årstider, Dette er ikke uvanlig for eldre boliger med manglende dampspærre eller lite isolasjon. Annen mulig årsak kan være fuktinndriv under takstein i

perioder med nedbør og sterk vind.

#### Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

- Vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registret symptom av punktering på befaringsdagen.

#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er avvik:

- Rekkverk er noe for lavt ihht. dagens regelverk. Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler. Avstand mellom spiler er over 20 mm.

#### Utvendig > Utvendige trapper

Det er avvik:

- Enkelte trapper er bratte, har for store åpninger i rekkverk og mellom trinn ihht. dagens krav. Det mangler håndlist på en eller begge sidene i trappeløpene.

#### Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Enkelte overflater har slitasje som kunne kreve oppussing.

#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 - 20 mm. og mellom 15 - 30 mm. i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Innvendig > Radon

Det er avvik:

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

#### Innvendig > Innvendige trapper

Det er avvik:

- Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav tillater for rekkverk i trapper. Løsningen ansees å være klatrebart for barn.

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er avvik:

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

#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avvik:

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

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er avvik:

- Varmtvannstank er over 20 år, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått.

#### Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det er avvik:

- Vurderingen er basert på alder (over 30 år) og at mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik:

- Enkelte småriss/sprekk registrert i grunnmurs puss.

#### Tomteforhold > Forstøtningsmur

Det er avvik:

- Det ble registrert enkelte sprekker i muren som tyder på at muren står under jordtrykk.

#### Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er avvik:

- Utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår (over 25 år). Det vil si at over halvparten av forventet levetid er utgått.

#### Spesialrom > 1. etasje/underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

Det er avvik:

- Over halvparten av forventet levetid er utgått på tekniske installasjoner tilhørende kjølerommet.

#### Våtrom > 1. etasje/underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Det er avvik:

- Over halvparten av forventet levetid er utgått på belegget og skjøter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

#### Våtrom > 1. etasje/underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er avvik:

- Alder tilsier at utskifting av sluk og membran vil være en del av det fremtidige utskiftingsbehovet da over halvparten av forventet levetid for membran og slukløsning er oppbrukt.

#### Våtrom > 1. etasje/underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Det er avvik:

- Over halvparten av forventet levetid er utgått på VVS-utstyr i rommet.

#### Våtrom > 1. etasje/underetasje > Vaskerom > Ventilasjon

Det er avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon da avtrekksvifte ikke fungerer og fremstår mer som en ventil. Rommet mangler også tilstrekkelig tilluftsløsning ved dør.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Følgende fremkommer av selgers egenerklæringsskjema:

Når kjøpte du boligen?

- Huset ble bygd til oss i 1977 av Hetland Hus.

Har du selv bodd i boligen?

- Ja, fra det ble bygget i 1977.

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

- Røret fra vaskeservanten på badet oppe ble byttet for mange år siden da jeg oppdaget en sprekk i det.

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

Rør fra vaskeservant skiftet. (Faglært uten dokumentasjon).

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

- Skiftet noen taksteiner som var sprukket. (Faglært uten dokumentasjon).

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

- Varmefolie i tak over spisestue og kjøkken skiftet. Varmefolie i tak over salong virker ikke.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

- Hovedinntaks sikring boks skiftet, Montert utekontakter for varmepumpe. (2019, faglært med dokumentasjon).

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

- Avløpsrør fra vaskeservant oppe på badet skiftet da jeg oppdaget sprekk i røret.

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

- Avløpsrøret skiftet. (Faglært uten dokumentasjon).

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Montert varmepumpe. (2015, faglært med dokumentasjon).

27 Er det utført radonmåling?

- Ja, husker ikke årstallet, men verdiene var svært

lave.

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

- Garasjen seg litt det første året før den satte seg. Bakveggen forsterket. Har vært stabil etter det. Garasjen ble bygd i 1979.

Se selgers egenerklæringsskjema for mer utfyllende informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning.

Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

### **Hvitevarer**

Ingen hvitevarer medfølger.

## **TOMT OG OMRÅDE**

### **Beliggenhet**

Nordåsvegen 52 på Birkeland tilbyr et barnevennlig og naturskjønt nabolag. Her bor du nær Birkenesparken, som byr på flotte turmuligheter. Barnehager og skoler, inkludert Birkenes FUS barnehage, er lett tilgjengelig og gir gode oppvekstvilkår for barna. Birkeland sentrum, med dagligvarebutikker og andre servicetilbud, er bare en kort spasertur unna. Dette er et ideelt sted for familier som ønsker en rolig og praktisk hverdag.

### **Tomt**

1048.8 m<sup>2</sup>, eiet

### **Adkomst**

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Eiendomsmegler Norge og det vil være skiltet ved fellesvisning.

### **Parkering**

Parkering på egen tomt i garasje eller asfaltert gårdsplass.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Boligen varmes blant annet opp via luft-til-luft varmepumpe. Ellers har boligen har vedovn i underetasjen og peis i stuen tilkoblet elementpipe.

### **Energi- og oppvarmingskarakter**

Ikke angitt - unknown

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått. Systemet for energimerking er nede hos Enova frem til 07.01.26.

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

Kr 762 736 pr 2024

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 050 943 pr 2024

### Kommunale avgifter

Kr 17 391 pr 2025

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

- Vann
- Avløp
- Eiendomsskatt
- Feiing

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2025 er kr. 5795. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i kommunale avgifter.

### Andre utgifter

Det er inngått strømvaktale for boligen med produktet "Norgespris". Avtalen innebærer en fast pris på 50 øre per kilowatttime, og har bindingstid fram til 31.12.2026

### Tilbud lånefinansiering

Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.

Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

## OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig). Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 10.05.1977. Brukstillatelsen gjelder nybygg av boligbygg, gjenstående arbeid: Ikke mulig å lese fra dokumentet.

Byggetegninger:

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

1. etasje:

- Tegninger viser rom merket disponibelt i 1. etasje.

Dette rommet fremstod som soverom på befaringsdagen.

- Tegninger viser rom merket klær. Dette rommet fremstod som kjølerom.

- Tegninger viser rom merket hobbyrom. Dette

fremstod som kjellerstue med åpen løsning mot hall.

2. etasje:

- Stemmer overens med originale tegninger og påbyggs tegninger.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under reguleringsplan: Nordåsen 1 og 2.

Eiendommen er i planen regulert til:

- Annen veigrunn
- Anlegg for lek
- Boliger

Hensynssone:

Hensyn til friluftsliv.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til:

- Boligbebyggelse, nåværende
- LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

### Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for krav på kommunal eiendomsskatt og evt. krav på kommunale avfallsgebyrer, feieavgifter og vann- og kloakkavgifter. Panteretten går foran alle andre heftelser.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4216/88/511:

06.12.1974 - Dokumentnr: 5764 - Rettigheter iflg. skjøte

Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt fra kommunen.

For servitutter eldre enn fradelingsdato, som kan ha betydning for denne eiendom, henvises til hovedbruket.

### Adgang til utleie

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

### Kommentar konsesjon

Det er ikke konsesjonsplikt på eiendommen.

### Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## KONTRAKTSGRUNNLAG

### Prisantydning

Kr 3 450 000

### Totalpris

Kr 3 555 340

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 450 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

86 250,00 (Dokumentavgift)  
18 000,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
87 340,00 (Omkostninger totalt (uten HELP  
Boligkjøperforsikring))  
105 340,00 (Omkostninger totalt (med HELP  
Boligkjøperforsikring))

-----  
3 537 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP  
Boligkjøperforsikring))  
3 555 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP  
Boligkjøperforsikring))

-----  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

### Overtakelse

Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

### Boligselgerforsikring

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

### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,-

påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 700,- til kr 7 500,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Ved tvil, så kontakt megler for avklaring.

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt

tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i fellesskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Budgivning**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om

mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om gjennomføring av nødvendige kundetiltak fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll, plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen.

#### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Salgsoppgaven vil i ettertid kunne bli benyttet i markedsføringen til Eiendomsmegler Norge

#### **Meglernes vederlag**

Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:  
Provisjon: 1,75% av salgssum (minimum kr. 49 000,-).  
Tilretteleggingsgebyr: kr. 16 200,-  
Oppgjørshonorar: kr. 11 900,-  
Markedsføringspakke: kr. 11 000,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:  
Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 240,- pr. dokument.  
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.  
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 2 958,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 10 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

#### **Forsikring**

If Skadeforsikring Nuf-53

#### **Selger**

Birger Andersen

#### **Oppdragsansvarlig**

Runar Høygilt  
Eiendomsmegler  
runar.hoygilt@sormegleren.no  
Tlf: 948 84 770

#### **Ansvarlig megler**

Runar Høygilt  
Eiendomsmegler  
runar.hoygilt@sormegleren.no  
Tlf: 948 84 770

Eiendomsmegler Norge, Lillesand , Storgata 2D  
4792 LILLESAND  
Tlf: 372 68 400  
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmeqleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

#### **Oppdragsnummer**

57250138

**Salgsoppgavedato**

06.01.2026



Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.  
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning 2. etasje.



Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.  
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

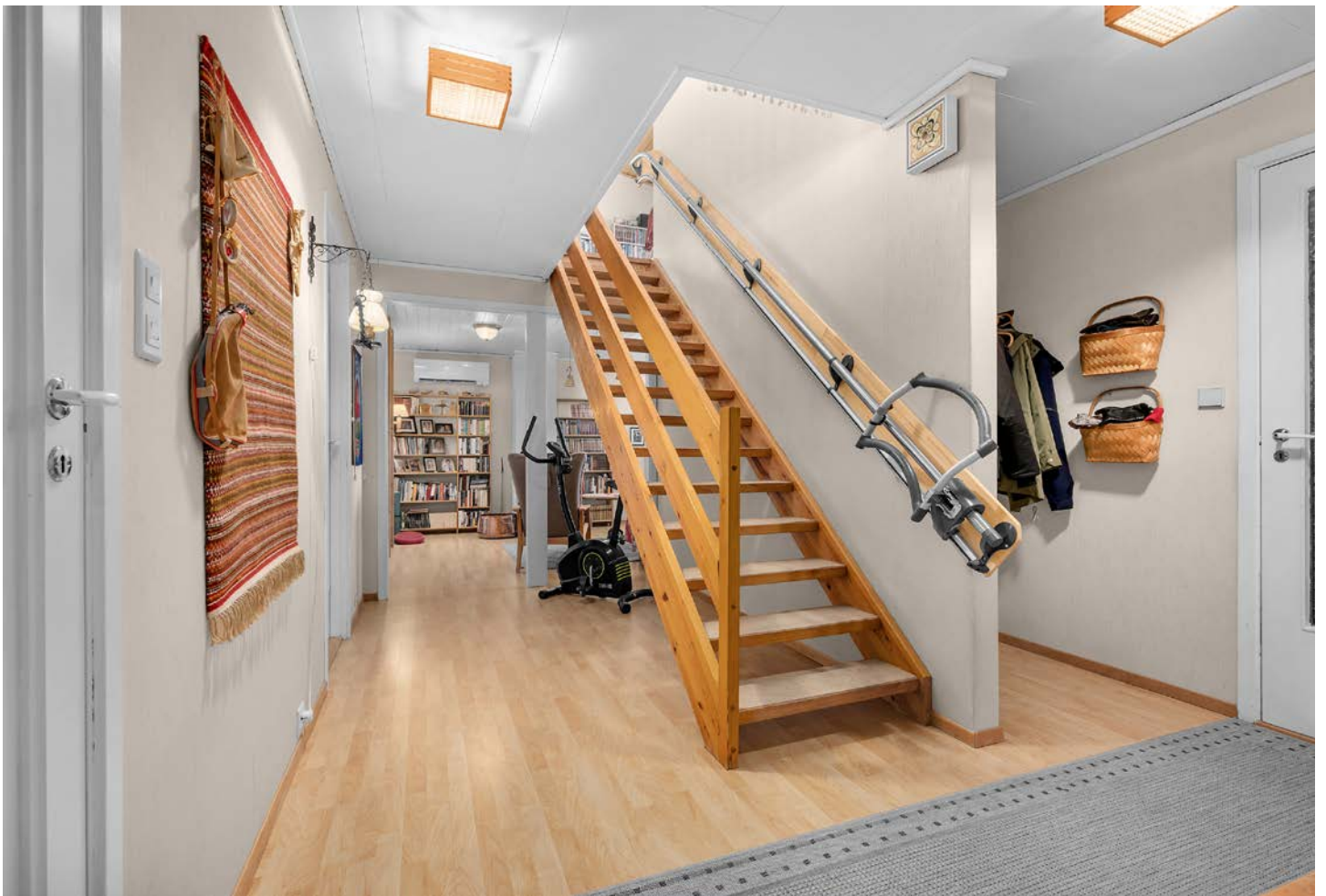
Plantegning begge plan.



Overbygd inngangsparti.



Velkommen inn!



Her er det peisovn og varmepumpe som sørger for gode oppvarmingsmuligheter.



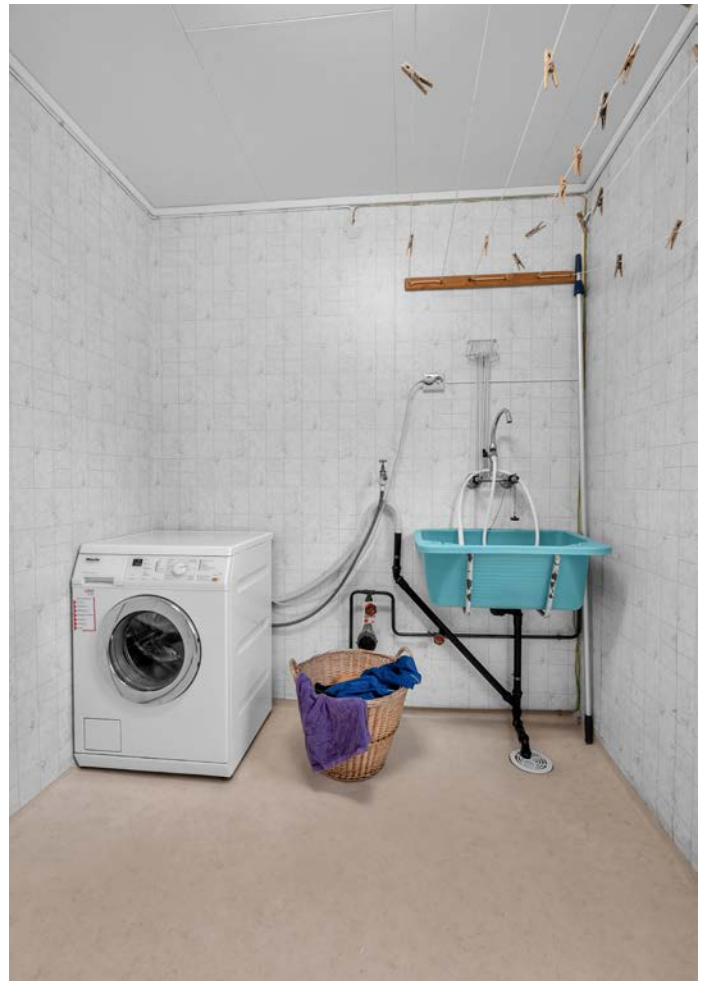
Soverom 1 i første etasje.



Disponibelt rom, i dag innredet som soverom.



Flislagt bad i 1. etasje.



Vaskerom med egen inngang fra baksiden av boligen.



Stuen i 2. etasje er lys og med god takhøyde.



Her er det godt med naturlig lysinnslipp.





Kjøkkenet er stort med godt oppbevaringsplass og med plass til et stort spisebord.





Flislagt baderom i 2. etasje.





Hovedsoverom i 2. etasje som også har utgang til egen balkong.







Her er det godt med plass til drivhus, trampoline eller det man ellers måtte ønske seg.







Egen garasje med elektrisk portåpner.



En koselig bolig beliggende i et rolig og pent boligområde.

# Nabolagsprofil

Nordåsvegen 52 - Nabolaget Nordåsen - vurdert av 17 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                                          |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| Kvennehaugen<br>Linje 36, 133, 134                       | 11 min<br>1 km    |
| Birkeland Tomta/Fritun<br>Linje 36, 133, 134, 1910, 1933 | 12 min<br>1.1 km  |
| Kristiansand Kjevik                                      | 25 min            |
| Vennesla stasjon<br>Linje F5                             | 26 min<br>25.5 km |

## Skoler

|                                                       |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| Birkeland skole (1-7 kl.)<br>453 elever, 22 klasser   | 21 min<br>1.8 km  |
| Valstrand skole (8-10 kl.)<br>248 elever, 13 klasser  | 19 min<br>1.7 km  |
| Møglestu videregående skole<br>405 elever, 21 klasser | 14 min<br>12.4 km |
| Vennesla videregående skole<br>624 elever             | 24 min<br>21.6 km |

«Lite nabolag der alle er venner og man vet alltid hva som skjer. Veldig hyggelig og koselig.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

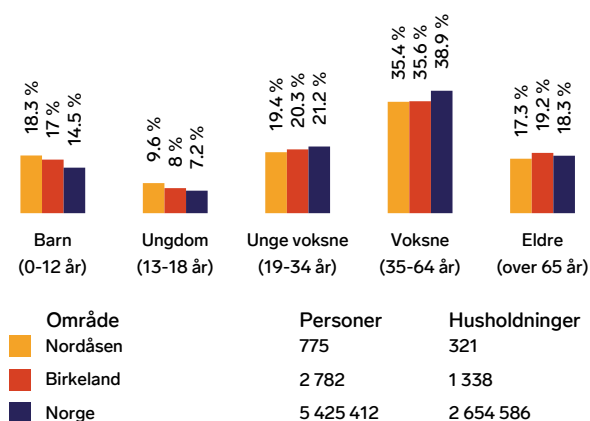
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Birkenes FUS barnehage (1-5 år)<br>73 barn | 9 min<br>0.8 km  |
| Hampehaugen barnehage (1-5 år)<br>77 barn  | 21 min<br>1.8 km |
| Natveitåsen barnehage (1-5 år)<br>59 barn  | 6 min<br>3.8 km  |

## Dagligvare

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Kiwi Birkeland<br>PostNord                      | 10 min<br>0.9 km |
| Coop Extra Birkeland<br>Post i butikk, PostNord | 10 min<br>0.9 km |

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 96/100

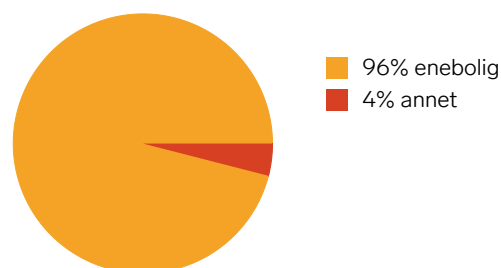
 **Støynivået**  
Lite støynivå 88/100

 **Gateparkering**  
Lett 85/100

## Sport

-  Nordåsen terrasse ballbinge 8 min   
Fotball 0.7 km
-  Lille Tømmeråsen balløkke og ake... 10 min   
Ballspill 0.8 km
-  Instinct Birkeland 22 min 
-  Fresh Fitness Lillesand 16 min 

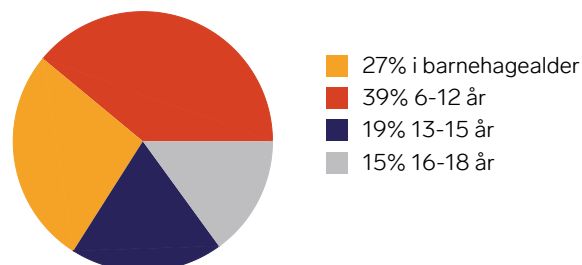
## Boligmasse



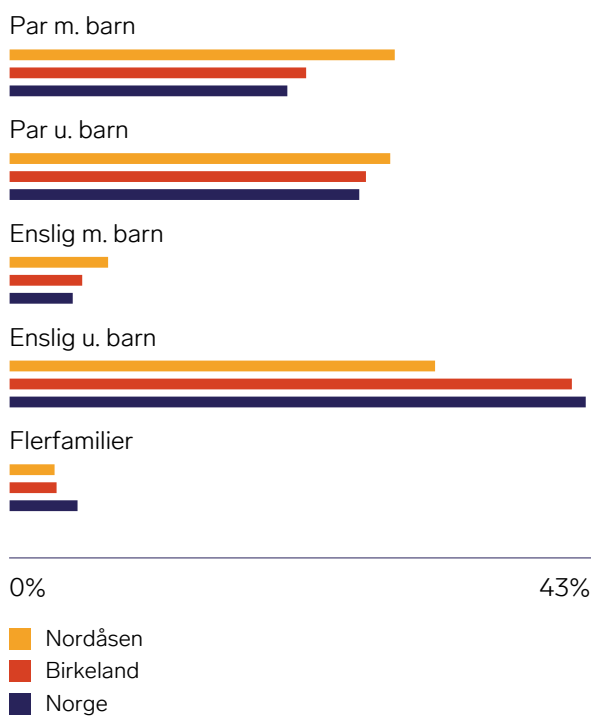
## Varer/Tjenester

-  Lillesand Senter 17 min 
-  Birkeland Apotek 11 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

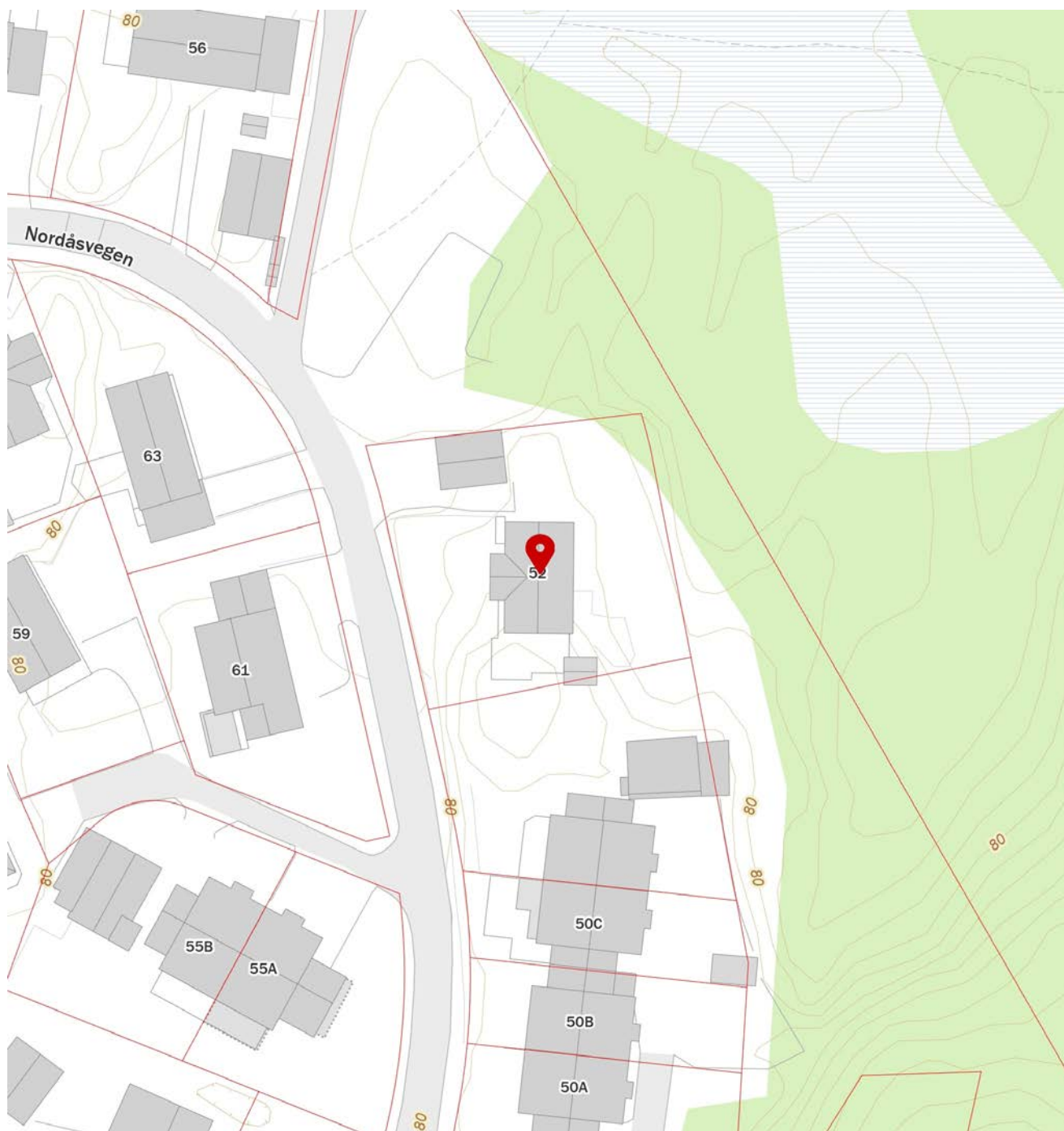
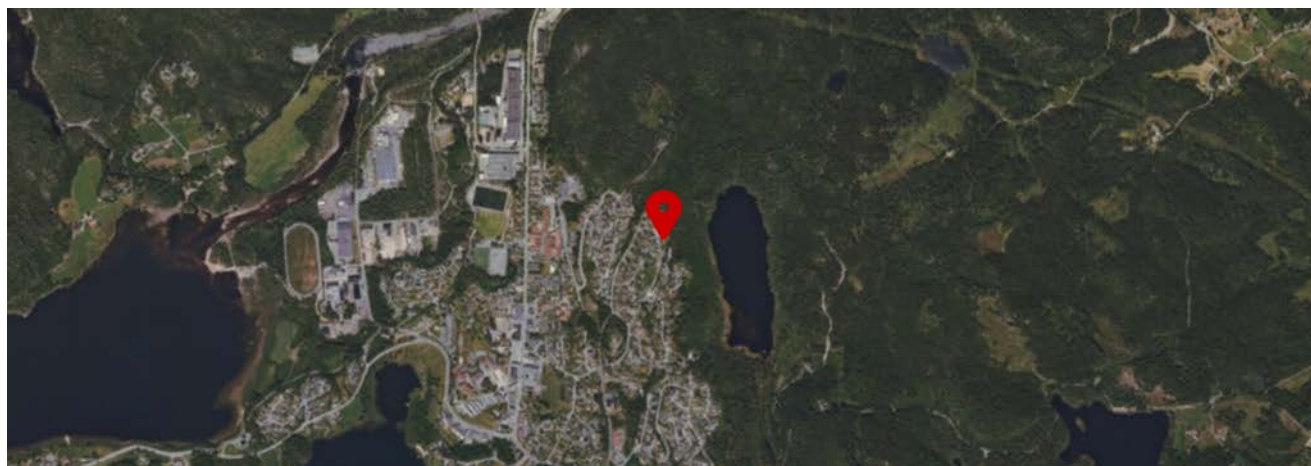


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 38% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |



# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nordåsvegen 52, 4760 BIRKELAND

 BIRKENES kommune

 gnr. 88, bnr. 511

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m<sup>2</sup> BRA-i: 172 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.12.2025

Rapportdato: 16.12.2025

Oppdragsnr.: 20811-1904

Referansenummer: PS1093

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



 | Lossius Takst

 Medlem av  
Sørlandstakst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter 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.

## Om Lossius Takst AS

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

Vi tilbyr blant annet:

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

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



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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, annek, 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## KONKLUSJON TILSTAND

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

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

Hele rapporten må leses.

## Enebolig - Byggeår: 1977

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning oppført i tre over grunnmur av betong og pusset Leca e.l. Yttervegger har bindingsverk kledd med liggende og stående kledning. Saltak tekket med betongtakstein. Undertekke av ukjent type takplater, mulig eldre type Sutakplater e.l. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast og stål.

Vinduer med malte karmene og rammer av tre med 2-lags glass. Malt hovedytterdør, balkongdører i tre. Balkongdører har 2-lags isolerglass.

Veranda og terrasse av tre. Plassbygde trapper av tre mellom ulike nivåer på eiendommen.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett, laminat, teppe og belegget på gulv. Malte eller tapetserte plater på vegger. Takess eller panel i himling.

Etasjeskille/bjelkelag av tre. Innvendig tretrapp belagt med teppe i trinn, rekkverk med liggende spiler.

Profilerte eller slette malte lettdører som innvendige dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje med fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malt takess i himling. Rommet er innredet med nyere toalett, dusjhjørne med nyere glassdører og eldre baderomsinnredning med servant.

Vaskerom i 1. etasje med vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med utslagsvask, samt opplegg for vaskemaskin.

Våtromstapet på vegger og takess i himling.

Bad i 2. etasje med fliser på gulv og vegger og malt takess i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne med forheng og baderomsinnredning med nedfelt servant.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Strai kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin. Ellers kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerommet i 1. etasje med vinylbelegg på gulv, panel på vegger og i tak, innredet med enkelte hyller av tre.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, avløpsrør av plast.

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

Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk.

Boligen varmes blant annet opp via luft-til-luft varmepumpe. Ellers har boligen har vedovn i underetasjen og peis i stuen tilkoblet elementpipe.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

1. etasje:

- Tegninger viser rom merket disponibelt i 1. etasje. Dette rommet fremstod som soverom på befaringsdagen.
- Tegninger viser rom merket klær. Dette rommet fremstod som kjølerom.
- Tegninger viser rom merket hobbyrom. Dette fremstod som kjellerstue med åpen løsning mot hall.

2. etasje:

- Stemmer overens med originale tegninger og påbyggs tegninger.

### Bod

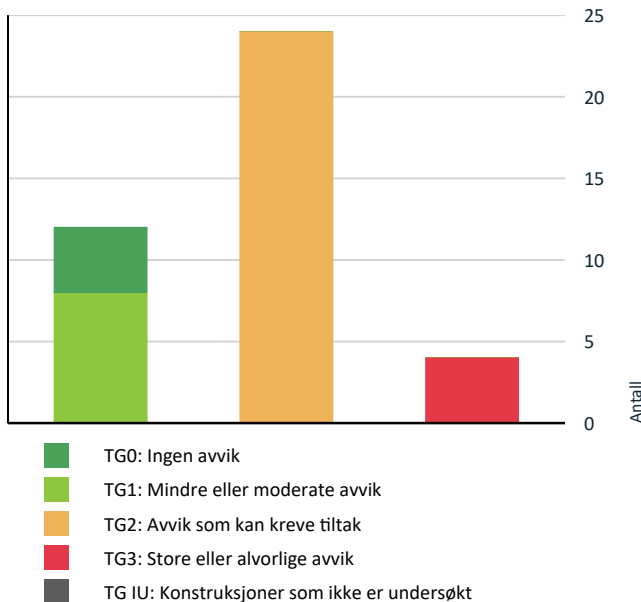
- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

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

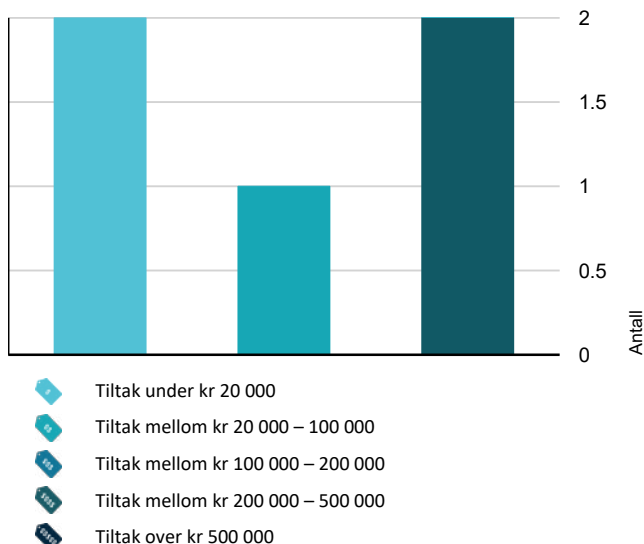
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Dør mot vaskerom henger i karm og har slitasje. Fuktopptrekk i treverk registrert.

TG 2:

- Basert på alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert på eldre balkongdører. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



##### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



##### Våtrom > 1. etasje/underetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

- Membranløsninger på gulv, oppkant langs vegger og sluk er av eldre årgang. Ut fra dette må en kunne forvente en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Våtrommet har for øvrig fungert OK for dagens eier frem til nå og toalett og dusj fra 2018 har ytterligere bruksverdi.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



##### Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

Det er avvik:

- Vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/ta høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.

## **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

### **Utvendig > Takteking**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Takstein og undertekke har passert/er over 30 år. Det vil si at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt taktekke.

### **Utvendig > Nedløp og beslag**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke montert snøfangere på taket. Den svakt skrånende takvinkelen og den røe takoverflaten har til nå gitt tilfredsstillende snøassikring, og selger opplyser at det ikke har forekommet problemer med snøras fra taket i sin eietid. Da det mangler dokumentasjon på taksteins egnethet mot snøras, gis det TG 2 iht. NS 3600.

- Renner, nedløp og beslag er over 15 år, noe som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

### **Utvendig > Veggkonstruksjon**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Enkelte værutsatte vegger har oppsprukket- og vridd kledning.

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

### **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert noe fuktskjolder under enkelte plater. Ukjent eksakt årsak. Mulige årsaker kan være varmluftlekkasje fra underliggende oppvarmet rom, som kondenserer på undersiden av plater på kalde årstider. Dette er ikke uvanlig for eldre boliger med manglende dampspærre eller lite isolasjon. Annen mulig årsak kan være fuktinndriv under takstein i perioder med nedbør og sterk vind.

### **Utvendig > Vinduer**

[Gå til side](#)

### **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Rekkverk er noe for lavt iht. dagens regelverk. Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler. Avstand mellom spiler er over 20 mm.

### **Utvendig > Utvendige trapper**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Enkelte trapper er bratte, har for store åpninger i rekkverk og mellom trinn iht. dagens krav. Det mangler håndlist på en eller begge sidene i trappeløpene.

### **Innvendig > Overflater**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte overflater har slitasje som kunne kreve oppussing.

### **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 - 20 mm. og mellom 15 - 30 mm. i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### **Innvendig > Radon**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

### **Innvendig > Innvendige trapper**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav tillater for rekkverk i trapper. Løsningen ansees å være klatrebart for barn.

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

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

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

## Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Varmtvannstank er over 20 år, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått.

## Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vurderingen er basert på alder. (over 30 år) og at mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

## Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Enkelte småriss/sprekk registrert i grunnmurs puss.

## Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert enkelte sprekker i muren som tyder på at muren står under jordtrykk.

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

Det er avvik:

- Utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår (over 25 år). Det vil si at over halvparten av forventet levetid er utgått.

## Spesialrom > 1. etasje/underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Over halvparten av forventet levetid er utgått på tekniske installasjoner tilhørende kjølerommet.

## Våtrom > 1. etasje/underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Over halvparten av forventet levetid er utgått på belegget og skjøter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## Våtrom > 1. etasje/underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Alder tilsier at utskifting av sluk og membran vil være en del av det fremtidige utskiftingsbehovet da over halvparten av forventet levetid for membran og slukløsning er oppbrukt.

## Våtrom > 1. etasje/underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Over halvparten av forventet levetid er utgått på VVS-utstyr i rommet.

## Våtrom > 1. etasje/underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon da avtrekksvifte ikke fungerer og fremstår mer som en ventil. Rommet mangler også tilstrekkelig tilluftsløsning ved dør.

## Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1977

**Kommentar**  
Iflg. selger.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Saltak tekket med betongtakstein. Undertekke av ukjent type takplater, mulig eldre type Sutakplater e.l. Undertekke er kun inspisert fra kaldtloft, dvs. ikke kontrollert på utsiden da det er skjult/dekket av takstein.

Taktekke (stein) framstår i påregnelig stand med normal slitasjegrad basert på alder.

Taket ble kun inspisert fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Takstein og undertekke har passert/er over 30 år. Det vil si at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt taktekke.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ikke prekært behov for utskifting, men kjøper oppfordres til å overvåke tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut. Tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast og stål fra byggeår.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke montert snøfangere på taket. Den svakt skrånende takvinkelen og den røe takoverflaten har til nå gitt tilfredsstillende snøassikring, og selger opplyser at det ikke har forekommet problemer med snøras fra taket i sin eietid. Da det mangler dokumentasjon på taksteins egnethet mot snøras, gis det TG 2 iht. NS 3600.

- Renner, nedløp og beslag er over 15 år, noe som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Utskifting er ikke prekært da renner, nedløp og beslag fungerer som tiltenkt i dag. Normalt vedlikehold må likevel videre forventes.

- Vedr. snøras bør det tas ytterligere vurdering av ny eier. Det kan ikke utelukkes at snøfangere bør montres på tak over/i nærhet til der folk og husdyr kan oppholde seg/ferdes.



### TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende og stående bordkledning.

Kledningen fremstår godt vedlikeholdt og i normal god stand, men enkelte utsatte vegger har oppsprukket- og vridd kledning etter vær belastning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Enkelte værutsatte vegger har oppsprukket- og vridd kledning.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

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



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Luftet saltakkonstruksjon med prefabrikkerte W-takstoler i tre.

Takkonstruksjon ble besiktiget fra kaldtloft.

Synlig undertak av ukjent type plater av Huntonit e.l.

Det er tilrettelagt for lufting i gesimskasser.  
Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter i konstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det ble registrert noe fuktskjolder under enkelte plater. Ukjent eksakt årsak. Mulige årsaker kan være varmluftlekkasje fra underliggende oppvarmet rom, som kondenserer på undersiden av plater på kalde årstider. Dette er ikke uvanlig for eldre boliger med manglende dampspærre eller lite isolasjon. Annen mulig årsak kan være fuktinnstrømning under takstein i perioder med nedbør og sterk vind.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Årsak til fuktskjolder på undertak bør ytterligere undersøkes. Behov for tiltak kan ikke utelukkes.

## TG 2 Vinduer

# Tilstandsrapport

Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass. I hovedsak er vinduer, karmen og rammer fra byggeår. Enkelte vinduer har gjennomgått utskifting av glass i senere år.

## Opplysninger fra selger:

De fleste glass 2. etasjen er skiftet for ca. 15 år siden med unntak av vindu i spisestuen og soverom.

Vinduer i kjellerstuen er byttet i sin helhet i nyere tid, TG 1. Øvrige vinduer i underetasjen er fra byggeår.

## Vurdering av avvik:

### • Det er avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

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



**TG 3** Dører

Malt hovedytterdør, balkongdører i tre. Balkongdører har 2-lags isolerglass.

## Dører som vurderes til TG 1.

- Inngangsdør er av eldre dato, men fungerte fint og har normal slitasje basert på alder, TG 1.

- Balkongdør i stuen er av nyere dato, fremsto i god stand og fungerte fint. Øvrige dører har avvik som nevnes under og gjelder eldre balkongdører.

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørrsvill, samt for eventuelle avvik ved montering/eller skader. Avvik nevnt under

## Vurdering av avvik:

### • Det er avvik:

#### TG 3:

- Dør mot vaskerom henger i karm og har slitasje. Fuktopptrekk i treverk registrert.

#### TG 2:

- Basert på alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert på eldre balkongdører. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.

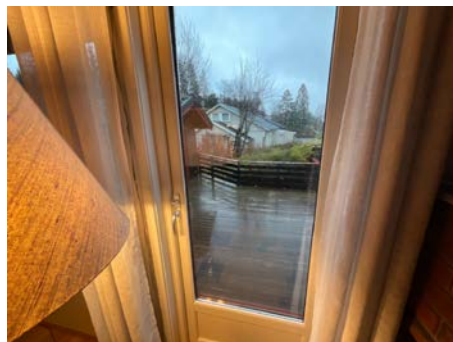
## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Dører må justeres, repareres. Tid for utskifting nærmer seg.

- Basert på alder må det kunne forventes at dører er en del av det fremtidige eller mulig nærliggende vedlikehold- og utskiftingsbehovet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



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

# Tilstandsrapport

Veranda og terrasser delvis fra byggeår og delvis påbygd i gjennom årene. Stor terrasse ut fra stuen har nyere terrassebord som ble skiftet for 3-4 år siden iflg. selger.

## Vurdering av avvik:

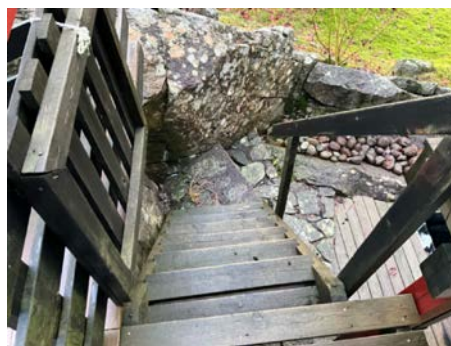
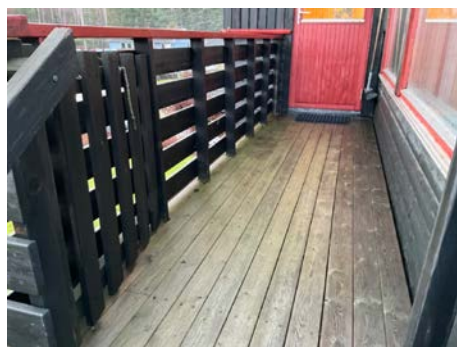
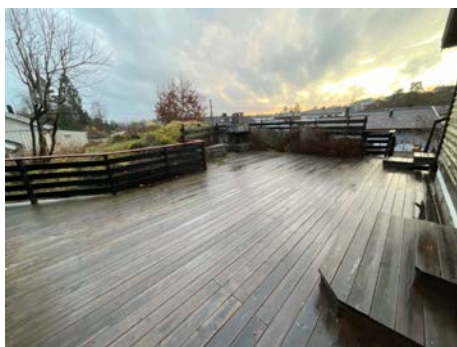
- Det er avvik:

- Rekkverk er noe for lavt ihht. dagens regelverk. Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler. Avstand mellom spiler er over 20 mm.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde eller åpninger mellom spiler opp til dagens forskriftskrav.



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Parkett, laminat, teppe og belegg på gulv. Malte eller tapetserte plater på vegger. Takess eller panel i himling.

Jevnt over fine overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overflater har slitasje som kunne kreve oppussing.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Enkelte overflater trenger noe oppussing. Videre behov for oppussing er relativt og må vurderes av ny eier etter eget behov.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### TG 2 Utvendige trapper

Plassbygde trapper av tre mellom ulike nivåer på eiendommen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Enkelte trapper er bratte, har for store åpninger i rekkverk og mellom trinn ihht. dagens krav. Det mangler håndlist på en eller begge sidene i trappeløpene.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Rekkverk/håndlist må monteres der dette mangler for å lukke avviket. Det er ikke krav om ytterligere utbedringer til dagens standard, men anbefales for å bedre fallsikring.

# Tilstandsrapport

Etasjeskille/bjelkelag av tre.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det hovedsakelig registrert normale avvik alder tatt i betraktning, men nivåforskjellen ansees som et avvik basert på standardens krav. Se kommentar under. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

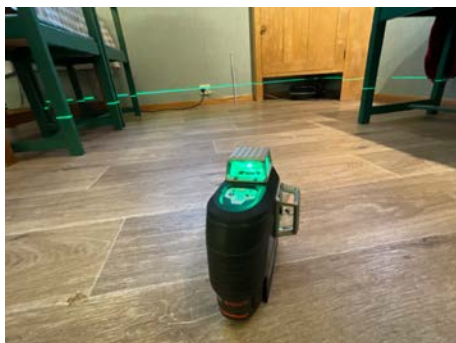
- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 - 20 mm. og mellom 15 - 30 mm. i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Oppretting er ikke prekært.

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



## TO 2 Radon

Vedr. radon.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



## TO 3 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn i underetasjen og peis i stuen tilkoblet elementpipe. Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i OK stand. Overflater på pipe, er delvis belagt med murstein, eller er pusset i underetasjen.

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

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

- Det er krav til sotlukestein i pipa dersom det er mindre enn 30 cm avstand fra sotluke til brennbart materiale på vegg. Alternativt kan brennbare materialer tildekkes med ubrennbare plater. .

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



# Tilstandsrapport



Foto viser feieluke for nært brennbart materiale.



## TG 0 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

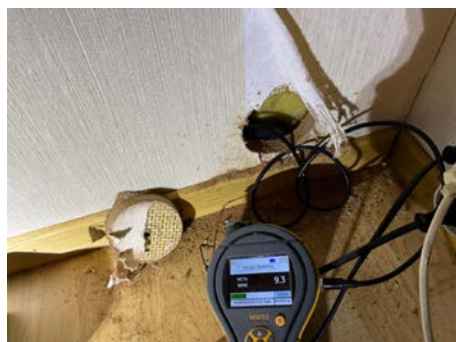
Deler av boligen er plassert under tilfylt terreng.

Det var kun deler av innvendig grunnmur som var synlig på befaringsdagen på grunn av lagrede gjenstander. Det ble ikke registrert symptom på fukt her.

Hulltaking ble foretatt i bod under trapp, uten å påvise unormale forhold.

Merk: Kontrollen er kun stikkprøvebasert. Det betyr at det kan ikke utelukkes avvik i andre deler av grunnmuren.

TG 0 gis da det ikke ble påvist avvik.



## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp fra byggeår belagt med tepper i trinn, rekkverk med liggende spiler.

Normal bruksslitasje basert på alder registrert.

Normal trinnlyd og knirk må kunne forventes.

### Vurdering av avvik:

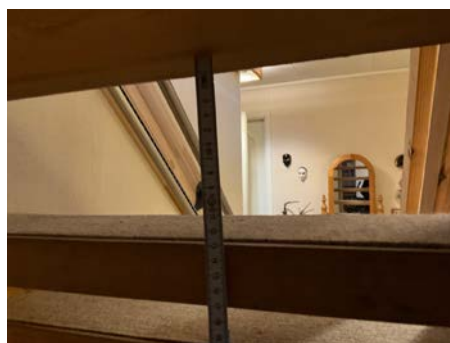
#### • Det er avvik:

- Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav tillater for rekkverk i trapper. Løsningen ansees å være klatrebart for barn.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

- Åpninger bør sikres mot klatring og fall, men var ikke et krav på oppføringsstidspunktet.



## TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

Profilerte eller slette malte lettdører som innvendige dører.

Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill. Funksjon, enkelte dører kan med fordel justeres noe, ellers OK.

Dørene fremstod med normal slitasje på overflater og ellers i normal god stand basert på alder.



## VÅTROM

### 1. ETASJE/UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Bad med fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malt takess i himling. Rommet er innredet med nyere toalett, dusjhjørne med nyere glassdører og eldre baderomsinnredning med servant.

Selger opplyser at det ble utført noe oppussingsarbeider på badet i 2018, ved at det ble montert nye våtromsplater på vegger, samt montering av nye dusjdører i glass og nytt toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Membranløsninger på gulv, oppkant langs vegger og sluk er av eldre årgang. Ut fra dette må en kunne forvente en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Våtrommet har for øvrig fungert OK for dagens eier frem til nå og toalett og dusj fra 2018 har ytterligere bruksverdi.

#### 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.

VVS-utstyr som toalett og dusjdører fra 2018 vil kunne brukes videre, da disse er i god stand.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### 1. ETASJE/UNDERETASJE > BAD

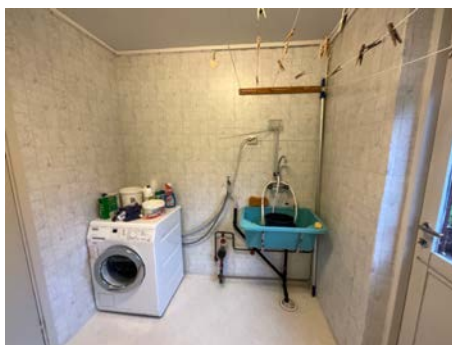
#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som er våtsone på vaskerom, eller yttervegg. Ved annen form for kontroll av belastede områder ble det ikke avdekket symptom på unormale forhold. Badet må imidlertid påregnes renovering. Dette innebærer at vegger bør åpnes og ytterligere kontrolleres.

### 1. ETASJE/UNDERETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom med vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med utslagsvask, samt opplegg for vaskemaskin.



### 1. ETASJE/UNDERETASJE > VASKEROM

#### Overflater vegger og himling

Våtromstapet på vegger og takess i himling.

Løsningen fungerer for våtrom som ikke blir utsatt for direkte vannsprut. Normal slitasje basert på alder må likevel påregnes.



### 1. ETASJE/UNDERETASJE > VASKEROM

#### Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Rommet har eldre vinylbelegg på gulv med oppkant langs vegger.

Vaskerom blir normalt lite eller ikke utsatt for bruksvann.

Lekkasjesikkerhet:

Gulvet har tilstrekkelig fall fra tett oppkant ved dørterskel mot sluk. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne til sluk før det kan gjøre skade på tiliggende bygningsdeler.

Høydeforskjell ble målt til over 25 mm. mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør.

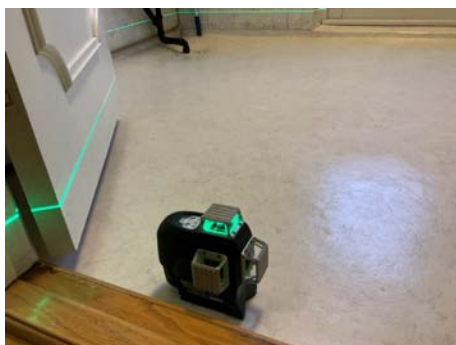
**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
- Over halvparten av forventet levetid er utgått på belegg og skjøter.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:
- Det er ikke prekært behov for tiltak da rommet fungerer til formålet. Tiltak må imidlertid påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1. ETASJE/UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulv med sveiset eldre vinylbelegg med oppkanter langs vegger og ved dør som tettesjikt, belegg er klemte i plastsluk.

Vaskerom er normalt lite utsatt for bruksvann, sluk er i hovedsak i tilfelle lekkasje. Tilsynelatende i god stand.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

- Alder tilsier at utskifting av sluk og membran vil være en del av det fremtidige utskiftingsbehovet da over halvparten av forventet levetid for membran og slukløsning er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:
- Alder tilsier at utskifting av sluk og tettesjikt/membran vil være en del av det fremtidige utskiftingsbehovet da over halvparten av forventet levetid for membran og slukløsning er oppbrukt.



## 1. ETASJE/UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
- Over halvparten av forventet levetid er utgått på VVS-utstyr i rommet.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:
- Det er ikke prekært med utskifting siden utstyret fungerer i dag, men må påregnes på sikt.



## 1. ETASJE/UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har mekanisk avtrekksvifte.

Tilluftspalte ved dør er ikke god nok for å ivareta tilstrekkelig luft sirkulasjon i rommet og for at avtrekk skal fungere som tiltenkt.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

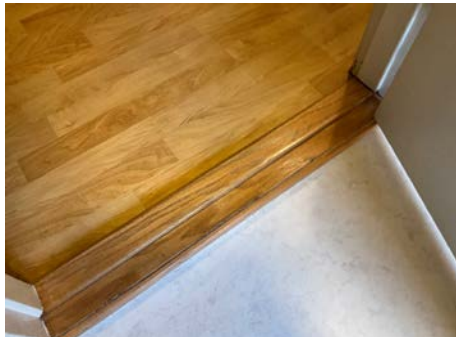
- Rommet har kun naturlig ventilasjon da avtrekksvifte ikke fungerer og fremstår mer som en ventil. Rommet mangler også tilstrekkelig tilluftsløsning ved dør.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

- ihht. NS 3600 skal våtrom som tidvis er utsatt for høy luftfuktighet ha avtrekksvifte. Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket. -

Bedre tilluftsløsning bør etableres for å lukke avviket. Vanlig anbefaling er 10–20 mm klaring mellom dørblad og terskel/gulv. 15 mm er ofte ideelt, og brukes som standard i mange nye boliger.



## 1. ETASJE/UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som er våtsone på bad. Ved annen form for kontroll av belastede områder ble det ikke avdekket symptom på unormale forhold.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Eldre bad med fliser på gulv og vegger og malt takess i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne med forheng og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Selger opplyser at badet på et tidspunkt ble pusset opp noe ifm. av at det ble lagt fliser og våtromstapet, men at dette ble utført for over 25 år siden.

## Vurdering av avvik:

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

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

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

## Konsekvens/tiltak

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 2. ETASJE > BAD

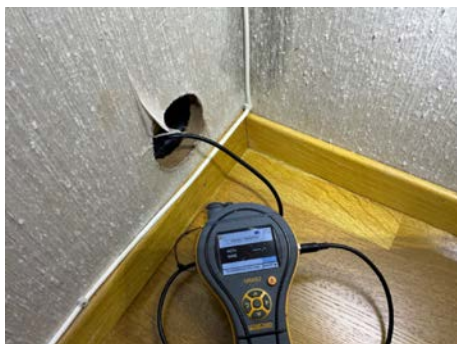
### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. TG 0 gis for at det ikke er påvist fukt i selve veggkonstruksjon. Hulltaking er kun utført som stikkmessig kontroll. Det kan derfor ikke utelukkes avvik på andre deler av veggkonstruksjon.

Det gjøres oppmerksom på at det imidlertid målt fukt bak fliser i våtsone. Dette er ikke unormalt da fliser og fuger er ikke helt tette og konsekvens av dette er at det oppstår fukt som legger seg i limsjikt mellom tettesjikt/membran og flis.



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Strai kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen.

Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.



# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 1. ETASJE/UNDERETASJE > KJØLEROM

#### **TG 2** Overflater og konstruksjon

Kjølerommet har vinylbelegg på gulv, panel på vegger og i tak, hyller av tre.

Undertegnede har ikke kompetanse på kjølesystemer. Motor til kjølerom plassert i rom ved siden av.

Kjølerommet og tekniske installasjoner er fra byggeår. I senere år er rommet kun blitt benyttet som kjølerom rundt juletider eller sporadisk etter behov. Selger opplyser at aggregat og motor har fungert frem til nå.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
- Over halvparten av forventet levetid er utgått på tekniske installasjoner tilhørende kjølerommet.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:
- Selger opplyser at anlegget fungerte sist det ble brukt. Kjøper gjøres imidlertid oppmerksom på at skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg, noe som tilsier at det må forventes utbedring/utskifting på sikt, mulig i nær fremtid.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TG 2** Vannledninger

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

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

#### **Vurdering av avvik:**

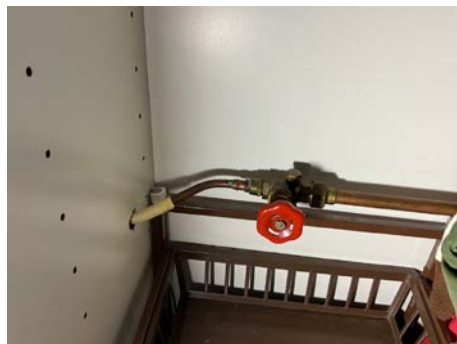
- Det er avvik:
- Vurdering er basert på alder på eldre kobberrør med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### **Konsekvens/tiltak**

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



# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken og i 1. etasje. Fremstår fagmessig montert.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## TG 1 Ventilasjon

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

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

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



# Tilstandsrapport



Boligen varmes blant annet opp via luft-til-luft varmepumpe. Ukjent eksakt tidspunkt for installasjon. Selger mener den skal være ca. 8-10 år.

Det er jevnlig utført service på varmepumpe, senes høsten 2025.



## TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 1999 plassert i rom med sluk. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Varmtvannstank er over 20 år, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



## TG 1 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.*

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

## TG 1 Andre installasjoner

# Tilstandsrapport



! TG 0

## Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Eksisterende brannslukkeapparat er fra 2013. Selger opplyser at nytt apparat vil bli kjøpt inn før salg.**
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

Bygningen ligger i skrånet terreng med byggegrunn av fjell og sprengsteinsfylling.

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

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.



! TG 2

### Fuktsikring og drenering

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

Boligen har ikke kjeller, men en av gavlveggene har tilfylt terreng under terrassen. Det er drenerende masser ifm. av stablet stein inntil grunnmuren her.

Ellers i område uten tilfylt terreng er det fast dekke eller drenerende masser.

Det ble ikke registrert avvik på drenerende masser som vil kunne ha innvirkning på selve boligen, da det er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vurderingen er basert på alder. (over 30 år) og at mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Utskifting er ikke prekært, men 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.



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er pusset. Mulig av Leca elementer/murblokker e.l. Betongplate mot grunnen. Selger opplyser at det ble lagt 5 cm. isolasjon under støp, noe som var normal løsning for byggeperioden.

Betongplaten er i hovedsak tildekket med teppe/gulvoverflater, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker.

TG gis på bakgrunn av at det ikke ble påvist indikasjon på vesentlige skjevheter, skader eller andre avvik som kan relateres på feil ved grunnmur og fundament.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte småriss/sprekk registrert i grunnmurs puss.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak er ikke prekært. Selger opplyser at boligen står på sprengt fjell, dvs. med lite- eller ingen mulighet for bevegelse/sig. Forholdet bør imidlertid likevel holdes under oppsyn.



## TG 2 Forstøtningsmurer

Eldre forstøtningsmur av mur og naturstein.

Muren fremstår i forventet tilstand basert på alder, belastning og byggemåte.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert enkelte sprekker i muren som tyder på at muren står under jordtrykk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak er ikke prekært ut fra dagens tilstand, men må påregnes på sikt.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Grunnen er lukket. Det er ikke opplyst annet enn at utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår. Ukjent type og tilstand.

Normalt for byggeperioden var PE-rør plastrør som var dominerende rørmateriale fra ca. 1970, men det kan ikke utelukkes at avløpsrør er av støpejern eller betongrør.

Rørløsninger er tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon fra selger på at det har vært problemer med V/A.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår (over 25 år). Det vil si at over halvparten av forventet levetid er utgått.

### Konsekvens/tiltak

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



## Septiktank

Det er ikke nedgravd septiktank på eiendommen. Kun til opplysning, TG settes ikke.

## Oljetank

Selger opplyser at det ikke er nedgravd oljetank på eiendommen. TG settes ikke, kun til opplysning.

## TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er plassert naturlig i terrenget, med omliggende bergknauser og skråninger.

Boligen er plassert på flatt utsprengt terreng, ikke i område som er utsatt for flom eller jord- /snøskred.



# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Frittstående, uisolert bod oppført i tre og plassert i en skråning, hvor bygningen bæres av pilarer av murblokker. Løsningen gir god avstand til terreng, men innebærer også at konstruksjonen er eksponert for vær og vind under bjelkelaget. Bjelkelag og gulv er utført i tre, og vegger er bygget som en tradisjonell trekonstruksjon. Takkonstruksjonen består av plassbygde sperrer og en mønedrager. Over sperrene er det lagt undertak av sutaksplater, og yttertaket er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og enkelte beslag er levert i plast og stål.

Fasaden består av liggende trekledning, beiset i samme fargetone som hovedboligen. Bygningen har én eldre enkeltdør med heltrukket glass og ett vindu. Boden er oppført i direkte tilknytning til terrassen og har fungert som en praktisk lagringsenhet for eier. Om sommeren er den benyttet til hageputer og mindre redskaper, mens den om vinteren har vært brukt til lagring av hagemøbler, grill og ved.

Kjøper bør merke seg enkelte forhold ved konstruksjonen. Taksperer og mønedrager fremstår noe underdimensjonert, og det kan være behov for lokal forsterkning for å sikre tilfredsstillende bæreevne over tid. Videre er bygningen ikke vindtett. Dette innebærer at fuktig luft og noe nedbør ved kraftig vind kan trenge inn gjennom konstruksjonen. Dette er typisk for uisolerte og enkle bygninger, men det bør likevel tas i betraktning ved videre bruk.

Inngangsdøren fungerte som forventet på befaringsdagen, men alderen tilsier at den vil inngå i fremtidig vedlikeholds- og utskiftingsbehov. Kledning og øvrige overflater fremstår i god stand, men vil kreve ordinært vedlikehold på linje med tilsvarende trekonstruksjoner.

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

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1979

#### Kommentar

Antatt byggeår ut fra daterte tegninger.

#### Standard

#### Vedlikehold

### Beskrivelse

Garasje uisolert garasje oppført i tre over over et støpt dekke, med grunnmur av Leca som enkelte steder er forsterket med betong. Ytterveggene er kledd med stående kledning. Vegger og tak er uisolerte og mangler vindsperre. Takkonstruksjonen består av plassbygde takstoler, og takflaten er tekket med betongtakstein. Undertekking er lagt med Sutakplater eller tilsvarende produkt.

Bygget er utstyrt med en eldre inngangsdør og et eldre vindu, begge i en tilstand som samsvarer med alder. Garasjeporten er imidlertid skiftet i nyere tid, og portåpner med elektrisk styring som fungerer fint.

Det er opplyst at bygningen står på grunn som tidligere har vært myr, og garasjen har hatt skjevhet over lengre tid. Det er observert at konstruksjonen har sigd mot en av sidene. Denne forskyvningen medfører at vann fra snøsmelting og avrenning fra kjøretøy trekker mot den lavere siden av bygget. Garasjens grunnmur av Leca har enkelte sprekker som følge av setningene. Selger forsøkte på tidlig 80 tallet å støtte opp deler av grunnmuren av Leca som hadde skade/sprekk ved at det ble støpt en forsterknings vegg av betong i bakre del garasje. Det gjenstår fremdeles noe armering etter dette som bevist ikke ble kuttet da tanken var mulig å forhøye muren om det skulle være behov, noe som aldri har blitt noe av.

Inngangsdøren er av eldre type. Den henger noe i karm og har slitasje som er forventet for bygningsdelen. På utsiden er det montert takrenner av plast. Disse har skjevheter og er i utilfredsstillende teknisk stand, noe som gir redusert funksjon for avrenning fra tak.

Det er i tillegg tilfylt terreng mot to av byggets yttervegger. Denne terrengtilførselen legger press mot grunnmuren og øker risikoen for fuktvandring i Leca-muren. Fuktmerker eller tegn på fuktpåvirkning må derfor påregnes som en følge av konstruksjonens oppbygging og plassering i terrenget.

Kjøper må være forberedt på at tiltak vil være nødvendige for å rette opp nevnte forhold, herunder håndtering av skjevheter, utbedring av grunnmur og utbedring av inntrengende eller kapillært fuktpåvirket murverk. Videre bør det påregnes vedlikehold og tiltak for utskifting eller oppgradering av bygningsdeler som inngangsdør, takrenner og andre elementer som viser slitasje i tråd med bygningens alder og opprinnelige utførelse.

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

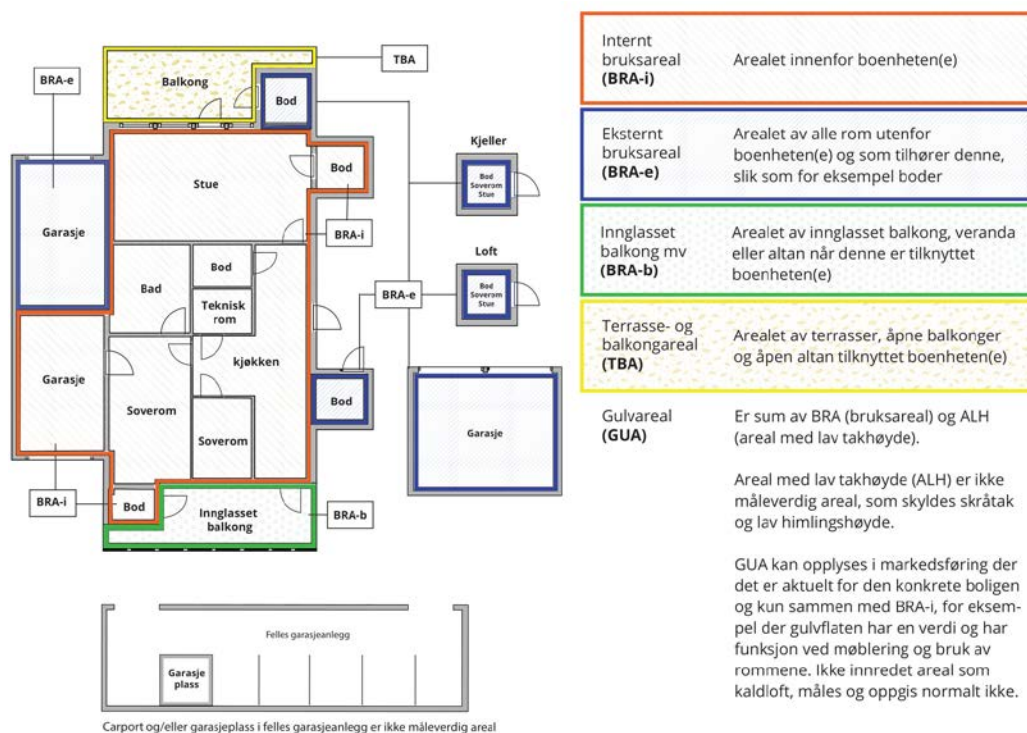
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



## 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

## Enebolig

| Etasje                | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                       | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje/underetasje | 77                            |                             |                            | 77  |                                 |
| 2. etasje             | 95                            |                             |                            | 95  | 56                              |
| <b>SUM</b>            | <b>172</b>                    |                             |                            |     | <b>56</b>                       |
| <b>SUM BRA</b>        | <b>172</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje                | Internt bruksareal (BRA-i)                                           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje/underetasje | Entré, soverom, soverom 2, bad, stue, bod, kjølerom, bod 2, vaskerom |                             |                            |
| 2. etasje             | Stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bad                         |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

- Kommentar:*
- 1. etasje:
    - Tegninger viser rom merket disponibelt i 1. etasje. Dette rommet fremstod som soverom på befaringsdagen.
    - Tegninger viser rom merket klær. Dette rommet fremstod som kjølerom.
    - Tegninger viser rom merket hobbyrom. Dette fremstod som kjellerstue med åpen løsning mot hall.
  - 2. etasje:
    - Stemmer overens med originale tegninger og påbyggs tegninger.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:*

## Bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 6                           |                            | 6   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>6</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>6</b>                      |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 35                          |                            | 35  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>35</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>35</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## 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

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 | 160        | 12         |
| Bod      | 0          | 6          |
| Garasje  | 0          | 35         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede       | Rolle         |
|------------|-----------------|---------------|
| 02.12.2025 | Ruben Lossius   | Takstingeniør |
|            | Birger Andersen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4216 BIRKENES | 88   | 511  |      | 0    | 1048.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Nordåsvegen 52

### Hjemmelshaver

Andersen Birger

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse                          | Dato       | Kommentar                                                                                     | Status      | Sider | Vedlagt |
|--------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring                        | 04.12.2025 | Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)                                       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no                     | 26.11.2025 | Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)                                        | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger (originale byggetegninger) | 08.09.1976 | Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler. (dato er siste revidering) | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger (Garasje)                  | 27.03.1979 | Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.                            | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger (påbygg)                   |            | Ikke daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.                       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger (Redskapsbod)              |            |                                                                                               | Finnes ikke |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 16.12.2025 |           |

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## 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/PS1093>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Nordåsvegen 52, 4760 BIRKELAND

04 Dec 2025

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Nordåsvegen 52

### Postadresse

Nordåsvegen 52

### Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐

Ja

☒

Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐

Ja

☒

Nei

Når kjøpte du boligen?

Huset ble bygd til oss i 1977 av Hetland Hus.

Har du selv bodd i boligen?

☒

Ja

☐

Nei

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

Fra det ble bygd i 1977.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

Selger

Andersen, Birger

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Røret fra vaskeservanten på badet oppe ble byttet for mange år siden da jeg oppdaget en sprekk i det.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

usikker

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rør fra vaskeservant skiftet

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Odd Håkedal

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.1.2 Årstall

usikker

#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Skiftet noen taksteiner som var sprukket.

#### 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Øystein Væting



4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Jeg var handlanger.

## Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Varmefolie i tak over spisestue og kjøkken skiftet. Varmefolie i tak over salong virker ikke.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2019

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hovedinntaks sikring boks skiftet, Montert utekontakter for varmepumpe.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Birkeland Elektro.

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

## Rør



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Avløpsrør fra vaskeservant oppe på badet skiftet da jeg oppdaget sprekk i røret.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**

usikker

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

avløpsrøret skiftet.

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Odd Håkedal

**13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**

2015

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert varmepumpe.

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**



Rønning for you.

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

### Skjevheter og sprekker

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

### Planer og godkjenninger

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Husker ikke årstallet, men verdiene var svært lave.



- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
Ikke relevant for denne boligen.

### Andre opplysninger

---

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?  
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Garasjen seg litt det første året før den satte seg. Bakveggen forsterket. Har vært stabil etter det. Garasjen ble bygd i 1979.

### Boligselgerforsikring

---

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 95559544**

# Egenerklæringsskjema

Name

Andersen, Birger

Date

2025-12-04

Identification

 Andersen, Birger



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

## Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

Andersen, Birger

04/12-2025  
13:36:27

BANKID



# Eiendomskart for eiendom 4216 - 88/511//



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

|                              |                                                  |                                |                                     |
|------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet   | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig $\geq 500$        | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| ----- Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv     | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ----- Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgr nøyaktig $\leq 10$              | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                              | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet               |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

|                      |            |                 |            |                       |                                |      |           |                  |          |
|----------------------|------------|-----------------|------------|-----------------------|--------------------------------|------|-----------|------------------|----------|
| Areal                |            | 1 048,80 m²     |            | Arealmerknad          |                                |      |           |                  |          |
| Representasjonspunkt |            | Koordinatsystem |            | EUREF89 UTM Sone 32   |                                | Nord | 6466232,2 | Øst              | 455498,9 |
| Grensepunkter        |            |                 |            |                       |                                |      |           | Grenselinjer (m) |          |
| #                    | Nord       | Øst             | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype                |      |           | Lengde           | Radius   |
| 1                    | 6466228,59 | 455479,74       | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52)                      |      |           | 24,53            |          |
| 2                    | 6466233,8  | 455477,8        | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52)                      |      |           | 5,56             | 52,70    |
| 3                    | 6466236,59 | 455476,74       | 10 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) |      |           | 2,98             |          |
| 4                    | 6466243,52 | 455509,84       | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52)                      |      |           | 33,82            |          |
| 5                    | 6466239,67 | 455511,24       | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52)                      |      |           | 4,10             |          |
| 6                    | 6466214,43 | 455518,53       | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52)                      |      |           | 26,27            |          |
| 7                    | 6466207,25 | 455494,12       | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52)                      |      |           | 25,44            |          |
| 8                    | 6466205,23 | 455487,24       | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52)                      |      |           | 7,17             |          |



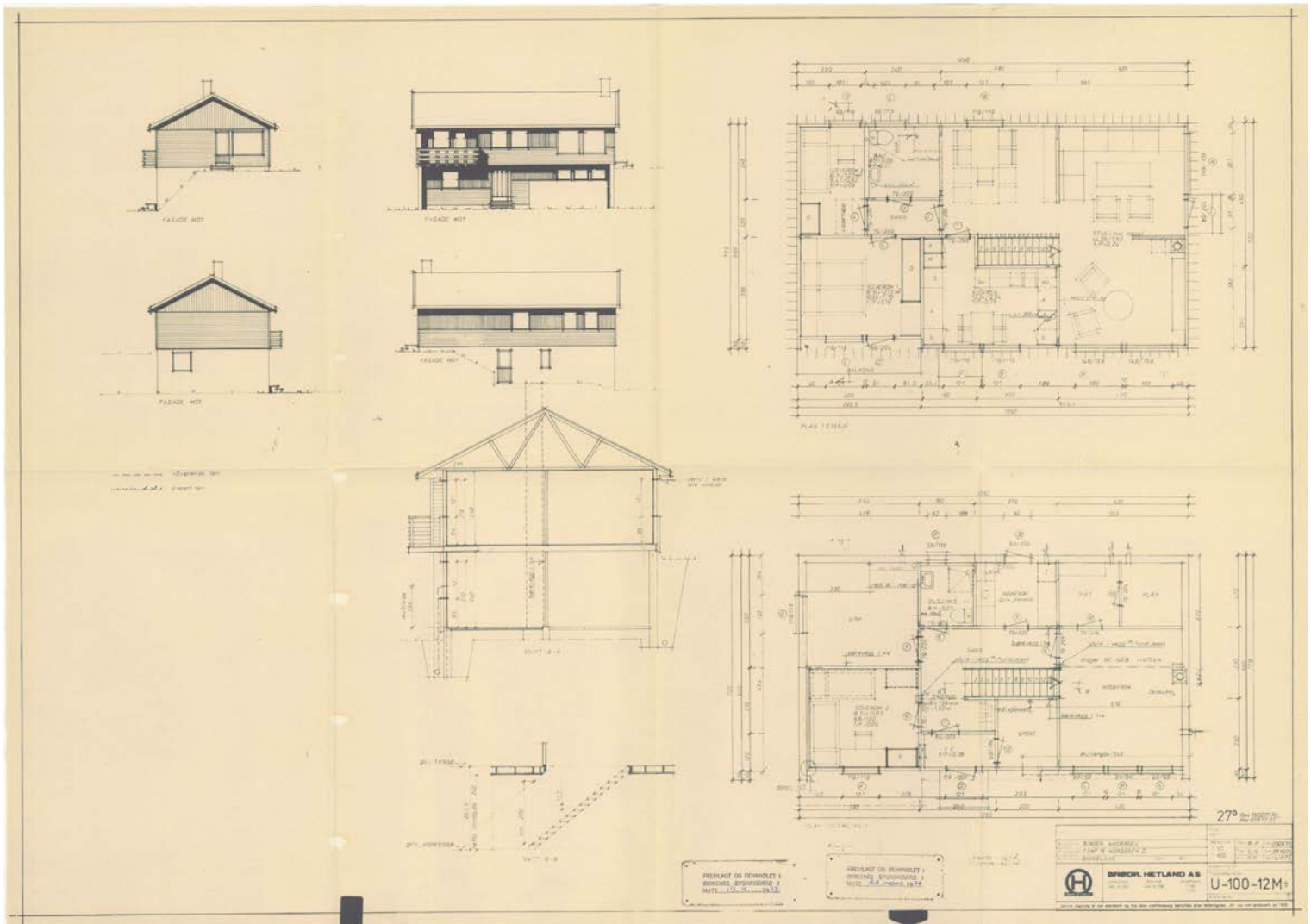
## Tegnforklaring

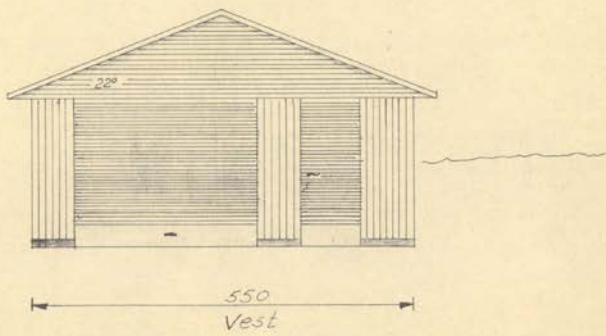
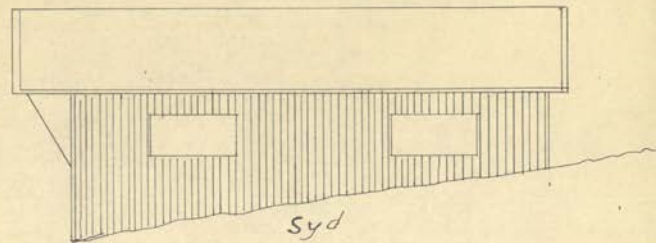
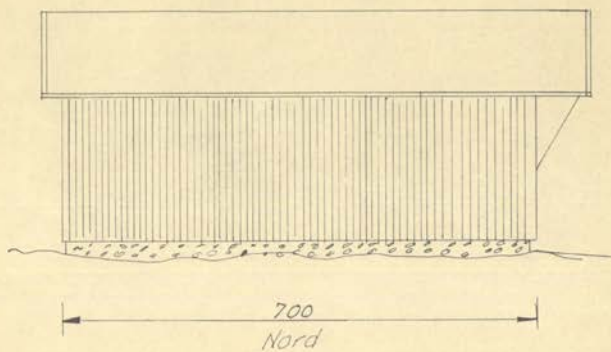
### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Anlegg for lek
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør

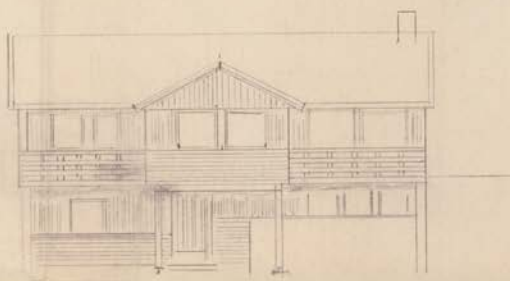
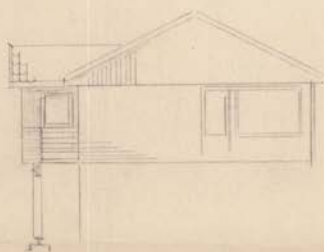




J. NR. 9.3.79  
BIRKENES TEKN. ETAT  
A NR. 511

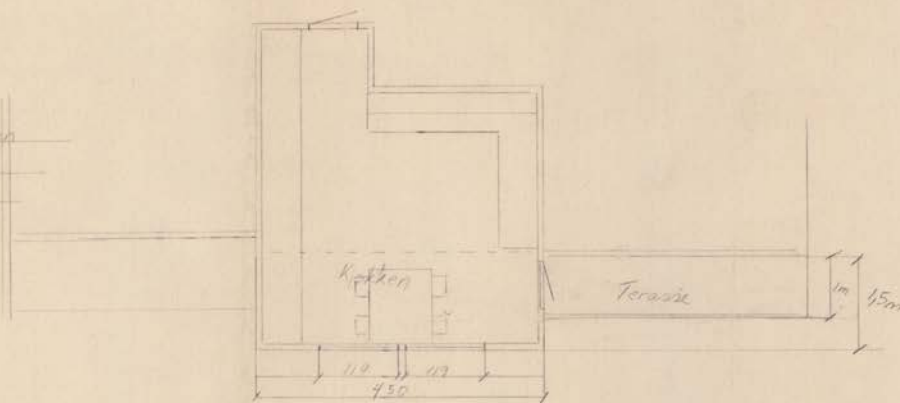
FREMLAGT OG BEHANDLET I  
BIRKENES BYGNINGSRÅD I  
MØTE 27.03.1979

| Dato        | Fot.           | Benevnelse   | Tegning nr.     | Ant. | Kg/stk. | Materiale, standard, etc. | Anmerking               |
|-------------|----------------|--------------|-----------------|------|---------|---------------------------|-------------------------|
| Forsideblad | Tilbærer tegn: | Ans:         | Garasje         |      |         | Målestokk: Tegn: 1/27988  | Tolerance:              |
|             |                | Gruppe:      | Nordåsveien 52  |      | 1:50    | Konstr.:                  |                         |
|             |                | Undergruppe: |                 |      |         | Godk:                     | Erstatn. for:           |
|             |                | Dalgruppe:   |                 |      |         |                           |                         |
|             |                | Tittel:      | Birger Andersen |      |         | NORSK<br>GLASSFIBER       | 521-3-<br>Erstattet av: |



FASADE MIT VEST

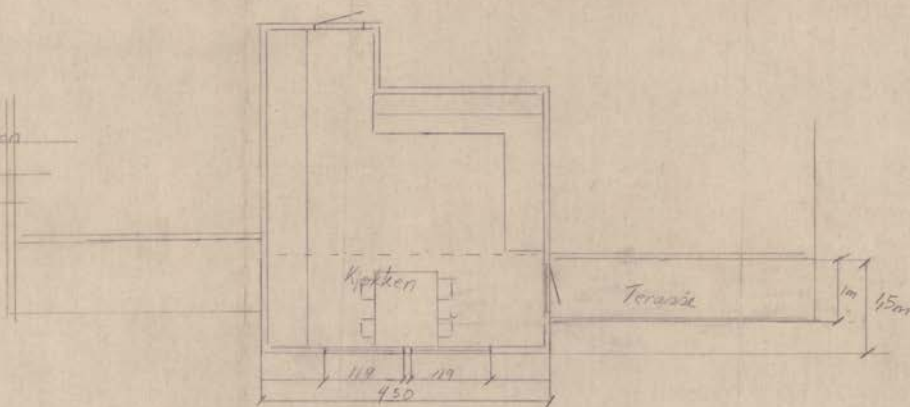
Utdeltelse av Løkken  
 Fagade m 1:100  
 Plan 1:50





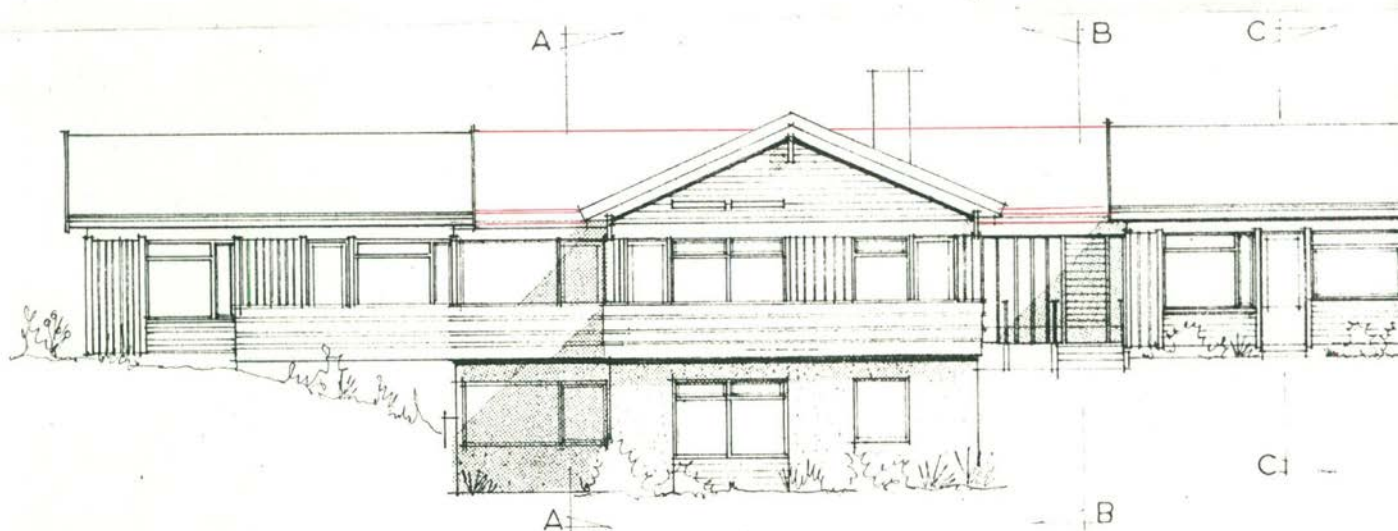
FASADE MIT VEST

Utvindelse av kjøkken  
 Fasade m 1:100  
 Plan 1:50



kjellerplan

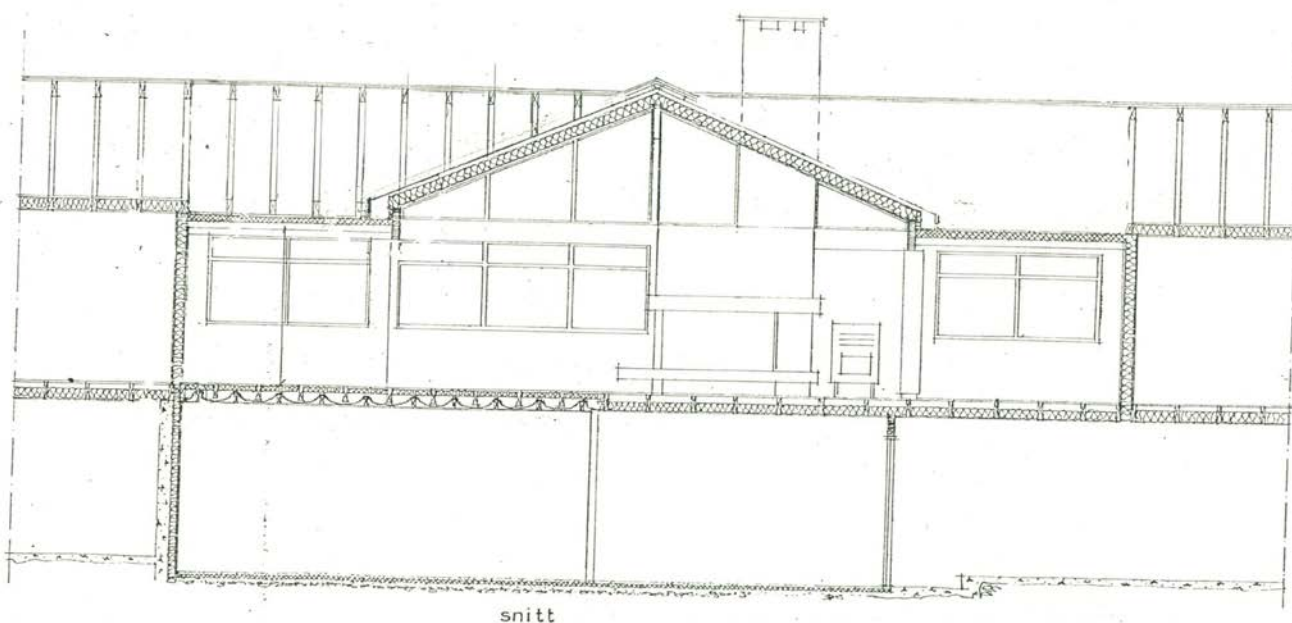
Påbygg, nytt tak.



TEKNIKES TEKNISK ETAT  
DISTRIBUT DATO: 15.04.93  
SARBEIDSLØSE  
ARKIV: 92/70

fasade syd-

Heldingsak

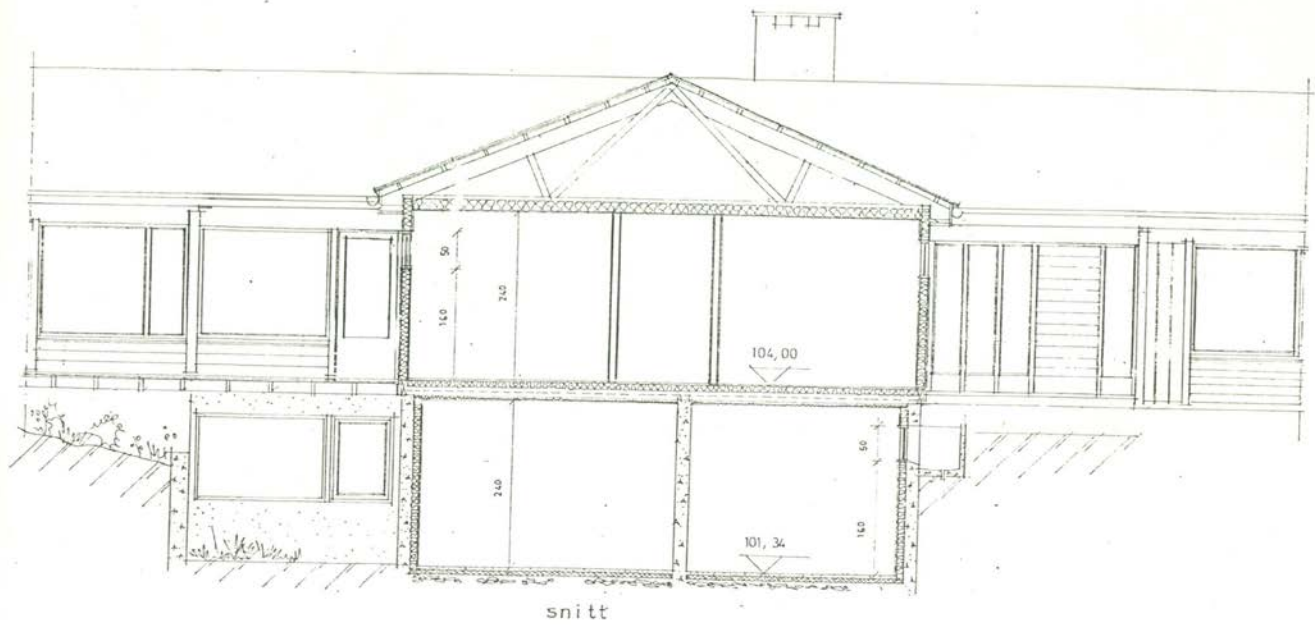


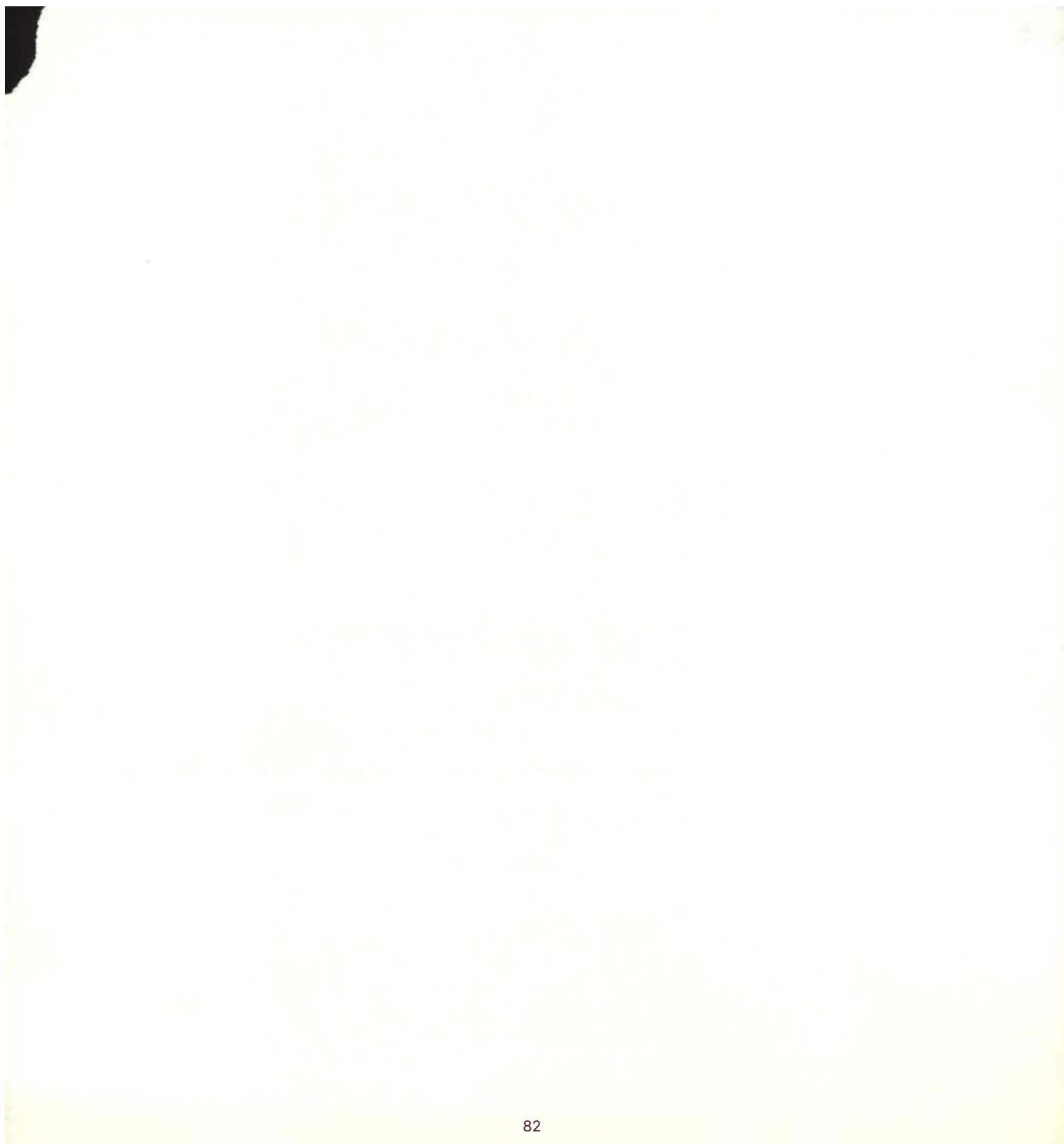
snitt

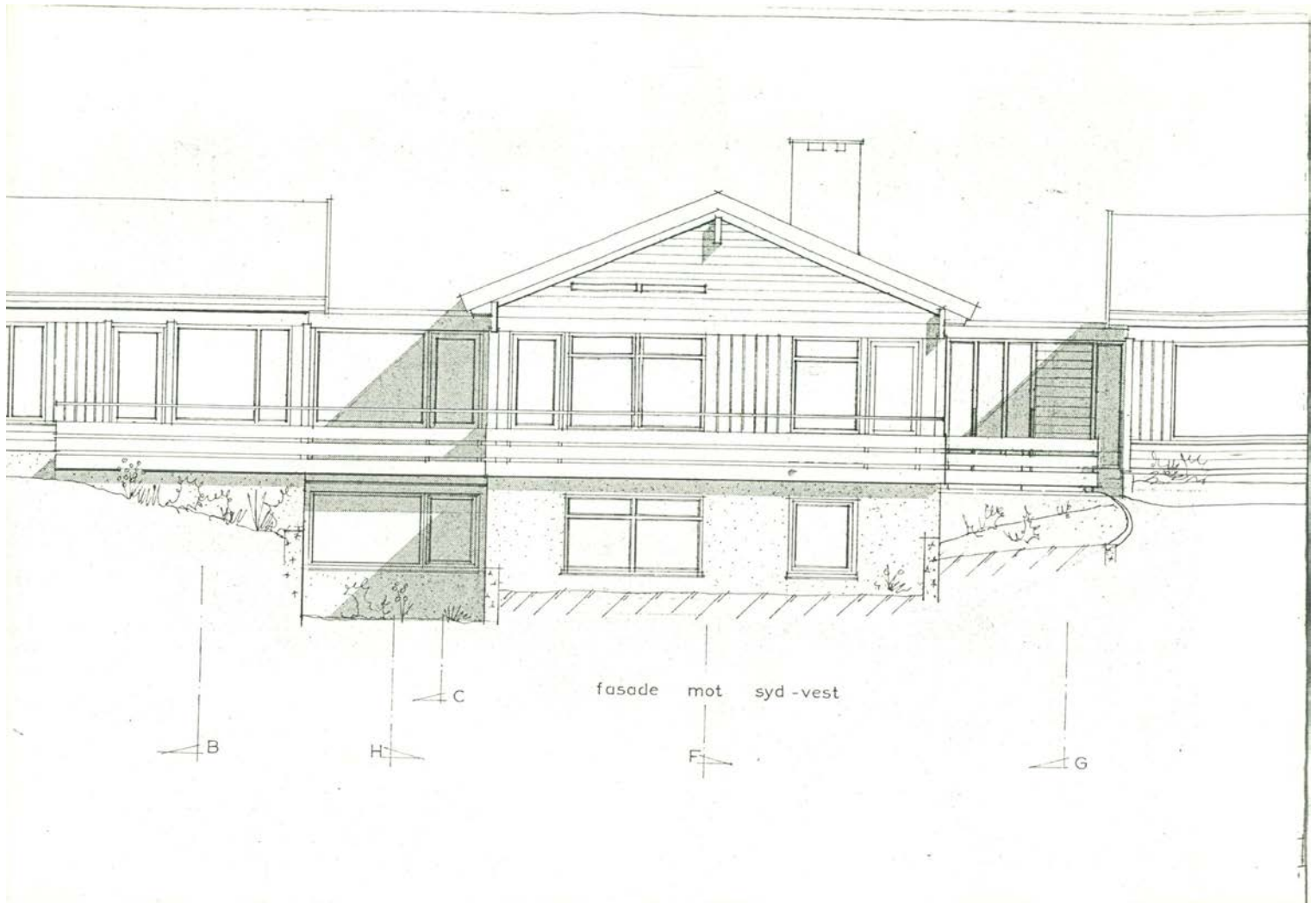
HEREFOSS ALDERSBOLIGER

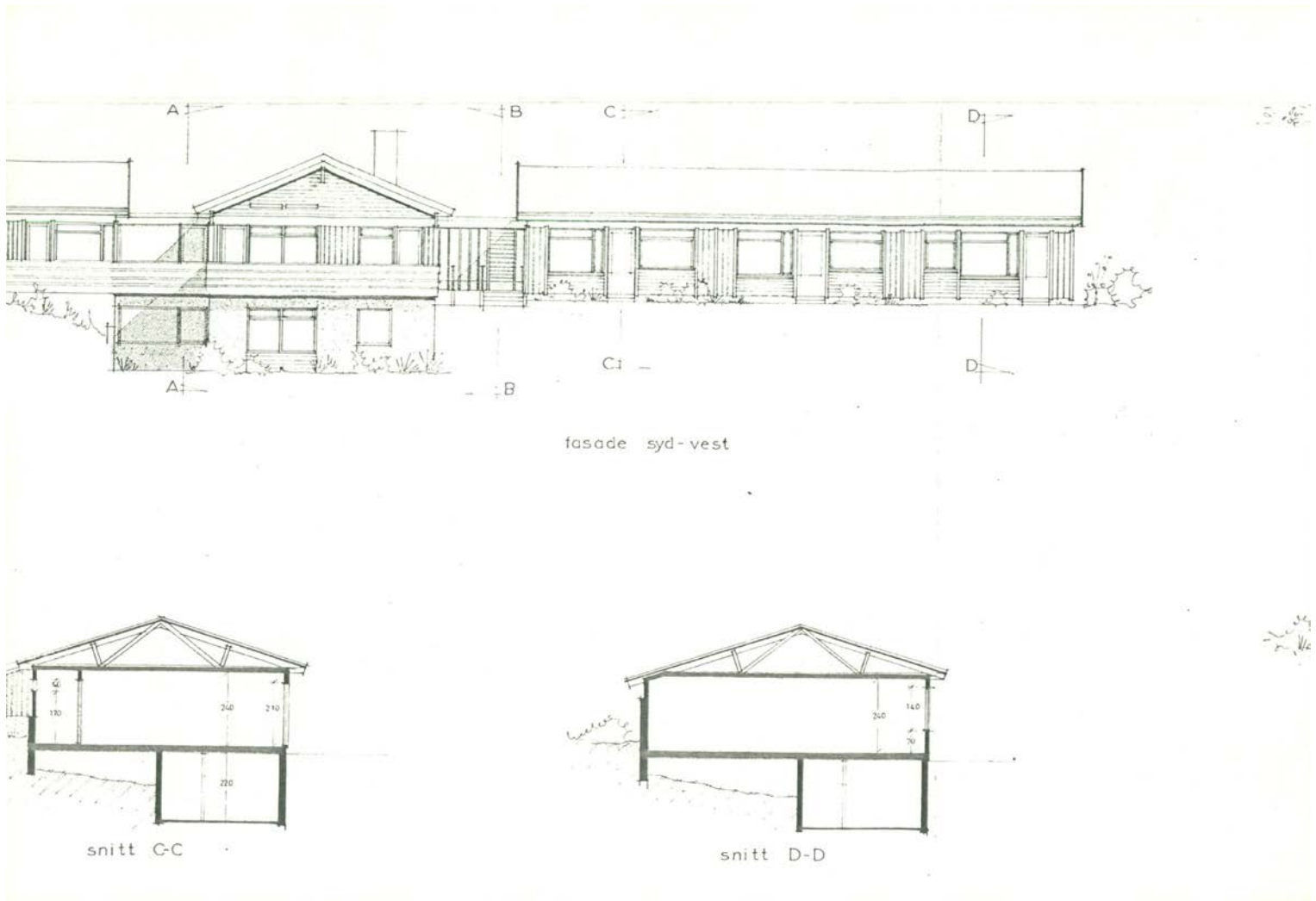
ENDRING AV TAKKONSTRUKSJON

M = 1:50









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

Trykt på selvkopierende papir

|                             |                                    |                                 |                 |         |
|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------|---------|
| Arbeidssted (adr.)          |                                    | Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) |                 |         |
| Lordåsen II, 4760 Birkeland |                                    | 88/511                          |                 |         |
| Arbeidets art               | Bygningens art                     | Dato for søknad                 | Dato for vedtak | Sak nr. |
| Nybygg                      | boligbygg                          | 22.2.77                         | 10.5.77         | 101/77  |
| Byggherre                   | Adresse                            |                                 | Tlf.            |         |
| Birger Andersen             | 4760 Birkeland                     |                                 |                 |         |
| Anmelder                    | Adresse                            |                                 | Tlf.            |         |
| Per. Helland A/S            | Holbergsgt. 9 a, 4000 Trondheim N. |                                 |                 |         |
| Ansvarshavende              | Adresse                            |                                 | Tlf.            |         |
| Per. Helland A/S            | Holbergsgt. 9 a, 4000 Trondheim N. |                                 |                 |         |

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

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Byggen, bad og vc må ventileres over tak.  
Det må legges vernett i gulvbeløgg i bad.  
Det må legges en 25 cm bred plate av ubrennbart materiale på gulvet  
foran vasken.  
Det må monteres sanitære installasjoner i bad og vaskerom.  
Det må legges 9" rør under avkjøleselen.

Arbeidet må være utført innen: 26.4.78

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| Sted og dato | Stempel FOR KOMMUNEINGENIØREN |
| Birkeland    | 26.10.77.                     |
|              | Underskrift STUBVIG           |

|                                    |                                   |                                         |                                             |                                                        |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Sendes til                         |                                   |                                         |                                             |                                                        |
| <input type="checkbox"/> Byggherre | <input type="checkbox"/> Anmelder | <input type="checkbox"/> Ansvarshavende | <input type="checkbox"/> Byggeløyvmyndighet | <input checked="" type="checkbox"/> Birkenes Sparebank |



## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Birkenes kommune

|            |                                |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|--------------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4216                           | Gårdsnr. | 88 | Bruksnr. | 511 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Nordåsvegen 52, 4760 BIRKELAND |          |    |          |     |          |  |             |  |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken
- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                             |  |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Id             | 20200005                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                             |  |
| Navn           | Kommuneplanens arealdel 2025-2037                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                             |  |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                             |  |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                             |  |
| Ikrafttredelse | 03.04.2025                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                             |  |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/4216/dokumenter/521/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20kommuneplanens%20arealdel%202025-2037.pdf">https://www.arealplaner.no/4216/dokumenter/521/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20kommuneplanens%20arealdel%202025-2037.pdf</a> |                                                                                                                                             |  |
| Delarealer     | Delareal                                                                                                                                                                                                                                                                    | 50 m <sup>2</sup>                                                                                                                           |  |
|                | KPAngittHensyn                                                                                                                                                                                                                                                              | Hensyn friluftsliv                                                                                                                          |  |
|                | KPHensynsonenavn                                                                                                                                                                                                                                                            | 2                                                                                                                                           |  |
|                | Delareal                                                                                                                                                                                                                                                                    | 50 m <sup>2</sup>                                                                                                                           |  |
|                | Arealbruk                                                                                                                                                                                                                                                                   | LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende |  |
|                | Områdenavn                                                                                                                                                                                                                                                                  | L                                                                                                                                           |  |
|                | Delareal                                                                                                                                                                                                                                                                    | 999 m <sup>2</sup>                                                                                                                          |  |
|                | Arealbruk                                                                                                                                                                                                                                                                   | Boligbebyggelse,Nåværende                                                                                                                   |  |
|                | Områdenavn                                                                                                                                                                                                                                                                  | B64                                                                                                                                         |  |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 19740001                                                                                                                                  |
| <b>Navn</b>           | Nordåsen 1 og 2                                                                                                                           |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                     |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                 |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 23.05.1972                                                                                                                                |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/4216/dokumenter/21/rb19740001.pdf">https://www.arealplaner.no/4216/dokumenter/21/rb19740001.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 29 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Annen veigrunn                                                                         |
|                       | <b>Delareal</b> 196 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Anlegg for lek                                                                        |
|                       | <b>Delareal</b> 823 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Boliger                                                                               |

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERING AV  
BOLIGOMRÅDENE NORDÅSEN I OG II I BIRKENES KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggelinjer og med angitte møneretning. Mindre forskyvninger kan bygningsrådet tillate når det ikke er til større gene for omliggende tomter eller området som helhet.

BOLIGBYGG

§ 2.

Frittliggende bygninger kan plasseres i inntil 2,5 m avstand fra nabogrense hvor dette er innregulert på planen. I så fall skal huset på nabotomten plasseres slik at det blir minst 8 m avstand mellom husene.

§ 3.

Bygningene skal oppføres med etasjetall som vist på planen. Takvinkelen skal for  $1\frac{1}{2}$  etasjes hus være  $35-40^\circ$  og for 1-etasjes hus  $20^\circ - 25^\circ$  og skal godkjennes av bygningsrådet. Høyde til raft skal ikke overstige 3,5 m. Høyden regnes fra ferdig plannert terreng hvor dette skjærer grunnmuren.

Innenfor en husgruppe kan takvinkelen med samtykke av bygningsrådet endres såfremt den blir ens for samtlige hus i gruppen. En gruppe består av minimum 3 hus.

§ 4.

I 1-etasjes hus tillates ikke innredet boligrom på loft, og loftrom under møne skal ikke overstige 200 cm.

§ 5.

Garasjer skal fortrinsvis bygges forbundet med hovedhuset, og skal vises på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. Det skal sørges for biloppstillingsplass på egen grunn.

§ 6.

Bygningsrådet skal påse at husene får god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse m.h.t. takvinkel og materialer. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Flettverksgjerder skal i størst mulig grad unngås og erstattes med levende hegn.

§ 8.

Når tungtveiende grunner taler for det, kan bygningsrådet

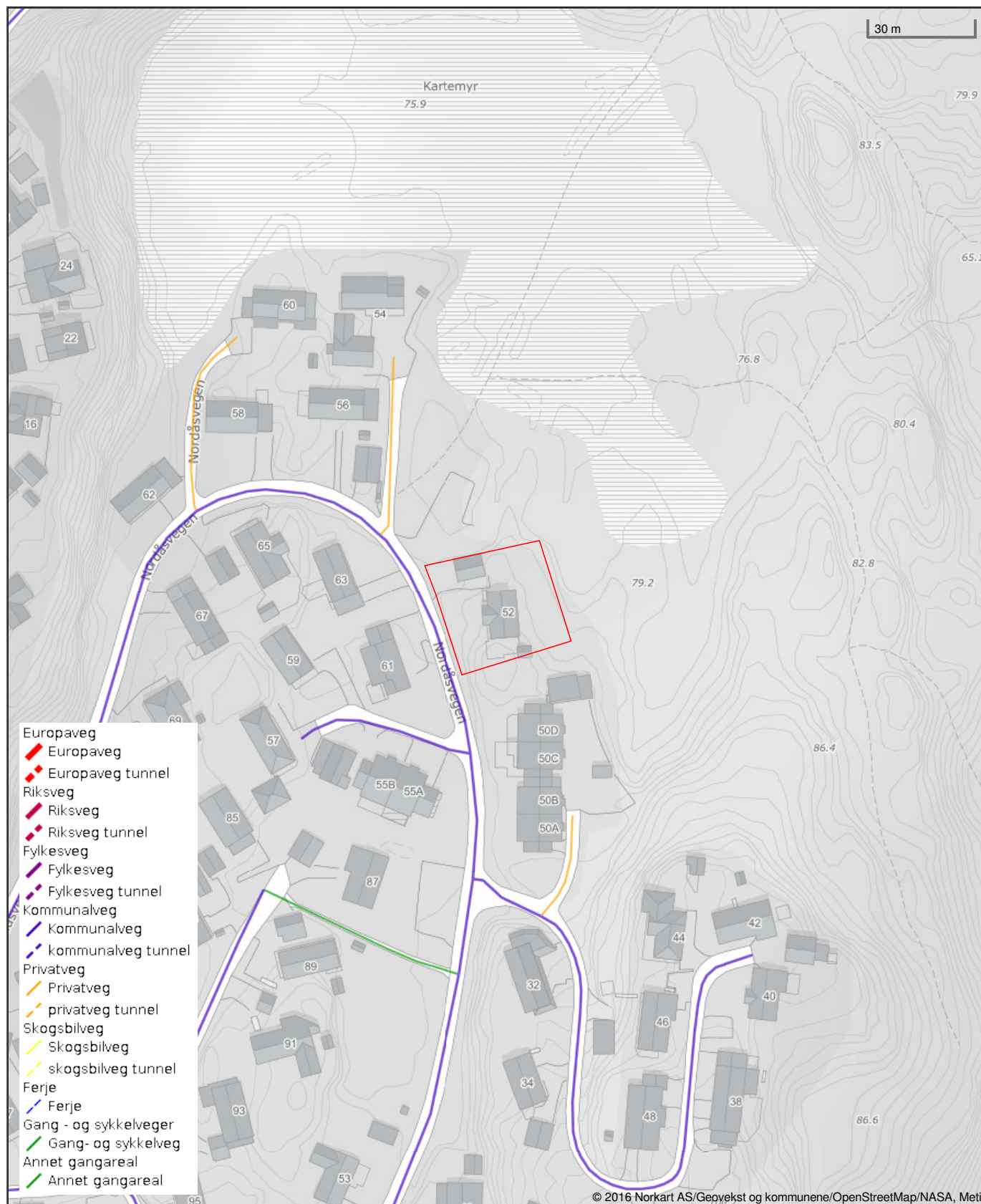
gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningsloven og byggevedtektene for Birkenes kommune.

§ 9

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.



# Vegstatuskart for eiendom 4216 - 88/511//



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



# Birkenes kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 BIRKELAND

Utskriftsdato: 09.12.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Birkenes kommune

|            |                                |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|--------------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4216                           | Gårdsnr. | 88 | Bruksnr. | 511 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Nordåsvegen 52, 4760 BIRKELAND |          |    |          |     |          |  |             |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| Gebyr         | Fakturert beløp i 2024 |
|---------------|------------------------|
| Avløp         | 4 188,92 kr            |
| Eiendomsskatt | 5 727,00 kr            |
| Feiing        | 185,00 kr              |
| Vann          | 5 059,84 kr            |
| Sum           | 15 160,76 kr           |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                              | Mva | Grunnlag     | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose  |
|-----------------------------------|-----|--------------|------------|-------|------------|--------------|
| Abn.gebyr vann pr. boenhet        | 15% | 1 stk        | 3583.40    | 1/1   | 0 %        | 3 583,40 kr  |
| Abn.gebyr avløp pr. boenhet       | 15% | 1 stk        | 3688.05    | 1/1   | 0 %        | 3 688,05 kr  |
| Feiing/tilsyn ildsted helårsbolig | 0%  | 1 pipe       | 292.00     | 1/1   | 0 %        | 292,00 kr    |
| Forskudd vann                     | 15% | 45 m3        | 22.24      | 1/1   | 0 %        | 1 000,84 kr  |
| Forskudd avløp                    | 15% | 45 m3        | 21.57      | 1/1   | 0 %        | 970,83 kr    |
| Eiendomsskatt - Boliger           | 0%  | 2014300 prom | 3.90       | 1/1   | 0 %        | 7 856,00 kr  |
|                                   |     |              |            |       | Sum        | 17 391,12 kr |

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i sågsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle 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 lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Hvor mye kan jeg låne?

I Sparebanken Norge finner du dedikerte og dyktige rådgivere som kan hjelpe deg med finansieringen av ny bolig. Ta direkte kontakt med en av oss for en hyggelig boliglånsprat!



**Erik Luu**  
erik.luu@sor.no  
Tlf.: 932 99 001



**Erik Christopher Pedersen**  
erik.pedersen@sor.no  
Tlf.: 954 09 704

# 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: 8 800Kr

Selveierleilighet/rekkehus: 12 600Kr

Ene-/tomannsbolig, tomt: 18 000Kr

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

**Eiendom:**

Nordåsvegen 52, 4760 BIRKELAND. Gnr. 88, bnr. 511 i Birkenes kommune

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

|        |                |
|--------|----------------|
| Siffer | Blokkbokstaver |
|--------|----------------|

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

|  |
|--|
|  |
|--|

Budgiver er:

☐ Forbruker

☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

**Finansiering av kjøpet:**

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

**Budgiver 1**

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

**Budgiver 2**

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

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

|           |
|-----------|
| Dato/sted |
|           |

Signatur

|           |
|-----------|
| Dato/sted |
|           |

Signatur

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.

