

aktiv.



Setesdalsvegen 891, 4720 HÆGELAND

Hægeland! Landlig og velholdt eiendom med stor tomt og garasje. Renvert bad/ vaskerom og nyere tak.



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 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 640,-
Total ink omk.: Kr 3 578 640,-
Selger: Olav Aasen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 340/369 kvm
Tomtstr.: 1996.6 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 90, bnr. 3
Oppdragsnr.: 1408260049

Hægeland! Landlig og velholdt eiendom med stor tomt og garasje. Renoverert bad/ vaskerom

Setesdalsvegen 891
Solid og velholdt eiendom fra 1953, beliggende i landlige og rolige omgivelser like utenfor Hægeland sentrum. Boligen har en god planløsning med flere store oppholdsrom, fire soverom og fleksible bruksmuligheter. Tomten er på hele 1 996 kvm, ligger usjenert til og har gode solforhold.

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og holder god standard. Taket ble skiftet i 2015 med glassert takstein, det er etablert ny drenering langs deler av boligen, og flere vinduer er byttet. Bad/vaskerom ble renoverert i 2022. Kjøkken med heltre innredning og åpen løsning mot spisestue. Stue 1 med kamin og utgang til veranda, samt stor stue 2.

Pent opparbeidet uteområde med hage, hekk, gårdsrom og frittstående garasje. Ca. 25–36 km til Vennesla, Evje og Kristiansand.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	34
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	75
Nabolagsprofil	82
Forbrukerinformasjon	104
Budskjema	105

Plantegning hovedetasje...

1. etasje



Ikke Måltar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

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













Plantegning loft..

2. etasje



Ikke Måltar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

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

Loft med 4 soverom og toalettrom



Toalettrom







Plantegning kjeller..

U. etasje

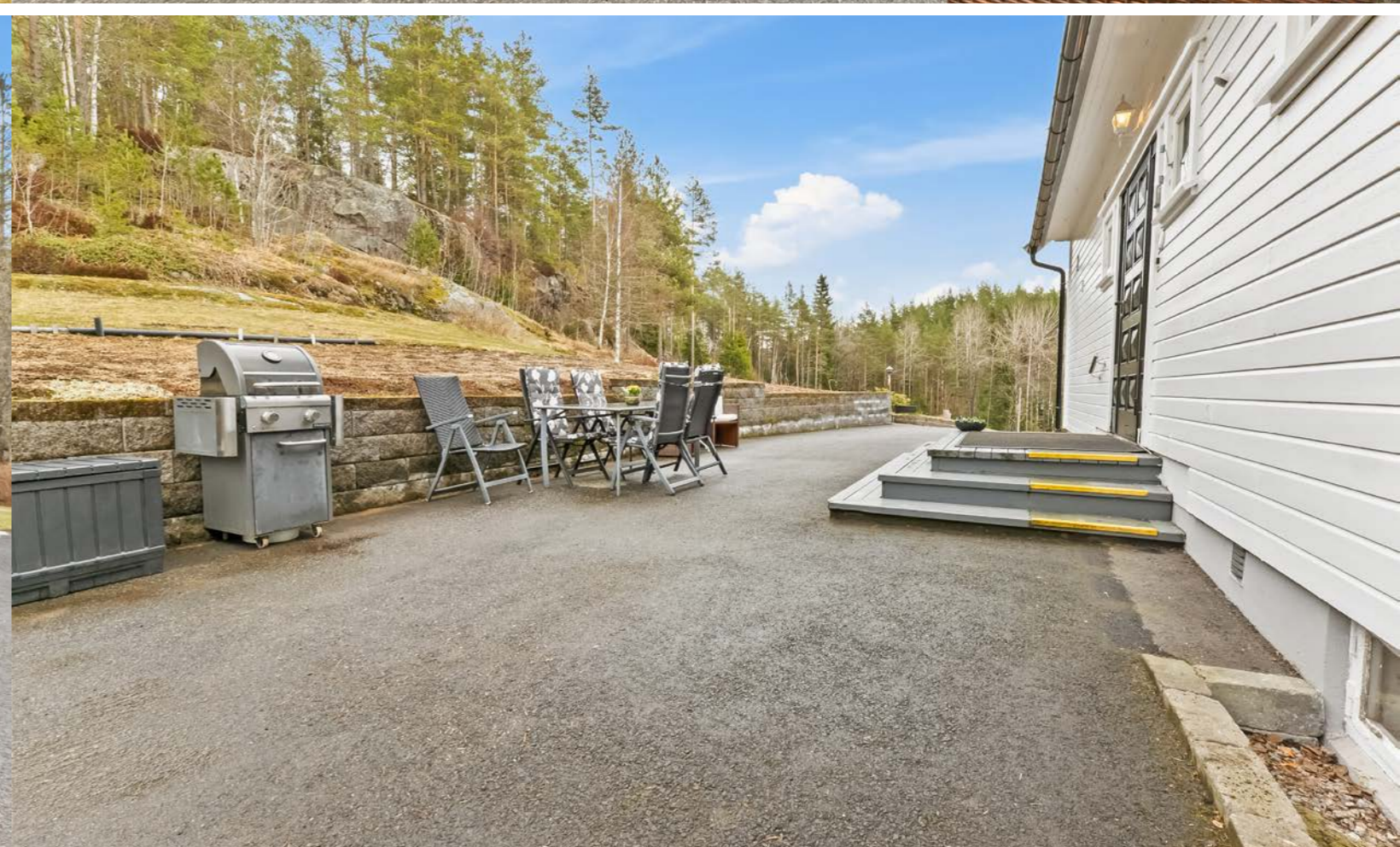


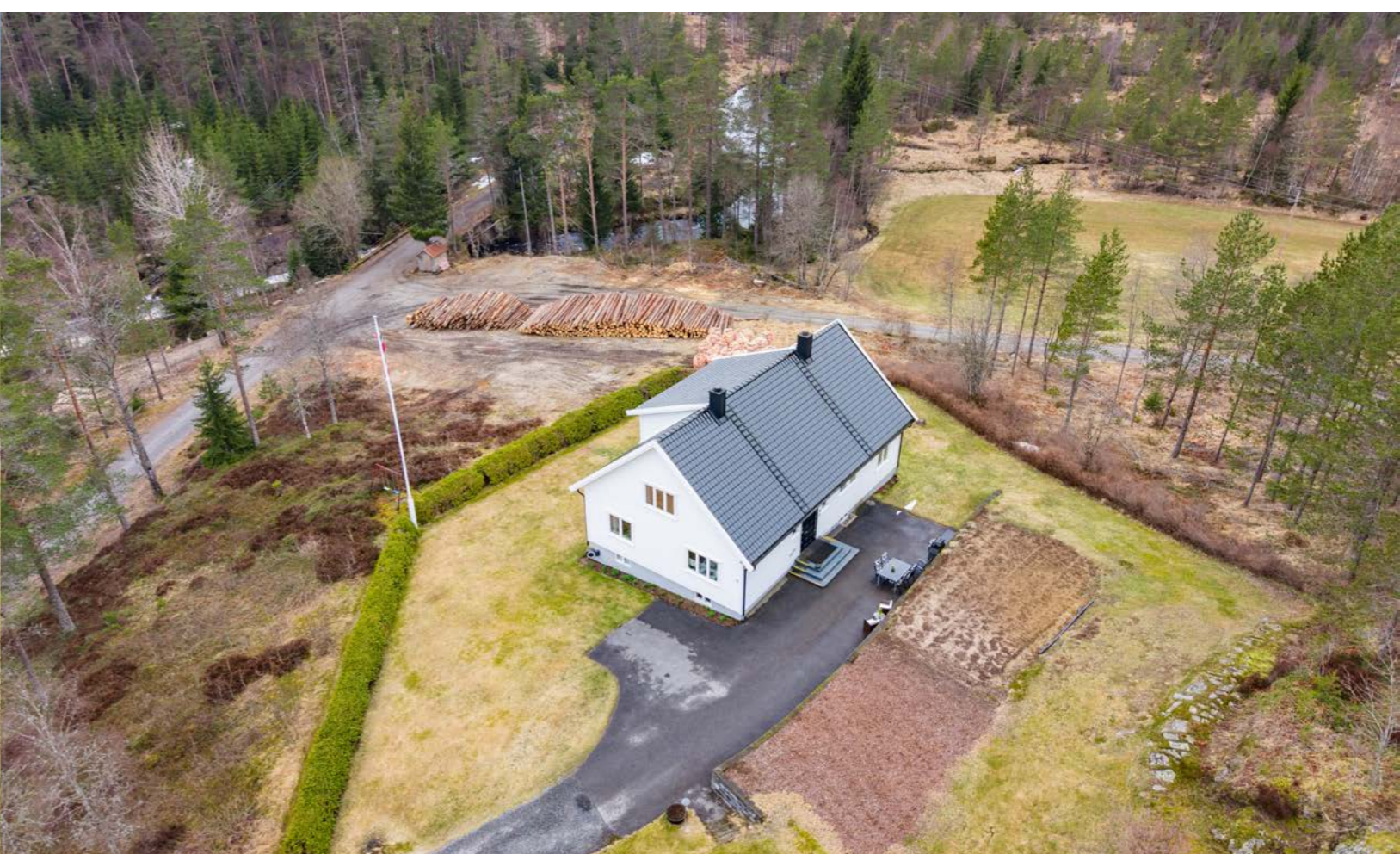
Ikke Måltar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

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: 340 kvm

BRA - e: 29 kvm

BRA totalt: 369 kvm

TBA: 32 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 123 kvm Gang, lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3, lagerrom 4, lagerrom 5, bod, bod 2
1. etasje

BRA-i: 133 kvm Vindfang/trappegang, gang, trapperom, stue, stue 2, kjøkken/spisestue, toalettrom, bad/vaskerom, trimrom

2. etasje

BRA-i: 84 kvm Gang, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 29 kvm Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1996.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor og usjenert tomt som ligger litt for seg selv. Her

er gruslagt innkjørsel og asfaltert gårdsrom. Ellers er det hage med hekk og flaggstang. Til boligen er det en stor veranda og det medfølger en frittstående garasje.

Beliggenhet

Eiendommen ligger like utenfor Hægeland sentrum i landlige omgivelser. Her er usjenert beliggenhet med gode solforhold.

På Hægeland er det dagligvareforretning og fyllestasjon.

Fra Hægeland er det ca 25 km til Vennesla, ca 26 km til Evje og ca 36 km til Kristiansand.

Adkomst

Fra Vennesla: Kjør nordover på Setesdalsvægen rv 9 til Hægeland. Eiendommen ligger på venstre side ca. 1,6 km etter Hægeland sentrum.

Se etter skilting fra Aktiv eiendomsmegling ved annonsert fellesvisning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Eikeland barnehage: 2.6 km

Bjelland barnehage: 16.8 km

Djupmyra FUS barnehage: 16.2 km

SKOLER:

Eikeland oppvekstsenter: 2.6 km

Skarpengland skole: 15.8 km

Øvrebø videregående skole: 17.7 km

Setesdal vgs avd. Hornnes: 21.7 km

Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Homme sag: 0,1 km

TOG:

Vennesla stasjon: 27,2 km

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av nyere glasserte tegltakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. I samband med ny taktekking ble undertekking med sløyfer og lekter byttet.

Nedløp og beslag: Nyere takrenner av stål med tilhørende deler som ble skiftet i samband med ny taktekking. Begge piper er blitt helbeslått over tak.

Veggkonstruksjon: Boligen er satt opp i datidens reisverk og har liggende bordkledning av type dobbelfals. Ene endeveggen med gavlvegg og låvekvist er blitt kledd på nytt. Ellers er det eldre opprinnelig kledning som er funnet i bra stand.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak. Knekott på begge sider ble vurdert. (lukket konstruksjon) Kaldloftet ble vurdert i fra en inspeksjonsluke i gangen, da det ikke er noen gangbaner på kaldtloftet.

Vinduer - 1: Ellers er det eldre vinduer i hovedetasjen og på loftet som har normal slitasje ut i fra alder på disse. Kjellervinduer er i fra byggeåret og bærer preg av slitasje og elde.

Vinduer: Nyere vindu av type toppsving på hovedsoverom på loftet og to nyere mindre vinduer i trappegangen og toalettrom.

Dører: Teak hoveddør med sidefelt som er blitt malt, nyere balkongdør med høy brystning og en nyere ytterdør i kjeller. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse dører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Større terrasse på deler av to sider av boligen med tilhørende rekkverk. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på terrasse med tilhørende deler.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag med opprinnelige underliggende furugulv og støpte gulv i grovkjeller. Ble registrert sagflis som isolasjon i etasjeskille mellom grovkjeller og hovedetasjen.

Pipe og ildsted: To eldre opprinnelige teglsteinspiper i boligen. Flere eldre ildsteder i alle etasjer og en sotluke i grovkjeller. Nyere vedovn i spisestue delen.

Rom Under Terreng: Hulltaking er ikke foretatt i rom under terreng. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. (synlig grunnmur og ingen utforede vegger).

Tomteforhold:

Byggegrunn: Delvis utspringet tomt som er blitt noe oppfylt i framkant.

Fuktsikring og drenering: Deler av drenering og fuktsikring er i fra byggeåret. I 2015 ble to og en halvside drenert på nytt med tilhørende fuktsikring.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur som er synlig i sin helhet innvendig i grovkjeller.

Terrengforhold: Svak skråned tomt i rundt selve boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør og vannledning er av ukjent type. Avløp til septiktank som tømmes av kommune. Vannet kommer i fra egen brønn.

GARASJE

- Grunnmur på tre sider som er tilbakefylt.
- Eldre opprinnelig drenering og fuktsikring.
- Noen fuktmerker på innvendig grunnmur.
- Plassbygget sperrekonstruksjon.
- Gavlvegg i front er blitt kledd på nytt.
- Eldre slitt vindu.
- Nyere garasjeport.
- Nyere takteking.
- Anbefaler at takrenner blir montert.
- Normalt vedlikehold må beregnes med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mangler på baksiden av boligen.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Utvendig veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Dette gjelder på fasader som ikke er blitt kledd på nytt.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Undertaket er misfarget. Skråtak ligger isolasjonen helt opp til undertaket av bord uten noen luftespalte i mellom isolasjon og takbord. Det må nevnes at dette var vanlig i denne byggeperioden.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak. Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer - 1:

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

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Noe vedlikehold må beregnes på eldre vinduer med enkelte utskiftninger på noe

sikt på grunn av normal slitasje og elde. Restlevetid på kjellervinduer ansees som noe begrenset.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målinger er utført med lasermåler i gangen på loftet og ene soverommet. Hovedetasjen ble det foretatt måling i ene stuen.

Konsekvens/tiltak:

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

Pipe og ildsted:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng:

Noe fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator.

Det har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulvstøpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet. Er også eldre opprinnelig drenering i rundt deler av boligen. Har dannet seg en del fuktmerker og salutslag på murvegger og støpte gulv.

Konsekvens/tiltak:

Det er viktig at ikke grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret. Fungerer med dagens bruk som en grovkjeller.

Hoved - Toalettrom - Overflater og konstruksjon:

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

Konsekvens/tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Loft - Toalettrom - Overflater og konstruksjon:

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

Konsekvens/tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Vannledninger:

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder eldre soilrør i kjellergulvet.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Gjennværende brukstid på eldre soilrør i fra byggeåret, ansees som noe begrenset.

Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. 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. Gjelder på steder som ikke er drenert på nytt.

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.

Grunnmur og fundamenter:

Innsiden av grunnmuren har misfarging. Eldre fuktmerker og noe saltutslag.

Konsekvens/tiltak:

Fungerer greit med dette avviket.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. 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. Foreta kontroll av brønnvann.

Helse, miljø og sikkerhet:

Ble registrert noen avvik med tanke på dagens krav til sikkerhet.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

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:

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

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

Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1982.

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

Firmanavn: Gjensidige, 2015

Beskrivelse: Lekkasje i rør som er reparert av rørlegger

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

Ja

Firmanavn: Terje Sangesland, 2015

Beskrivelse: Skiftet yttertak. Lagt nye takstein.

Skiftet 1 vindu 2025. 2 nye små vinduer ca 5 år siden

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

Ja

Firmanavn: Jan Kåre Flystveit, 2015

Beskrivelse: Byttet takstein på garasje. Ny Garasjeport satt inn

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

Ja

Firmanavn: Anders Storhei, 2015

Beskrivelse: Gravd opp grøft og lagt grunnmurspapp på 2 og ei halv av sidene.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Avs elektro, 2022

Beskrivelse: Renoverte bad/vaskerom. Elektriker la opp nytt system

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

Ja

Beskrivelse: Bygget terrasse. Oppføring av støttemur

32. Vet du om det er gjort radonmåling på

eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Mellom 05.01.19 og 23.03.19. Soverom 2. etasje 10 og stue første etasje 170

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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. 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.

Innhold

Velkommen til Setesdalsvegen 891.

Solid og velholdt eiendom fra 1953, beliggende i rolige og landlige omgivelser like utenfor Hægeland sentrum. Boligen fremstår som innholdsrik med en god planløsning og flere store oppholdsrom, noe som gir fleksible bruksmuligheter for både familie og gjester. Eiendommen har en tomt på 1 996 kvm, med usjenert beliggenhet og gode solforhold.

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og holder en gjennomgående god standard. Taket ble skiftet i 2015 med glassert takstein, og det ble samtidig etablert ny drenering langs deler av boligen. Flere vinduer er også byttet. Bad og vaskerom ble renoverert i 2022, og fremstår som moderne og praktisk. Det er også lagt ny takstein på garasjen.

Ved inngangspartiet ønskes man velkommen inn i et

trivelig vindfang med trappegang til loftet. Her finnes også et toalettrom. Videre inn i boligen ligger en hyggelig stue med kamin og utgang til veranda, med gode møbleringsmuligheter. Stor stue 2 med adkomst videre til spisestue. Spisestuen er romslig og innbydende, med vedovn og plass til langbord, og ligger naturlig plassert mellom kjøkken og stue.

Kjøkkenet har heltre innredning og god plass til spisebord. Den åpne løsningen mot spisestuen bidrar til en sosial og praktisk romfølelse. Badet/ vaskerommet ble oppgradert i 2022 og inneholder innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Boligen har også et allsidig rom som i dag benyttes som trimrom, utstyrt med varmpumpe. Rommet kan enkelt tilpasses ulike behov, som for eksempel kontor, hobbyrom eller ekstra oppholdsrom.

På loftet finner man gang med skaplass, et renovert toalettrom, samt fire soverom av god størrelse. Dette gjør boligen godt egnet for familier som har behov for flere soverom.

Kjelleren er uinnredet og består av flere lagerrom med gode oppbevaringsmuligheter.

Uteområdet er pent opparbeidet med gruslagt innkjørsel og asfaltert gårdsrom. Tomten er skjermet og har hage med hekk og flaggstang. Fra boligen er det utgang til en veranda som gir fine muligheter for utendørs opphold. Det medfølger også en frittstående garasje.

Eiendommen ligger i landlige og rolige omgivelser med kort avstand til Hægeland sentrum, hvor man finner dagligvarebutikk og fyllestasjon. Fra

Hægeland er det ca. 25 km til Vennesla, ca. 26 km til Evje og ca. 36 km til Kristiansand. Dette gir en god kombinasjon av fredelig beliggenhet og tilgjengelighet til nærliggende sentra.

Standard

Boligen er vedlikeholdt og holder god standard. Tak på boligen ble skiftet i 2015 med glassert takstein. Ny drenering langs deler av boligen i 2015. Diverse vinduer er byttet. Bad/ vaskerom er renovert i 2022. Ny takstein på garasje.

Boligen inneholder:

Vindfang/ trappegang:

Velkommen inn til et fint inngangsparti med trapp til loft. Her finnes også et toalettrom

Stue 1:

Koselig stue med kamin og utgang til veranda. Her er god plass til sofagruppe m.m.

Stue 2:

Stor stue med kamin.

Spisestue:

Stor spisestue med vedovn. Her er mulighet for langbord. Rommet ligger mellom kjøkken og stue.

Kjøkken/ spisestue:

Stort kjøkken med innredning i heltre. Her er god plass til spisebord. Det er åpen løsning til spisestue.

Bad/ vaskerom:

Badet ble renovert i 2022 og inneholder innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Våtromsplater på vegger og gulvbelegg med varmekabler.

Trimrom:

Rommet har god størrelse og brukes i dag til trimrom. Her er varmpumpe. Rommet har mange bruksmuligheter ved behov.

Loft:

Gang:

Loftsgang med skaplass.

Toalettrom:

Praktisk toalettrom med våtromsplater på vegger og fliselagt gulv. Toalettrommet er renovert.

Soverom 1:

Stort soverom

Soverom 2:

Stort soverom

Soverom 3:

Stort soverom

Soverom 4:

Stort soverom

Kjeller:

Uinnredet kjeller med flere lagerrom.

Innvendige overflater:

Gulv: Furugulv, teppe og laminatgulv.

Himling: Malt panel og takess himlingsplater.

Vegger: Tapet, malt panel og malt tapet.

Hvitevarer

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

integreerte.

Parkering

Det er god plass til parkering på egen tomt og i frittstående garasje.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Vedovner og varmekabler på bad/ vaskerom. 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 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (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))

88 640 (Omkostninger totalt)

105 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 595 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 598 340 (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.

Kommunale avgifter

Kr 10 317 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter på denne boligen for år 2026, inkludert eiendomsskatt, er beregnet til å bli ca. kr. 10 317,-

Eiendomsskatt

Kr 4 134 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for

utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 90, bruksnummer 3 i Vennesla kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Gnr.90 Bnr 1 i Vennesla kommune har forkjøpsrett til eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har privat vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger delvis i et område som er avsatt til boliger.

Se kart i kommuneplanen

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere 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 Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: Oppgjørshonorar kr 7 900, tilretteleggingsgebyr kr 18 750 og kr 2 500 pr. visning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav 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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

17.04.2026

Tilstandsrapport

Setesdalsvegen 891 , 4720 HÆGELAND

VENNESLA kommune

gnr. 90, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 369 m² BRA-i: 340 m²



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 20127-1947

Eiendomsverdi ref nr: PM6522

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Sertifisert Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Olav Aasen



NITO



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

torl-fj@online.no

900 65 203

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.

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 utsattes 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 funksjonsvikt 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: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av nyere glasserte tegtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. I samband med ny takteking ble undertekking med sløyfer og lekter byttet.

Nyere takrenner av stål med tilhørende deler som ble skiftet i samband med ny takteking. Begge piper er blitt helbeslått over tak. Boligen er satt opp i datidens reisverk og har liggende bordkledning av type dobbelfals. Ene endeveggen med gavivegg og låvekvis er blitt kledd på nytt. Ellers er det eldre opprinnelig kledning som er funnet i bra stand.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak. Knekott på begge sider ble vurdert. (lukket konstruksjon) Kaldloftet ble vurdert i fra en inspeksjonsluke i gangen, da det ikke er noen gangbaner på kaldloftet.

Nyere vindu av type toppsving på hovedsoverom på loftet og to nyere mindre vinduer i trappegangen og toalettrom.

Ellers er det eldre vinduer i hovedetasjen og på loftet som har normal slitasje ut i fra alder på disse. Kjellervinduer er i fra byggeåret og bærer preg av slitasje og elde.

Teak hoveddør med sidefelt som er blitt malt, nyere balkongdør med høy brystning og en nyere ytterdør i kjeller.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse dører.

Større terrasse på deler av to sider av boligen med tilhørende rekkverk.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på terrasse med tilhørende deler.

Trapp til terrasse med rekkverk, nyere kjellertrapp og en nyere trapp ved inngangsparti.

Trapper er funnet i bra stand som gjør at normalt vedlikehold må beregnes på disse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Furugulv, teppe og laminatgulv.

Himling: Malt panel og takess himlingsplater.

Vegger: Tapet, malt panel og malt tapet.

De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med opprinnelige underliggende furugulv og støpte gulv i grovkjeller. Ble registrert sagflis som isolasjon i etasjeskille mellom grovkjeller og hovedetasjen. To eldre opprinnelige teglsteinspiper i boligen. Flere eldre ildsteder i alle etasjer og en sotluke i grovkjeller. Nyere vedovn i spisestue delen.

Hulltaking er ikke foretatt i rom under terreng. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. (synlig grunnmur og ingen utforede vegger)

Malt trapp med tette opptrinn til loftet og en enkel bratt trapp til grovkjeller.

Nyere innerdører i hovedetasjen av heltre type hvit med fire spegler, tofløyet glassdør i mellom stuer og en glassdør til vindfang. På loftet er det opprinnelige heltre innerdører med stor spegler som er blitt malt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Ble bygget opp på nytt i 2022.

Våtromsplater på vegger og mdf panel med spotter i himling. Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler. Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

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

Hulltaking er foretatt i fra underliggende himling i grovkjeller, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 12,3 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv, takess himlingsplater, malt tapet og fliser over kjøkkenbenken.

Innredning med heltre fylling fronter som er funnet i bra stand ut i fra alder. Noen dårlige hengsler på skapdører under vaskeum ble registrert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i hovedetasjen:

Gulvbelegg, malt slett himling og malt tapet på vegger.

Innredning og vvs utstyr er funnet i orden. Ovn på veggen for oppvarming av rommet og det er naturlig ventilasjon ved hjelp av en ventil i ytterveggen.

Toalettrom på loftet:

Våtromsplater på vegger, malt panel i himling og fliselagt gulv.

Innredning og vvs utstyr er funnet i orden.

Stråleovn på veggen og en ventil i himling for ventilasjon av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med noen åpne koblinger i grovkjeller. (Ikke fordelerskap)

Fordelerskap på bad/Vaskerom i hovedetasjen.

Det er avløpsrør av plast innvendig og eldre soilrør i kjellergulvet ut til septiktank.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe på trimrom.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert under trapp i grovkjeller.

To sikringsskapet er plassert i gangen på loftet og har merkede kurser. Deler av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Delvis utspringet tomt som er blitt noe oppfylt i framkant.

Deler av drenering og fuktsikring er i fra byggeåret. I 2015 ble to og en halvside drenert på nytt med tilhørende fuktsikring.

Bygningen har betonggrunnmur som er synlig i sin helhet innvendig i grovkjeller.

Svak skråned tomt i rundt selve boligen.

Utvendige avløpsrør og vannledning er av ukjent type. Avløp til septiktank som tømmes av kommune. Vannet kommer i fra egen brønn.

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

[Gå til side](#)

Ble registrert noen avvik med tanke på dagens krav til sikkerhet.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger i kommune sine systemer.

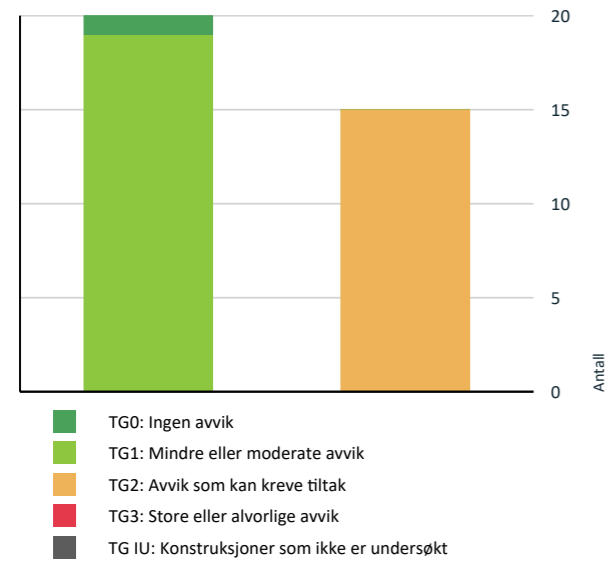
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger i kommune sine systemer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

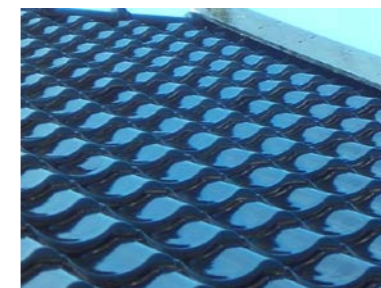
UTVENDIG

TG 1 Takteking

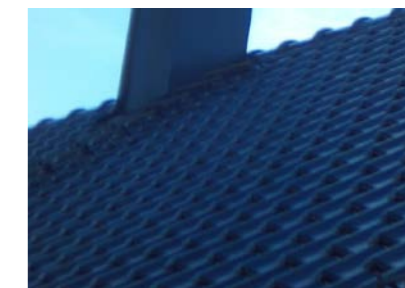
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av nyere glasserte teglstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. I samband med ny takteking ble undertekking med sløyfer og lekter byttet.



Nyere glasserte teglstein.



Deler av taktekingen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nyere takrenner av stål med tilhørende deler som ble skiftet i samband med ny takteking. Begge piper er blitt helbeslått over tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mangler på baksiden av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



Deler av nyere takrenner

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er satt opp i datidens reisverk og har liggende bordkledning av type dobbelfals. Ene endeveggen med gavlvegg og låvekvist er blitt kledd på nytt. Ellers er det eldre opprinnelig kledning som er funnet i bra stand.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder på fasader som ikke er blitt kledd på nytt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



Deler av ene fasaden



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Lite/ingen tilgang på luft ved grunnmur på fasader som ikke er kledd på nytt

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak. Knekott på begge sider ble vurdert. (lukket konstruksjon) Kaldloftet ble vurdert i fra en inspeksjonsluke i gangen, da det ikke er noen gangbaner på kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Skråtak ligger isolasjonen helt opp til undertaket av bord uten noen luftespalte i mellom isolasjon og takbord. Det må nevnes at dette var vanlig i denne byggeperioden.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lufting/ventilering bør forbedres.



Deler av ene knekottet på sidene.



Noe misfarging på takbord.



Deler av takkonstruksjonen



Ingen lufting av skråtak

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Ellers er det eldre vinduer i hovedetasjen og på loftet som har normal slitasje ut i fra alder på disse. Kjellervinduer er i fra byggeåret og bærer preg av slitasje og elde.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Noe vedlikehold må beregnes på eldre vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde. Restlevetid på kjellervinduer ansees som noe begrenset.

Tilstandsrapport



Eldre kjellervinduer fra byggeåret.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Nyere vindu av type toppsving på hovedsoverom på loftet og to nyere mindre vinduer i trappegangen og toalettrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Teak hoveddør med sidefelt som er blitt malt, nyere balkongdør med høy brystning og en nyere ytterdør i kjeller. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse dører.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Større terrasse på deler av to sider av boligen med tilhørende rekkverk. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på terrasse med tilhørende deler.



Deler av stor terrasse



Deler av terrasse i front.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til terrasse med rekkverk, nyere kjellertrapp og en nyere trapp ved inngangsparti. Trapper er funnet i bra stand som gjør at normalt vedlikehold må beregnes på disse.

Tilstandsrapport



Trapp til terrasse.



Nyere utvendig kjellertrapp.



Nyere trapp ved inngangsparti

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Furugulv, teppe og laminatgulv.
Himling: Malt panel og takess himlingsplater.
Vegger: Tapet, malt panel og malt tapet.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag med opprinnelige underliggende furugulv og støpte gulv i grovkjeller. Ble registrert sagflis som isolasjon i etasjeskille mellom grovkjeller og hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Målinger er utført med lasermåler i gangen på loftet og ene soverommet. Hovedetasjen ble det foretatt måling i ene stuen.

Konsekvens/tiltak

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

Boligen fungerer greit med disse avvik.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

To eldre opprinnelige teglsteinspiper i boligen. Flere eldre ildsteder i alle etasjer og en sotluke i grovkjeller. Nyere vedovn i spisestue delen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Eldre vedovn i to stuer



Nyere vedovn på kjøkken/spisestue.



Vedovn på loftet.



Sotluke i grovkjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt i rom under terreng. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. (synlig grunnmur og ingen utforede vegger)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator. Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulvstøpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet. Er også eldre opprinnelig drenering i rundt deler av boligen. Har dannet seg en del fuktmerker og salutslag på murvegger og støpte gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at ikke grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret. Fungerer med dagens bruk som en grovkjeller.

Tilstandsrapport



Fuktvandring i nedre del av grunnmur og støpte kjellergulv



Eldre fuktmerker og salutslag.



Deler av innvendig grunnmur.

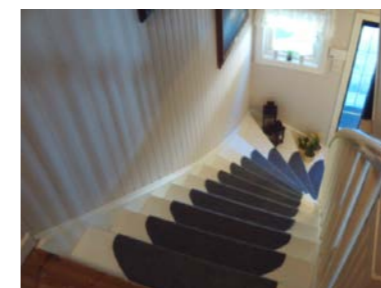


Noe oppsug av fuktighet i panel til skillevegger boder.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp med tette opptrinn til loftet og en enkel bratt trapp til grovkjeller.



Trapp til loftet



Enkel bratt kjellertrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Nyere innerdører i hovedetasjen av heltre type hvit med fire spegler, tofløyet glassdør i mellom stuer og en glassdør til vindfang. På loftet er det opprinnelige heltre innerdører med stor spegler som er blitt malt.

VÅTROM

HOVED > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtromsplater på vegger og mdf panel med spotter i himling.

HOVED > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

HOVED > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.



Sluk i gulvet.



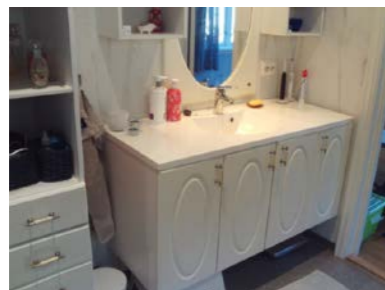
Sluk under dusjkabinett

HOVED > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Innredning

HOVED > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Fuktstyrt vifte i ytterveggen.

HOVED > BAD/VASKEROM

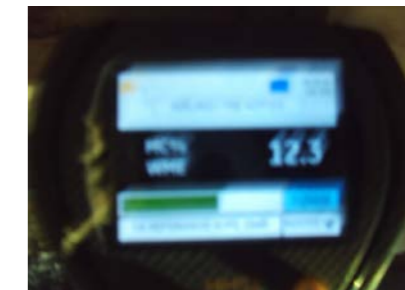
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i fra underliggende himlig i grovkjeller, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 12,3 vektprosent.



Hulltaking i underliggende himling.



Måleresultat.

KJØKKEN

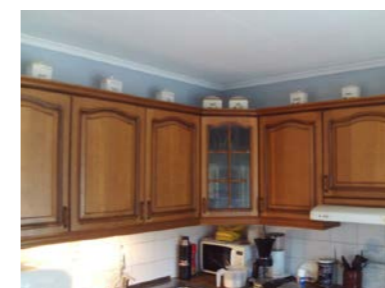
HOVED > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminatgulv, takess himlingsplater, malt tapet og fliser over kjøkkenbenken.

Innredning med heltre fylling fronter som er funnet i bra stand ut i fra alder. Noen dårlige hengsler på skapdører under vaskekum ble registrert.



Deler av kjøkkeninnredningen.

HOVED > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

SPESIALROM

HOVED > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

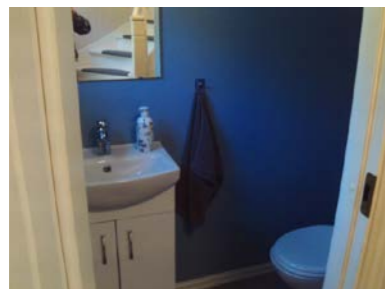
Toalettrom i hovedetasjen:
Gulvbelegg, malt slett himling og malt tapet på vegger.
Innredning og vvs utstyr er funnet i orden. Ovn på veggen for oppvarming av rommet og det er naturlig ventilasjon ved hjelp av en ventil i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Deler av toalettrom

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom på loftet:
Våtromsplater på vegger, malt panel i himling og fliselagt gulv.
Innredning og vvs utstyr er funnet i orden.
Stråleovn på veggen og en ventil i himling for ventilasjon av rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



Deler av toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med noen åpne koblinger i grovkjeller. (Ikke fordelerskap)
Fordelerskap på bad/Vaskerom i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Noen åpne koblinger i grovkjell



Eldre trykktank under trapp.



Fordelerskap på bad/vaskerom

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast innvendig og eldre soillrør i kjellergulvet ut til septiktank.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Gjelder eldre soilrør i kjellergulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Gjennværende brukstid på eldre soilrør i fra byggeåret, ansees som noe begrenset.



Nyere plastrør.



Stakeluke.



Eldre soilrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe på trimrom.



Varmepumpe på trimrom.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert under trapp i grovkjeller.

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.



Bereider er plassert under trapp i grovkjeller.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

To sikringsskapet er plassert i gangen på loftet og har merkede kurser. Deler av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Byggeåret 1953

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

Ja I vårt eierskap.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

I samband med nytt bad i 2022.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Tilstandsrapport

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja En gjennomgang av noe eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.



Hovedinntaket på ene kott på loftet



Sikringsskap med strømmåler



Sikringsskap uten strømmåler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Delvis utspringet tomt som er blitt noe oppfylt i framkant.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Deler av drenering og fuktsikring er i fra byggeåret. I 2015 ble to og en halvside drenert på nytt med tilhørende fuktsikring.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder på steder som ikke er drenert på nytt.

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.



Synlig fuktsikring inntil grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur som er synlig i sin helhet innvendig i grovkjeller.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Eldre fuktmerker og noe saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer greit med dette avviket.



Deler av grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport



Mur på baksiden av boligen.



Ny mur ved trappenedgang til kjeller.

1 TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Svak skrånet tomt i rundt selve boligen.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannledning er av ukjent type. Avløp til septiktank som tømmes av kommune. Vannet kommer i fra egen brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- 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.
- Foreta kontroll av brønnvann.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ble registrert noen avvik med tanke på dagens krav til sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- 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

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

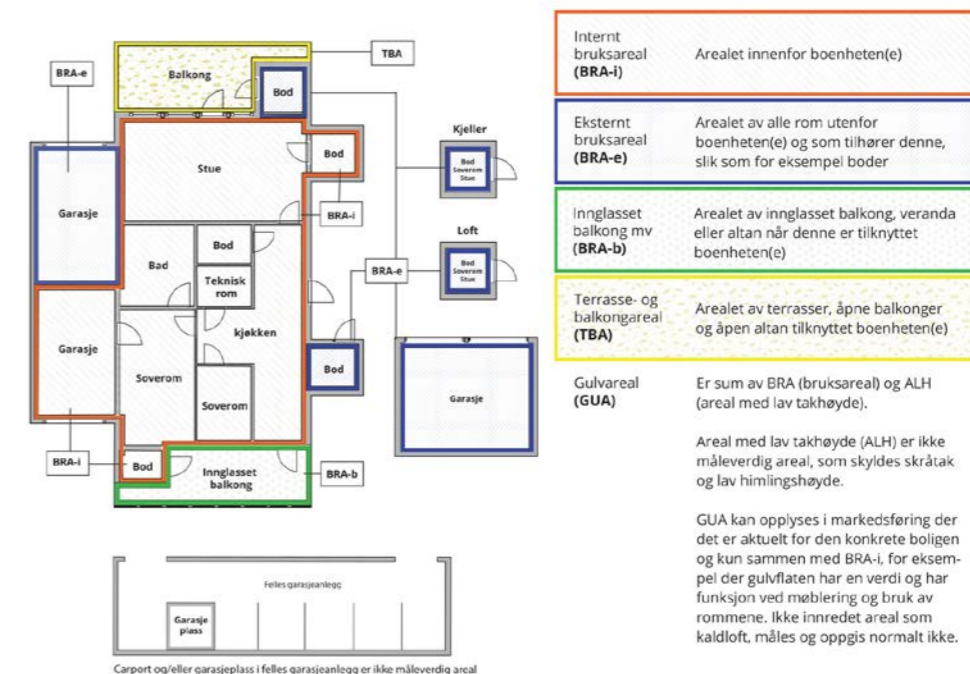
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsskruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hoved	133			133	32		133
Loft	84			84		42	126
Kjeller	123			123			123
SUM	340				32	42	382
SUM BRA	340						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Vindfang/trappegang, gang, trapperom, stue, stue 2, kjøkken/spisestue, toalettrom, bad/vaskerom, trimrom		
Loft	Gang, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Kjeller	Gang, lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3, lagerrom 4, lagerrom 5, bod, bod 2		

Kommentar

Større kott på begge sider av loftet med lav takhøyde er tatt med i areal for lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger i kommune sine systemer.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt bad/vaskerom og noen elektriske arbeider.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger i kommune sine systemer.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Torleif Fjellestad	Takstingenør
	Olav Aasen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	90	3		0	1996.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Setesdalsvegen 891

Hjemmelshaver

Aasen Olav

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Grunnmur på tre sider som er tilbakefylt.
- Eldre opprinnelig drenering og fuktsikring.
- Noen fuktmerker på innvendig grunnmur.
- Plassbygget sperrekonstruksjon.
- Gavlvegg i front er blitt kledd på nytt.
- Eldre slitt vindu.
- Nyere garasjeport.
- Nyere takteking.
- Anbefaler at takrenner blir montert.
- Normalt vedlikehold må beregnes med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.03.2026	Ingen tegninger i kommune sine systemer.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover 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

Olav Aasen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1982
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Setesdalsvegen 891

4720 Hægeland

4223-90/3/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1408260049

1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Lekkasje i rør som er reparert av rørlegger

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Gjensidige

Beskrivelse av arbeidet: Forsikringselskapet hadde egne folk. Vet ikke sikkert hvilket år det var

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Terje Sangesland

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet yttertak. Lagt nye takstein. Husker ikke helt hvilket år. Skiftet 1 vindu 2025. 2 nye små vinduer ca 5 år siden

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Jan Kåre Flystveit

Beskrivelse av arbeidet: Byttet takstein på garasje. Ny Garasjeport satt inn

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Anders Storhei

Beskrivelse av arbeidet: Gravd opp grøft og lagt grunnmurspapp på 2 og ei halv av sidene.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

2 og ei halv side

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?

♦ 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?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Avs elektro

Beskrivelse av arbeidet: Renoverte bad/vaskerom. Elektriker la opp nytt system

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?

♦ Ja



Bygget terrasse. Oppføring av støttemur

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ 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?

♦ Ja

Mellom 05.01.19 og 23.03.19. Soverom 2. etasje 10 og stue første etasje 170

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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](https://www.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.

Nabolagsprofil

Setesdalsvegen 891

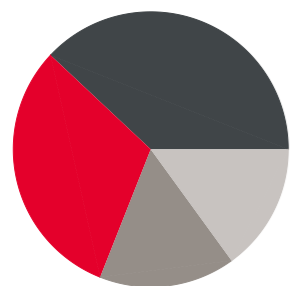
Offentlig transport

🚗 Homme sag Linje 170	2 min 🚶 0.1 km
🚗 Vennesla stasjon Linje F5	25 min 🚶 27.2 km
✈️ Kristiansand Kjevik	40 min 🚶

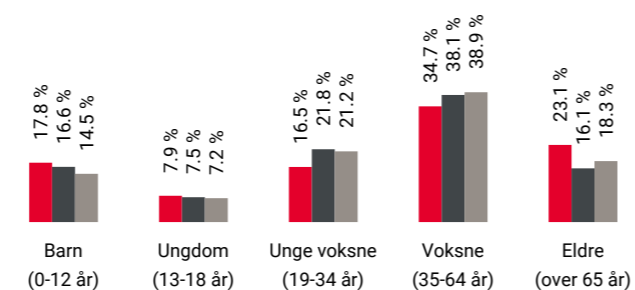
Skoler

Eikeland oppvekstsenter (1-7 kl.) 77 elever, 7 klasser	3 min 🚶 2.6 km
Skarpengland skole (1-10 kl.) 324 elever, 18 klasser	14 min 🚶 15.8 km
Øvrebø videregående skole 54 elever, 6 klasser	15 min 🚶 17.7 km
Setesdal vgs avd. Hornnes 210 elever, 11 klasser	19 min 🚶 21.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Eikeland	546	235
■ Kommune: Vennesla	15 123	6 584
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

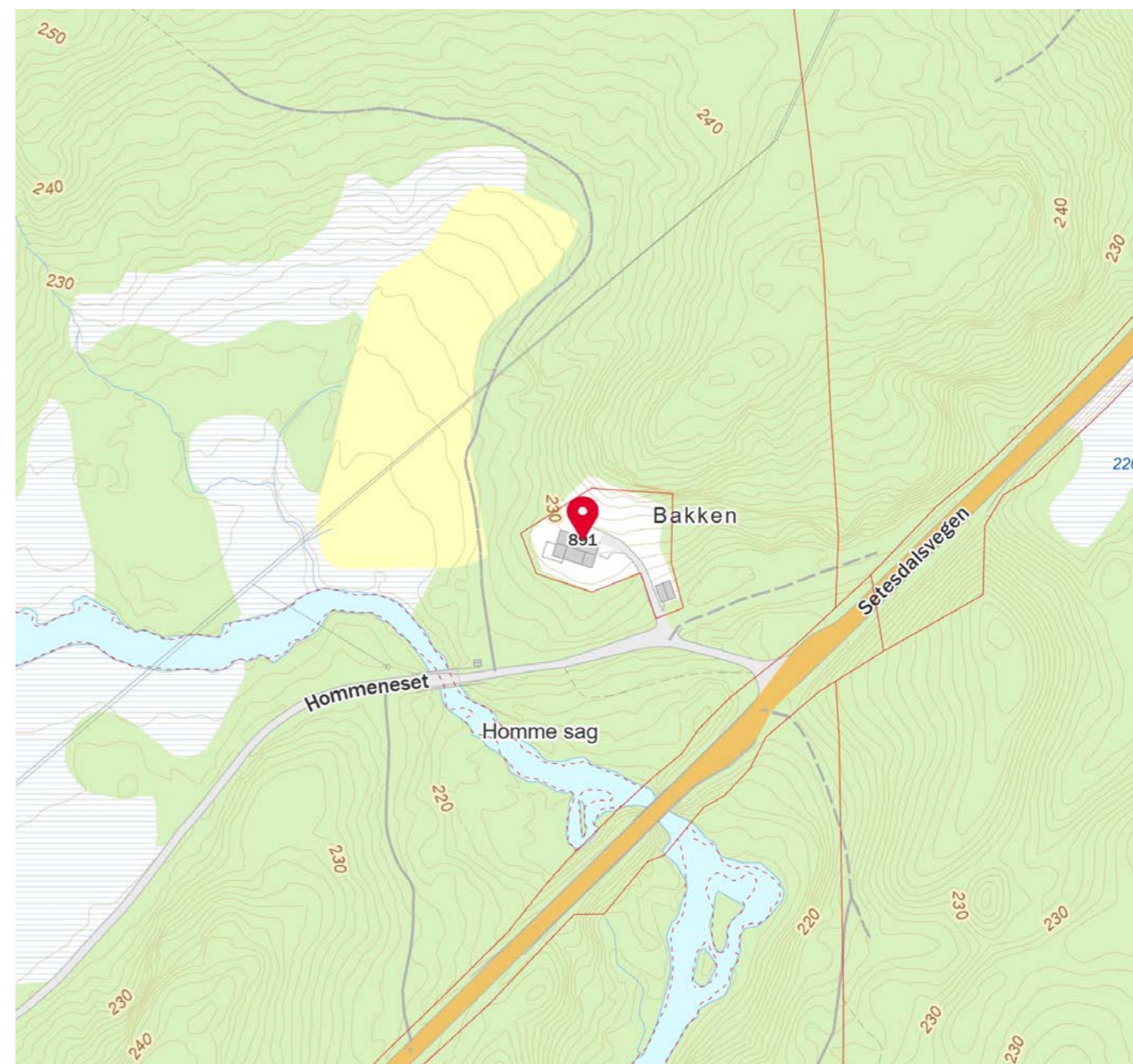
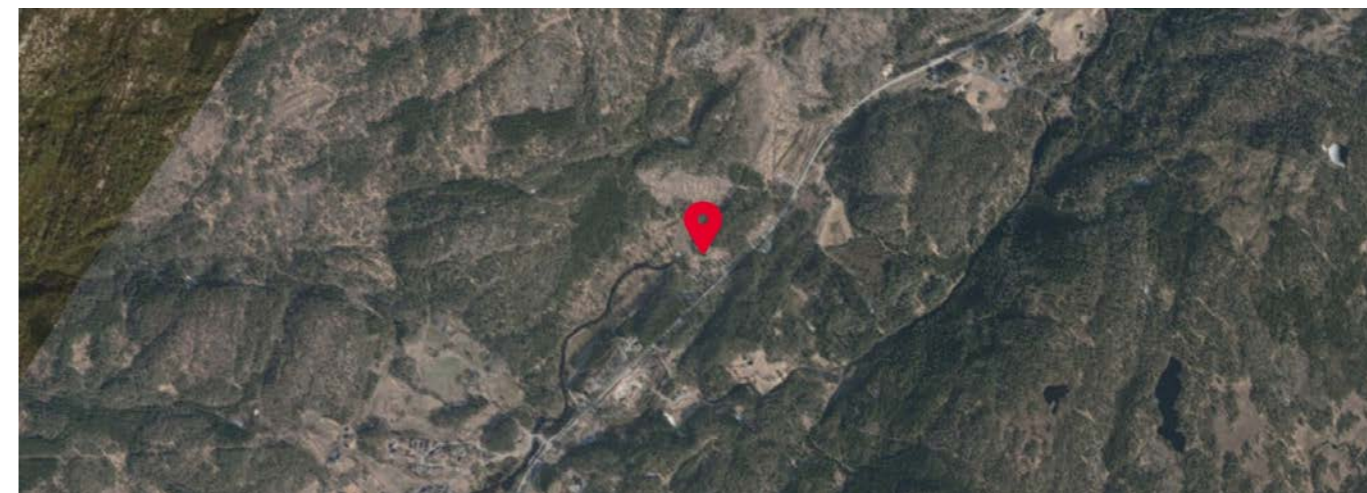
Eikeland barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 🚶 2.6 km
Bjelland barnehage (2-5 år) 11 barn	14 min 🚶 16.8 km
Djupmyra FUS barnehage (0-5 år) 98 barn	15 min 🚶 16.2 km

Dagligvare

Spar Hægeland Post i butikk, PostNord	17 min 🚶 1.6 km
Spar Øvrebø Post i butikk, PostNord	12 min 🚶 14.9 km

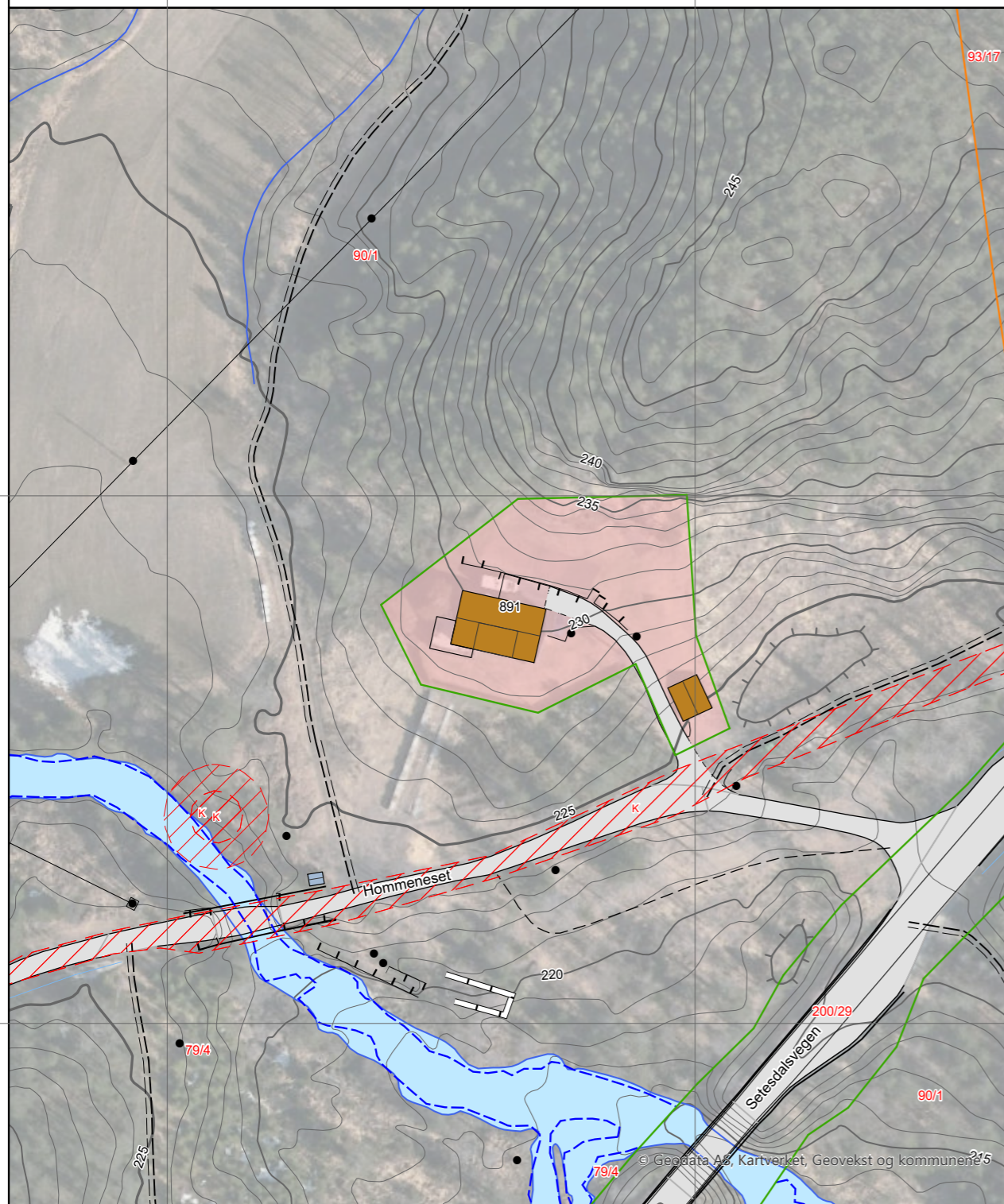
Sport

🏀 Smiheia Balløkke Ballspill	20 min 🚶 1.8 km
🏀 Eikeland skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 🚶 2.6 km
🏊 Treningssenter	15 min 🚶
🏊 Treningssenteret	23 min 🚶



Eiendomsgrenser

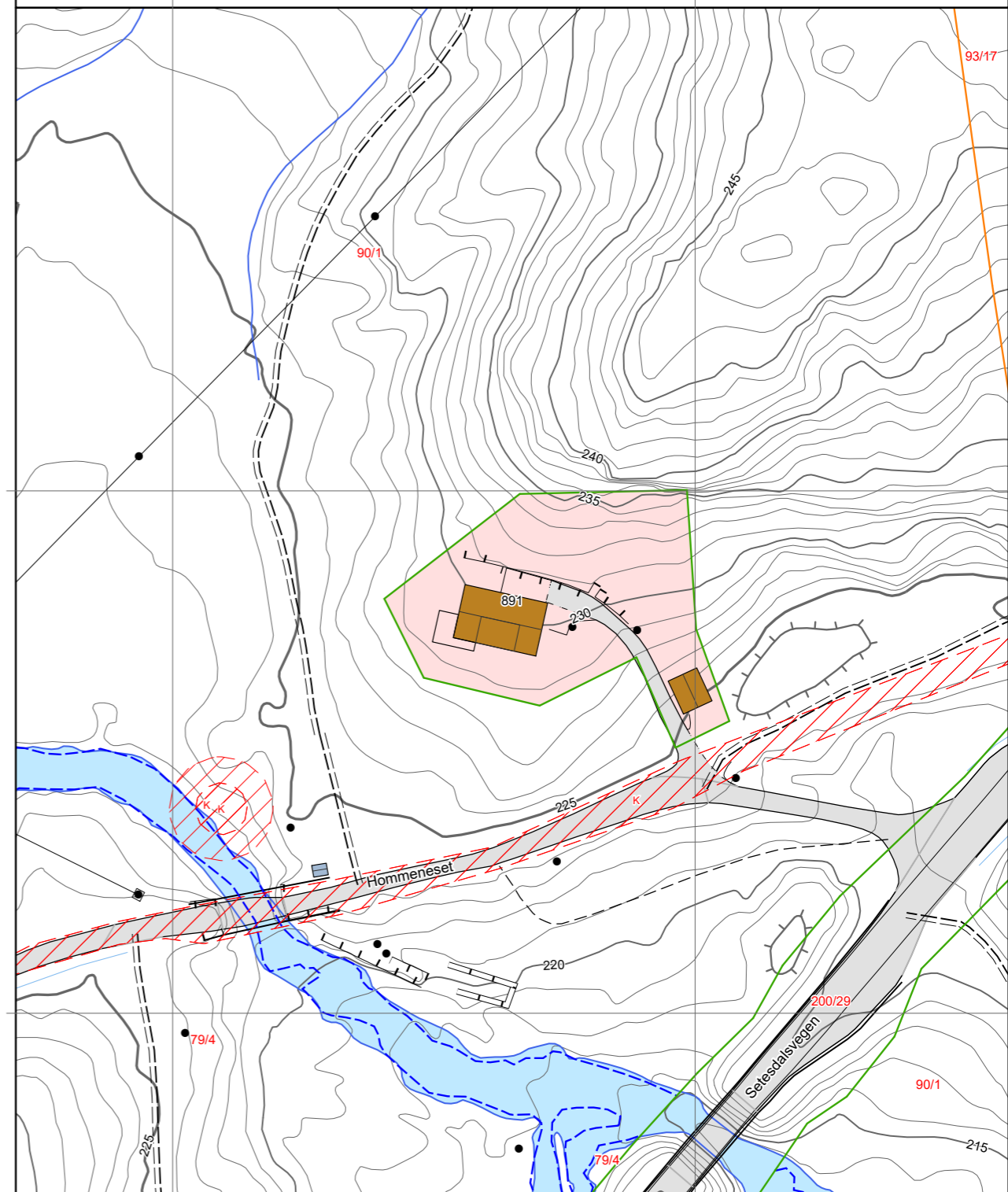
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- - - Middels nøyaktig 12-31 cm
- - - Mindre nøyaktig 32-100 cm
- - - Lite nøyaktig 101-600 cm
- - - Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Eiendomsgrenser

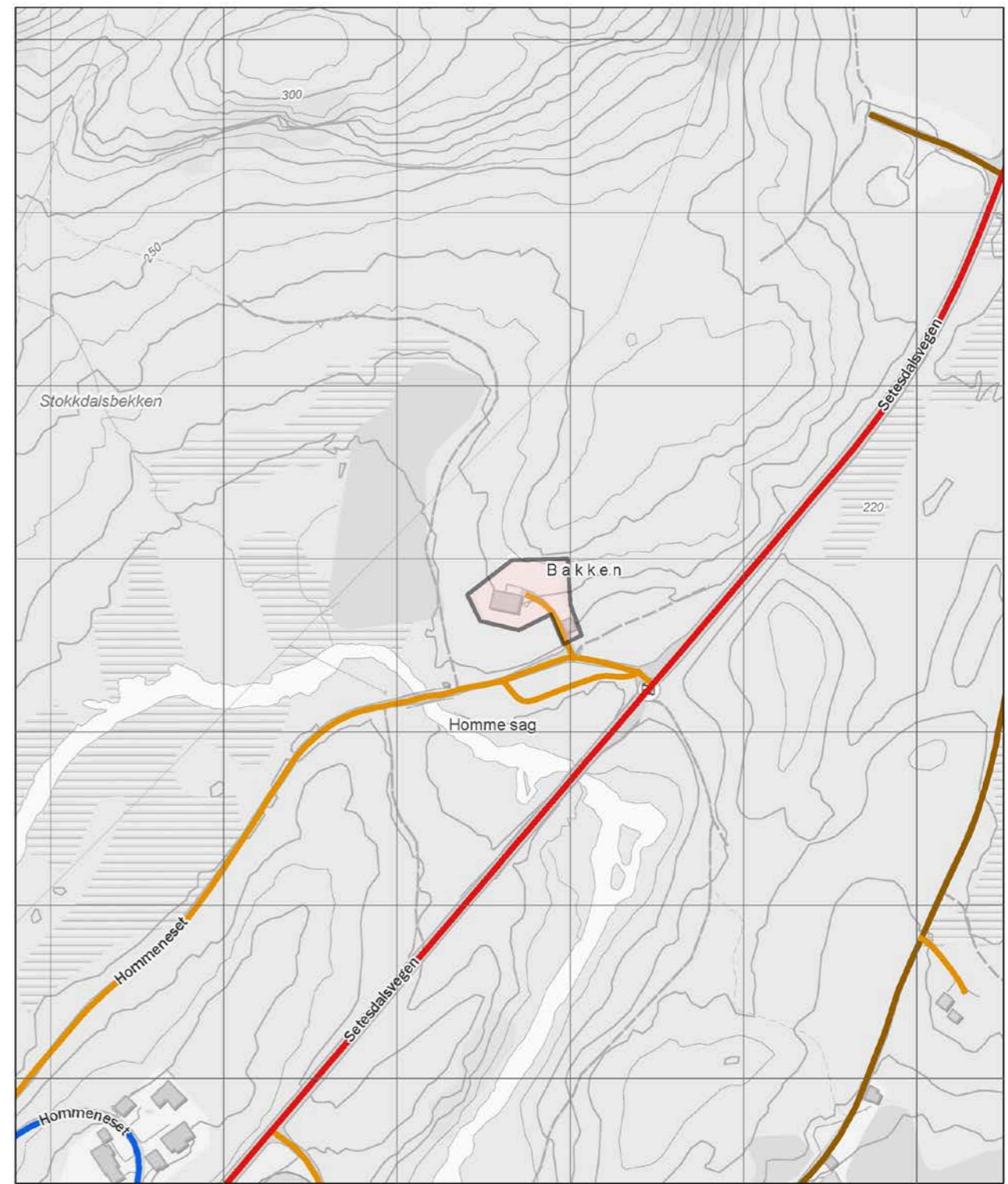
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- - - Middels nøyaktig 12-31 cm
- - - Mindre nøyaktig 32-100 cm
- - - Lite nøyaktig 101-600 cm
- - - Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- ✱ Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- ▨ Kulturminne - flate
- ▨ Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- ⋯ Tiltaklinje
- Eiendomsgrensar**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- ==== Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- ⋯ Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkey
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



- | | | | | | |
|---------------------|--------------------|---------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| — Europaveg | — Riktsveg | — Fylkesveg | — Kommunal veg | — Privat veg | — Gang- og sykkelveg |
| — Tunnel, Europaveg | — Tunnel, riktsveg | — Tunnel, fylkesveg | — Tunnel, kommunal veg | — Tunnel, privat veg | — Annet gangareal |
| | | | — Skogsbilveg | | — Bilferje |
| | | | | | — Annet |

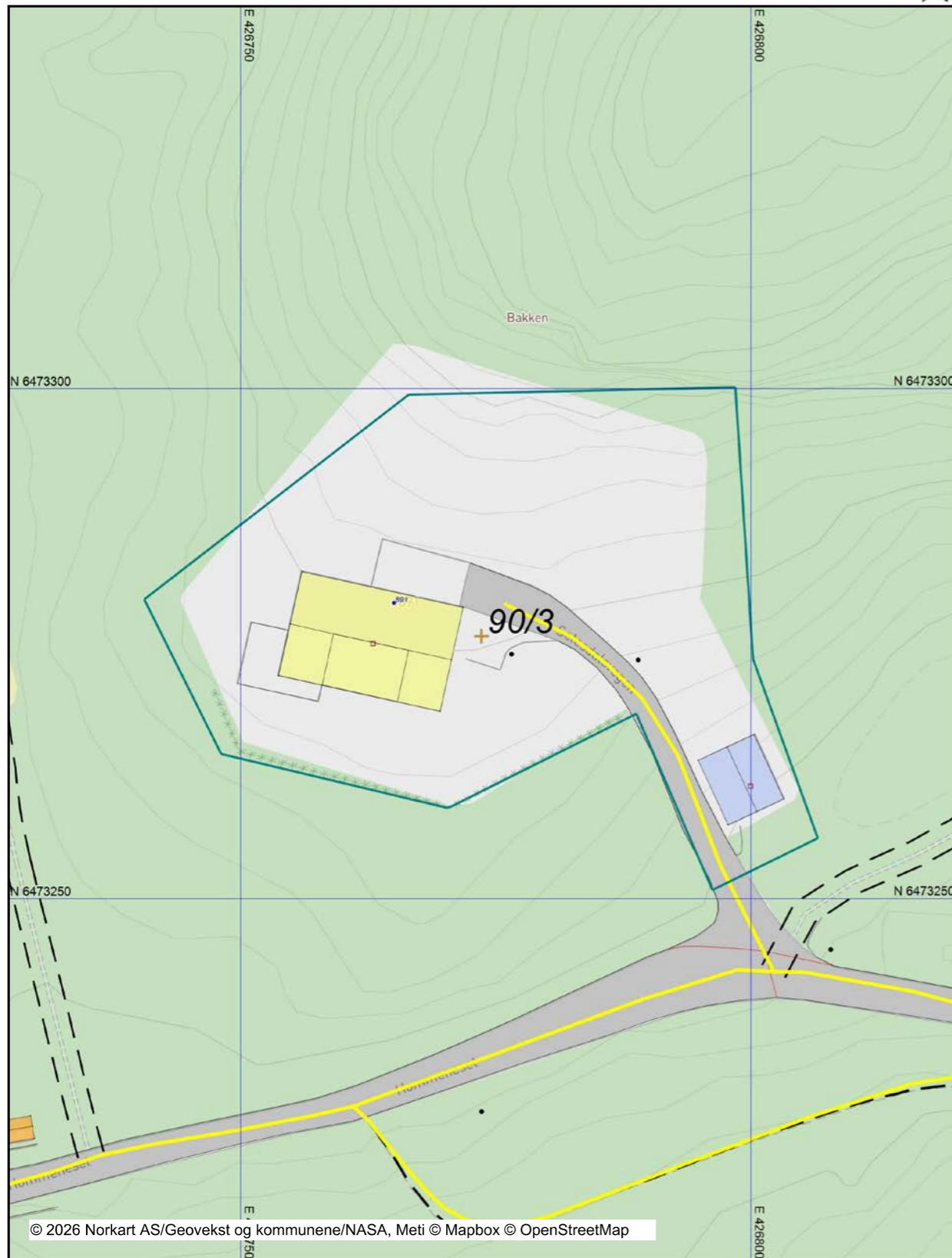


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 16.03.2026

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 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
- VEG**
 - VegKjørende medium L
 - VegKjørende
 - Vegdekkekant
 - VegAnnenAvgrensning
 - AnnetVegarealAvgrensning
 - Vegrekkeverk medium L
 - Vegrekkeverk
 - VegFiktivGrense
 - Kjørebane kant
 - Vegskuldekant
- TraktorvegSti**
 - Traktor/Kjerrevag midt
 - sti
- Matrikkel Vegsit.**
 - Riksveg - Veglenke
 - Privat veg - Veglenke
- Matrikkel Bygning**
 - Bygning, Boligbygg
 - Bygning, Andre bygg
 - Bygning, uten Bygningspunkt
- Bygninger**
 - Takriss
 - Veranda
 - Bygningslinje
 - Mønelinje
- Matrikkelkart**
 - Grunneiendom
 - Hjelpelinje vannkant
 - Grense <= 30 cm
- Matrikkel Adresse**
 - Abc Tekstfor Vegadresse
 - Vegadresse

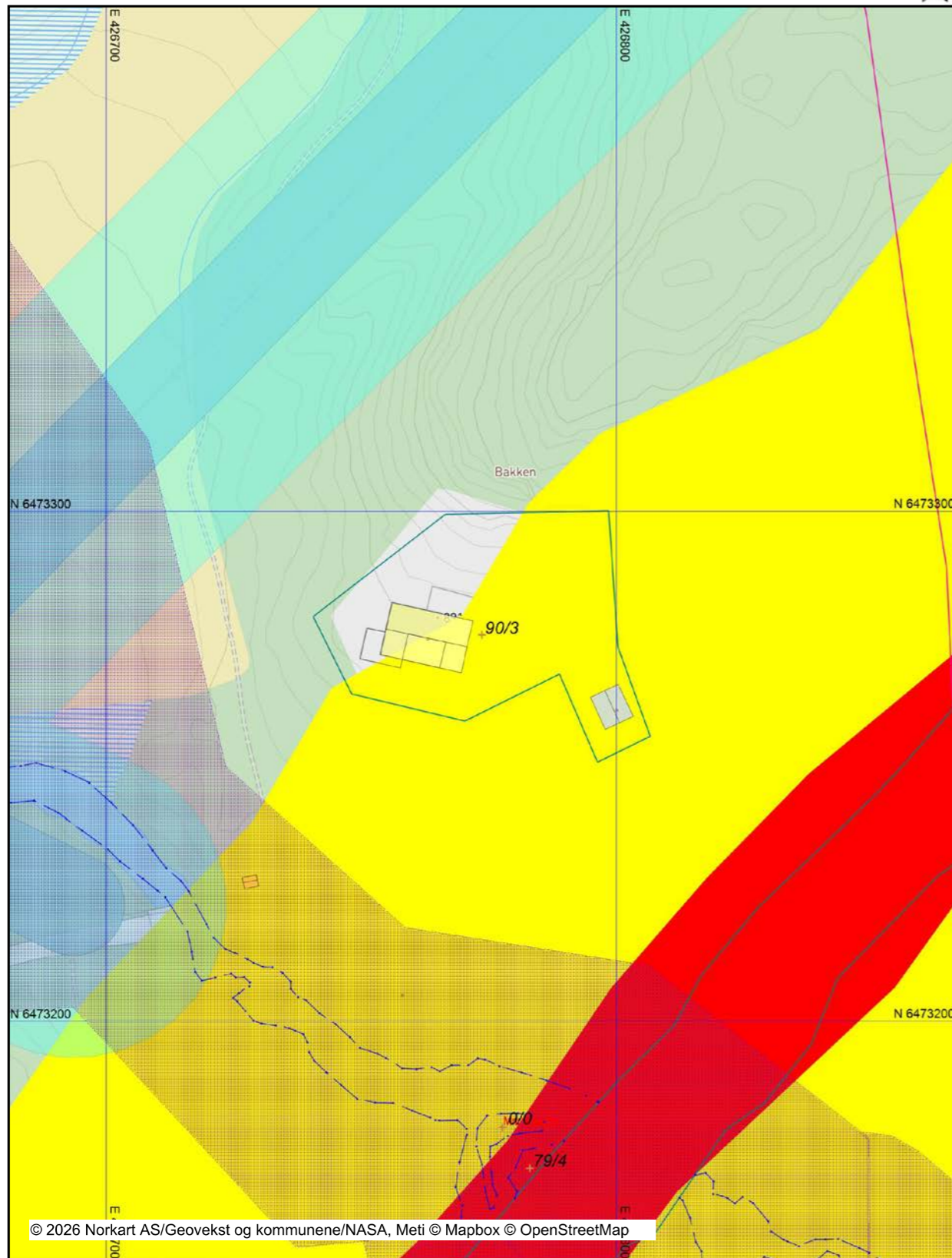


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 18.03.2026

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 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, uten Bygningspunkt
- Bygninger**
 - Takriss
 - Veranda
 - Bygningslinje
 - Mønelinje
- Matrikelkart**
 - Grunneiendom
 - Hjelpelinje vannkart
 - Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
 - Grense <= 30 cm
 - Grense < 500 cm

Dagbok nr. 1302 1978
Setesdal sørenskrivarembete

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1885
OSLO

Dokumentavgift betalt med kr. 100,-
Setesdal sørenskrivarembete

Skjøte

Undertegnede: Torkjell Hessaa

født: 26/5 - 1947 Personnummer: 260547 [redacted]

skjøter og overdrar herved til
Torkel Histøl
og Aanund Abusland

født: 15/10 - 1900 og 9/3 - 1894 Personnummer: 15101900 [redacted]
08 09 03 94 933 88

min/vår eiendom:
g.nr. 90. b.nr.¹⁾ 3.
matr. nr. til gate/vei¹⁾
i: Vennesla kommune.
Kjøpesummen kr. Gave, verdi kr. 1000
er avgjort på omforenet måte.
Særlige bestemmelser ²⁾

Jeg er ugift ³⁾
Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

Hægeland den 8/5 19 78
Torkjell Hessaa
Ustederens underskrift.
personnr. 260547 [redacted]

Vi/jeg bekrefter at: Torkjell Hessaa
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Hægeland den 8/5 19 78

Østegeland Navn Hidmi Fjellstad Navn
Født: 120820 Født: 090825
4653 Hægeland Adresse 4652 Ambr Adresse

Som gift med skjøteutstederen samtykker jeg i skjøtningen.

Torkel Hessaa
160450 [redacted]
personnr.

Vi/jeg bekrefter at foranstående samtykkeerklæring er undertegnet av eller vedkjent seg sin underskrift på foranstående samtykkeerklæring i mitt/vårt nærvær og at vedkommende er over 20 år. Jeg/vi er bosatt i Norge og er over 20 år.

Hægeland den 8/5 19 78

Østegeland Født: 120820 Adresse: 4653 Hægeland
Hidmi Fjellstad Født: 090825 Adresse: 4652 Ambr

Kontrakt

Eier av gnr. 90 bnr. 3 har gjerdehold langs byttet, og rett til brønn og vannledning på gnr. 90 bnr. 1. Stedsvalg for brønn og vannledning foretas i samråd med eier av gnr. 90 bnr. 1. Ved seinere salg, har eieren av gnr. 90 bnr. 1 forkjøpsrett etter takst. Ved 1. gangs salg, skal eieren av gnr. 90 bnr. 1 ha et fradrag på 30 % av taksten.

Hægeland 8/5 1978

Torkjell Hessaa Torkel Histøl Aanund Abusland
Torkjell Hessaa Torkel Histøl Aanund Abusland

- Fyll ut det som passer.
- Det må fremgå hvor lenge en eventuell heftelse skal hvile på eiendommen. Klausul om forkjøpsrett må angi om forkjøpsretten skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det.
- Stryk det som ikke passer. Ektefellens samtykke må innhentes selv om eiendommen er skjøteutstederens særeeie såfremt den tjener til felles bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført, medmindre ektepakt bestemmer noe annet.

Megleropplysninger

Dato: 18.03.2026

Tegninger

Gårdsnr:	90	Bruksnr:	3	Festnr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Setesdalsvegen 891, 4720 Hægeland						

Vi kan ikke se at det foreligger tegninger på denne eiendommen i våre systemer.

Megleropplysninger

Dato: 18.03.2026

0100 Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	90	Bruksnr:	3	Festnr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Setesdalsvegen 891, 4720 Hægeland						
Eier:	Olav Aasen (1/1)						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):	1 997 m ²		Arealkilde: Arealet er hentet fra kommunens eiendomsbase				
Tilleggs areal	m ²						

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 m ² :	Tatt i bruk:
Enebolig		Ikke oppgitt
Garasjeuthus anneks til bolig		Ikke oppgitt

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):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Om bygningene er byggemeldt:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

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

Kommentar:

1351 Reguleringsforhold

Planopplysninger:	
Reguleringsplan	<input type="checkbox"/>
Bebyggelsesplan	<input type="checkbox"/>
Kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/>
Reguleringsbestemmelser	<input type="checkbox"/>

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

Kommentarer til eksisterende planer:

1800 Tilknytning til vann og avløp

	Offentlig tilknyttet	Privat anlegg	Kommentar
Vann	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Avløp	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Slamavskiller	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vannmåler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Parafintank <input checked="" type="checkbox"/> *Se kommentar	Oljeutskiller: <input type="checkbox"/> *Se kommentar	Fettutskiller: <input type="checkbox"/> *Se kommentar	
Kommentar: Kommunen har ingen dokumentasjon på om det er 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: Kommunen har ingen informasjon om alder eller kvalitet på et eventuelt anlegg.			
Foreligger gyldig utslippstillatelse (ja/nei/ukjent): Det foreligger ikke gyldig utslippstillatelse.			
Er det/vil det komme krav fra kommunen om oppgradering av renseanlegget (ja/nei/beskriv):			
Informasjon om drikkevann: Kommunen har ingen informasjon om type eller alder på brønnen, eller kvaliteten på drikkevannet			

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.

Gjennomsnittsforkbruket for vann i en husstand er 50 m³ pr person. Nåværende kalkulert forbruk vann- og/eller avløp er satt til **xxx m3** pr år. Ny eier må oppgi ønsket kalkulert forbruk (forventet forbruk av vann- og/eller avløp ilt av et år) eller ta kontakt med kommunen for videre spørsmål.

***kommentar:**

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

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

2000 Legalpant

Restanse:	Pr. termin:	Forfall:	Fakturanr:	Kontonr:	KIDnr:
6 638,06	1/12	25.02.2026	506238	2801 43 80088	0043168135062382
-2 969,51	2/12	25.03.2026	515102	Kreditnota	

Gjenstår: 3 668,58

Eiendomsskatten på denne boligen for år 2026, er beregnet til å bli kr. 4 134,-
Kommunale avgifter på denne boligen for år 2026, inkludert eiendomsskatt, er beregnet til å bli ca.
kr. 10 317,-

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

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

Dato: 18.03.2026

1000 Ferdigattest

Gårdsnr:	90	Bruksnr:	3	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Setesdalsvegen 891, 4720 Hægeland						

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Setesdalsvegen 891
4720 HÆGELAND

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: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre