

aktiv.





Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Total ink omk.: Kr 2 390 000,-
Felleskostn.: Kr 3 300,-
Selger: Amin El Hammani Barrios

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 106/106 kvm
Tomtstr.: 3312 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 1074
Snr. 14
Oppdragsnr.: 1411250445

Lys og pen 4-roms toppleilighet - 3 soverom - vaskerom og bad - Garasje plass

Pen og romslig 4-roms leilighet beliggende øverst i en terrasseblokk i et rolig og etablert boligområde. Leiligheten har en praktisk planløsning med entré, lys og romslig stue, kjøkken, tre soverom, bad, eget vaskerom, separat toalettrom og bod. Fra stuen er det gode lysforhold og en luftig følelse i boligen. Deler av leiligheten er oppgradert de senere årene. Trappefri adkomst gjør boligen lett tilgjengelig for alle aldersgrupper. Til leiligheten følger også garasje i rekke. Området er kjent for sine rolige omgivelser, gode solforhold og nærhet til daglige servicetilbud, kollektivtransport og fine turområder, noe som gjør dette til en attraktiv bolig for både familier og andre som ønsker god plass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	27
Egenerklæring	49
Nabolagsprofil	84
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 kvm

BRA totalt: 106 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 106 kvm Entré, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, toalettrom, bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Godkjente tegninger viser Kott og Matbod med inngang fra vaskerommet. Veggene mellom Kott og bod er fjernet og døren er flyttet til vegg mot stue.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3312 kvm

Tomtebeskrivelse

3.312 m² felleseiet tomt for sameiet, hvor leiligheten disponerer det naturlig tilhørende areal ved inngangsparti. Terrasseblokken er oppført i skrånende sydvendt terreng, og tomten er pent opparbeidet med asfaltert adkomst og biloppstillingsplasser, betongtrapp med rekkverk til inngangsparti, samt diverse busker, trær og beplantning. For øvrig naturtomt.

Beliggenhet

til Vennesla sentrum med alt av fasiliteter. Kort vei til skoler, barnehager, treningssenter, svømmehall, bakeri, cafe, butikker, apotek mm. Det er også flotte turområder i umiddelbar nærhet og en fin tursti opp til blant annet Sviverheia og Bjønnåsen som er en nydelig utkikkspost med panoramautsikt over store deler av bygda.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Bygningen har delvis nyere PVC vinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har delvis eldre malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
- Altan med utgang fra stue.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og løse himlingsplater.
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

Bad

- Badet inneholder dusjvegger og baderomsinnredning med servant.
- Gulv har overflater av belegg. Vegger har overflater av våtromplater.
- Himling er utført med malte plater.
- Rommet er ventilert via vifte i taket.
- Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24 vektprosent.

Vaskerom

- Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det løse himlingsplater.
- Gulvet har overflater av fliser.
- Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.
- Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
- Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom

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

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av kobber.

- Det er avløpsrør av støpejern.
- Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på våtrommene og kjøkken.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
- Det elektriske anlegget har eldre skrusikringer.

Lovlighet

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

Godkjente tegninger viser Kott og Matbod med inngang fra vaskerommet. Veggene mellom Kott og bod er fjernet og døren er flyttet til vegg mot stue.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- Ja. Det var maur tidligere, men ingen synlig skade som jeg kjenner til.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom, toalettrom, bod

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Våtrom > Etasje > Bad > Generell

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Vinduer - tre

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Andre utvendige forhold

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Se vedlag tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Ny inngangsdør
- Oppgradert terrasse

Parkering

Egen garasje i eldre rekke, samt biloppstillingsplasser på tomt. Parkeringen ligger i Rundåslia på oversiden av eiendommen og her er det enkel adkomst via asfaltert gangvei og én trapp ned til leilighetens inngangsparti.

Solforhold

Eiendommen byr på gode solforhold.

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også

enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 390 000

Kommunale avgifter

Kr 9 985

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter på denne boligen for år 2026, inkludert eiendomsskatt, er beregnet til å bli ca. kr. 9 985,-

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

7143/100000

Felleskostnader inkluderer

Telenor fiber, felles bygg forsikring, felles strøm, snørydding, reparasjoner og vedlikehold, vaktmestertjeneste, styre,- revisjon- og regnskapshonorar, m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 300

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Erkleivvegen 59 / 61

Organisasjonsnummer

914465664

Om sameiet

Sameiet Erkleivvegen 59 / 61 består av to terrasseblokker med totalt 14 sameiere.

Lundens Regnskapsservice er forretningsfører.

Vedtekter, årsmøteprotokoll og regnskap kan lastes ned fra internett eller fås ved henvendelse megler.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Lunden Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 1074, seksjonsnummer 14 i Vennesla kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4223/6/1074/14:

13.05.1974 - Dokumentnr: 101259 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4223 Gnr:6 Bnr:1074

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1976 - Dokumentnr: 103757 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 14

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 7143/100000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 14 SEKSJONER

22.11.1976 - Dokumentnr: 915470 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr. 6 bnr. 1137, bnr 1147, bnr 1235

Overført fra: Knr:4223 Gnr:6 Bnr:1074

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 495942 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1014 Gnr:6 Bnr:1074 Snr:14

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Vei, vann og avløp

Privat vei fra Erkleivvegen til forkant av terrasseblokken. I bakkant av blokken er Rundåslia offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål av plan for RUNDÅSLIA II og RUNDSÅSLIA I.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistås av

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

13.03.2026

























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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet (terrassehus)
 Erkleivvegen 61 G, 4707 VENNESLA
 VENNESLA kommune
 # gnr. 6, bnr. 1074, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 20924-2788

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: OQ7426

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Selveierleilighet (terrassehus) - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har delvis nyere PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har delvis eldre malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Altan med utgang fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og løse himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet inneholder dusjvegger og baderomsinnredning med servant.
Gulv har overflater av beleg. Vegger har overflater av våtromplater.
Himling er utført med malte plater.
Rommet er ventilert via vifte i taket.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24 vektprosent.

Vaskerom

Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det løse himlingsplater.
Gulvet har overflater av fliser.
Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på våtrommene og kjøkken.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det elektriske anlegget har eldre skrusikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

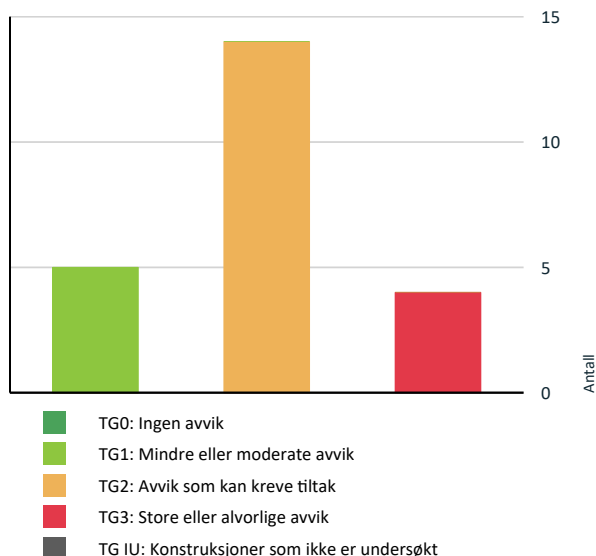
Selveierleilighet (terrassehus)

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

Godkjente tegninger viser Kott og Matbod med inngang fra vaskerommet. Veggene mellom Kott og bod er fjernet og døren er flyttet til vegg mot stue.

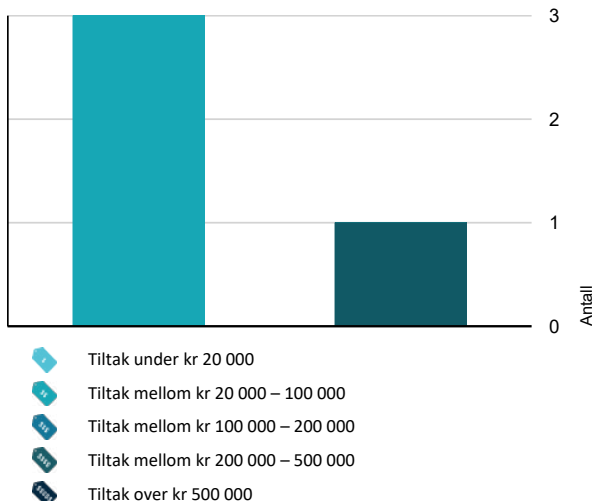
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 12.3.2026 Klokka 15.00

Det var skyer/regn og 4 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

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

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

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (terrassehus)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer - tre [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (TERRASSEHUS)

Byggeår
1978

Anvendelse
104

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har delvis nyere PVC vinduer med 2-lags glass.



TG 2 Vinduer - tre

Beskrivelse

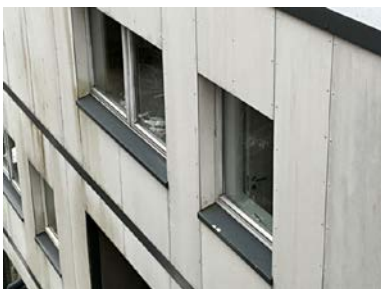
Bygningen har delvis eldre malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Fuktskader i bunn av verandadør.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, noe som gjør konstruksjonen særlig utsatt ved eventuell svikt i tettesjiktet. Konstruksjonsutformingen med terrasse over oppvarmede rom gir økt skadepotensial dersom vann trenger ned i konstruksjonen. Det er registrert vannansamlinger på tekkingen. Stående vann medfører økt belastning på membranen og kan redusere levetiden betraktelig. Ved slike konstruksjoner vil eventuelle lekkasjer kunne føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner før forholdet nødvendigvis blir synlig fra innsiden. Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Stående vann og høy alder på tettesjiktet øker risikoen for lekkasjer og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dersom membranen mister sin funksjon kan vann trenge ned i underliggende etasjeskiller og føre til fuktskader, råte eller skader på innvendige overflater og konstruksjoner.

Det anbefales nærmere undersøkelser av oppbygningen og tilstanden til tettesjiktet. Tiltak for å sikre tilfredsstillende fall og avrenning bør vurderes. På bakgrunn av kjent alder, tilstand og registrerte forhold må det påregnes tiltak på membran/tettesjikt for å sikre konstruksjonen mot videre fuktbelastning.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand, dersom det ikke foreligger/fremvises utskrift av dette før eller under befaring vil punktet få TG:2 og kjøper bør innhente siste årsmelding og vedlikeholdsplan fra sameiet/borettslaget.

Det er ikke mottatt plan for utvendig vedlikehold av fellesarealer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Fellesdeler – dokumentasjon (TG2)

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan eller oppdatert oversikt over planlagte utvendige vedlikeholdstiltak for byggets fellesarealer. I henhold til NS 3600:2018 Tabell A.3 skal det foretas en forenklet vurdering av byggets generelle tilstand basert på tilgjengelig dokumentasjon.

Manglende fremleggelse av vedlikeholdsplan medfører redusert forutsigbarhet knyttet til fremtidige vedlikeholdsbehov og økonomiske forpliktelser for seksjonseier.

Forholdet innebærer ikke dokumentert teknisk svikt ved bygget, men representerer en usikkerhet knyttet til planmessig forvaltning og fremtidige kostnader.

Kjøper anbefales å innhente siste årsmelding, regnskap og eventuell vedlikeholdsplan fra sameiet/borettslaget for å få oversikt over planlagte tiltak og økonomiske forhold.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og løse himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Skader på takflatene og flere ufagmessig løsningen og overganger på gulv. Knekte fliser i gangen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Årsaken til dette kan være variasjoner i byggematerialer, installasjonsprosesser, eller naturlige bevegelser i strukturen. Målt høydeforskjell ligger over standardens anbefalte toleranser.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.
- De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak.

Innvendige dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger.

Badet inneholder dusjvegger og baderomsinnredning med servant.
Gulv har overflater av beleg. Vegger har overflater av våtromplater. Himling er utført med malte plater.
Rommet er ventilert via vifte i taket.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Fuktskader i dusjen.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang på baksiden av våtsone for dusjen. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Det er registrert vannmerker på baksiden av platene i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må rives og bygges opp på nytt.

Ved renovering av rommet må det påregnes skader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er av ukjent årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsone.

Vegger med overflater av panel eller plater som ikke har membran vil få TG:2 i hht dagens standard.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Membran/tettesjikt må legges.

Gliper mellom platene vil på sikt kunne resultere i fuktskade i tilliggende konstruksjoner.



ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har overflater av fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er ved vanntest påvist at vann renner mot dør.

Gulvet har motfall og flere store sprekker i overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Kostnad må sees i sammenheng med de andre avvikene i rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnad må sees i sammenheng med de andre avvikene i rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i gangen bak våtsone for vasken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Forhøyet fuktnivå indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen og det er risiko for utvikling av fuktskader.

Det må påregnes åpning av konstruksjonen og utbedring av skadet materiale i forbindelse med oppgradering av rommet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er mulig fuktskade i konstruksjonen.

Det er fuktskader i veggen mellom toalettrommet og badet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Eldre kobberør kan over tid få slitasje, irr og innvendig korrosjon som kan svekke materialet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer som følge av materialslitasje og korrosjon. Da deler av rørføringen er skjult i konstruksjoner kan eventuelle lekkasjer utvikle seg over tid før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av rørsystemet. Ved fremtidig oppussing eller arbeider i konstruksjoner hvor rørføringer ligger skjult, bør det vurderes utskifting eller oppgradering av eldre vannledninger.

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Eldre avløpsrør kan over tid få slitasje i skjøter og materialer. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer og bør følges opp med jevnlig kontroll. Vann som lekker fra rør kan gjøre store skader i bygget før det blir synlig.

Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på våtrommene og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftutskifting og økt fuktbelastning.



Ulyder i viften.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er ikke tilgjengelig for kontroll da den er plassert i kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende tilgjengelighet gjør det ikke mulig å kontrollere tilstanden eller eventuelle lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilkomst slik at berederen kan inspiseres og vedlikeholdes.

Ved lekkasje vil det ikke være synlig før skader er synlig på gulvet.

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.

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har eldre skrusikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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

Spørsmål til eier

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

0 Ukjent, sannsynligvis fra byggeår.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Ingen dokumentasjon på anlegget er fremvist.

Tilstandsrapport

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.

Generell kommentar

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

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll.

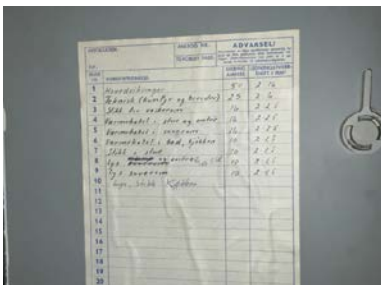
Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje.

En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget:

Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer.

Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann.

En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

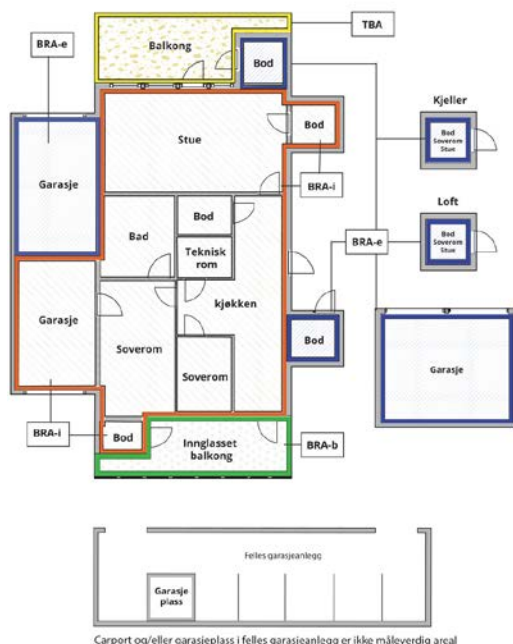
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet (terrassehus)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	106			106	
SUM	106				
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, toalettrom, bod, entré		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente tegninger viser Kott og Matbod med inngang fra vaskerommet. Veggene mellom Kott og bod er fjernet og døren er flyttet til vegg mot stue.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	6	1074		14	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Erkleivvegen 61 G							
Hjemmelshaver Barrios Amin El Hammani							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Plantegning	12.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Amin El Hammani Barrios

Boligen

Erkleivvegen 61G

4707 Vennesla

4223-6/1074/0/14

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Det var maur tidligere, men ingen synlig skade som jeg kjenner til

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Lunden Regnskap AS
Hunsøya
4700 Vennesla

Vår referanse:
1411250445

Vår saksbehandler:
Anniken Høiby

Telefon:
932 86 276

Vår dato:
12.03.2026

Megleropplysninger på Erkleivvegen 61G - gnr. 6, bnr. 1074, snr. 14 (Ideell andel 1/1) i Vennesla kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn
Amin El Hammani Barrios

Adresse
Erkleivvegen 61 G, 4707 Vennesla

Fødselsdato
19.12.2001

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn May Britt Eikas	Tlf. 416 39 872	E-post. mayaeikas@hotmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
Sameiets org.nr.			Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr. Protector kunde 3071840				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr	Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3300,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer: Se regnskapet				
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:				Seksjonens renteutgifter kr:	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
		2500,-	6317 0504 609		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:

For Lunden Regnskap AS

Vennlig 13/3-26

Sted, dato

Aut. Regnskapsførerselskap
LUNDEN REGNSKAP AS

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post anniken.hoiby@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Anniken Høiby
Backoffice/Eiendomsmegler MNEF
anniken.hoiby@aktiv.no



Innbyggertorget
Postboks 25, 4701 VENNESLA
Telefon 38 13 72 00
E-postadresse: post@vennesla.kommune.no
Hjemmeside: <http://www.vennesla.kommune.no>

Dato: 11.03.2026

0100 Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	6	Bruksnr:	1074	Festenr:	0	Seksjonsnr:	14
Adresse:	Erkleivvegen 61G, 4707 Vennesla						
Eier:							
Eiendommens areal (hvis oppmålt):	3 312 m ²		Arealkilde: Arealet er hentet fra kommunens eiendomsbase				
Tilleggs areal	m ²						

Alt i henhold til opplysninger fra matrikkelen (Grunneiendom - Adresse - Bygning).

Kommentar: **Arealet gjelder hele gnr/bnr.**

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☐	☒
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Om bygningene er byggemeldt:	☒	☐

Kommunen utsteder ikke ferdigattest for søknader mottatt før 1. januar 1998.

Kommentar:

1800 Tilknytning til vann og avløp

	Offentlig tilknyttet	Privat anlegg	Kommentar
Vann	☒	☐	
Avløp	☒	☐	
Slamavskiller	☒	☐	Satt ut av drift
Vannmåler	☒	☐	Ok, montert siden 16.11.2001
Parafintank ☐ *Se kommentar	Oljeutskiller: ☐ *Se kommentar	Fettutskiller: ☐ *Se kommentar	
Kommentar:			



Innbyggertorget
Postboks 25, 4701 VENNESLA
Telefon 38 13 72 00
E-postadresse: post@vennesla.kommune.no
Hjemmeside: <http://www.vennesla.kommune.no>

Alle abonnenter tilknyttet offentlig nett er pålagt å ha vannmåler ([Lokal forskrift om vann- og avløpsgebyrer](#)). Vannmåler leses av minimum en gang i året, senest innen 31.12 hvert år.

Hvis det foreligger pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen beskrives det her.

Hvis privat drikkevann og renseanlegg:

Type renseanlegg og alder:

Foreligger gyldig utslippstillatelse (ja/nei/ukjent):

Er det/vil det komme krav fra kommunen om oppgradering av renseanlegget (ja/nei/beskriv):

Informasjon om drikkevann:

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyrer er avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.

Kommunale avgifter og gebyrer er fordelt på 12 terminer.

Minstesatsen for å få månedlig fakturering er kr. 2 000,- netto.

Fakturabeløp under minstesatsen vil bli fakturert i to terminer; februar og august.

[Gebyroversikt for vann, avløp og slam](#)

Vannavgift etter måler:

Ja: ☒

Nei: ☐ Måler må monteres.

Eiendommer som er tilkoblet offentlig vann- og/eller avløp, skal ha montert vannmåler.

NB! Ved overtagelse, må eierskifteavlesningen meldes inn til kommunen.

Gjennomsnittsforbruket for vann i en husstand er 50 m³ pr person.

Nåværende kalkulert forbruk vann- og/eller avløp er satt til **48 m³** pr år.

Ny eier må oppgi ønsket kalkulert forbruk (forventet forbruk av vann- og/eller avløp ilt av et år) eller ta kontakt med kommunen for videre spørsmål.

***kommentar:**

Faktura for renovasjon sendes fra Avfall Sør AS, www.avfallsor.no. Kontakt dette firmaet for å få opplysninger som gjelder renovasjonskostnader.



Innbyggertorget
Postboks 25, 4701 VENNESLA
Telefon 38 13 72 00
E-postadresse: post@vennesla.kommune.no
Hjemmeside: <http://www.vennesla.kommune.no>

2000 Legalpant

Restanse:	Pr. termin:	Forfall:	Fakturanr:	Kontonr:	KIDnr:
827,48	2/12	25.03.2026	515335	2801 43 80088	0065458135153353

Eiendomsskatten på denne boligen for år 2026, er beregnet til å bli kr. 1 712,-
Kommunale avgifter på denne boligen for år 2026, inkludert eiendomsskatt, er beregnet til å bli ca.
kr. 9 985,-

Dette gjelder forbruk vann- og/eller avløpsgebyr basert på nåværende eiers forbruk og påvirkes av bla.
antall husstandsmedlemmer.

ÅRSMØTEPROTOKOLL 2025

SAMEIET ERKLEIVVEGEN 59/61

Onsdag 2/4.25 kl 18. Hunsfos Næringspark, Lunden Regnskap

Tilstede: MartinEidet, Sven Åsheim, May Britt S Eikås, Eirin Jespersen, Alf Vennesland, Trond Remi Nilsen, Vibeke Nedrebø, Lene V Olsen, Bjørg Åsta Evjen, Jan Svend Evjen, Ronny Heiseldal, Jon Iglebæk, Joran Gautestad, John Terje Runes.

Herav stemmeberettigte 11 stk.

- 1- Åpning. OK
- 2- Godkjenning og innkalling av dagsorden. Ok.
- 3- Valg av møteleder og protokollfører. Martin Eidet ble valgt som møteleder, og Eirin Jespersen som protokollfører.
- 4- Valg av to personer til å underskrive protokoll, Lene V Olsen, og May Britt S Eikås.
- 5- Årsberetning 2024. Denne var ikke ferdig når innkalling ble sendt, men skal sendes med referat av årsmøtet. Martin Eidet leste denne opp og fikk godkjenning.
- 6- Årsregnskap. Dette ble gjennomgått av regnskapsfører og godkjent.
- 7- Regnskap 2024 og Budsjett 2025. Gjennomgått av regnskapsfører og godkjent.
- 8- Anvendelse av overskudd og dekning av tap. I og med at internett og tv har økt såpass i pris at seksjonseiere betaler for lite, har årsmøtet besluttet å øke husleie med 300,- pr mnd fra neste forfall av husleie. Dette er 15 Juni. Enstemmig vedtatt.
- 9- Meddelelse av ansvarsfrihet for styret. Ok.

10- Innkomne forslag.

Fjerne søppelstativ på toppen pga at naboer bruker våre avfalls bokser. Dette ble ikke vedtatt da det kom forslag om å sette på hengelås på restavfall i første omgang. Vaktmester utfører dette.

11- Valg av Styre.

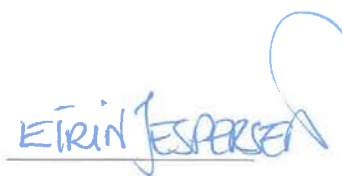
- A. Leder- May Britt S Eikås 1 år
- B. Nestleder- Vibeke Nedrebø 2 år
- C. Sekretær- Ikke på valg
- D. Styremedlem- Ronny Heiseldal.

Møtet ble avsluttet og vi gikk over til medlemsmøte. Dette kommer i eget referat.

Vennesla 02.04.25



Martin Eidet, Møteleder



Eirin Jespersen, Sekretær



Lene V Olsen, Protokollfører



May Britt S Eikås, Protokollfører

Årsoppgjør for

SAMEIET ERKLEIVVEGEN 59/61

914465664

01.01.2025 - 31.12.2025

Innhold	Side
Forside	2
Resultatregnskap	3
Eiendeler	4
Egenkapital og gjeld	5
Noter	6
Kontospesifisert årsregnskap	7

Årsregnskap for
SAMEIET ERKLEIVVEGEN 59/61

914465664

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		582 913	491 400
Sum driftsinntekter		582 913	491 400
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-6 000	0
Annen driftskostnad		-718 735	-380 497
Sum driftskostnader		-724 735	-380 497
Driftsresultat		-141 822	110 903
Finansinntekter			
Annen finansinntekt		812	576
Sum finansinntekter		812	576
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-445	0
Sum finanskostnader		-445	0
Netto finans		367	576
Årsresultat		-141 455	111 479
Overføringer			
Annen egenkapital		-141 455	111 479
Sum overføringer		-141 455	111 479

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		45 600	13 500
Andre kortsiktige fordringer		30 408	27 258
Sum fordringer		76 008	40 758
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		146 669	296 997
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		146 669	296 997
Sum omløpsmidler		222 677	337 755
SUM EIENDELER		222 677	337 755

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		119 930	119 930
Sum innskutt egenkapital		119 930	119 930
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		75 507	216 962
Sum opptjent egenkapital		75 507	216 962
Sum egenkapital		195 437	336 893
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 240	862
Sum kortsiktig gjeld		27 240	862
Sum gjeld		27 240	862
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		222 677	337 755

VENNESLA, 27.01.2026

May Britt Salvesen Eikås
styrets leder

Vibeke Nedrebø
nestleder

Eirin Jespersen
styremedlem

Ronny Heiseldal
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Sameiet består av 14 sameiere.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	6 000	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	6 000	0

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Kontospesifisert årsregnskap

	2025	2024
Resultatregnskap		
Annen driftsinntekt		
3600 Fellesinntekter	465 192,00	390 600,00
3610 Fellesinntekter - ekstra	45 312,50	0,00
3630 Innbetaling fiber	72 408,00	100 800,00
	582 912,50	491 400,00
Sum driftsinntekter	582 912,50	491 400,00
Lønnskostnad		
5330 Godtgjørelse til styre- og bedr.fors.	-6 000,00	0,00
	-6 000,00	0,00
Annen driftskostnad		
6340 Lys og varme	-9 243,17	-9 799,72
6350 Vaktmestertjenester	-32 772,72	-32 772,72
6390 Snørydding	-23 900,00	-31 450,00
6420 Leie datasystemer	-1 189,00	-829,00
6540 Vedlikehold / utstyr	0,00	-1 471,26
6550 Driftsmateriale	-530,55	0,00
6600 Vedlikehold	-435 401,90	0,00
6690 Reparasjoner og vedlikehold	-2 862,50	-110 907,00
6700 Revisjons- og regnskapshonorar	-19 625,00	-26 312,50
6705 Regnskapstjenester	-8 062,50	0,00
6900 Telenor fiber	-116 172,00	-113 700,63
7400 Kontingent, fradragsberettiget	-2 200,00	-2 130,00
7500 Forsikring	-64 094,00	-48 790,00
7720 Generalforsamling	-1 373,80	-1 310,00
7770 Bank. og kortgebyr	-1 307,50	-1 024,00
	-718 734,64	-380 496,83
Sum driftskostnader	-724 734,64	-380 496,83
Driftsresultat	-141 822,14	110 903,17
Annen finansinntekt		
8070 Annen finansinntekt	812,00	576,00
	812,00	576,00
Sum finansinntekter	812,00	576,00
Annen rentekostnad		
8150 Annen rentekostnad	-445,28	0,00
	-445,28	0,00

Kontospesifisert årsregnskap

	2025	2024
Sum finanskostnader	-445,28	0,00
Netto finans	366,72	576,00
Årsresultat	-141 455,42	111 479,17
Annen egenkapital		
8960 Overføringer annen egenkapital	-141 455,42	111 479,17
	-141 455,42	111 479,17
Sum overføringer	-141 455,42	111 479,17

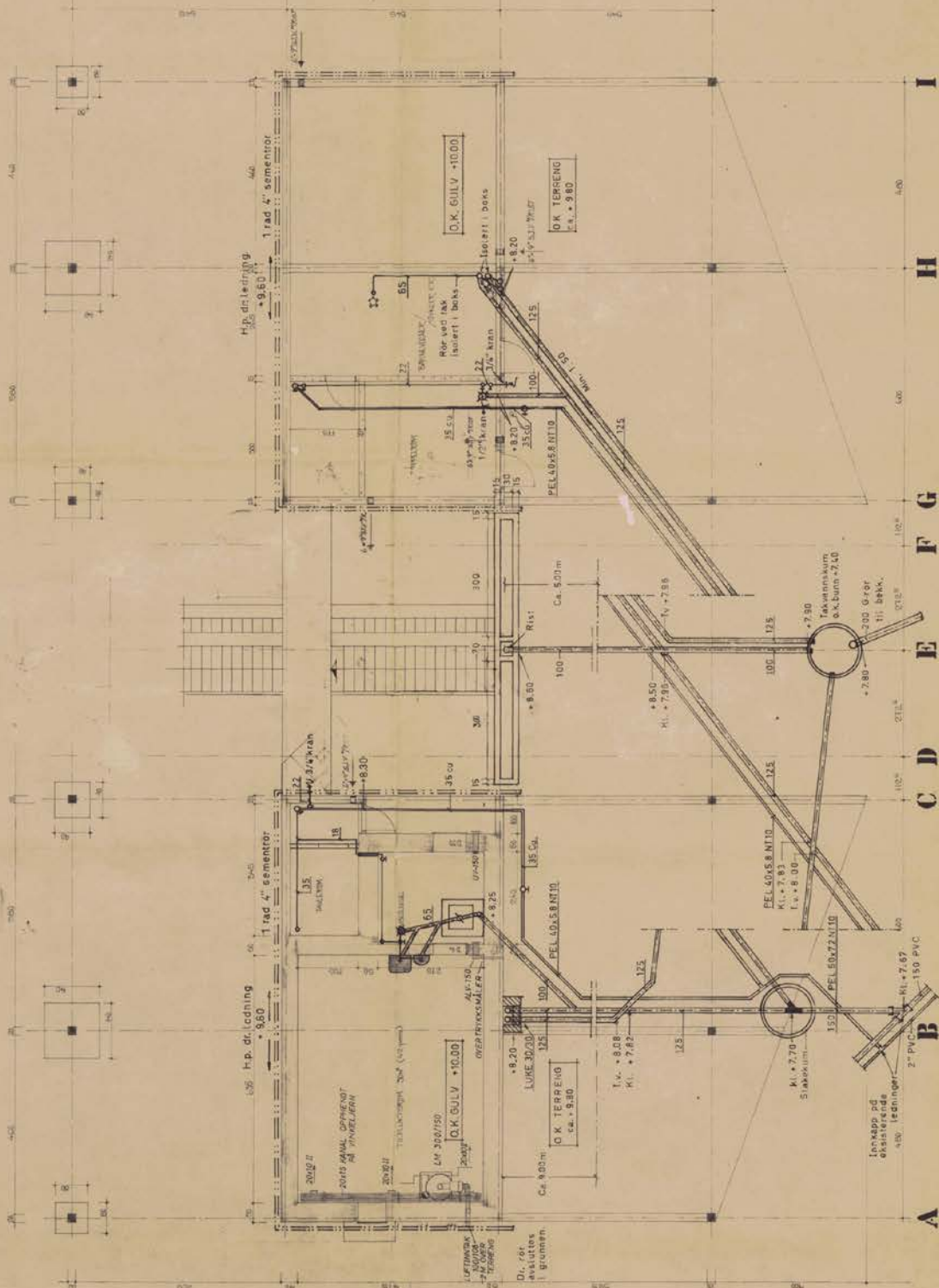
Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2025	31.12.2024
Balanse		
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer gruppe 1	45 600,00	13 500,00
	45 600,00	13 500,00
Andre kortsiktige fordringer		
1730 Forskuddsbetalt TV/Bredbånd	30 408,00	27 258,00
	30 408,00	27 258,00
Sum fordringer	76 008,00	40 758,00
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 Bank 3000.14.51800	146 669,12	296 996,76
	146 669,12	296 996,76
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	146 669,12	296 996,76
Sum omløpsmidler	222 677,12	337 754,76
Sum eiendeler	222 677,12	337 754,76

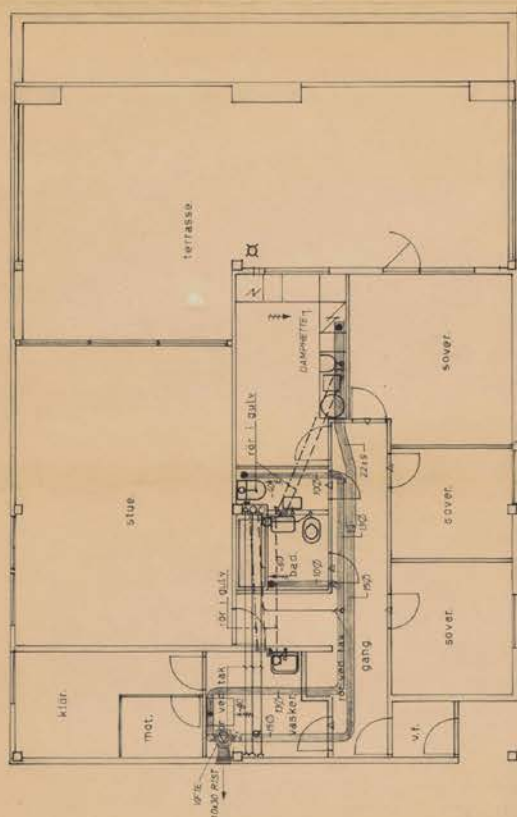
Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2025	31.12.2024
Selskapskapital		
2000 Egenkapital, bundet	-119 930,34	-119 930,34
	-119 930,34	-119 930,34
Sum innskutt egenkapital	-119 930,34	-119 930,34
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-75 506,86	-216 962,28
	-75 506,86	-216 962,28
Sum opptjent egenkapital	-75 506,86	-216 962,28
Sum egenkapital	-195 437,20	-336 892,62
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld gruppe 1	-27 239,92	-862,14
	-27 239,92	-862,14
Sum kortsiktig gjeld	-27 239,92	-862,14
Sum gjeld	-27 239,92	-862,14
Sum egenkapital og gjeld	-222 677,12	-337 754,76

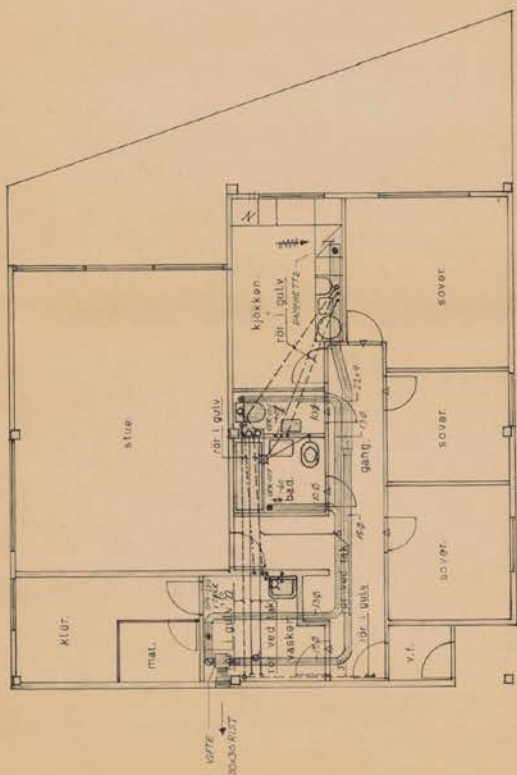


[illegible]

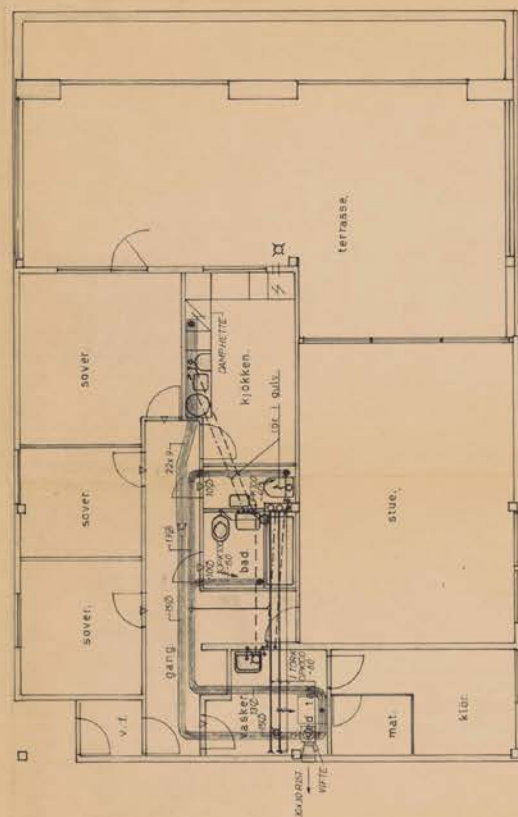
VENTILATION-00 SANTIERANIEGO, BUNNENHINDER	22.2.1973.		
INGEBRE ANDERS LÖTHNING		212 - 02	
Tjalske delbetalt for VSP-hjule. Tfr. 79457 - 4600 Tillägsord 3			
TERRASSEN BORETTSLAG			
A.L. VENSALA RÅDGIVERLÅG			
DEKKE K 12.70 FUND. ÅRSE 4-9.	1/50		
BYGNINGSINGENJÖRE			
SKOVL SKOV & BEIGSTEDT			
BYGNINGSINGENJÖRE			
A.L. VENSALA - BYGNINGSINGENJÖRE			8



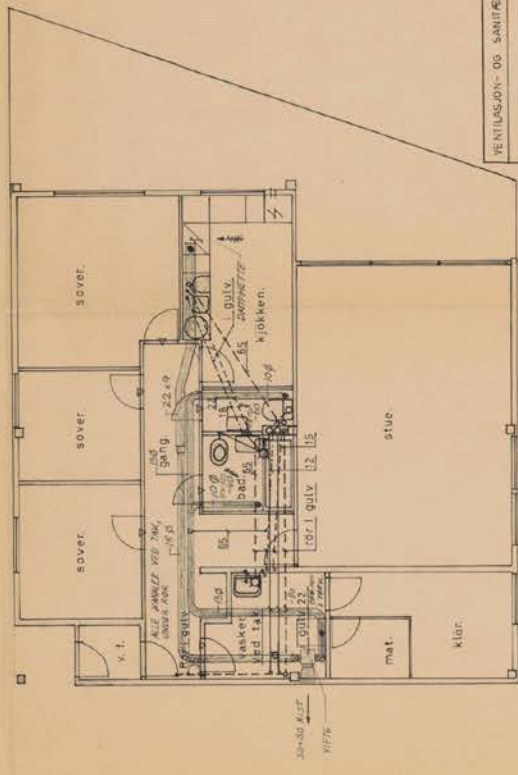
2. 3. 4. 5. 6. etg.



1. etg.

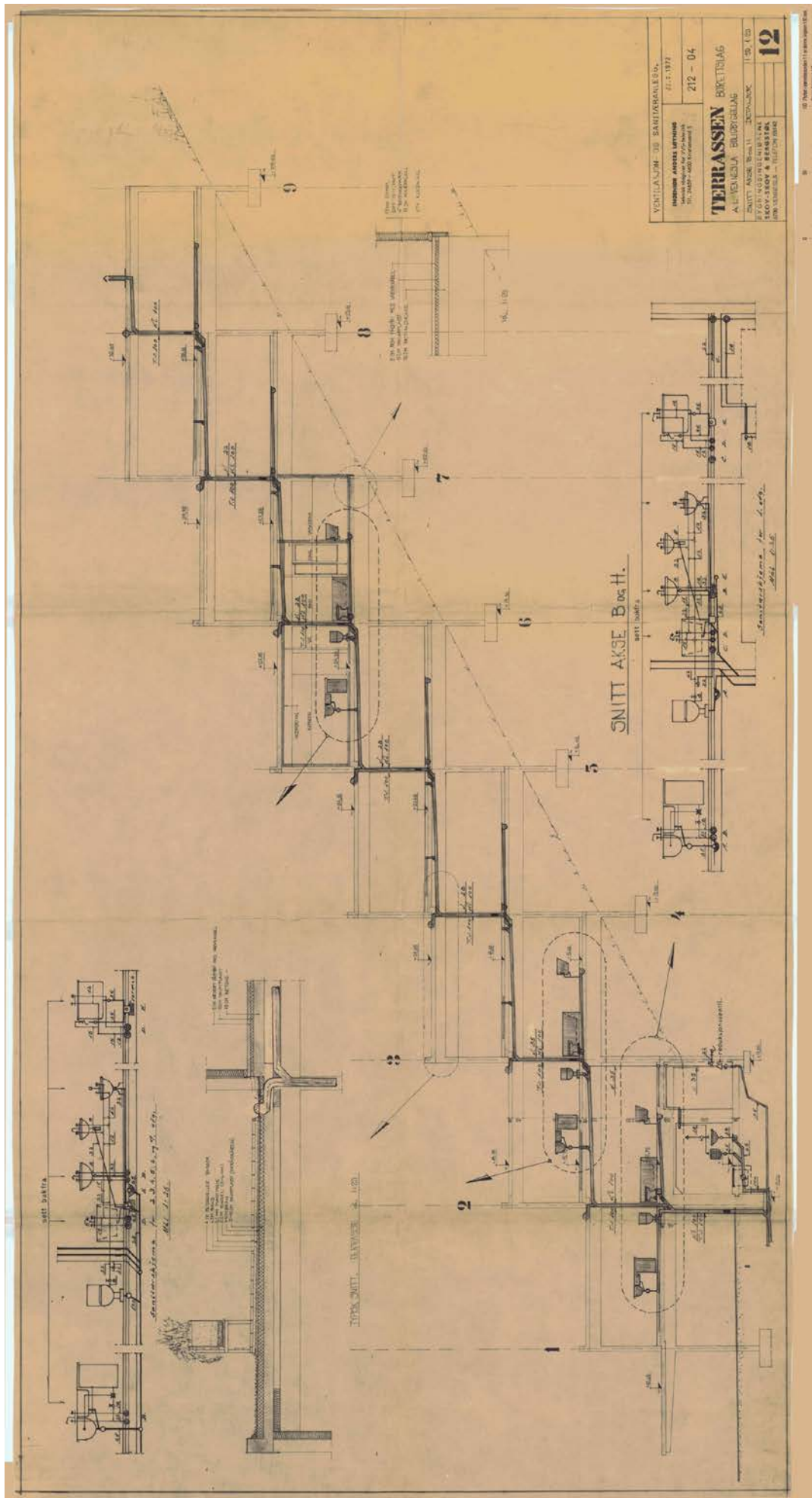


2. 3. 4. 5. 6. etg.

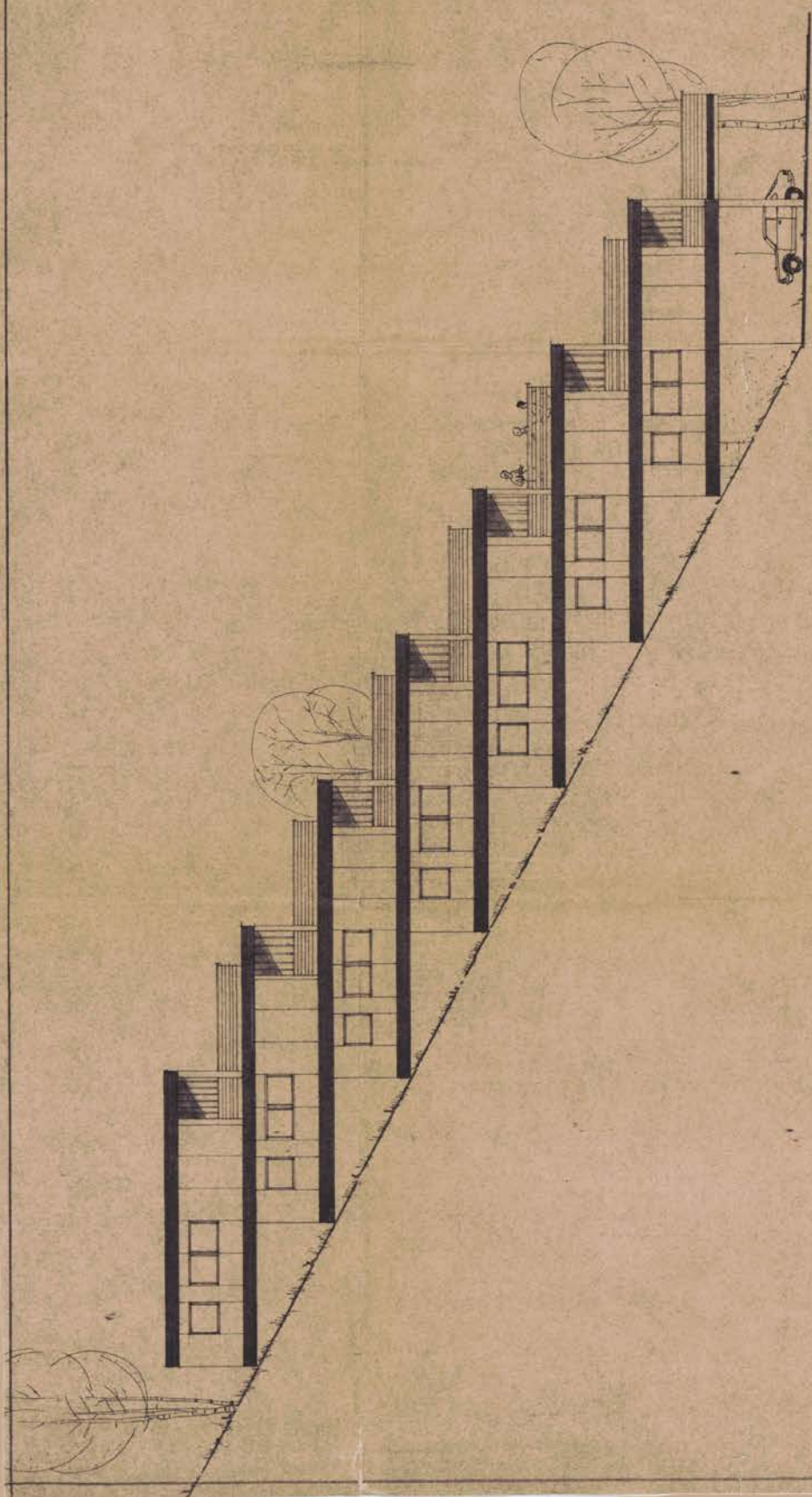


1. etg.

VENTILATION- OG SANITÆRANLEGG, EKSISTERENDE	
TERRASSEN BORETTSLAG.	
A/L VENNESLA BOLIGBYGGELAG.	
INGENIØR ANDERS LØVNING	
Teknisk rådgiver for VVS-selskaber	
Tlf. 24057 - 4600 Kjøbenhavn S	
MÅL 1:1.50	212-03.

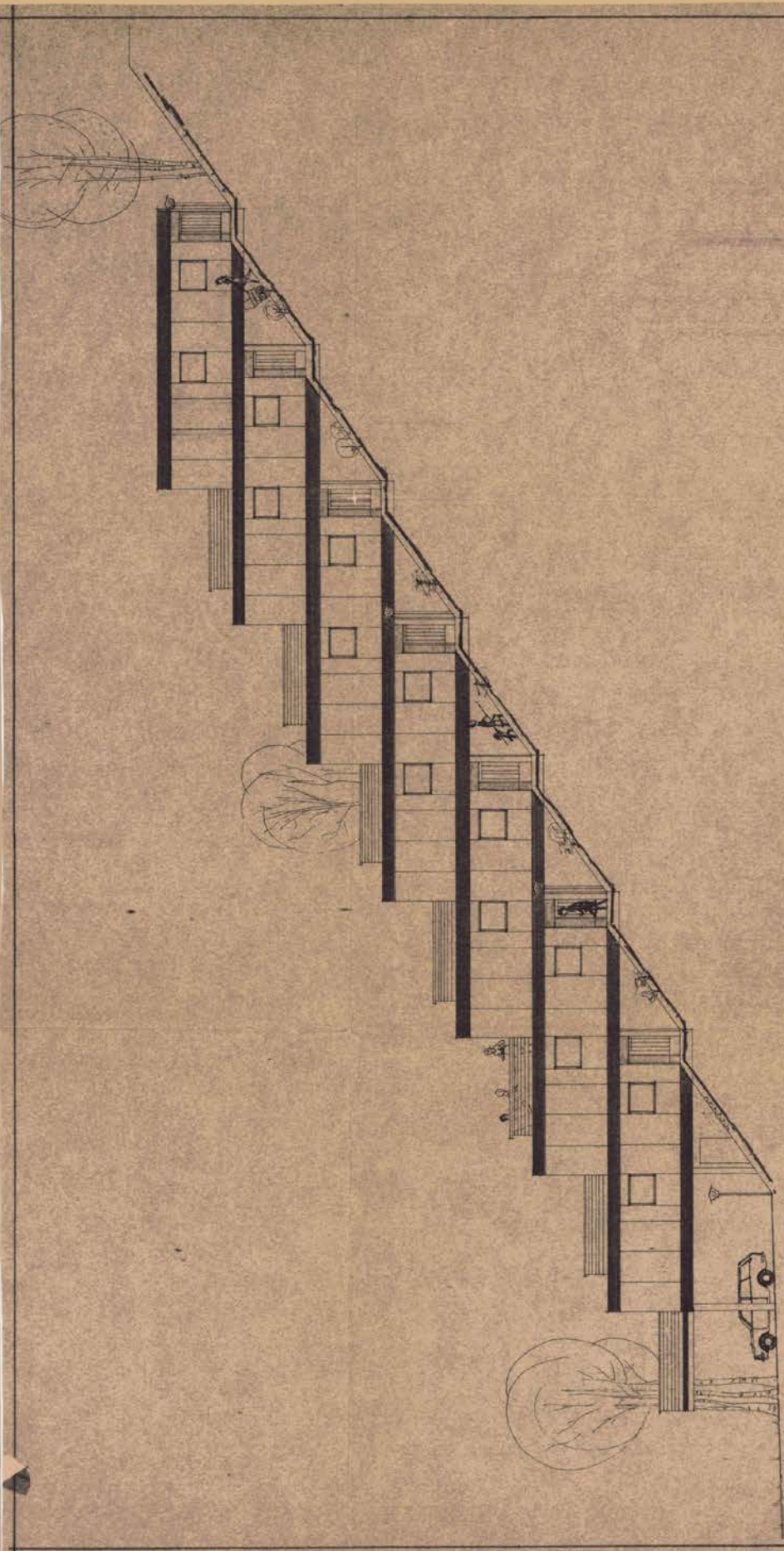


VENTILATION- OG BÅRSTØRRELSSES.	
Udført af: AKSE B og H.	11.1.1971
272 - 04	
TERRASSEN BOKTILLAG	
A. L. VANDERLA BLUMHOLM	
STADT- OG BOKTILLAG	19.1.1971
12	



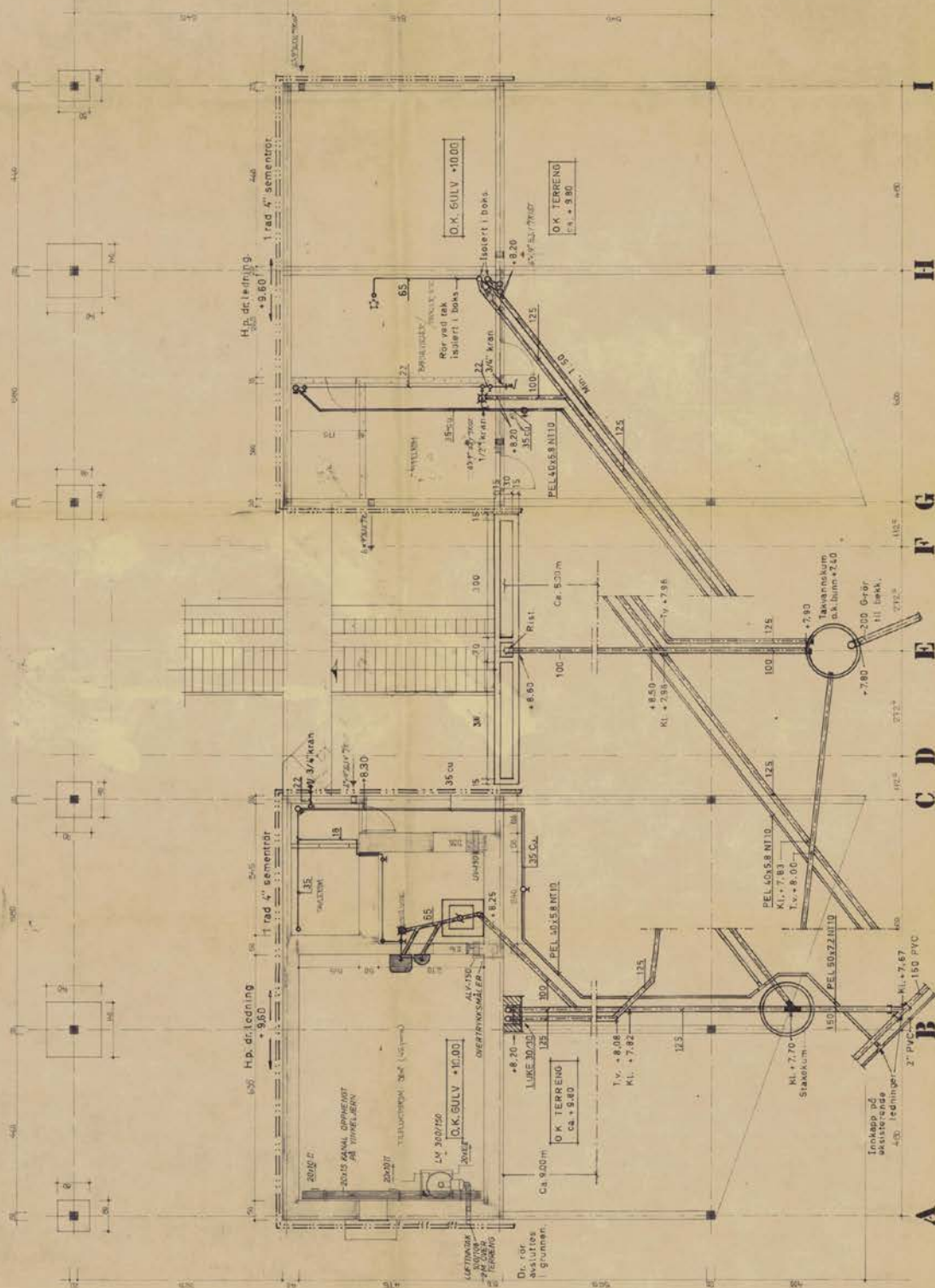
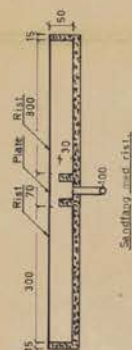
TERRASSEN BORETSKAB
A.L. VENNESLÅ BULBYGGELAG
 FASADE ØST-VEST 1:100
 BYGNINGSINGENIØRENE H.2.N. 1/10/1971
 SKOV-SKOV & BERGSTØL
 4200 VERNESLÅ - TELEFON 55142

0 50 100
 1:100 Potet i størrelsesorden 1:1 og derover (papir 100 mm)
 Dansk Skanning A/S

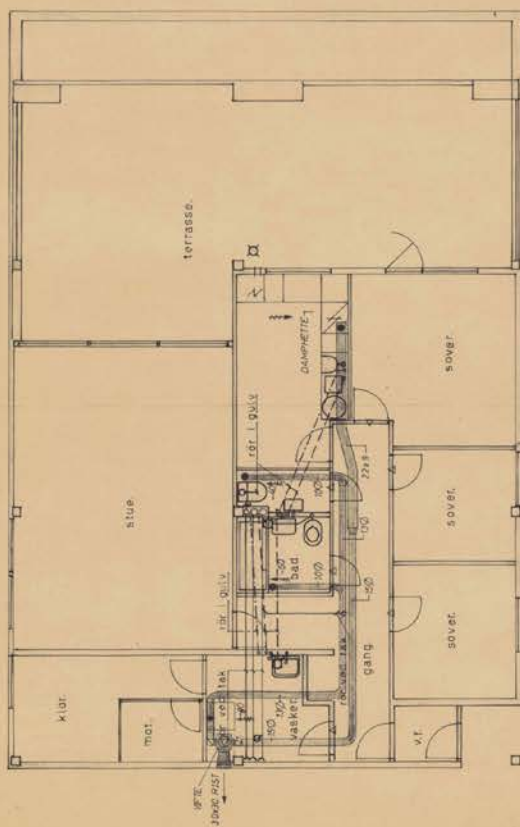


TERRASSEN BØRRETSLAG	
A.L. VENNESLÅ BOLLERIGGELAG	
FASADE	ØST / VEST (N)
BYGNINGSINGENIØRENE	1:100
SKOV-SKOV & BERGSTØL	4
4700 VENNESLÅ — TELEFON 831-12	

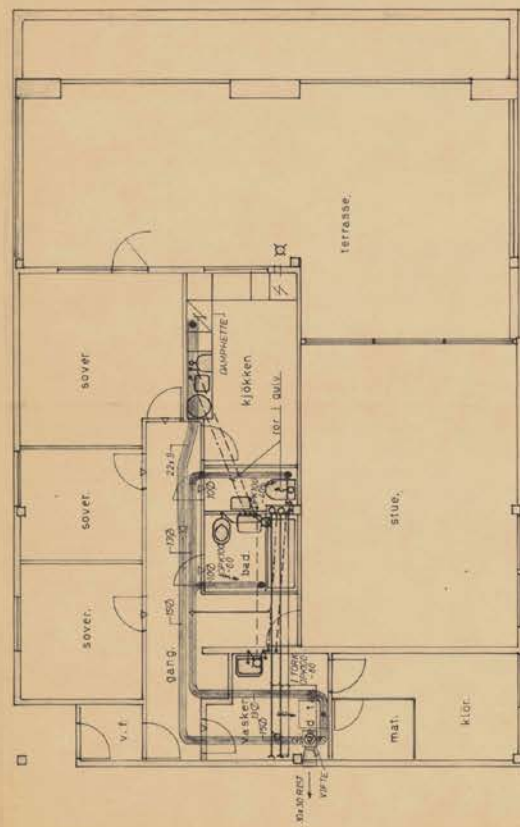
0 50 100
 100. Poppel (stamhøyden 11 m) derav liggende 100 mm.
 Dansk Skovbrug A/S



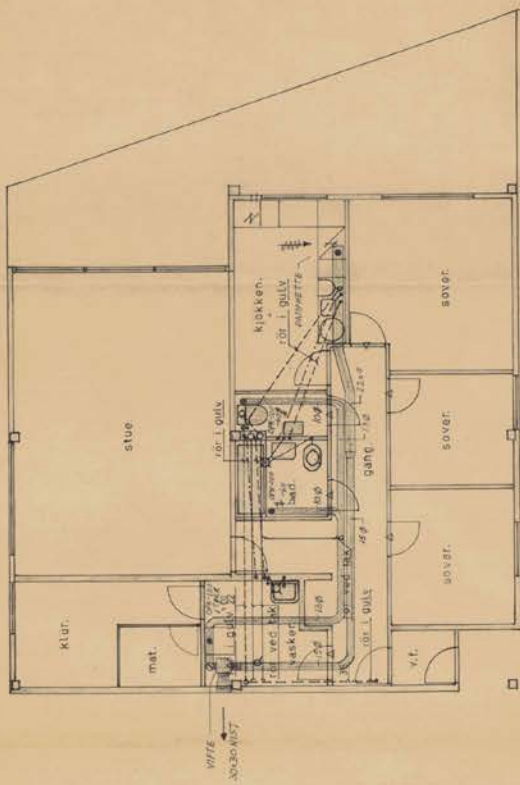
VENTILATION-05 SANTERANEOO, BUNNEDUNICER,	22.1.1973.	212 - 02
INCHINESE ANGELS LITHING 111, 54555 x 4500 x 5mm (1.5) TTY: 54555 x 4500 x 5mm (1.5)		
TERRASSEN BORETTAG A.L. VUUSLA BUREGRELAG JERKE K-2.70. FUND. ASSE 4-9. J:50 EYHONNINGSBREVET SKOV-SKOV & BERGSTAD 111, 54555 x 4500 x 5mm (1.5) TTY: 54555 x 4500 x 5mm (1.5)		



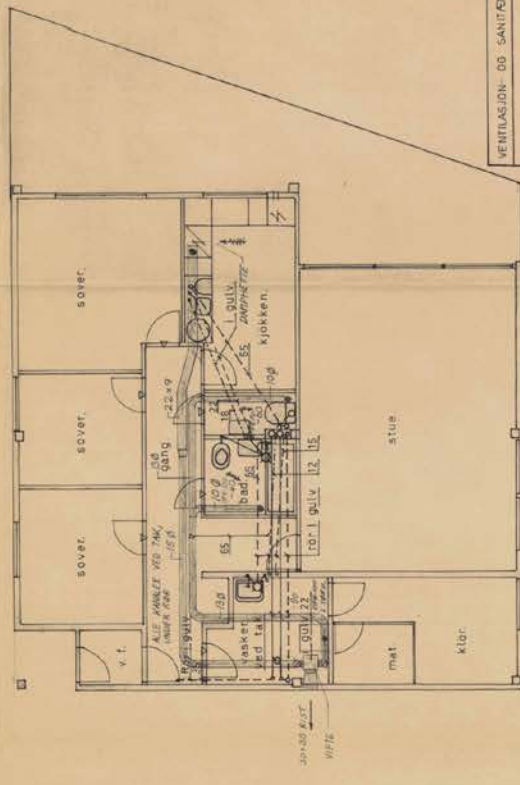
2. 3. 4. 5. 6. etg.



2. 3. 4. 5. 6. etg.

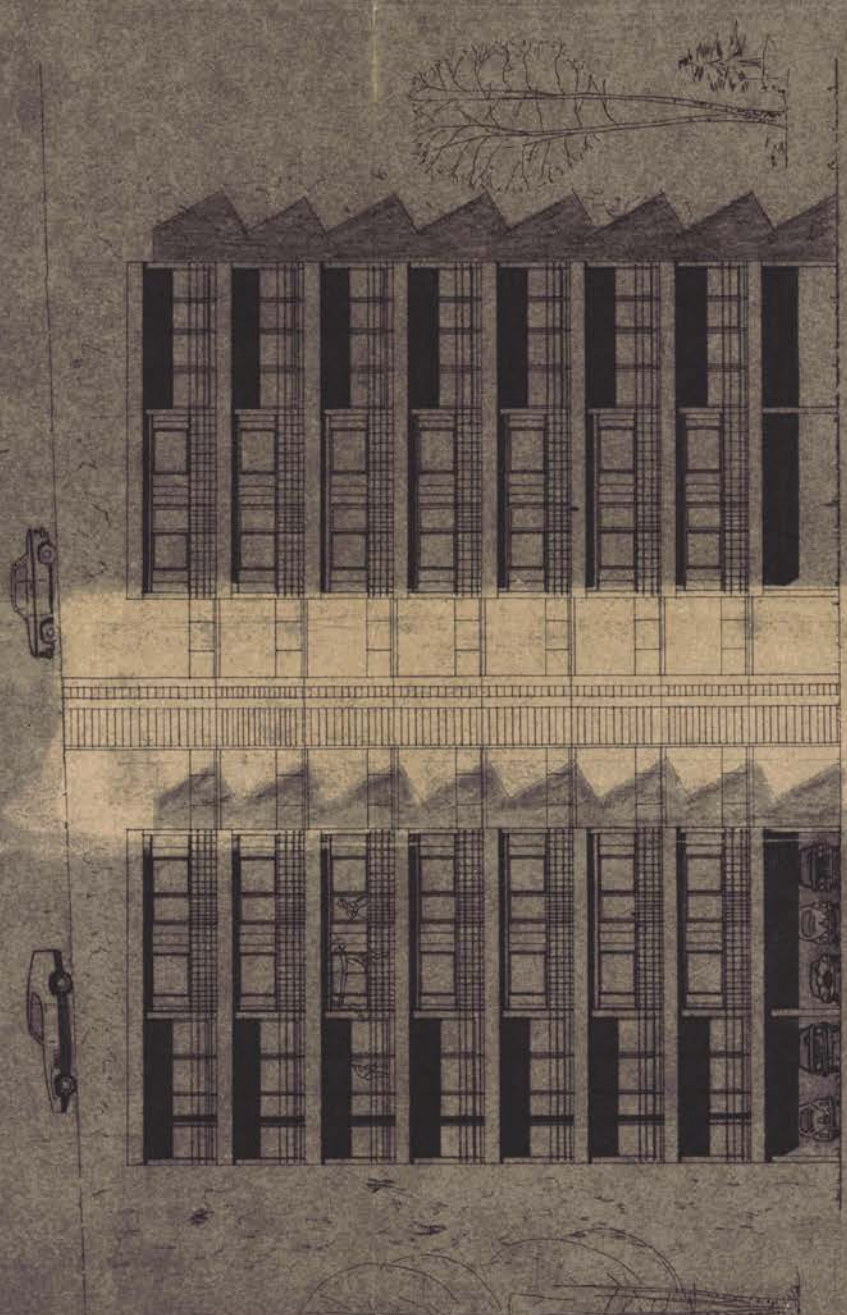


1. etg.



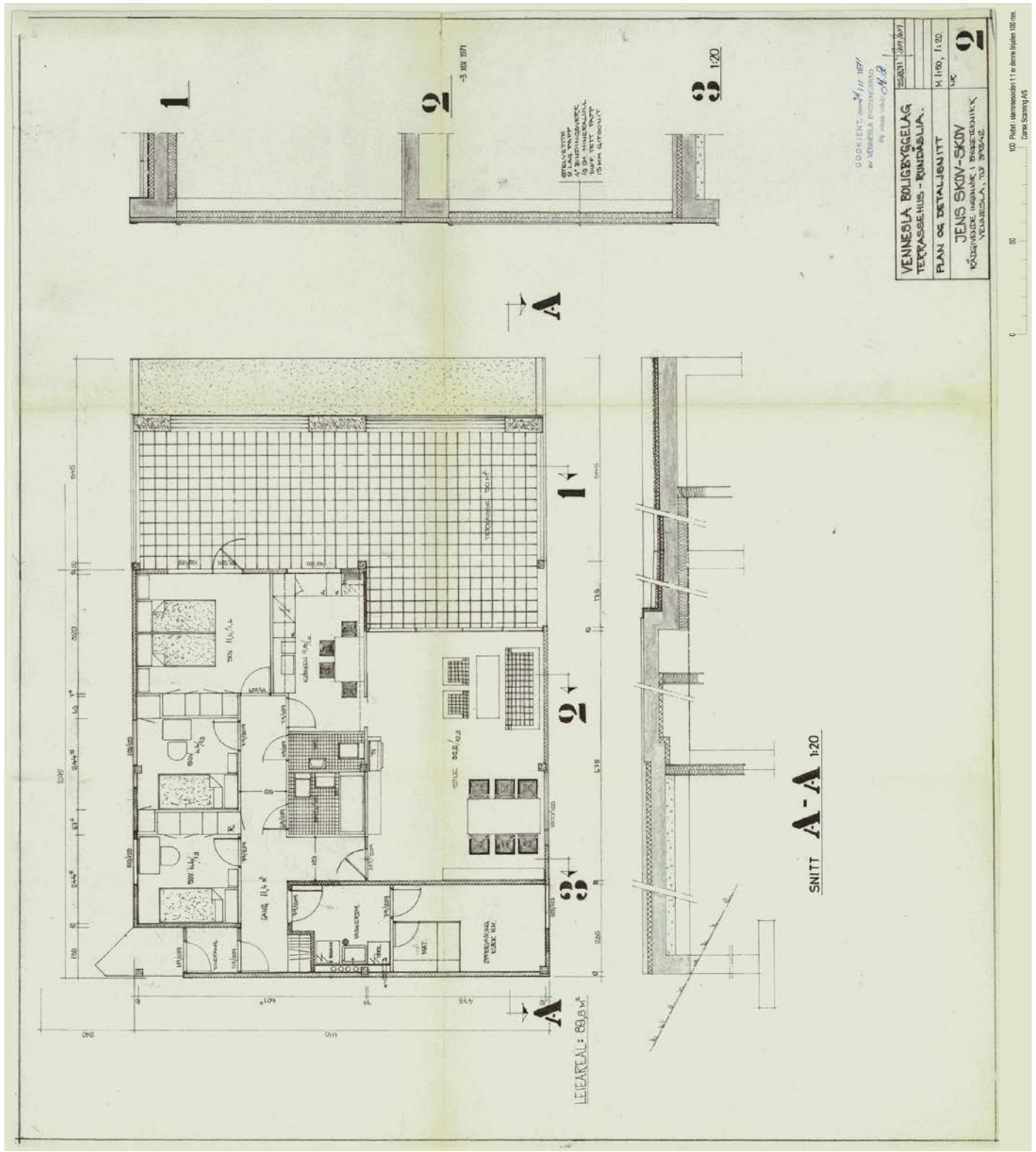
1. etg.

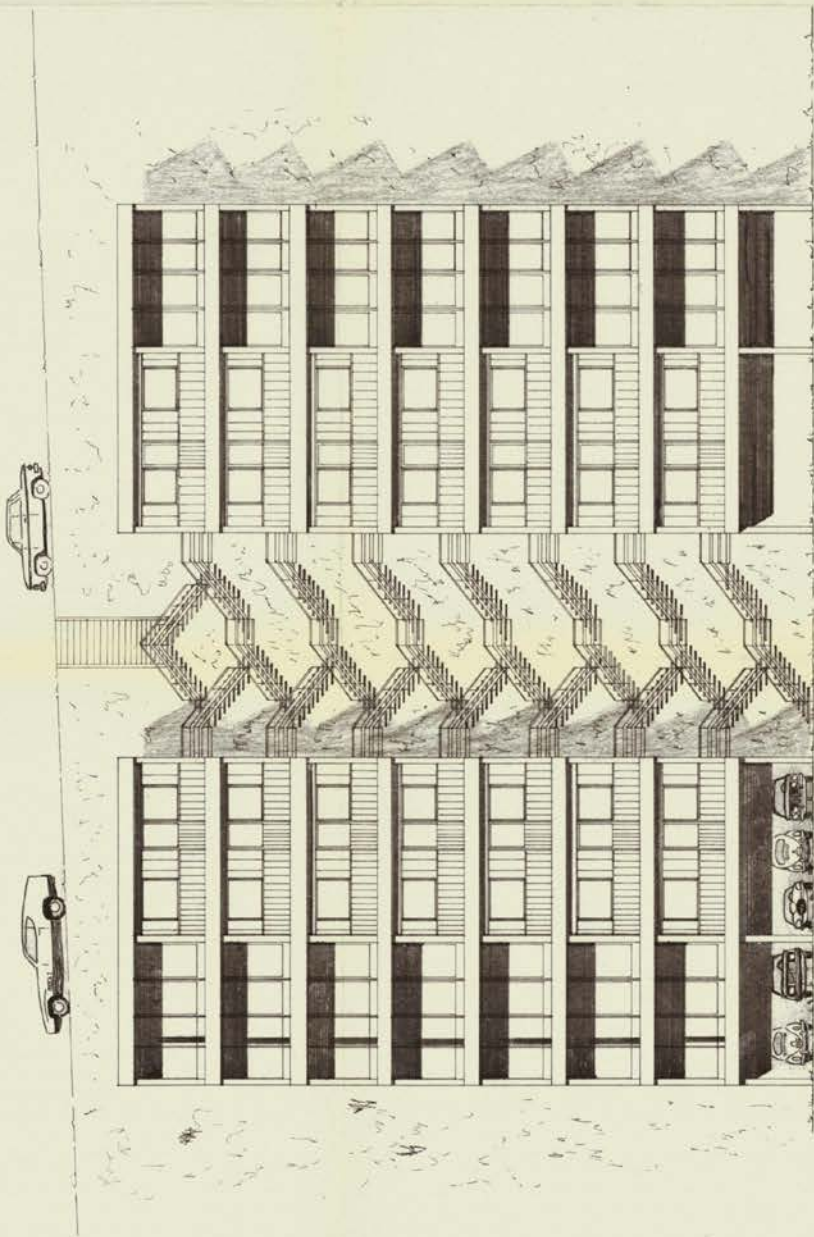
VENTILATION-00 SANTERHALLER, ETAGEPLANER
TERRASSEN BORETSLAG.
A/L VENNESIA BOLTBYGGELOAG.
MÅL: 1:50.
INDRAG: ANDER LØYNGRO
22. 2. 1973.
TEK. 2459 - 4000 Kjøbenhavn 5
212-03.



F. 100 100	VENNESLA BULIGBYGGELAG TERASSEHUS - RUNDASLA PASADE MOT SYD BYGGHUSNINGEN JENS BYGGERI 100 VENNESLA - 100
5	

0 50 100
 100: Byggetegning 1:1 i størrelse 100 mm
 Gennemsnit 1:1





-S. NOV 1971

GODKJENT den 24/11 1971
av VENNESLA BYGGENSRAAD
På Venne skole 123

VENNESLA BOLIGBYGGELAG TERRASSEHUS - RUNDÅSLIA.		12.16.71	12.16.71
FASADE MOT SYD			
BYGGINGENHØR JENS SKOV-SKOV 4200 VENNESLA - TLF 55142			
5			

0 50 100 Pottet i størrelsesorden 1:1 er denne tegningen 100 mm
Dansk Skanning AS

Nabolagsprofil

Erkleivvegen 61G - Nabolaget Venneslamoen - vurdert av 166 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Venneslahallen Linje 34	12 min 1.1 km
Vennesla stasjon Linje F5	6 min 3.2 km
Kristiansand Kjevik	19 min

Skoler

Vennesla skole (1-7 kl.) 534 elever, 27 klasser	9 min 0.9 km
Oasen skole Vennesla (1-10 kl.) 108 elever, 8 klasser	18 min 1.6 km
Vennesla ungdomsskole (8-10 kl.) 489 elever, 40 klasser	9 min 0.9 km
Vennesla videregående skole 624 elever	13 min 1.2 km
Kristen VGS Vennesla	7 min

Ladepunkt for el-bil

Graslia - Vennesla kommune	11 min
Vennesla Taxi Hurtiglader	13 min

«Bor i sentrum men føles som
en bor på landet.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

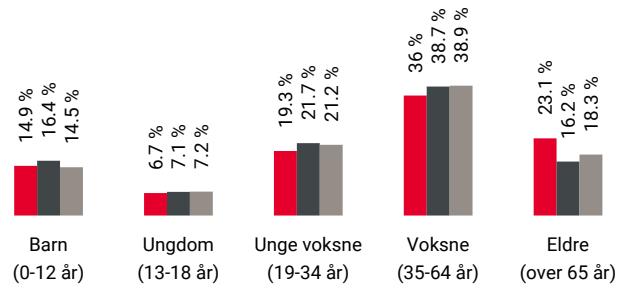
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Venneslamoen	4 574	2 134
Vennesla	13 957	6 153
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjønnåsen Solkollen barnehage (1-5 år) 28 barn	8 min 0.8 km
Klokkerstua barnehage (1-5 år) 90 barn	15 min 1.4 km
Søndagsbakken Solkollen barnehage (1-5 år) 20 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Vennesla Søndagsåpent	15 min 1.4 km
Kiwi Vennesla	15 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



Gateparkering

Lett 83/100

Sport

⚽ Rundåslia	2 min	🚶
Ballspill	0.1 km	
⚽ Venneslahallen	10 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.9 km	
🚴 Treningscenteret	6 min	🚗
🚴 Trimeriet Vennesla	7 min	🚗

Boligmasse



58% enebolig
12% rekkehus
19% blokk
12% annet

«Flott plass som de fleste plassene i Vennesla»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Slotts Quartalet

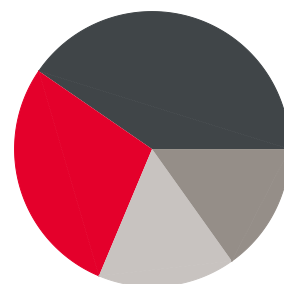
24 min 🚗



Boots apotek Vennesla

13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
40% 6-12 år
15% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



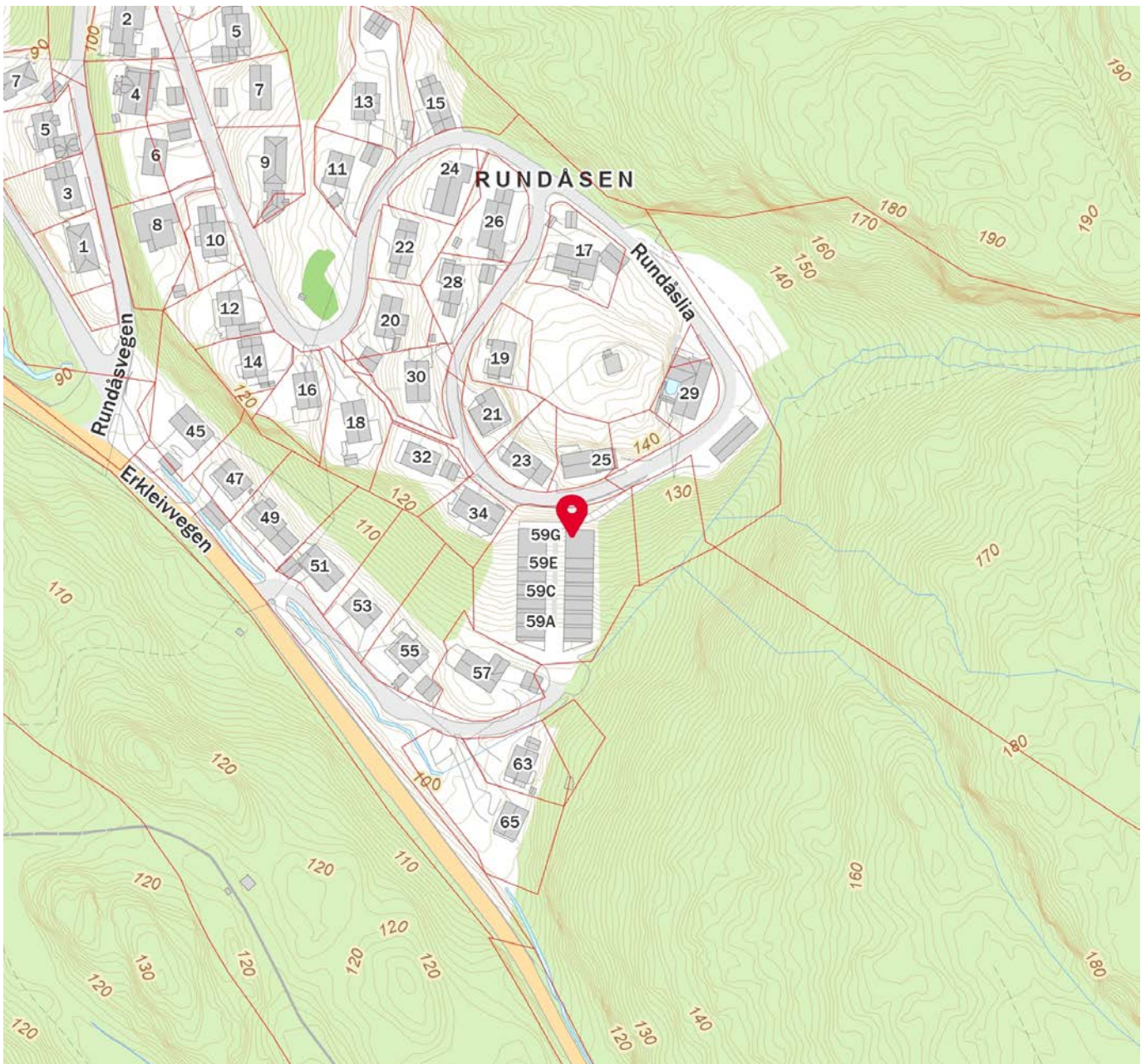
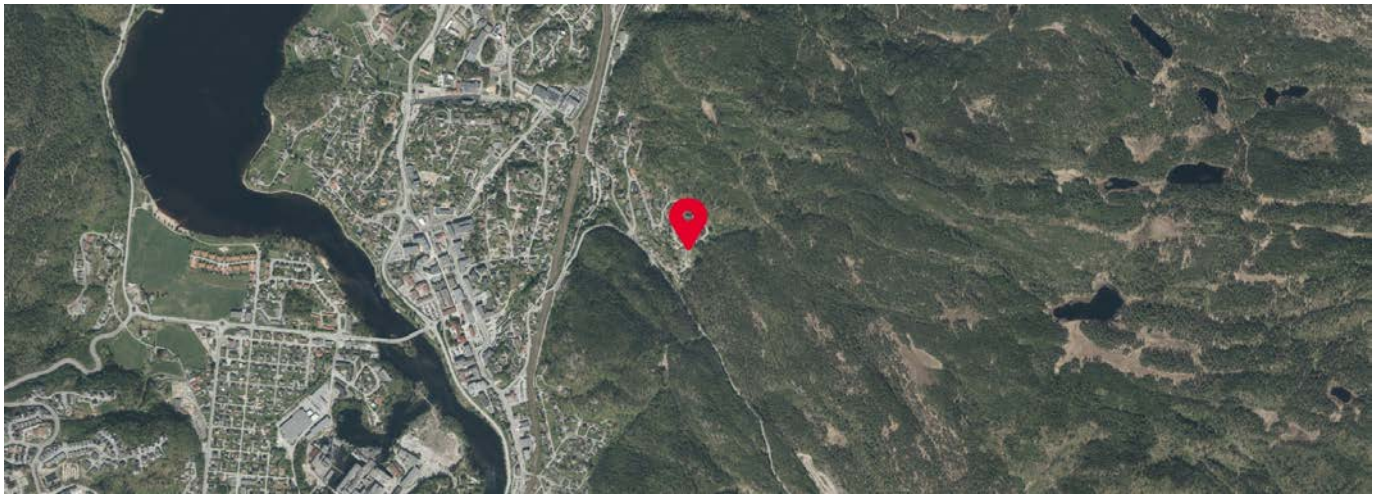
0%

46%

Venneslamoen
Vennesla
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Erkleivvegen 61G
4707 VENNESLA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland

Telefon: 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre