



aktiv.

Lindekleivvegen 6B, 4706 VENNESLA

**Lindekleiv! Fin enebolig med
sentral beliggenhet og gode
solforhold.**



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Svendsen

Mobil 464 32 223
E-post tommy.svendsen@aktiv.no

Aktiv Sørlandet
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Omkostn.: Kr 63 640,-
Total ink omk.: Kr 2 553 640,-
Selger: Preben Lunden
Michelle Straumsnes Hodnemyr

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 139/139 kvm
Tomtstr.: 450.2 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 24, bnr. 167
Oppdragsnr.: 1408260006

Lindekleiv! Fin enebolig med sentral beliggenhet og gode solforhold.

Fin enebolig i et veletablert boligfelt på Lindekleiv. Block Watne-hus fra 1979 med normal standard, og behov for noe oppussing og oppgraderinger. Boligen har romslig planløsning med totalt tre soverom, flere boder og loftstue med fleksible bruksmuligheter. Stuen er romslig med nyere vedovn og balkongdør til altan. Kjøkken i eget rom med noe eldre innredning og god skap- og benkeplass. Bad i underetasje med dusjkabinett. Hovedsoverom har utgang til terrasse. Det er skiftet kledning på fasade i front i underetasjen og bygd ny terrasse, noe arbeid gjenstår. Tomten er skrånet og pent opparbeidet med hage, støttemurer og belegningsstein ved inngang. Parkering på egen tomt, utvidet i 2025. Kort avstand til Vennesla sentrum, Moseidmoen og ca. 20 min kjøring til Kristiansand.

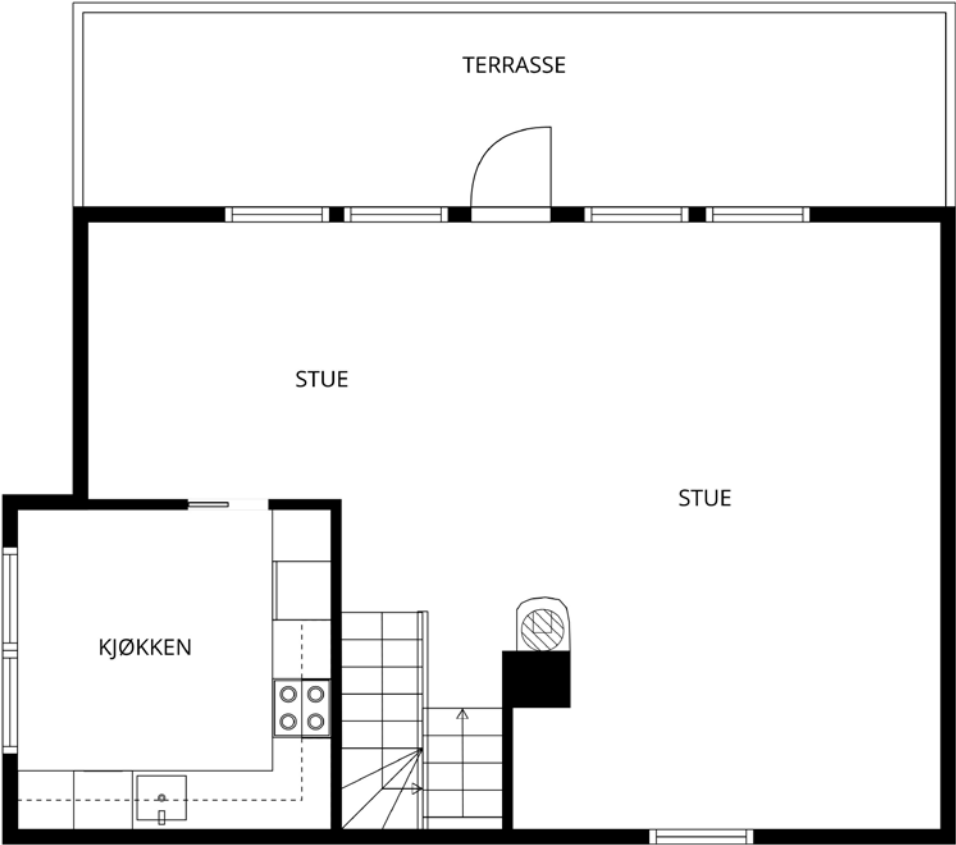


Innhold

Velkommen2
Om eiendommen32
Tilstandsrapport48
Egenerklæring83
Forbrukerinformasjon 110
Budskjema 111

Plantegning...

Hovedetg.



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







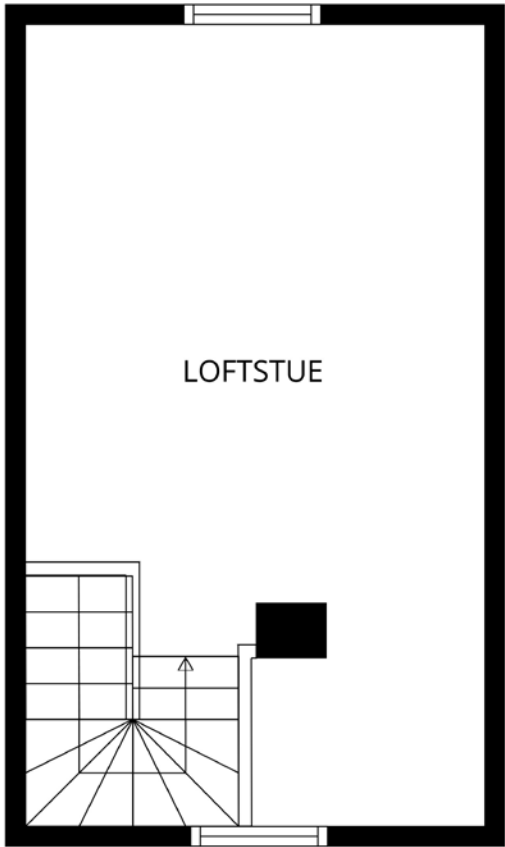




Kjøkken med plass til et lite spisebord.

Plantegning...

Loft



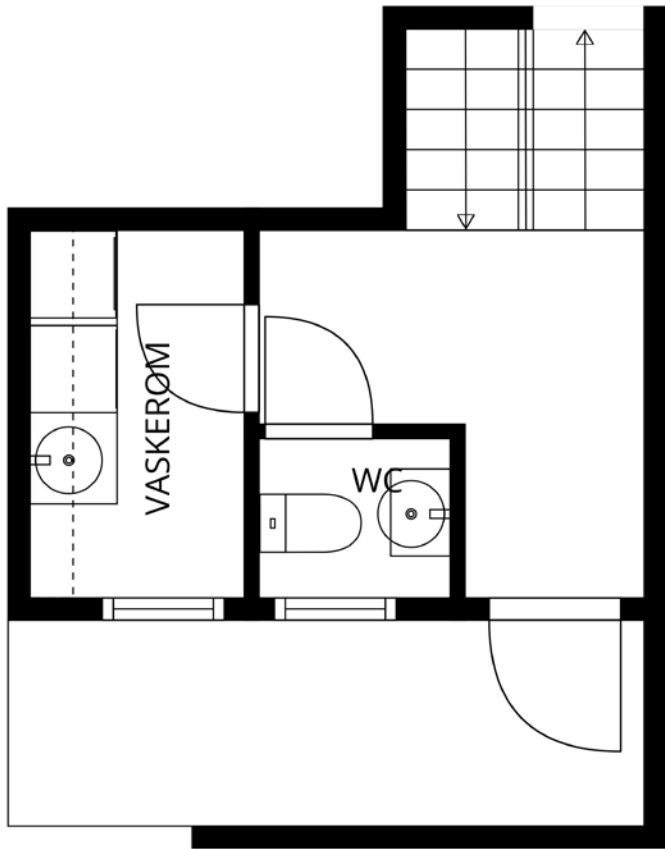
PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegning...

Mellometg.



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

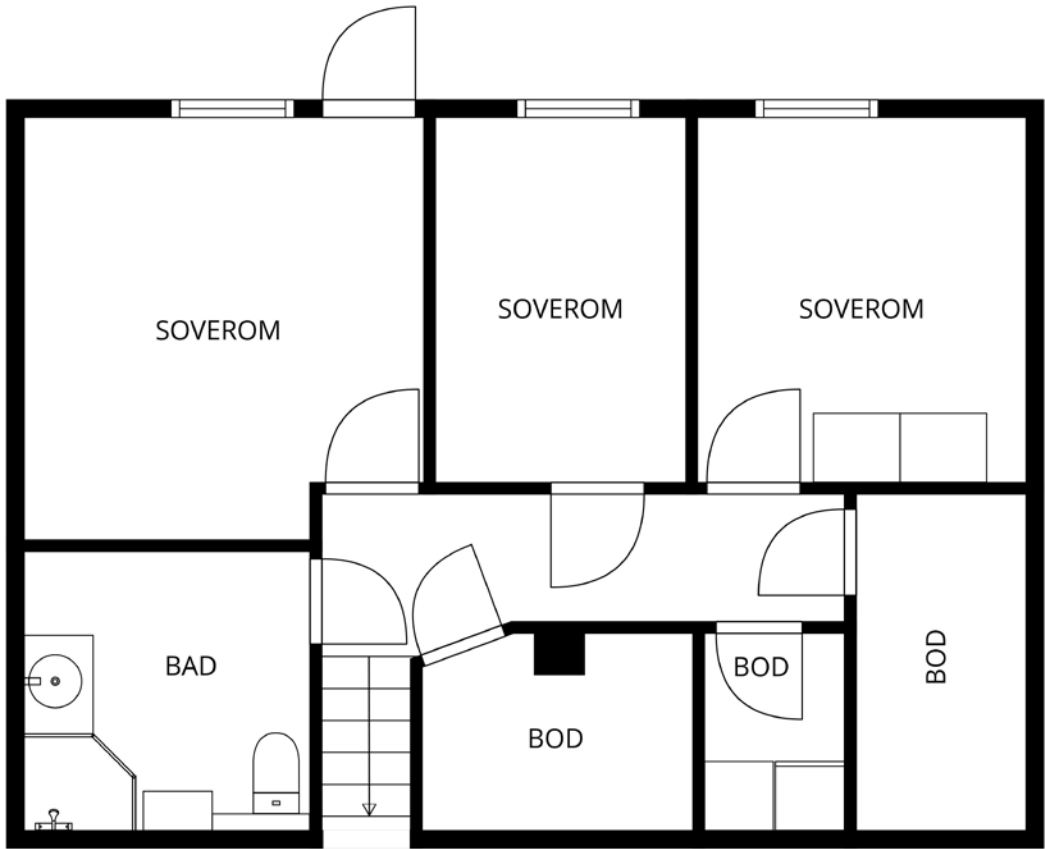


Enkelt vaskerom og toalettrom like ved entreen.



Plantegning...

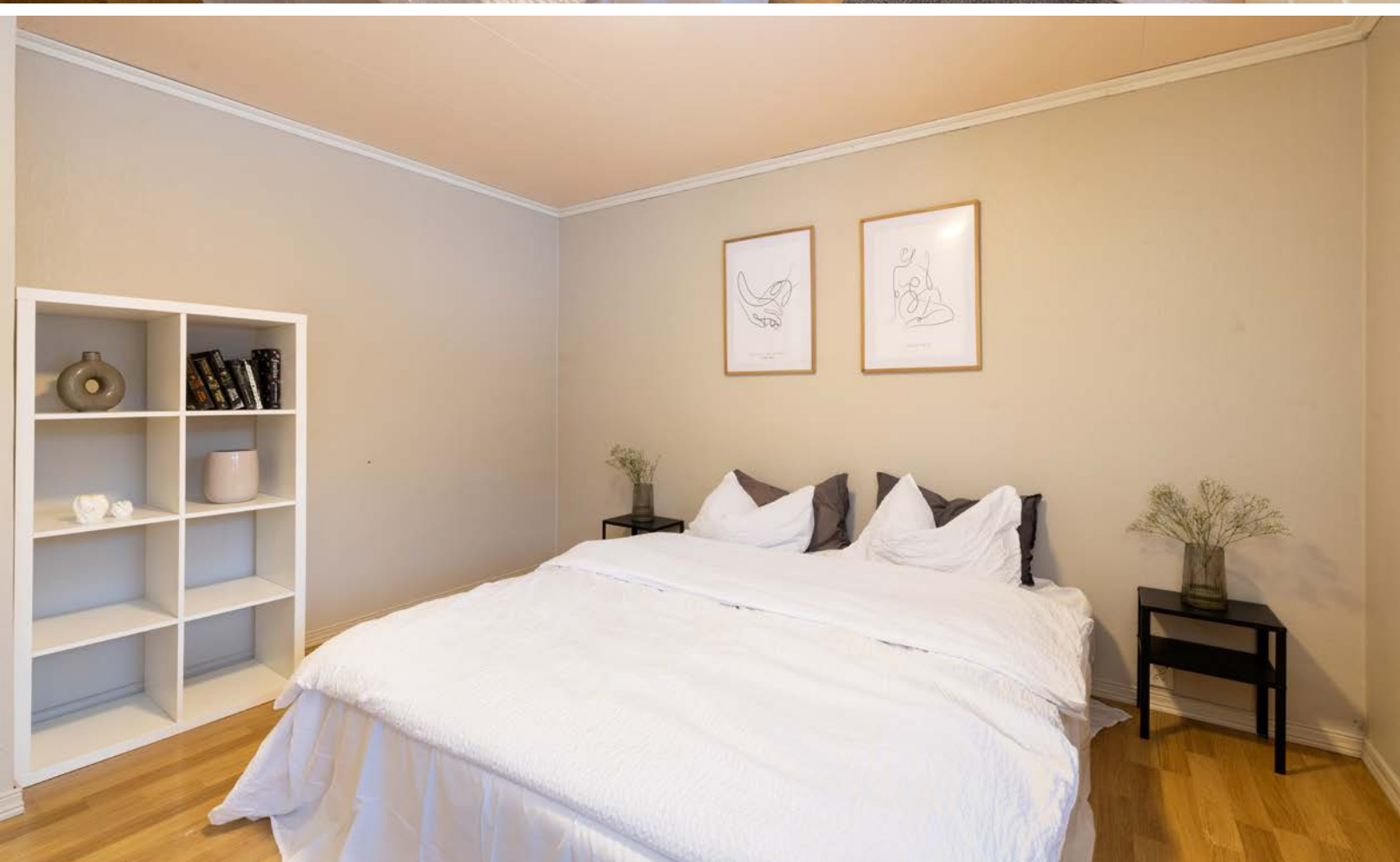
Underetg.



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.













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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 139 kvm
BRA totalt: 139 kvm
TBA: 55 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 55 kvm Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2, kott/bod under trapp
1. etasje
BRA-i: 12 kvm Entré, toalettrom, vaskerom
2. etasje
BRA-i: 57 kvm Stue, kjøkken
3. etasje
BRA-i: 15 kvm Loftstue

TBA fordelt på etasje

Underetasje
39 kvm 1. etasje
16 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

450.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er pent opparbeidet. Det er belegningsstein ved inngangspartiet. Foran boligen er det hage med beplantning. På egen tomt er det parkeringsplass, som ble utvidet i 2025. Tomten er skrånet med flere støttemurer. Boligen har en altan med utgang fra stuen, samt terrasse med utgang fra hovedsoverommet. Det er målebrev på eiendommen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligfelt på Lindekleiv. Boligen ligger på et lite høydedrag i nedre del av feltet. Fra eiendommen er det kort avstand til Vennesla sentrum og Moseidmoen med butikk, barnehage og idrettsanlegg. Til Kristiansand er det beregnet ca. 20 minutters kjøring.

Adkomst

Fra Venneslavegen ta inn på Ravnåsvegen 3920. Følg denne til du ankommer Lindekleivvegen. Se etter skilting fra Aktiv Eiendomsmegling ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager og skoler i området.

Skolekrets

Vennesla

Offentlig kommunikasjon

Det er togstasjon i Vennesla som er tilknyttet Sørtoget. Det er godt med bussforbindelser i området.

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG
Utvendig:
Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein med gavlstain fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Selve tekkingen var dekket av snø som gjør at det kan være noen skadet "knekket" takstein. Tekkingen er vurdert ut i fra alder og normal brukstid på denne type tekking.
Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plast i fra byggeåret. Pipe er blitt helbeslått over tak.
Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon og murkonstruksjon på begge langsider. Pusset murfasader og stående bordkledning på fasader av bindingsverk. Ene fasaden i front i underetasjen er blitt kledd på nytt og er ikke helt fullført med belistninger.
Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har ferdigproduserte takstoler med sutakplater som undertak. Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Knekott på ene siden med et mindre kaldtloft ble vurdert.
Vinduer: Vinduer er fra byggeåret og de fleste av disse er av type tre- veis. To større vinduer i stue med fast karm. De fleste vinduer har utvendige løse sprosser.
Dører: En nyere balkongdør i stue med middels høy brystning er funnet i god stand.
Dører - 2: Teak hovedytterdør som er blitt malt og en balkongdør med glass fra hovedsoverommet. Begge disse ytterdører er i fra byggeåret.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda ut i fra stue med tilhørende rekkverk og en nyere større terrasse ut i fra underetasjen som ikke er ferdigstilt. Begge disse deler var dekket av snø befaringen som gjør at kun en mindre del ble vurdert.

Se også siste punkt "Helse, miljø og sikkerhet".

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv i mellom etasjer. Støpte gulv i underetasjen.
Ble registrert noen mindre høydeforskjeller på 5 til 6 mm ved hjelp av en lasermåler. Målt igjennom hele rommet i stue og loftstue.
Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe med en nyere vedovn i stue og en sotluke i kott/bod.
Rom Under Terreng: I mindre deler av underetasjen er det utforede vegger under bakkenivå. Ellers er det noe synlig pusset grunnmur i boder som ble vurdert med noen enkle fuktsøk direkte på grunnmur.
Hulltaking er foretatt i utfored vegg under bakkenivå på hovedsoverommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,7 vektprosent.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Er en utspringet tomt som er noe oppfylt mot vei.
Fuktsikring og drenering: Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Synlig fuktsikring av type platon ved tilbakefylte deler.
Grunnmur og fundamenter: Grunnmur/deler av fasade er murt opp av lettklinkerblokker type leca. Fundamentert ved hjelp av støpte fundamenter og en støpt plate.
Forstøtningsmurer: Forstøtningsmur av betongblokker i mot vei.
Se også punkt "Helse miljø og sikkerhet".
Forstøtningsmurer - 2: Forstøtningsmur av lettklinkerblokker ved trapp opp i fra parkeringsplass.
Terrengforhold: Er en skåned tomt som er blitt noe oppfylt mot vei med tilhørende forstøtningsmur.
Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige

avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mangler et vannbord på overbygget inngangsparti og noen vindskier er slitt/skadet.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Vannbord må monteres i mot hoveddelen ved overbygg inngangsparti for å unngå lekkasjer og noe utskiftning av vindskier må beregnes.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tiltak:

Vannbord må monteres i mot hoveddelen ved overbygg inngangsparti for å unngå lekkasjer og noe utskiftning av vindskier må beregnes.

Nedløp og beslag:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon:

Kledningen er noe soltørket og værslitt på de mest utsatte steder som har resultert i at den har sprukket noe opp. Fasade som er kledd på nytt mangler belistninger. Konsekvens/tiltak: En del vedlikehold må beregnes på fasader av kledningsbord med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde. Fasade som er kledd på nytt må belistes for å unngå inndriv av fuktighet bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En del vedlikehold må beregnes på fasader av

kledningsbord med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde. Fasade som er kledd på nytt må belistes for å unngå inndriv av fuktighet bak kledningen.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjonen ligger helt opp til undertaket ved lukket konstruksjon loftstue og noe mugg ble registrert på enkelte sutakplater. Noe muselort ble oppservert på knekottet. Uisolert kottdør.

Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres.

Kottdør bør isolers, da dette er et kaldtloft.

Anbefaler at det gjør undersøkelse om hvor mus kommer inn på kaldtloftet og kott.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres. Kottdør bør isolers, da dette er et kaldtloft. Anbefaler at det gjør undersøkelse om hvor mus kommer inn på kaldtloftet og kott.

Vinduer:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. De gjelder på de mest værutsatte steder. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. En del vedlikehold må beregnes på vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. En del vedlikehold må beregnes på vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Dører - 2:

Balkongdøren har en skade i nedre del av utvendig brystning. Konsekvens/tiltak: Stor fare for at denne skaden vil utvikle seg og har dermed noe begrenset resterende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stor fare for at denne skaden vil utvikle seg og har dermed noe begrenset resterende brukstid.

Utvendige trapper:

Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Overflater:

Mangler en del listverk enkelte steder og spesilt på gulvet ved diverse overganger. Ellers har de fleste overflater normal slitasje ut i fra alder på disse. Konsekvens/tiltak: En del fullføring av påbegynte arbeider må beregnes. (listverk).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En del fullføring av påbegynte arbeider må beregnes. (listverk)

Mellom - Vaskerom - Overflater Gulv:

Vinylbelegget har løsnet i fra underlaget nær sluk og ved oppkant flere plasser.

Konsekvens/tiltak: Se neste punkt "Sluk, membran og tettesjikt".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se neste punkt "Sluk, membran og tettesjikt".

Mellom - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Arbeidsbenken er løs og har dermed større

skjevheter.
Konsekvens/tiltak: Festing av arbeidsbenken på nytt må beregnes.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Festing av arbeidsbenken på nytt må beregnes.

Mellom - Vaskerom - Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Underetasje - Bad - Overflater Gulv:
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Er sølt en del maling på fliser og fuger.
Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling. Eventuelt lekkasjevann fra

utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Må sees i sammenheng med neste punkt "Sluk, membran og tettesjikt".
Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Må sees i sammenheng med neste punkt "Sluk, membran og tettesjikt".

Underetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Hoved - Kjøkken - Overflater og innredning:
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. En del bruksmerker på fronter og noen dårlige hengsler.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Noe utbedringer/justeringer av hengsler må beregnes.
Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Noe utbedringer/justeringer av hengsler må beregnes.

Mellom - Toalettrom - Overflater og konstruksjon:
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er naturlig ventilerings ved hjelp av en ventil i himling. (Tidligere villavent).
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
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.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk av type villavent i fra alle våtrom og toalettrom fungerte ikke på befaringen.
Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes og ventilasjonsslange på knekott må utbedres.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Anlegget må sjekkes og ventilasjonsslange på knekott må utbedres.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Fuktsikring og drenering:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden

jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelser. Noen mindre riss i murpussen ble registrert enkelte steder.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Andre utvendige forhold:

Ble ikke funksjonstestet på befaringen. Selve duken har større skader.

Konsekvens/tiltak: Duken må beregnes og byttes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Duken må beregnes og byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000.

Pipe og ildsted:

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

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendige dører:

Enkelte av innvendige dører har betydelige skader. Gjelder dør til toalettrom.

Konsekvens/tiltak: Utskifting av opprinnelig dør til toalettrom bør beregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av opprinnelig dør til toalettrom bør beregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Mellom - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt

rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Det må beregnes å legge nytt tetteskjikt på gulvet med oppkant.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Det må beregnes å legge nytt tetteskjikt på gulvet med oppkant.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Underetasje - Bad - Overflater vegger og himling:

Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader. Har vært noe oppsug av fuktighet i bunnen av veggplater av spon enkelte steder og fukt/kondenssskader på himlingsplater over dusj.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet treverk må skiftes. Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.
- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Ingen synlig membran i overgangen gulv og vegg.

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. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

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.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

Forstøtningsmurer - 2:

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Se også punkt "Helse, miljø og sikkerhet".

Konsekvens/tiltak: Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ut i fra stue med tilhørende rekkverk og en nyere større terrasse ut i fra underetasjen som ikke er ferdigstilt. Begge disse deler var dekket av snø befaringen som gjør at kun en mindre del ble vurdert.

Se også siste punkt "Helse, miljø og sikkerhet".

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Krypkjeller

Bygningen har i følge tegning et mindre kryprom under trebjelkelag og stubbegulv i bakre del av boligen. (under entre, toalettrom og vaskerom)

Ingen synlig tilgang til denne på befaringen. Det må nevnes at det var mye lagrede ting i kott/bod på befaringen. Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Lag til en mulighet for tilgang i fra kott/bod ved trapp, for muligheter for kontroll av dette arealet ved jevne mellomrom.

Terrengforhold

Er en skåned tomt som er blitt noe oppfylt mot vei med tilhørende forstøtningsmur. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Tomten kunne ikke vurderes i sin helhet.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Helse, miljø og sikkerhet

Er noen avvik med manglende rekkverk på terrasse som ikke er fullført og ny og gammel forstøtningsmur.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

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

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Liten lekkasje fra kjøkken ned på bad

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2024

Beskrivelse: Byttet verandadør og skiftet litt kledning. Mangler belistning på vindu og dør utvendig

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Beskrivelse: Har vært mus på kaldtloft

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: 2015, Firmanavn: Usikker

Beskrivelse: Byttet ovn

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

Ja

Beskrivelse: Veilag 500kr vært halvår

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2025

Beskrivelse: Påbegynt plating Lagd større parkeringsplass

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Velkommen til Lindekleivvegen 6 B!
Romslig enebolig i et veletablert boligområde på Lindekleiv. Boligen er et Block Watne-hus fra 1979 med normal standard, og passer godt for deg som ønsker god plass og mulighet til å sette ditt eget preg gjennom oppussing og oppgraderinger. Eiendommen ligger på et lite høydedrag i nedre del av feltet, med kort vei til både Vennesla sentrum og Moseidmoen. Her finner du butikker, barnehage og idrettsanlegg i nærheten, og det er ca. 20 minutters kjøring til Kristiansand. Tomten er på ca. 450 kvm og er skrånet med flere støttemurer. Eiendommen er pent opparbeidet med hage og beplantning, belegningsstein ved inngangspartiet og parkeringsplass på egen tomt, som ble utvidet i 2025. Boligen er over flere plan og har en funksjonell planløsning. I mellometasjen kommer du inn i et vindfang/entre med god plass til yttertøy, samt trapp til både underetasje og hovedetasje. Her finnes også et praktisk gjestetoalett og et enkelt vaskerom. Underetasjen inneholder et romslig bad med dusjkabinett, servant og vegghengt toalett. Badet har flislagt gulv med varmekabler. Videre finner du tre soverom, hvor hovedsoverommet har utgang til uteområde. I tillegg er det tre boder i ulik størrelse, som gir gode lagringsmuligheter. Hovedetasjen består av en stor stue med utsikt og

god plass til både sofagruppe og spisebord. Her er det nyere vedovn samt utgang til altan. Balkongdør i stuen er av nyere dato. Kjøkkenet ligger i eget rom og har plass til et lite spisebord. Innredningen er noe eldre, men har god benk- og skaplass. På loftet finner du en koselig loftstue som kan brukes til flere formål, for eksempel som TV-stue, lekerom eller hjemmekontor. På boligen er det skiftet kledning på fasade i front i underetasjen, og det er bygd ny terrasse med utgang fra hovedsoverommet. Noe arbeid gjenstår, og det må påregnes videre oppussing og oppgraderinger. Dette er en bolig med gode romløsninger. Det er uteplasser både på altan og terrasse, samt en beliggenhet som kombinerer rolige omgivelser med nærhet til sentrale tilbud. Velkommen.

Standard

Block Watne hus fra 1979 med normal standard. Det er skiftet kledning på fasade i front i underetasjen, samt bygd ny terrasse. Noe arbeid gjenstår. Det er nyere vedovn og balkongdør i stue . Noe oppussing og oppgraderinger må påregnes.

Boligen inneholder:

Mellometasje:

Vindfang/ entre:

Her er god plass for yttertøy. Trapp til kjeller og første etasje.

Toalettrom:

Praktisk gjestetoalett rett ved inngangen.

Vaskerom:

Enkelt vaskerom like ved entreen. På veggene er det

malt glassfibertapet og vinylbelegg på gulvet.

Underetasje:

Bad/ wc:

Romslig bad med dusjkabinett, servant og vegghengt toalett. Det er malte veggplater og flis på vegg i ene hjørne bak dusjkabinettet. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler

Soverom 1:

Stort hovedsoverom med utgang til uteområde.

Soverom 2:

Mindre soverom.

Soverom 3:

Soverommet har god størrelse.

Boder:

3 boder med ulik størrelse. God lagringsplass.

Hovedetasje:

Stue:

Stor stue med utsikt. Her er vedovn og utgang til altan. Det er god plass til sofagruppe og spisebord like ved kjøkkenet.

Kjøkken:

Kjøkkenet er i eget rom med plass til et lite spisebord. Noe eldre kjøkkeninnredning med god benk- og skaplass.

Loft:

Loftstue:

Koselig loftstue med flere bruksmuligheter.

Gulv: Laminat, flis, furugulv og parkett.

Himling: Malte himlingsplater, malte slette med spotter og malt panel.

Vegger: Malt tapet, malt panel og panelingsplater.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering på egen tomt.

Parkeringsplassen ble utvidet i 2025

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue. For øvrig elektrisk oppvarming.

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.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 490 000

Omkostninger kjøper

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet

(valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års

varighet (valgfritt))

63 640 (Omkostninger totalt)

80 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet)

83 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere)

2 553 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 570 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 573 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring inkludert ett år med

Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

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.

Formuesverdi primærbolig

Kr 652 730 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 610 921 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

TTilbud 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 24, bruksnummer 167 i Vennesla kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Det betales kr 500 hvert halvår til et veilag.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men omfattes kommuneplanens arealdel. Kontakt megler for å få tilsendt kommuneplan.

Adgang til utleie

Ingen utleiedel.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast pris på kr 62 500 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: kr 7 900 i oppgjørsvederlag, kr 18 750 i tilretteleggingsgebyr og kr 2 500 pr visning. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekke alle faste utgifter. Alle priser er inkl.mva.

Ansvarlig megler

Tommy Svendsen
Eiendomsmegler MNEF
tommy.svendsen@aktiv.no
Tlf: 464 32 223

Ansvarlig megler bistås av

Tommy Svendsen
Eiendomsmegler MNEF
tommy.svendsen@aktiv.no
Tlf: 464 32 223

Leiv Strand Hompland
Eiendomsmegler
leiv.hompland@aktiv.no
Tlf: 917 11 377

Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

06.02.2026

Tilstandsrapport

📍 Lindekleivvegen 6B , 4706 VENNESLA

📖 VENNESLA kommune

gnr. 24, bnr. 167

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 03.02.2026

Oppdragsnr.: 20127-1938

Referansenummer: EO1381

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Sertifisert Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Preben Lunden



NITO



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.

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.

Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kompetansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203

NITO

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 straktiltak 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

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein med gavlstein fra byggeåret. Taket er besikttet fra bakkenivå. Selve takkingen var dekket av snø som gjør at det kan være noen skadet "knekt" takstein. Tekkingen er vurdert ut i fra alder og normal brukstid på denne type tekking. Takrenner og nedløp av plast i fra byggeåret. Pipe er blitt helbeslått over tak. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og murkonstruksjon på begge langsider. Pusset murfasader og stående bordkledning på fasader av bindingsverk. Ene fasaden i front i underetasjen er blitt kledd på nytt og er ikke helt fullført med belistninger. Takkonstruksjonen har ferdigproduserte takstoler med sutakplater som undertak. Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Knekott på ene siden med et mindre kaldtloft ble vurdert. Vinduer er fra byggeåret og de fleste av disse er av type tre- veis. To større vinduer i stue med fast karm. De fleste vinduer har utvendige løse sprosser. En nyere balkongdør i stue med middels høy brystning er funnet i god stand. Teak hovedytterdør som er blitt malt og en balkongdør med glass fra hovedsoverommet. Begge disse ytterdører er i fra byggeåret. Veranda ut i fra stue med tilhørende rekkverk og en nyere større terrasse ut i fra underetasjen som ikke er ferdigstilt. Begge disse deler var dekket av snø befaringen som gjør at kun en mindre del ble vurdert. En enkel mindre tretrapp opp fra parkeringsplass. Eldre slitte/skadet markiser.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, flis, furugulv og parkett.
Himling: Malte himlingsplater, malte slette med spotter og malt panel.
Vegger: Malt tapet, malt panel og panelingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv i mellom etasjer. Støpte gulv i underetasjen. Ble registrert noen mindre høydeforskjeller på 5 til 6 mm ved hjelp av en lasermåler. Målt igjennom hele rommet i stue og loftstue. Boligen har elementpipe med en nyere vedovn i stue og en sotluke i kott/bod. I mindre deler av underetasjen er det utforede vegger under bakkenivå. Ellers er det noe synlig pusset grunnmur i boden som ble vurdert med noen enkle fuksøk direkte på grunnmur. Hulltaking er foretatt i utfored vegg under bakkenivå på hovedsoverommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,7 vektprosent. Bygningen har i følge tegning et mindre kryprom under trebjelkelag og stubbegulv i bakre del av boligen. (under entre, toalettrom og vaskerom) Ingen synlig tilgang til denne på befaringen. Det må nevnes at det var mye lagrede ting i kott/bod på befaringen. Boligen har tre beiset tretrapp i mellom etasjer. Trapp til loftet har åpne opprinn og tette opprinn på trapper fra entre. Trapper er funnet i bra stand ut i fra alder på disse. Se også punkt "Helse, miljø og sikkerhet". Innerdører er av forskjellige typer og årganger. En større slagskade

på dør til toalettrom ble registrert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:
Overflater i fra byggeåret.
Malt glassfibertapet på vegger og malte plater i himling.
Overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.
Gulvet har et vinylbelegg med høy oppkant.
Synlig vinylbelegg med høy oppkant som tettesjikt med en plastsluk nær bereder.
Rommet har en enkel arbeidsbenk med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i himling. (Tidligere villavent)
Hulltaking er foretatt nær bereder, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,2 vektprosent.

Bad:
Noe eldre overflater.
Malte veggplater og flis på vegg i ene hjørne bak dusjkabinett og malte eldre plater i himling.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Ikke noen form for tettesjikt i overgangen gulv og vegg, hvor det delvis er benyttet gulvlister. Er en sluk i rommet under dusjkabinett.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen for ventilasjon av rommet.
Fuktmåling er foretatt i åpning vegg mot soverommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 10,4 vektprosent.
Skadet veggplater må fremdeles byttes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malt panel på vegger, flytende gulv, malte himlingsplater og ståplater over kjøkkenbenken.
Noe eldre innredning med fylling fronter type hvit.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:
Laminatgulv, malt tapet og malte overflater.
Vvs utstyr er funnet i bra stand ut fra alder på disse deler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe i fra byggeåret.
Det er avløpsrør av plast i fra byggeåret.
Boligen har naturlig ventilasjon. Er lagt opp et villaventanlegg fra alle våtrom og toalettrom som ikke fungerte på befaringen
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.
Sikringsskapet er plassert i entre og har blitt oppgradert med automatsikringer. Hovedinntaket er plassert på kaldtloftet.. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Er en utspringet tomt som er noe oppfylt mot vei.
Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Synlig fuksikring av type platon ved tilbakefylte deler.

Grunnmur/deler av fasade er murt opp av lettklinkerblokker type leca.
Fundamentert ved hjelp av støpte fundamenter og en støpt plate.
Forstøtningsmur av betongblokker i mot vei.
Se også punkt "Helse miljø og sikkerhet".
Forstøtningsmur av lettklinkerblokker ved trapp opp i fra parkeringsplass.
Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL)
Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Er noen avvik med manglende rekkverk på terrasse som ikke er fullført og ny og gammel forstøtningsmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

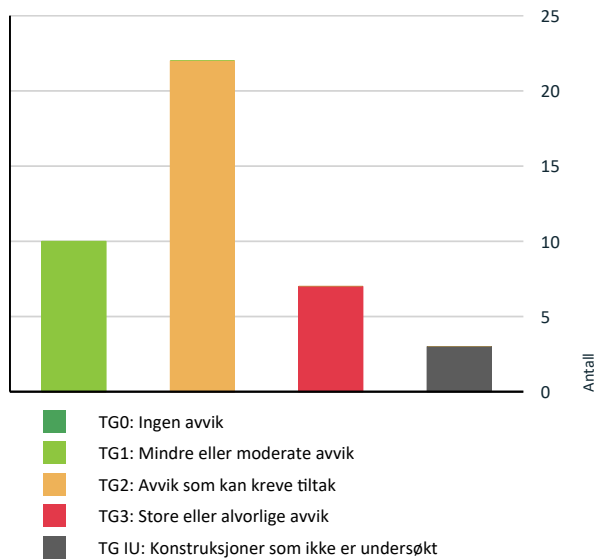
[Gå til side](#)

Enebolig

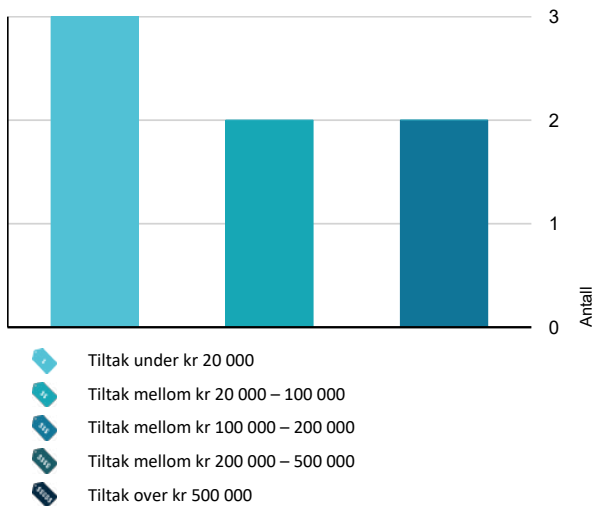
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Mellom > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hoved > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Mellom > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Mellom > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Mellom > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Mellom > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein med gavlstein fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Selve tekkingen var dekket av snø som gjør at det kan være noen skadet "knekt" takstein. Tekkingen er vurdert ut i fra alder og normal brukstid på denne type tekking.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Mangler et vannbord på overbygget inngangsparti og noen vindskier er slitt/skadet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tiltak:

Vannbord må monteres i mot hoveddelen ved overbygg inngangsparti for å unngå lekkasjer og noe utskiftning av vindskier må beregnes.

Tilstandsrapport



Taktekkingen var dekket av snø.



Mangler et vannbord overbygg inngangsarti.



Gavlstein med noe mose.



Skadet vindskie

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast i fra byggeåret. Pipe er blitt helbeslått over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



Deler av takrenner.



Taknedløp mangler.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og murkonstruksjon på begge langsider. Pusset murfasader og stående bordkledning på fasader av bindingsverk. Ene fasaden i front i underetasjen er blitt kledd på nytt og er ikke helt fullført med belistninger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er noe soltørket og værslitt på de mest utsatte steder som har resultert i at den har sprukket noe opp. Fasade som er kledd på nytt mangler belistninger.

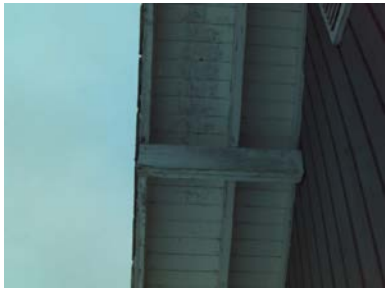
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En del vedlikehold må beregnes på fasader av kledningsbord med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde. Fasade som er kledd på nytt må belistes for å unngå inndriv av fuktighet bak kledningen.



Deler av kledning med belistninger



Takutstikk trenger vedlikehold



Mangler belistninger på fasade som er kledd på nytt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har ferdigproduserte takstoler med sutakplater som undertak. Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Knekott på ene siden med et mindre kaldtloft ble vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Isolasjonen ligger helt opp til undertaket ved lukket konstruksjon loftstue og noe mugg ble registrert på enkelte sutakplater. Noe muselort ble oppservert på knekottet. Uisolert kottdør.

Konsekvens/tiltak

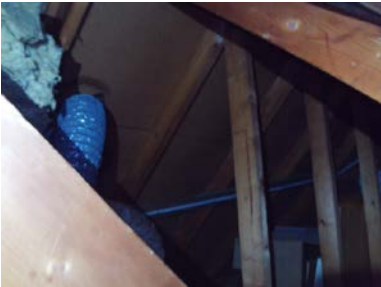
- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kottdør bør isolers, da dette er et kaldtloft. Anbefaler at det gjør undersøkelse om hvor mus kommer inn på kaldtloftet og kott.

Tilstandsrapport



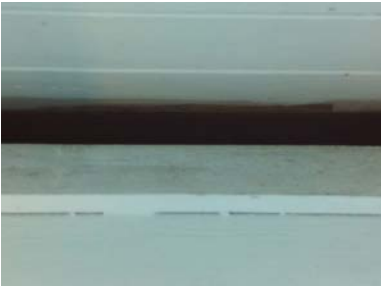
Lukket takkonstruksjon loftstue.



Deler av kott/takkonstruksjon



Noe mugg på undertaket enkelte steder.



Luftespalter for tilgang på luft ved takutstikk.

TG 2 Vinduer

Vinduer er fra byggeåret og de fleste av disse er av type tre- veis. To større vinduer i stue med fast karm. De fleste vinduer har utvendige løse sprosser.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

De gjelder på de mest værutsatte steder.

Konsekvens/tiltak

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

En del vedlikehold må beregnes på vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.



En del slitasje på utvendig karm og ramme på enkelte vinduer.

TG 1 Dører

En nyere balkongdør i stue med middels høy brystning er funnet i god stand.

TG 2 Dører - 2

Tilstandsrapport

Teak hovedytterdør som er blitt malt og en balkongdør med glass fra hovedsoverommet. Begge disse ytterdører er i fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

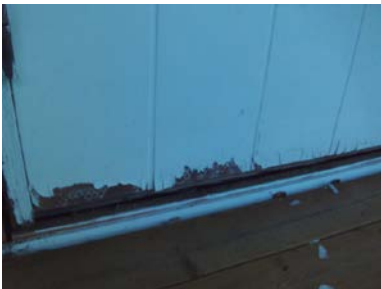
- Det er avvik:

Balkongdøren har en skade i nedre del av utvendig brystning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stor fare for at denne skaden vil utvikle seg og har dermed noe begrenset resterende brukstid.



Balkongdør har skade på utvendig brystning

TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ut i fra stue med tilhørende rekkverk og en nyere større terrasse ut i fra underetasjen som ikke er ferdigstilt. Begge disse deler var dekket av snø befaringen som gjør at kun en mindre del ble vurdert. Se også siste punkt "Helse, miljø og sikkerhet".

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Veranda ut i fra stue.



Deler av y større terrasse.

TG 2 Utvendige trapper

En enkel mindre tretrapp opp fra parkeringsplass.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Enkel trapp fra parkeringsplass.

TG 3 Andre utvendige forhold

Eldre slitte/skadet markiser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ble ikke funksjonstestet på befaringen. Selve duken har større skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Duken må beregnes og byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Duk hat større skader.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, flis, furugulv og parkett.

Himling: Malte himlingsplater, malte slette med spotter og malt panel.

Vegger: Malt tapet, malt panel og panelingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler en del listverk enkelte steder og spesielt på gulvet ved diverse overganger. Ellers har de fleste overflater normal slitasje ut i fra alder på disse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En del fullføring av påbegynte arbeider må beregnes. (listverk)

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv i mellom etasjer. Støpte gulv i underetasjen.

Ble registrert noen mindre høydeforskjeller på 5 til 6 mm ved hjelp av en lasermåler. Målt igjennom hele rommet i stue og loftstue.

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med en nyere vedovn i stue og en sotluke i kott/bod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vedovn i stue.



Sotluke i kott/bod

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

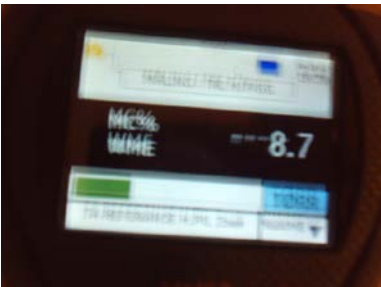
I mindre deler av underetasjen er det utforede vegger under bakkenivå. Ellers er det noe synlig pusset grunnmur i boder som ble vurdert med noen enkle fuktsøk direkte på grunnmur.

Hulltaking er foretatt i utfored vegg under bakkenivå på hovedsoverommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,7 vektprosent.

Tilstandsrapport



Hulltaking i utfored vegg.



Måleresultat.



Fukt søk direkte på grunnmur i to boder.

TG RJ Krypkjeller

Bygningen har i følge tegning et mindre kryprom under trebjelkelag og stubbegulv i bakre del av boligen. (under entre, toalettrom og vaskerom)
Ingen synlig tilgang til denne på befaringen. Det må nevnes at det var mye lagrede ting i kott/bod på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

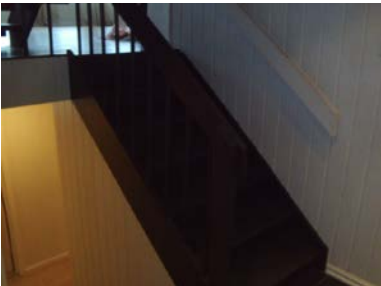
Lag til en mulighet for tilgang i fra kott/bod ved trapp, for muligheter for kontroll av dette arealet ved jevne mellomrom.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har tre beiset tretrapp i mellom etasjer. Trapp til loftet har åpne opptrinn og tette opptrinn på trapper fra entre.
Trapper er funnet i bra stand ut i fra alder på disse. Se også punkt "Helse, miljø og sikkerhet".



Trapp til loftet.



Trapp til stue fra entre.

Tilstandsrapport

TG 3 Innvendige dører

Innerdører er av forskjellige typer og årganger. En større slagskade på dør til toalettrom ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Gjelder dør til toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av opprinnelig dør til toalettrom bør beregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Slagskade på dør til toalettrom.

VÅTROM

MELLOM > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt glassfibertapet på vegger og malte plater i himling.
Overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

MELLOM > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har et vinylbelegg med høy oppkant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinylbelegget har løsnet i fra underlaget nær sluk og ved oppkant flere plasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se neste punkt "Sluk, membran og tettesjikt".

Tilstandsrapport



Stråleovn på veggen.

MELLOM > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med høy oppkant som tettesjikt med en plastsluk nær bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Det må beregnes å legge nytt tetteskjikt på gulvet med oppkant.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Usikker tetting i rundt rørgjennomføringer.



Gjort enkelt tiltak i overgang gulv og vegg i ettertid



Ingen god tetting i rundt sluke.

MELLOM > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har en enkel arbeidsbenk med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Arbeidsbenken er løs og har dermed større skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Festing av arbeidsbenken på nytt må beregnes.



Arbeidsbenken er løs og har nå større skjevheter.

MELLOM > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i himling. (Tidligere villavent)

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



Naturlig avtrekk i himling.

MELLOM > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nær bereder, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,2 vektprosent.



Hulltaking nær bereder.



Måleresultat.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Malte veggplater og flis på vegg i ene hjørne bak dusjkabinett og malte eldre plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Har vært noe oppsug av fuktighet i bunnen av veggplater av spon enkelte steder og fukt/kondensskader på himlingsplater over dusj.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.
- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Fuktskader i bunnen av veggplater.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Er sølt en del maling på fliser og fuger.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Må sees i sammenheng med neste punkt "Sluk, membran og tettesjikt".



En del søl av maling.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Ikke noen form for tettesjikt i overgangen gulv og vegg, hvor det delvis er benyttet gulvlister. Er en sluk i rommet under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Ingen synlig membran i overgangen gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eldre opprinnelig sluk.



Åpning i vegg helt til gulvet mot soverom.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

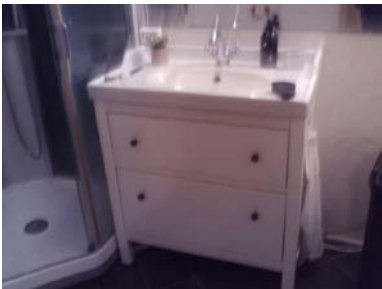
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Innredning.



Ingen synlig hull for avrenning ved vegghengt toalett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen for ventilasjon av rommet.

Tilstandsrapport

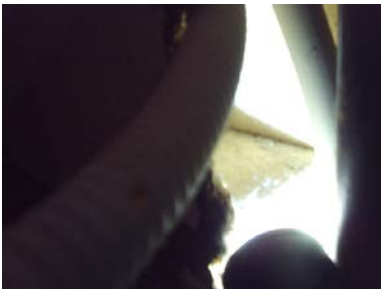


Vifte i ytterveggen

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Fuktmåling er foretatt i åpning vegg mot soverommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 10,4 vektprosent.
Skadet veggplater må fremdeles byttes.



Fuktmåling i svill i mot soverommet.



Måleresultat.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Malt panel på vegger, flytende gulv, malte himlingsplater og stålplater over kjøkkenbenken.
Noe eldre innredning med fylling fronter type hvit.

Vurdering av avvik:

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

En del bruksmerker på fronter og noen dårlige hengsler.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Noe utbedringer/justeringer av hengsler må beregnes.

Tilstandsrapport



Deler av kjøkkeninnredningen.

HOVED > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Kjøkkenventilator

SPESIALROM

MELLOM > TOALETTRUM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom:

Laminatgulv, malt tapet og malte overflater.

Vvs utstyr er funnet i bra stand ut fra alder på disse deler.

Vurdering av avvik:

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

Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i himling. (Tidligere villaevent)

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



Deler av toalettrommet.



Ventil i himling

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe i fra byggåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Eldre kobberør i fra byggåret



Innvendig stoppekran med vannmåler på vaskerommet.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i fra byggåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Rørøpplagg i kjøkkenbenken

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Er lagt opp et villaventanlegg fra alle våtrom og toalettrom som ikke fungerte på befaringen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mekanisk avtrekk av type villavent i fra alle våtrom og toalettrom fungerte ikke på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget må sjekkes og ventilasjonsslange på knekott må utbedres.



Brudd på ventilasjonsslange på knekott.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Bereder er plassert på vaskerommet.

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

Sikringsskapet er plassert i entre og har blitt oppgradert med automatsikringer. Hovedinntaket er plassert på kaldtloftet.. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeåret 1979.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ingen ting gjort i mitt eierskap.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- 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?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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

Tilstandsrapport

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

Ja

- 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 En gjennomgang av eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.



Sikringsskapet er plassert i entre.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Er en utspringet tomt som er noe oppfylt mot vei.



Utspringet tomt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Synlig fuktsikring av type platon ved tilbakefylte deler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Synlig fuksikring inntil grunnmur.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/deler av fasade er murt opp av lettklinkerblokker type leca.
Fundamentert ved hjelp av støpte fundamenter og en støpt plate.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noen mindre riss i murpussen ble registrert enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Noen mindre riss i murpussen.



Deler av pusset grunnmur/fasade.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongblokker i mot vei.
Se også punkt "Helse miljø og sikkerhet".



Nyere forstøtningsmur mot vei ved parkeringsplass.

Forstøtningsmurer - 2

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur av lettklinkerblokker ved trapp opp i fra parkeringsplass.

Vurdering av avvik:

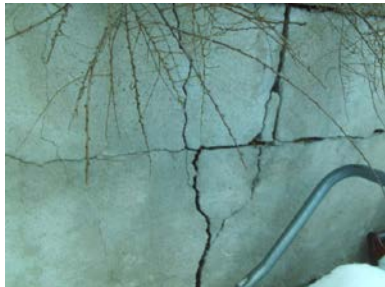
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Se også punkt "Helse, miljø og sikkerhet".

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekker/skjevheter i forstøtningsmur ved trapp.

Terengforhold

Er en skåned tomt som er blitt noe oppfylt mot vei med tilhørende forstøtningsmur.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomten kunne ikke vurderes i sin helhet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Er noen avvik med manglende rekkverk på terrasse som ikke er fullført og ny og gammel forstøtningsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

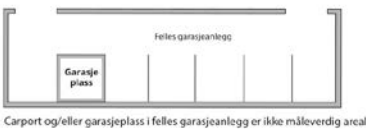
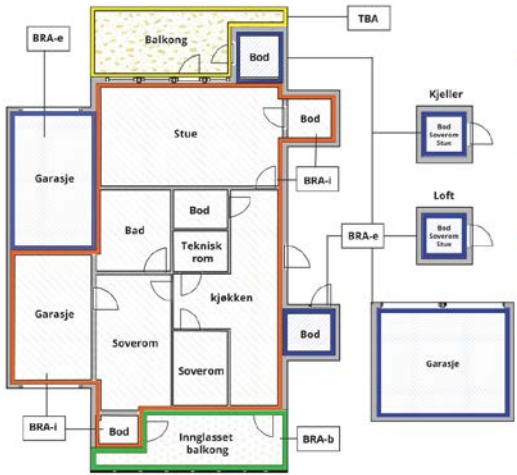
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hoved	57			57	16	3	60
Loft	15			15		7	22
Mellom	12			12			12
Underetasje	55			55	39		55
SUM	139				55	10	149
SUM BRA	139						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Stue, kjøkken		
Loft	Loftstue		
Mellom	Entré, toalettrom, vaskerom		
Underetasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2, kott/bod under trapp		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Preben Lunden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	24	167		0	450.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Lindekleivvegen 6B							
Hjemmelshaver							
Hodnemyr Michelle Straumsnes, Lunden Preben							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	26.01.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	03.02.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	03.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.11.1978	Plantegninger.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	

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 de 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.

Skadegjørere: 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 slitasje: 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

Michelle Straumsnes Hodnemyr

Preben Lunden

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lindekleivvegen 6B 4706 Vennesla

4223-24/167/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1408260006

1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Liten lekkasje fra kjøkken ned på bad

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

♦ 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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet verandadør og skiftet litt kledning. Mangler belistning på vindu og dør utvendig

6. 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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Har vært mus på kaldtloft

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. 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

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ovn

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. 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

24. 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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. 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

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. 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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Veilag 500kr vært halvår

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Påbegynt plating Lagd større parkeringsplass

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. 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.

Fremtind



Megleropplysninger

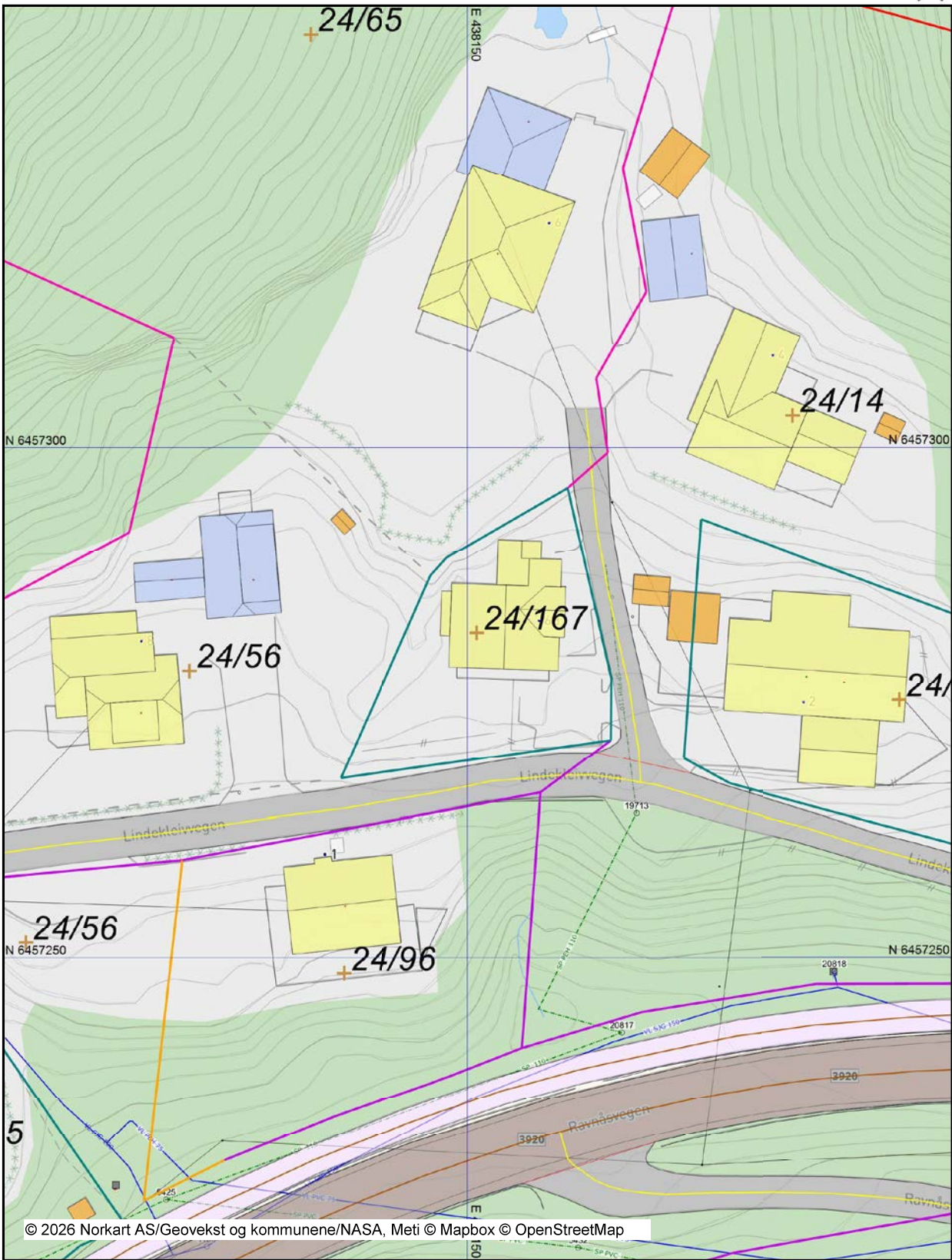
Serviceforretning
Postboks 25, 4701 VENNESLA
Telefon 38 13 72 00
E-postadresse: post@vennesla.kommune.no
Hjemmeside: <http://www.vennesla.kommune.no>

Dato: 20.01.2025

1000 Ferdigattest

Gårdsnr:	24	Bruksnr:	167	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Lindekleivvegen 6B, 4706 Vennesla						

Vi kan ikke se at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på denne eiendommen i våre systemer.

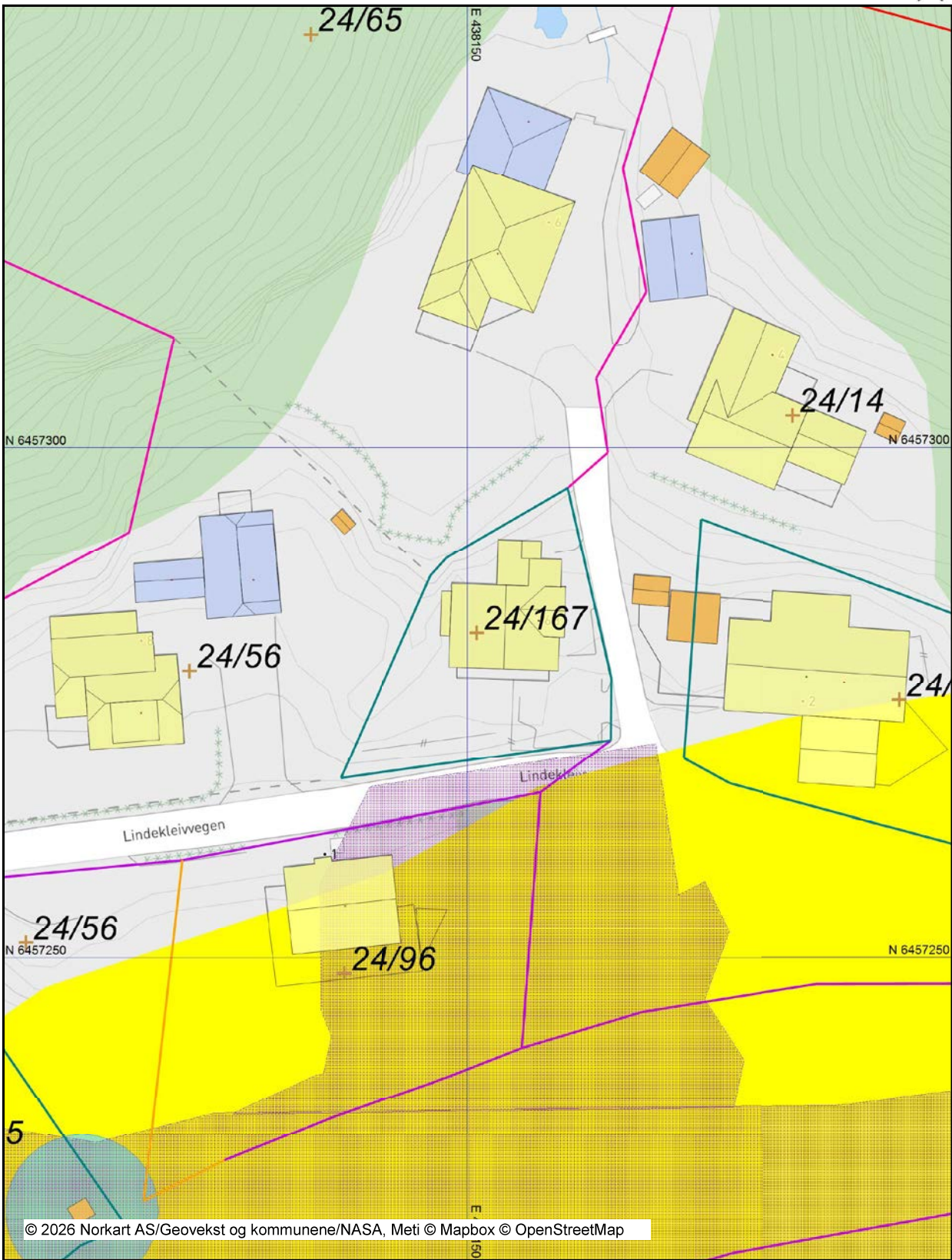


© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

Ledningsnett EL	
	Trase
	Mast
Ledningsnett VA	
	Kumlokk
Høydeinformasjon	
	Høydekurve 5m
	Høydekurve 1m
	Forsenkningkurve 1m
VEG	
	VegKjørende medium L
	VegKjørende
	Vegdekkekan
	VegAnnenAvgrensning
	AnnetVegarealAvgrensning
	VegGåendeOgSyklende medium L
	VegGåendeOgSyklende
	Vegrekkeverk medium L
	Vegrekkeverk
	VegFiktivGrense
	Kjørebane kant medium L
	Kjørebane kant
	Vegskulderkant
Matrikkel Vegsit.	
	Fylkesveg - Veglenke
	Privat veg - Veglenke
Matrikkel Bygning	
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, uten Bygningspunkt
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Takprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Takprang
	Mønelinje
Matrikkelkart	
	Grunneiendom
	Hjelpelinje veg
	Hjelpelinje fiktiv
	Hjelpelinje vannkant
	Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense < 500 cm
	Grense >= 500 cm
Matrikkel Adresse	
	Tekstfor Vegadresse
	Vegadresse
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
	Godkj. Nyb./Tilb./Påb.



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

Matrikkel Bygning	
Bygning, Boligbygg	
Bygning, Andre bygg	
Bygning, Andre bygg	
Bygning, uten Bygningspunkt	
Bygninger	
Bygningsdelelinje	
Taksprang Bunn	
Takriss	
Takoverbygg	
Takoverbygg kant	
Veranda	
Bygningslinje	
Taksprang	
Mønelinje	
Matrikkelkart	
Grunneiendom	
Hjelpelinje veg	
Hjelpelinje fiktiv	
Hjelpelinje vannkant	
Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)	
Grense <= 10 cm	
Grense <= 30 cm	
Grense < 200 cm	
Grense < 500 cm	
Grense >= 500 cm	
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
Godkj. Nyb./Tilb./Påb.	

Dato: 20.01.2026

0100 Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	24	Bruksnr:	167	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Lindekleivvegen 6B, 4706 Vennesla						
Eier:	Michelle Straumsnes Hodnemyr (1/2) Preben Lunden (1/2)24/167						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):			450 m²		Arealkilde: Arealet er hentet fra kommunens eiendomsbase		
Tilleggs areal			m²				

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

Kommentar: Det er ikke samsvar mellom arealet i grunnkartet og matrikkelrapporten.

0200 Bygningsdata fra matrikkel

Bebyggelsens type:	Bebyggelsens areal BRA m²:	Tatt i bruk:
Enebolig		1979

Alt i henhold til opplysninger fra B-delen i matrikkelen.

Kommentar:

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:

1351 Reguleringsforhold

Planopplysninger:	
Reguleringsplan	☐
Bebyggelsesplan	☐
Kommuneplan	☒
Reguleringsbestemmelser	
	☐

Se oppdaterte planer og planarbeid som er varslet på eiendommen: [Arealplaner.no](#)

Kommentarer til eksisterende planer:

1800 Tilknytning til vann og avløp

	Offentlig tilknyttet	Privat anlegg	Kommentar
Vann	☒	☐	
Avløp	☒	☐	
Slamavskiller	☒	☐	Satt ut av drift
Vannmåler	☒	☐	Ok, montert siden 21.09.2006
Parafintank ☒ *Se kommentar	Oljeutskiller: ☐ *Se kommentar	Fettutskiller: ☐ *Se kommentar	
Kommentar: Kommunen har ingen dokumentasjon på om det har vært etablert parafintank. På grunn av boligens alder bes selger bekrefte/avkrefte etablering/sanering.			
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:			

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

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 **130 m3** pr år.
Ny eier må oppgi ønsket kalkulert forbruk (forventet forbruk av vann- og/eller avløp ila 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:
1 257,39	11/12	25.12.2025	489619	2801 43 80088	0062876134896198
1 257,39	12/12	25.01.2026	498791	2801 43 80088	0062876134987914

Eiendomsskatten på denne boligen for år 2025, er beregnet til å bli kr. 3 748,-
Kommunale avgifter på denne boligen for år 2025, inkludert eiendomsskatt, er beregnet til å bli ca.
kr. 16 032,55

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

Parsellen blir utskilt fra mtr. nr.
Parsellens areal er
Parsellen skal anvendes til
Parsellen har fått
Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning.
Torleif Homme *Eivind Haraldstad* *Civ. Heddeland*
At foranstående er i samsvar med kartforretningsprotokollen bekreftes herved
Eivind Haraldstad
Tinglyst ved Satesdal sorenskriverkontor som dagbok nr.
For tinglysingen betalt kr. Heftelser anmerkes mot kr.
Parsellen har fått gnr./bnr. i Vennesla
mtr. nr.
Påtegninger: 1)

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDELINGSFORRETNING

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensen er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til bebyggelse

Skylden fra den fraskilte del ble bestemt til 0,01.

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør 0,01.

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet "Bergsnov II"

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning for de 2 skyddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Torleif Homme
Eivind Haraldstad
Jan-Erik Heddeland
Vennesla Kommune
Oppmålingsavd.

1) Videre tinglysing. Her føres også rettelser og ajourføringer.

Vennesla Oppmålingsvesen

Målebrev nr. 3505

MÅLEBREV

Jnr.
Prtkoll side
Gnr. 24 ... bnr. 167 ...
"Bergsnov II" ...

utstedt av oppmålingsvesen i henhold til kart- og oppmålingsforretning.
Ar 19 den ble det i medhold av § 62 i bygningslov av 18. juni
1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålings-
forretning over. Gnr. 24, bnr. 65 "Lindekleivvegen 6" av skyld mark 0,01

Forretningen er forlangt av Ø. Rostad Woxeng

som har grunnbokshjemmel i eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppm.-sjefen i Vennesla v/Jan-Erik Heddeland.
i nærvær av kartvitne Eivind Haraldstad.

Ved forretningen møtte:

Eier: Ø. Rostad Woxeng 24/65
Kjøper: Odd Grønberg. 24/56.
Nabo: Roar Berntsen 24/56.

Parsellens grenser, størrelse og form framgår av grensebeskrivelse og kart. Kart-
verkets faste merker (bolter, rør) som måtte finnes på parsellen må ikke fjernes uten
med oppmålingsvesens samtykke.

Grensebeskrivelse: Parsellen betegnes av punktene 1,2,3,4,5,6 med
utgangspunkt i pkt. 1 (rødt merke i fjell).
Videre 21,73 m langs grense med 24/56 til pkt. 2 (bolt i fjell).
Videre 2,41 m " " 24/65 til pkt. 3 (rødt merke i fjell).
Videre 13,68 m langs grense med 24/65 til pkt. 4 (gammelt vannrør)
Videre 19,20 m langs ~~grense~~ vegen til pkt. 5.
Derfra 6,08 m langs vegen til pkt. 6.
Herfra 26,72 m tilbake langs vegen til utgangspunktet, pkt. 1.

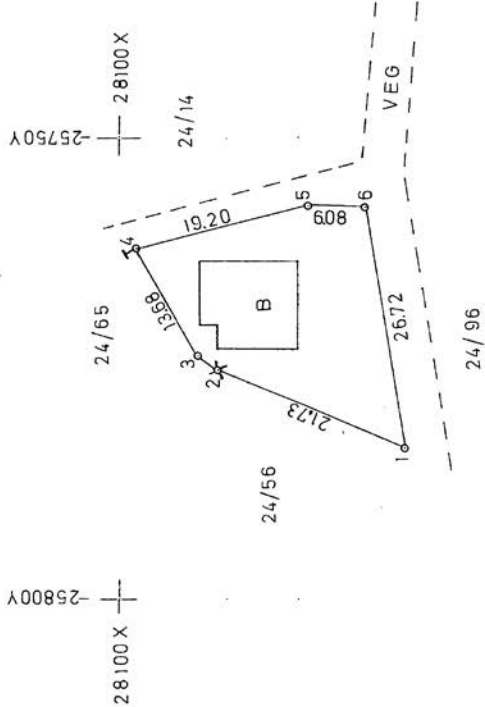
Vennesla oppmålingsvesen

MÅLEBREVSKART

over

Bergsnov II
Gnr. 24 ... bnr. 167 ...
Areal: 450 m² ...
Målestokk: 1:500 ...

NORD



28050 X	28050 X
-25800 Y	-25750 Y
KOORDINATER:	
Pkt.	
1	28069,78 -25783,97
2	28089,75 -25775,39 (bolt i fjell)
3	28091,54 -25773,78
4	28098,50 -25762,00 (gammelt vannrør)
5	28079,83 -25759,54 -25757,55
6	28073,75 -25757,55
Pp 547	28077,97 -25780,85 (bolt i fjell)
Pp 546	28071,90 -25724,14 (bolt i fjell)



For matrikkelenhet:

Kommune:

4223 - VENNESLA

Utskriftsdato/klokkeslett: 19.01.2026 kl. 15:39

Gårdsnummer:

24

Produisert av: Kjersti Simonstad

Bruksnummer:

167

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: BERGSNOV II
Etableringsdato: 25.04.1979
Skylid: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst		Areal	Kommentar
Beregna areal for 24 / 167		450,2 m2	

Eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		010297	HODNEMYR MICHELLE S		Lindekleivvegen 6B 4706 VENNESLA	1 / 2
Hjemmelshaver		130497	LUNDEN PREBEN		Lindekleivvegen 6B 4706 VENNESLA	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		010297	HODNEMYR MICHELLE S		Lindekleivvegen 6B 4706 VENNESLA	
Eier registrert hos Skatteetaten		130497	LUNDEN PREBEN		Lindekleivvegen 6B 4706 VENNESLA	

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6457282	438151		450,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse		Endret dato	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			Dato
	Annen referanse			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4223 - 24/167	
		Omnummerert fra:	1014 - 24/167	
Skylddeling	25.04.1979			
Skylddeling				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1014 - 24/65	-450
		Mottaker	1014 - 24/167	450

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

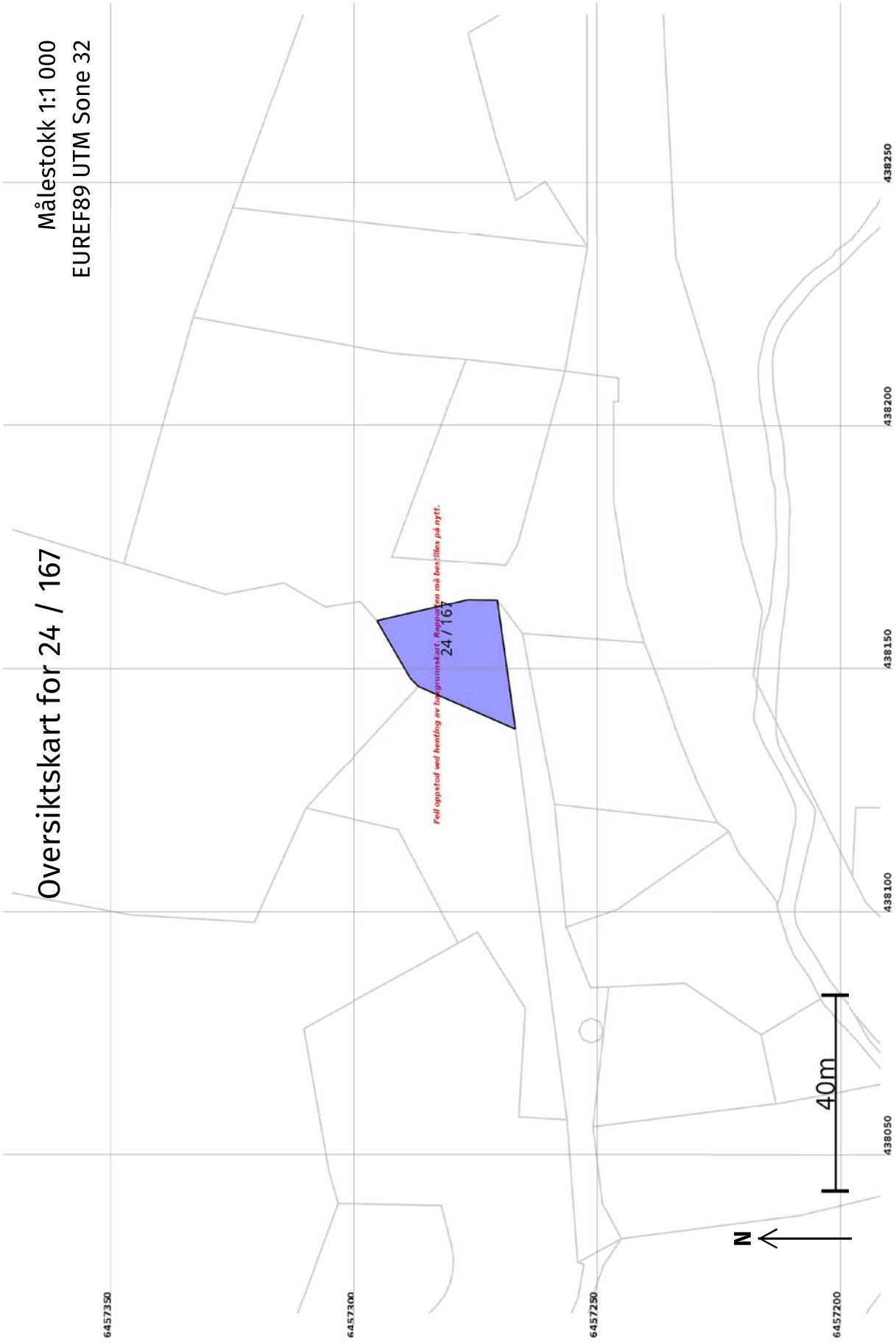
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse		Endret dato	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			Dato
	Annen referanse			
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	23.06.2014			1014amt 01.07.2014
Oppmålingsforretning	14/00619	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	1014 - Mnr mangler	0
		Berørt	1014 - 24/14	0
		Berørt	1014 - 24/96	0
		Berørt	1014 - 24/167	0

Adresser					Atkomstpunkt
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst
Vegadresse	Lindekleivvegen	3150	6B		
			EUREF89 UTM Sone 32		
			6457283		438157
				Grunnkrets:	0401 Heisel-Lindekleiv
				Stemmekrets:	5 Moseidmoen
				Kirkesokn:	05050101 Vennesla
				Postnr.område:	4706 VENNESLA
				Tettsted:	4042 Vennesla

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

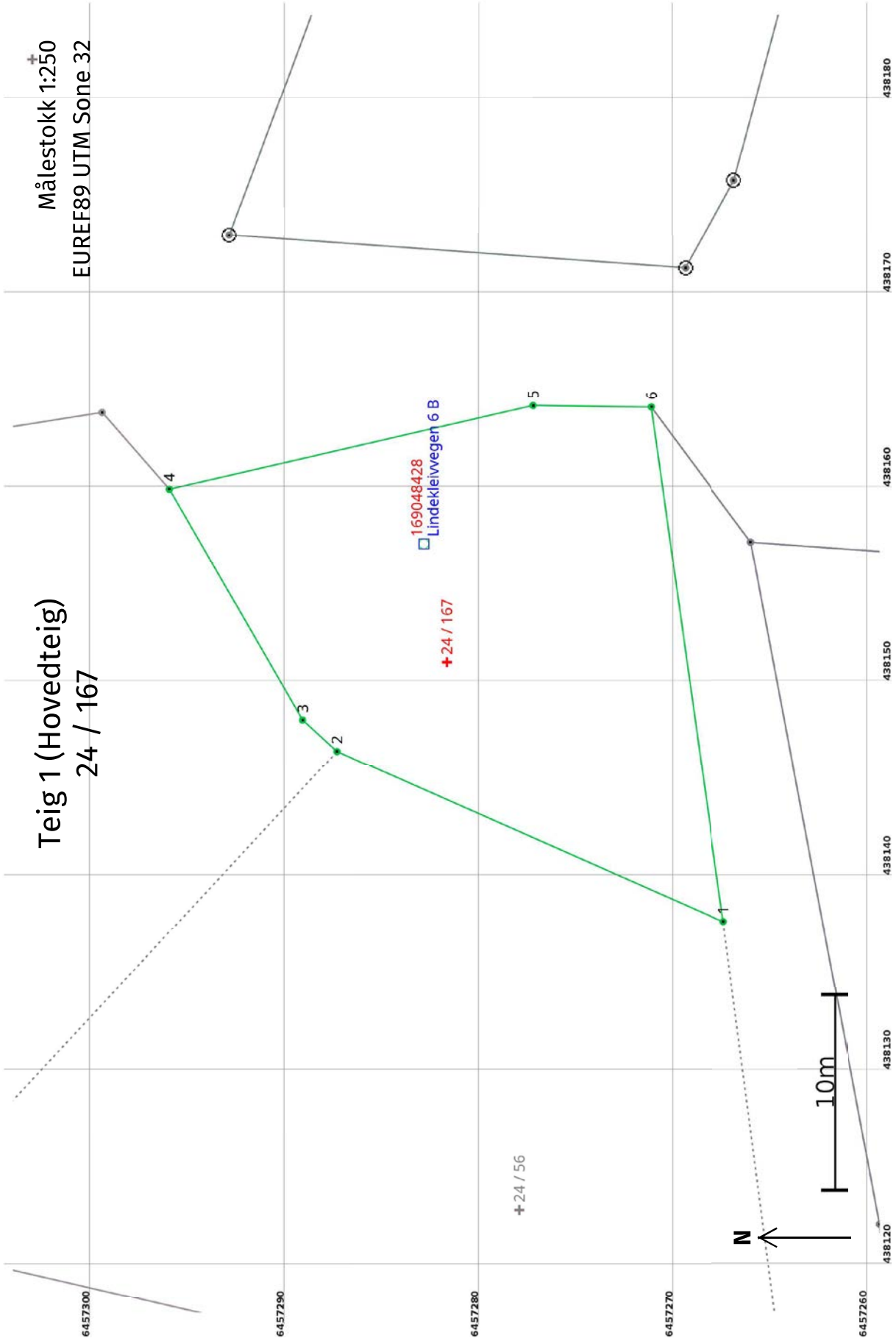
Bygningsnr:	169 048 428	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	138	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	02.11.1978
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettingstillatelse:	02.12.1978
	Nord: 6457283 Øst: 438157	Bruksareal totalt:	138		vannverk	Tatt i bruk:	01.07.1979
Bygningsendringstype:		Bruksareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0		kloakk	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer						
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet
H02	0	16	0	16	0	0
H01	1	66	0	66	0	0
U01	0	56	0	56	0	0
Bruksenheter						
Bruksenhetsnummer		Bruksenhetsstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang
H0101		Bolig		138	0	WC
3150 Lindekleivvegen 6 B					0	0
					Kjøkken	0
					24/167	



19.01.2026 15:39

Side 5 av 7



19.01.2026 15:39

Side 6 av 7

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6457267,58	438137,58		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt		13
			21,73				
2	6457287,47	438146,34		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt		13
			2,40				
3	6457289,24	438147,96		Ukjent	10 Terrengmålt		13
			13,68				
4	6457296,09	438159,80		Ukjent	10 Terrengmålt		13
			19,19				
5	6457277,39	438164,09		Ukjent	10 Terrengmålt		13
			6,08				
6	6457271,31	438164,02		Ukjent	10 Terrengmålt		13
			26,70				

**EIENDOM** NORGE

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

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette er angitt av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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.

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

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Lindekleivvegen 6B
4706 VENNESLA

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Tommy Svendsen

Telefon: 464 32 223
E-post: tommy.svendsen@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre