

aktiv.



Venneslavegen 409, 4707 VENNESLA

**Grovane! Fin enebolig på stor tomt.
Renvert kjøkken og bad/wc.**



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Svendsen

Mobil 464 32 223

E-post tommy.svendsen@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 600 000,-
Omkostn.: Kr 66 390,-
Total ink omk.: Kr 2 666 390,-
Selger: Solveig Marie Torjussen
Rune Torjussen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 156/168 kvm
Tomtstr.: 1015 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 8, bnr. 12
Oppdragsnr.: 1408260047

Grovane! Fin enebolig på stor tomt. Renovert kjøkken og bad/wc.

Velkommen til Venneslavegen 409.

Fin enebolig fra 1959 oppført i mur, med rolig og landlig beliggenhet på Grovane, ca. 4 km fra Vennesla sentrum. Boligen går over tre plan og har en funksjonell planløsning. Hovedetasjen inneholder entré med god plass til yttertøy, gang med trapp, romslig stue med vedovn, varmepumpe og utgang til terrasse, samt kjøkken fra 2014 med sitteplass. Badet ble oppgradert i 2012 og har flislagte overflater. På loftet er det gang og tre soverom. Kjelleren har egen inngang og inneholder gang, vaskerom, kjellerstue og hobbyrom. Pent opparbeidet tomt med asfaltert gårdsrom, hage ned mot Rogåna og terrasse med utestue. Eldre garasje medfølger. Boligen har normal standard, men noe oppussing må påregnes. Velkommen.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	72
Nabolagsprofil	80
Forbrukerinformasjon	108
Budskjema	109

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.

Utsikt fra stuen.



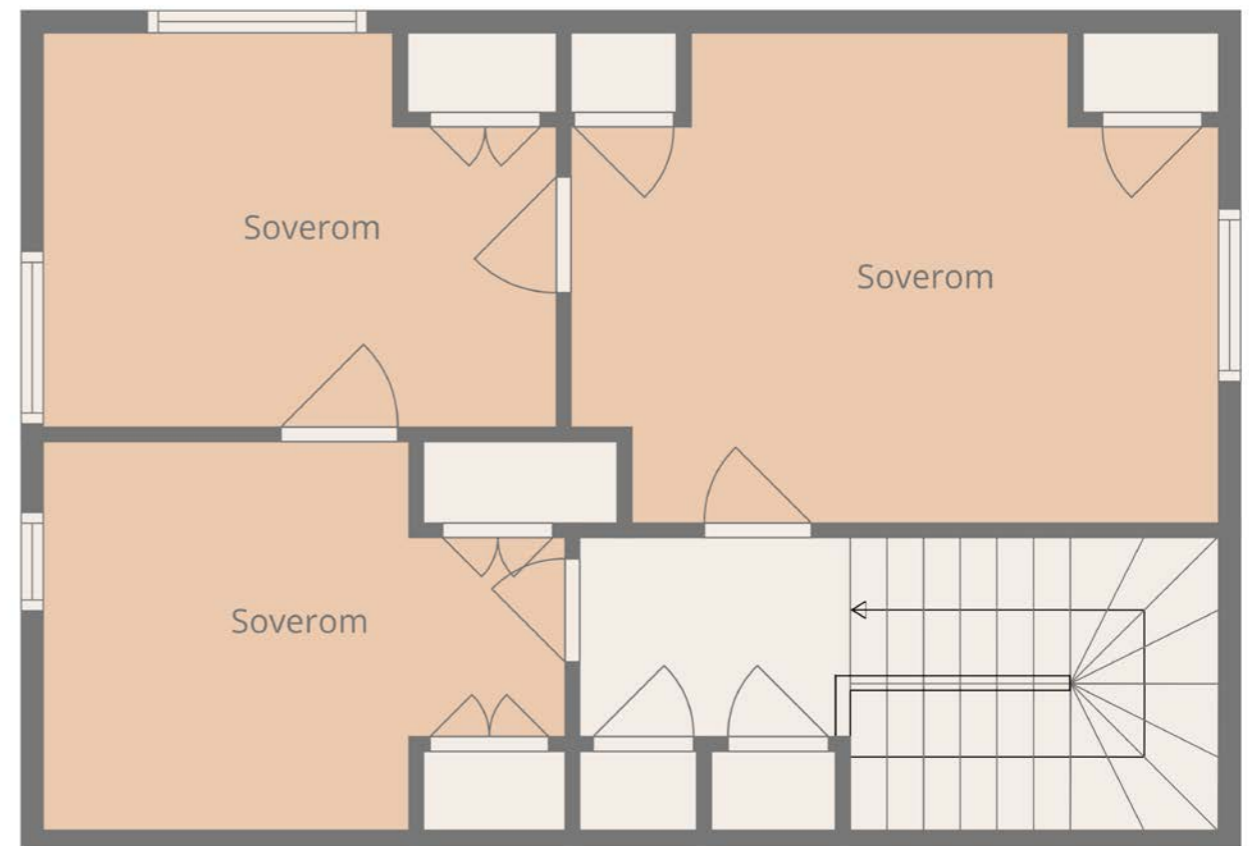






Plantegning loft..

2. etasje



Ikke Målt 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.



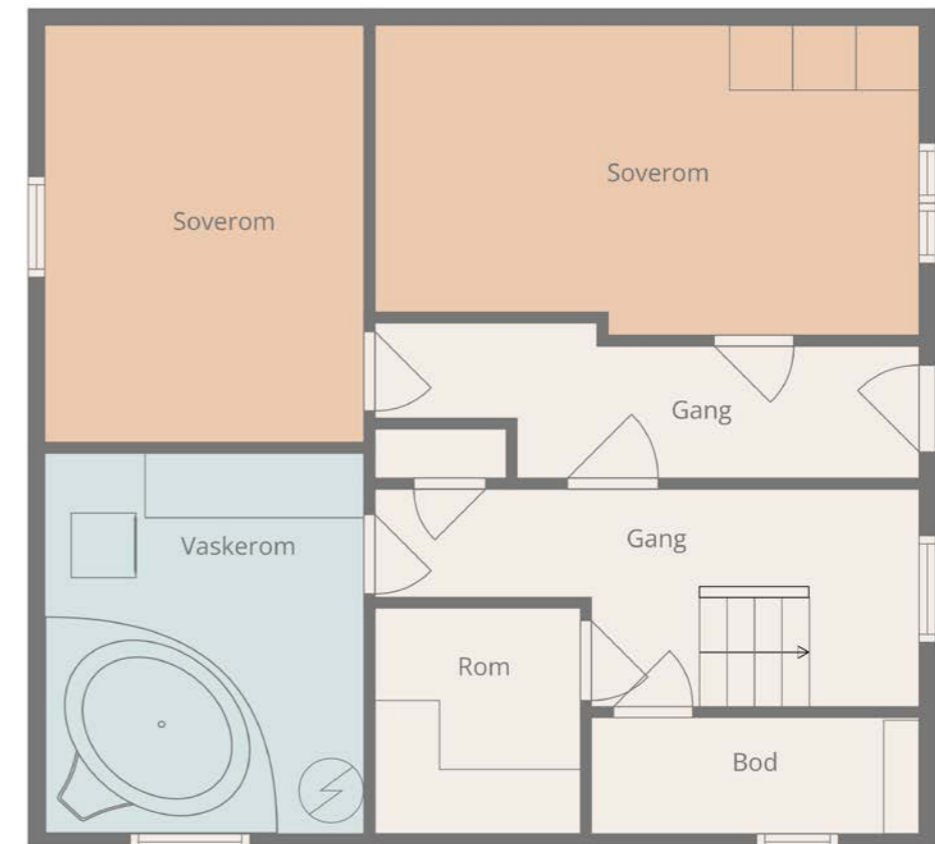
Det er 3 soverom i boligen





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.






Adkomst til kjelleren fra utsiden.

Inngang til utestue på terrassen.









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: 156 kvm

BRA - e: 12 kvm

BRA totalt: 168 kvm

TBA: 30 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 53 kvm Gang, vaskerom, kjellerstue/
gjesterom, soverom, bod, arbeidsrom

1. etasje

BRA-i: 60 kvm Vindfang, entré, trapperom, stue,
kjøkken, bad

BRA-e: 12 kvm Utestue

2. etasje

BRA-i: 43 kvm Gang, soverom, soverom 2, soverom
3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1015 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med stort asfaltert gårdsrom og innkjørsel. Ellers er det en fin hage som går ned til til Rogåna. Til boligen er det en stor terrasse med utestue. Medfølger også en eldre garasje med noe lav takhøyde.

Eiendommen har noen fiktive grenser.

Beliggenhet

Eiendommen har en idyllisk beliggenhet på Grovane. Grovane ligger landlig til ca. 4 km utenfor Vennesla sentrum. I området er det hovedsakelig eneboliger.

Adkomst

Fra Vennesla entrum: Følg Venneslavegen 405 nordover ca. 4 km til du ankommer Grovane.

Eiendommen ligger på venstre side. Se etter skilting fra Aktiv Eiendomsmepling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Harestua barnehage: 2 km

Søndagsbakken: 2.6 km

Klokkerstua barnehage: 3 km

SKOLER:

Oasen skole Vennesla: 2.6 km

Vennesla skole: 3 km

Vennesla ungdomsskole: 3 km

Vennesla videregående skole: 2.8 km

Kristen VGS Vennesla

Skolekrets

Vennesla

Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Venneslavegen

TOG:

Vennesla stasjon

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av eldre betongtakstein av type enkelkrum. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag: Takrenner av stål med tilhørende deler. Pipe er blitt helbeslått over tak.

Veggkonstruksjon: Veggene har murkonstruksjon av ytongblokker som er pusset utvendig. Selve blokkene er synlige i begge gavlvegger på kaldtloftet.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Øverste loftet er blitt isolert med underliggende huntonittplater.

Knekott på sidene og øverste loftet ble vurdert.

Vinduer: Et nyere vindu på ene soverommet på loftet som er av type toppsving.

Vinduer - 1: Ellers er de fleste vinduer i fra midten av 70- tallet og er midthengslet og et større vindu i stue med fast karm. Eldre opprinnelige vinduer i kjeller av forskjellige typer.

Dører - 1: Eldre balkongdør med middels høy

brystning og kjellerdøren er i fra byggeåret. (Inner og ytterdør).

Dører: Hoveddør med glass er funnet i bra stand.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Større nyere terrasse med rekkverk ut i fra stue mot have som er delvis overbygget med et tak.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag med opprinnelig underliggende furugulv og støpte gulv i kjeller.

Pipe og ildsted: Boligen har eldre opprinnelig mursteinspipe. Feierluke på øverste loftet og sotluke i kjeller. Vedovn er installert i stue.

Rom Under Terreng: Er en del utforede vegger under bakkenivå i kjeller. Ellers er det synlig pusset og malt grunnmur.

Hulltaking er foretatt i utford vegg på soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat 8,6 vektprosent.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur som er pusset innvendig og utvendig.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av betong.

Terrangforhold: Svak skråned tomt i rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør og vannledning er av ukjent type. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

GARASJE

- Eldre garasje.
- Sprekk i grunnmur og murfasade på hjørne i mot have på grunn av setninger i grunnen.
- Er ikke støpt gulv i garasjen.
- Dobbel enkel port i bra stand.
- Eldre slitt vindu.
- Eldre slitt takteking som trenger og fornyes.
- Ellers må en del vedlikehold og oppgraderinger av denne bygningen beregnes nå og på noe sikt.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak:

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

Nedløp og beslag:

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

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ingen luftespalte i mellom isolasjon og undertak på øverste loftet. En god del kondens/fuktmerker på huntonittplater i skåtak på kaldtloftet. Loftluke er ikke isolert som gjør at det slipper opp en del varmluft i fra selve loftetasjen. Det må nevnes at dette var en vanlig byggeskikk når boligen ble oppført.

Konsekvens/tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres. Bør settes inn en del ventiler i begge gavlvegger på øverste loftet som vil forbedre luftsirkulasjonen og loftluke bør isoleres for å unngå at varmluft slipper opp og dermed fare for kondensering.

Vinduer - 1:

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. To punkterte vindusglass ble registrert på loftet.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. En del vedlikehold må beregnes på disse vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde. Gjennværende brukstid på kjellervinduer ansees som noe begrenset.

Dører - 1:

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Gjelder spesielt utvendig brystning på balkongdøren.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. En del vedlikehold må beregnes på disse to dører med utskiftninger på noe sikt.

Innvendige overflater:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Dette gjelder på laminatgulv på ene soverom på loftet og noe slitt/skadet parkettgulv ved balkongdør.

Skadet gulvbelegg i gang i kjeller. Ellers har de fleste overflater normal slitasje ut i fra alder på disse.

Konsekvens/tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes. Noe oppgraderinger/fornyng må beregnes.

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. Det gjelder på to soverom på loftet og ved måling gjennom hele stue.

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.

Pipe og ildsted:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Er noe rennemerker etter sotvann ved feierluke på loftet.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terrang:

Det var ikke vanlig med fuktsperre (plast under fundamenter og gulvstøp i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne komme opp noe jordfuktighet i fra grunnen. Noe fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv. Noen fuktmerker og saltutslag på grunnmur og kjellergulv ble registrert.

Konsekvens/tiltak:

Det er viktig at ikke mer av grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret. Grunnen til dette er at vist grunnmur blir lukket inne er det fare for at det kan bli noe mugg og sopp i utforede vegger.

Hoved - Bad - Overflater Gulv:

Ble registrert noe bevegelse (svikt) i etasjeskille.

Konsekvens/tiltak:

Bør settes opp en forsterkning på midten av badegulvet i kjeller.

Hoved - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Gjelder rørgjennomføring i gulvet for vann til toalett.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller

lekkasjevann.

Hoved - Bad - Ventilasjon:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Vannledninger:

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

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

Avløpsrør:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Varmesentral:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

eldre anlegg.

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. Vurdering basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Grunnmur er mest sannsynlig smurt inn med et tjærestoff som var mest vanlig i denne byggeperioden.

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.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

Konsekvens/tiltak:

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

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Kjeller - Vaskerom - Generell:

Eldre overflater av malt betonggulv og malte murvegger. Eldre opprinnelig sluk i gulvet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Maling har løsnet på gulvet og det er en eldre opprinnelig sluk i gulvet. Er blitt platekledd i nedre del av vegger en gang i tid. Konsekvens/tiltak:

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Forstøtningsmurer:

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

Konsekvens/tiltak:

Påviste skader må utbedres. Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Se også punkt rom under terreng.

Helse, miljø og sikkerhet

Er noen avvik i forhold til dagens krav med tanke på helse, miljø og sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er

heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. 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.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

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

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

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2011.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Pusset opp badet og bygde det dobbelt så stort. Det er blitt bygd etter regler og krav.

2. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskrivelse: Det er lagt ny membran og nye sluk og nye rør til sluk og toalett.

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?

Ja

Beskrivelse: Det har kommet vann inn en gang under verandadør. Dette var under en stor storm.

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?

Ja

Beskrivelse: Vinduene på 2 av soverommene opp er punktert.

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

Ja

Beskrivelse: Det ble bygget ny veranda. Det ble bygd ny bu på veranda. Det sto ei bu der fra før (vinterhage).

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

Ja

Beskrivelse: Det er antydning til fukt i kjeller. Kjelleren er i bruk. Det er blitt isolert og bygd 2 nye rom.

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

Ja

Beskrivelse: Lekkasje etter rørene ble spylt av septikservice, Sluk på bad.

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

Ja

Beskrivelse: Badet ble renoveret og sluk + avløpsrør til sluk og toalett ble skiftet.

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

Ja

Beskrivelse: Avløpsrør fra toalett og sluk på bad er byttet, Avløpsrør fra kjøkken ble byttet under renovering av kjøkken i 2014.

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

Ja

Firmanavn: billes varmepumper as, 2016

Beskrivelse: Det ble satt inn ny varmepumpe.

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

Ja

Beskrivelse: Feil på hovedsikring på loftet.

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

Ja

Firmanavn: Otera, 2011

Beskrivelse: Det ble byttet ledning helt fra stolpe på utsiden av huset og helt inn til sikring skap. Det er også byttet mye av hoved strekk inni vegger. Det er også satt inn nye sikringer i sikring skapet og på loftet.

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

Ja

Firmanavn: Otera, 2011

Beskrivelse: Det ble byttet ledning helt fra stolpe på utsiden av huset og helt inn til sikring skap. Det er også byttet mye av hoved strekk inni vegger. Det er også satt inn nye sikringer i sikring skapet og på loftet.

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

Ja

Beskrivelse: Ja det er bygd 2 stykk rom i kjelleren

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Garasje har sprekk i mur

Kommentar fra selger: Ja, vi har dokumenter på vei rett.

Innhold

Velkommen til Venneslavegen 409

Dette er en enebolig fra 1959, oppført i mur og beliggende i rolige og landlige omgivelser på Grovane, ca. 4 km fra Vennesla sentrum.

Eiendommen har en idyllisk beliggenhet i et etablert boligområde som i hovedsak består av få eneboliger.

Boligen går over tre plan og har en funksjonell planløsning. I hovedetasjen kommer man inn via vindfang/entré med god plass til yttertøy. Videre er

det gang med trapp til loft og kjeller. Stuen er romslig og har plass til både sofagruppe og spiseplass. Her er det vedovn og varmepumpe, samt utgang til terrasse. Kjøkkenet har god størrelse og er innredet med kjøkken fra 2014, med en koselig sitteplass.

Badet i hovedetasjen ble utvidet og oppgradert i 2012, og inneholder innredning med to nedfelte servanter, toalett og dusjkabinett. Badet har flislagte vegger og flislagt gulv.

På loftet er det gang med adkomst til tre soverom, alle av god størrelse.

Kjelleren har egen inngang og inneholder gang, vaskerom, kjellerstue og et arbeidsrom/hobbyrom med flere bruksmuligheter. Vaskerommet er enkelt utstyrt med hjørnebadekar, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt arbeidsbenk og innredning. Kjellerstuen egner seg som TV-stue eller ekstra oppholdsrom.

Tomten er pent opparbeidet og har et romslig, asfaltert gårdsrom og innkjørsel. Eiendommen har også en hage som strekker seg ned mot Rogåna. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse med tilhørende utestue. Det medfølger en eldre garasje med noe lav takhøyde. Tomten er på 1 015 kvm.

Boligen holder gjennomgående normal standard. Det er gjort flere oppgraderinger i senere tid, blant annet nytt bad i 2012, nytt kjøkken i 2014 og ny veranda i 2016. Det må likevel påregnes noe oppussing.

Standard

Boligen holder normal standard. Det er foretatt flere oppgraderinger i seinere tid. Nytt bad/ wc i 2012, nytt kjøkken i 2014 og ny veranda i 2016. Noe oppussing må påregnes.

Boligen går over tre plan og inneholder:

Hovedetasje:

Vindfang/ entré:

Entreen har god plass for yttertøy

Trapperom:

Påfølgende gang med trapp til loft og kjeller.

Stue:

Stor stue med god plass til sofagruppe og spisestue. Her er vedovn og varmepumpe, samt utgang til terrassen.

Kjøkken:

Stort, fint kjøkken med innredning fra 2014. Her er også en koselig sitteplass.

Bad/wc:

Badet ble utvidet og oppgradert i 2012 og inneholder: Innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjkabinett. Veggene har fliser og malt panel i himling med spotter. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Loft:

Gang:

Loftsgang med adkomst til soverommene.

Soverom 1:

Soverommet har god størrelse.

Soverom 2:

Soverommet har god størrelse.

Soverom 3:

Soverommet har god størrelse.

Kjeller:

Gang:

Gang med egen inngang.

Vaskerom:

Enkel vaskekjeller med hjørnebadekar, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt arbeidsbenk/innredning.

Kjellerstue:

Liten kjellerstue/ tv-stue.

Arbeidsrom/ hobbyrom:

Rommet har flere bruksmuligheter.

Det er avvik fra byggetegninger. Det er uvisst om kjeller er søkt godkjent innredet.

Innvendige overflater:

Gulv: Furugulv, laminat, teppe, parkett og gulvbelegg.

Himling: Malte himlingsplater, malte himlingsplater med struktur og malte slette (papir)

Vegger: Malt tapet, panelingsplater av forskjellige typer.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er god plass til parkering på egen tomt og i garasje. Garasjen har litt lav takhøyde.

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

Vedovn, varmepumpe og elektrisk oppvarming.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 600 000

Omkostninger kjøper

2 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger
65 000 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfridd))

66 390 (Omkostninger totalt)
83 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
86 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 666 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 683 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 686 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyrer er avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing. Kommunale avgifter og gebyrer er fordelt på 12 terminer. Faktura for renovasjon sendes fra Avfall Sør AS, www.avfallsor.no.

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 8, bruksnummer 12 i Vennesla kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv

ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Fra Venneslavegen er det privat innkjørsel. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen har vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Eiendommen følger Kommuneplan for Vennesla 2018-2030, arealdelen, vedtatt i kommunestyret 25.04.2019. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

Kommuneplanen kan fås fra megler.

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/hjemmeldokument 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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 3,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: Kr7 900 i oppgjørsvederlag, kr 18 750 Tilretteleggingsgebyr og kr2 500 pr visning. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekke alle faste utgifter. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

17.04.2026

Tilstandsrapport

Venneslavegen 409 , 4707 VENNESLA

VENNESLA kommune

gnr. 8, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 20127-1948

Eiendomsverdi ref nr: RG5581

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Sertifisert Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Solveig Marie
Torjussen



NITO



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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

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

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

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

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

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

kometansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging

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



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203

NITO

Venneslavegen 409 , 4707 VENNESLA

Gnr 8 - Bnr 12

4223 VENNESLA

Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Rådhusgt 21B

4614 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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
- løstøre 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 straffansvar.

Oppdragsnr.: 20127-1948

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 3 av 29

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av eldre betongtakstein av type enkelkrum. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner av stål med tilhørende deler. Pipe er blitt helbeslått over tak.

Veggene har murkonstruksjon av ytongblokker som er pusset utvendig. Selve blokkene er synlige i begge gavlvegger på kaldtloftet. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Øverste loftet er blitt isolert med underliggende huntonittplater.

Knekott på sidene og øverste loftet ble vurdert.

Et nyere vindu på ene soverommet på loftet som er av type toppsving.

Ellers er de fleste vinduer i fra midten av 70-tallet og er midthengslet og et større vindu i stue med fast karm. Eldre opprinnelige vinduer i kjeller av forskjellige typer.

Hoveddør med glass er funnet i bra stand.

Eldre balkongdør med middels høy brystning og kjellerdøren er i fra byggeåret. (Inner og ytterdør)

Større nyere terrasse med rekkverk ut i fra stue mot have som er delvis overbygget med et tak.

Utvendig støpt kjellertrapp og en støpt trapp med repos ved overbygget inngangsparti.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Gulv: Furugulv, laminat, teppe, parkett og gulvbelegg.

Himling: Malte himlingsplater, malte himlingsplater med struktur og malte slette (papir)

Vegger: Malt tapet, panelingsplater av forskjellige typer.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med opprinnelig underliggende furugulv og støpte gulv i kjeller.

Boligen har eldre opprinnelig mursteinspipe. Feierluke på øverste loftet og sotluke i kjeller. Vedovn er installert i stue.

Er en del utforede vegger under bakkenivå i kjeller. Ellers er det synlig pusset og malt grunnmur.

Hulltaking er foretatt i utford vegg på soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat 8,6 vektprosent.

To tretrapper til loft og kjeller med tette opptrinn. Trapp til loftet er teppebelagt og belegg på kjellertrappen.

Innvendig har boligen eldre finerdører som er blitt malt og har dekorlister i hovedetasjen. En glassdør på loftet.

Disse dører er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:

Rommet ble utvidet og oppgradert i 2012.

Veggene har fliser og malt panel i himling med spotter.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjkabinett.

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

Fuktmåling er foretatt i underliggende himling, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat 7,9 vektprosent.

Vaskerom:

Eldre overflater av malt betonggulv og malte murvegger. Eldre opprinnelig sluk i gulvet.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Se også punkt rom under terreng.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Gulvbelegg, malte himlingsplater med struktur og våtromsplater over kjøkkenbenken.

Innredning med stor spegel i fronter i fra 2014.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er nyere avløpsrør av plast i fra bad og kjøkken. Eldre opprinnelige avløpsrør i kjellergulvet og ut av boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

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

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](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering.

Bygningen har grunnmur som er pusset innvendig og utvendig.

Forstøtningsmurer er av betong.

Svak skrånede tomter i rundt boligen.

Utvendige avløpsrør og vannledning er av ukjent type. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Er noen avvik i forhold til dagens krav med tanke på helse, miljø og sikkerhet.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

Hoved: Gang i fra entre til kjøkken er nå en del av badet.

Ingen tegninger av tilbygget utestue.

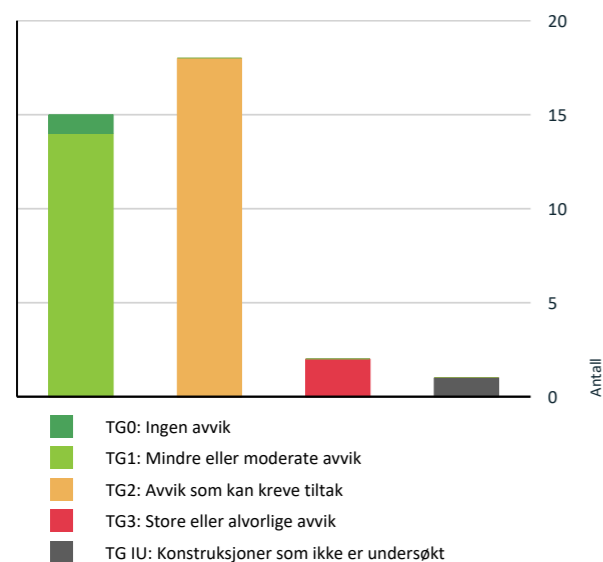
Kjeller: To rom i kjeller som er inntegnet som diverse og ved er blitt innredet til oppholdsrom.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

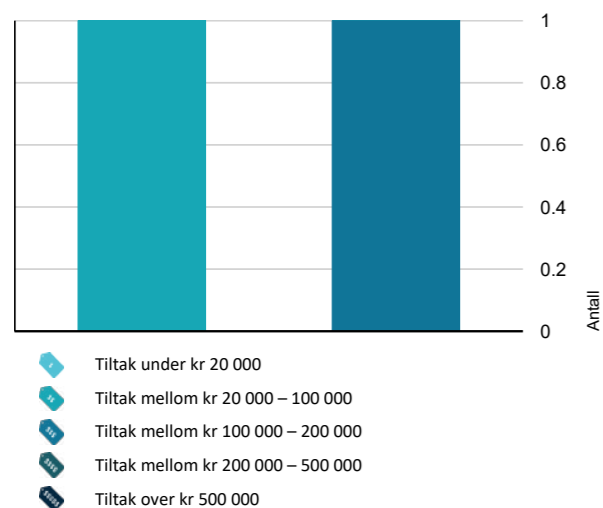
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [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](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > Hoved > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

- Våtrom > Hoved > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

- Våtrom > Hoved > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- 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.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1959

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av eldre betongtakstein av type enkelkrum. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Selve taksteinen er slitt.



Deler av taktekingen.



Vindskier trenger vedlikehold

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner av stål med tilhørende deler. Pipe 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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



Deler av takrenner

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon av ytongblokker som er pusset utvendig. Selve blokkene er synlige i begge gavlvegger på kaldloftet.



Deler av pusset fasade.



Deler av fasade med vannbord for vindu

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Øverste loftet er blitt isolert med underliggende huntonittplater. Knekott på sidene og øverste loftet ble vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er ingen luftespalte i mellom isolasjon og undertak på øverste loftet. En god del kondens/fuktmerker på huntonittplater i skåtak på kaldtloftet. Loftluke er ikke isolert som gjør at det slipper opp en del varmluft i fra selve loftetasjen. Det må nevnes at dette var en vanlig byggeskikk når boligen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Bør settes inn en del ventiler i begge gavlvegger på øverste loftet som vil forbedre luftsirkulasjonen og loftluke bør isoleres for å unngå at varmluft slipper opp og dermed fare for kondensering.



Deler av ene knekottet



Kondens/fuktmerker på huntonittplater på øverste loftet.



Ingen luftespalte i mellom isolasjon og undertaket på øverste loftet.



Ingen luftespalter i gesimsler.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Et nyere vindu på ene soverommet på loftet som er av type toppsving.

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Ellers er de fleste vinduer i fra midten av 70- tallet og er midthengslet og et større vindu i stue med fast karm. Eldre opprinnelige vinduer i kjeller av forskjellige typer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

To punkterte vindusglass ble registrert på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

En del vedlikehold må beregnes på disse vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde. Gjennværende brukstid på kjellervinduer ansees som noe begrenset.

Tilstandsrapport



Noe slitasje på utvendig karm og ramme.



Eldre opprinnelige kjellervinduer

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Eldre balkongdør med middels høy brystning og kjellerdøren er i fra byggeåret. (Inner og ytterdør)

Vurdering av avvik:

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

Gjelder spesielt utvendig brystning på balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

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

En del vedlikehold må beregnes på disse to dører med utskiftninger på noe sikt.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hoveddør med glass er funnet i bra stand.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Større nyere terrasse med rekkverk ut i fra stue mot have som er delvis overbygget med et tak.



Deler av terrassen

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig støpt kjellertrapp og en støpt trapp med repos ved overbygget inngangsparti.

Tilstandsrapport



Utvendig støpt trapp til kjeller.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Furugulv, laminat, teppe, parkett og gulvbelegg.
Himling: Malte himlingsplater, malte himlingsplater med struktur og malte slette (papir)
Vegger: Malt tapet, panelingsplater av forskjellige typer.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Dette gjelder på laminatgulv på ene soverom på loftet og noe slitt/skadet parkettgulv ved balkongdør.
Skadet gulvbelegg i gang i kjeller. Ellers har de fleste overflater normal slitasje ut i fra alder på disse.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Noe oppgraderinger/fornyng må beregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag med opprinnelig underliggende furugulv og støpte gulv i kjeller.

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.

Det gjelder på to soverom på loftet og ved måling gjennom hele stue.

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har eldre opprinnelig mursteinspipe. Feierluke på øverste loftet og sotluke i kjeller. Vedovn er installert i stue.

Vurdering av avvik:

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

Er noe rennemerker etter sotvann ved feierluke på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport



Vedovn i stue.



Feierluke på øverste loftet. Noe renne merker etter sotvann.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Er en del utforede vegger under bakkenivå i kjeller. Ellers er det synlig pusset og malt grunnmur.

Hulltaking er foretatt i utford vegg på soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat 8,6 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det var ikke vanlig med fuktsperre (plast under fundamenter og gulvstøp i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne komme opp noe jordfuktighet i fra grunnen. Noe fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv. Noen fuktmerker og saltutslag på grunnmur og kjellergulv ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at ikke mer av grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret. Grunnen til dette er at vist grunnmur blir lukket inne er det fare for at det kan bli noe mugg og sopp i utforede vegger.



Saltutslag på gulv og vegg i mindre bod.



Noe fuktvandring og saltutslag.



Hulltaking i utford vegg.



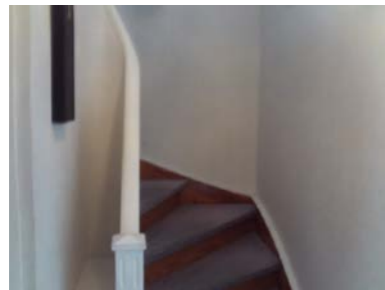
Måleresultat.

TG 1 Innvendige trapper

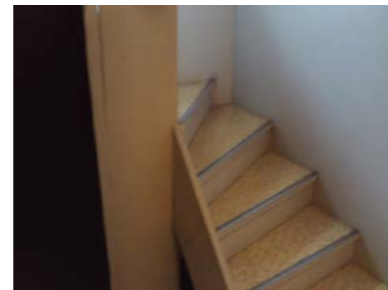
Tilstandsrapport

Beskrivelse

To tretrapper til loft og kjeller med tette opptrinn. Trapp til loftet er teppebelagt og belegg på kjellertrappen.



Del av trapp til loftet



Del av kjellertrapp.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen eldre finerdører som er blitt malt og har dekorlister i hovedetasjen. En glassdør på loftet. Disse dører er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

VÅTROM

HOVED > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malt panel i himling med spotter.

HOVED > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ble registrert noe bevegelse (svikt) i etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør settes opp en forsterkning på midten av badegulvet i kjeller.

HOVED > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Gjelder rørgjennomføring i gulvet for vann til toalett.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



Sluk under dusjkabinett.



Usikker rørgjennomføring i gulvet.

HOVED > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjkabinett.



Innredning

HOVED > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport



Vifte i ytterveggen.

HOVED > BAD

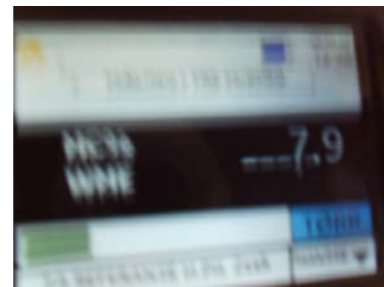
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i underliggende himling, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat 7,9 vektprosent.



Fuktmåling i underliggende himling ved vegg i mellom kjøkken og bad.



Måleresultat.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre overflater av malt betonggulv og malte murvegger. Eldre opprinnelig sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Maling har løsnet på gulvet og det er en eldre opprinnelig sluk i gulvet. Er blitt platekledd i nedre del av vegger en gang i tid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Eldre opprinnelig sluk i gulvet.

KJELLER > VASKEROM

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Se også punkt rom under terreng.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvbelegg, malte himlingsplater med struktur og våtromsplater over kjøkkenbenken. Innredning med stor spegel i fronter.



Deler av kjøkkeninnredningen.

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

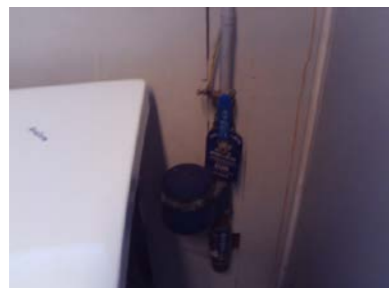
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

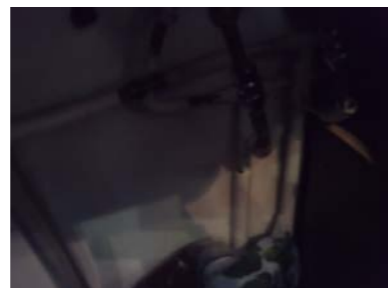
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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



Innvendig stoppekran med vannmåler på vaskerommet.



Kobberrør i kjøkkenbenken.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er nyere avløpsrør av plast i fra bad og kjøkken. Eldre opprinnelige avløpsrør i kjellergulvet og ut av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Gjelder opprinnelige avløpsrør.

Tilstandsrapport



Avløpsrør i fra kjøkken.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



Varmepumpe i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Bereder på vaskerommet.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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

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.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeåret 1959.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I vårt eierskap.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Større oppgraderinger av anlegget i 2011. Se også egenerklæring.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

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

Generell kommentar

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



Sikringsskapet er plassert i gangen på loftet.



Hovedinntaket på øverste loftet

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
 - Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Grunnmur er mest sannsynlig smurt inn med et tjærestoff som var mest vanlig i denne byggeperioden.
- ##### 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.

Tilstandsrapport



Ingen synlig fuksikring inntil grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur som er pusset innvendig og utvendig.



Deler av grunnmur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Større skjevheter og sprekker i forstøtningsmur.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Svak skråned tomt i rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannledning er av ukjent type. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Er noen avvik i forhold til dagens krav med tanke på helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- 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.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

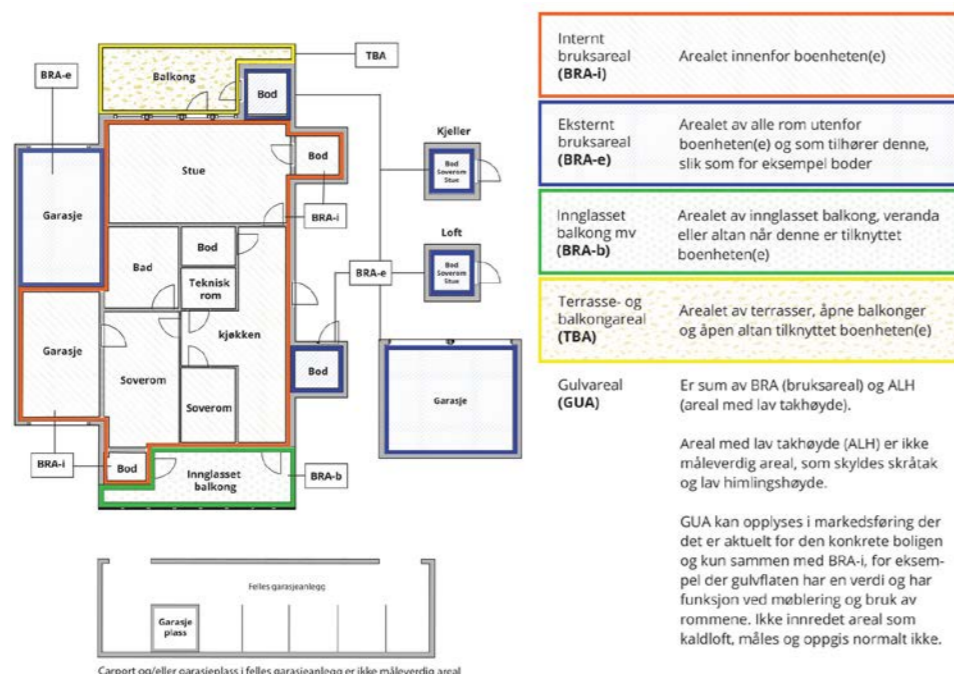
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

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	60	12		72	30		72
Loft	43			43		2	45
Kjeller	53			53			53
SUM	156	12			30	2	170
SUM BRA	168						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Vindfang, entré, trapperom, stue, kjøkken, bad	Utestue	
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Gang, vaskerom, kjellerstue/gjesterom, soverom, bod, arbeidsrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hoved: Gang i fra entre til kjøkken er nå en del av badet. Ingen tegninger av tilbygget utestue. Kjeller: To rom i kjeller som er inntegnet som diverse og ved er blitt innredet til oppholdsrom.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ny terrasse.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Innredning av to rom i kjeller til oppholdsrom.

Garasje

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						16	16
SUM						16	16
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen har for lav takhøyde til å være målbar. (Under 1,9 meter)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Solveig Marie Torjussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	8	12		0	1062 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Venneslavegen 409

Hjemmelshaver

Torjussen Rune, Torjussen Solveig Marie

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1959

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere under enkel beskrivelse av konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Beskrivelse

- Eldre garasje.
- Sprekk i grunnmur og murfasade på hjørne i mot have på grunn av setninger i grunnen.
- Er ikke støpt gulv i garasjen.
- Dobbel enkel port i bra stand.
- Eldre slitt vindu.
- Eldre slitt takteking som trenger og fornyes.
- Ellers må en del vedlikehold og oppgraderinger av denne bygningen beregnes nå og på noe sikt.

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
Egenerklæringsskjema	12.03.2026		Gjennomgått	7	Nei
Kommunalinformasjon	16.03.2026	Gjelder tegninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.01.1959		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

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.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Solveig Marie Torjussen

Rune Torjussen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2011
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Venneslavegen 409

4707 Vennesla

4223-8/12/0/0

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1408260047 1



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp badet og bygde det dobbelt så stort. Det er blitt bygd etter regler og krav.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det er lagt ny membran og nye sluk og nye rør til sluk og toalett.

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?

• **Ja**

Det har kommet vann inn en gang under verandadør. Dette var under en stor storm.

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

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Vinduene på 2 av soverommene opp er punktert.

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

• **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**

Ufaglært arbeid:

2



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Det ble bygget ny veranda.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Beskrivelse av arbeidet: Det ble bygd ny bu på veranda. Det sto ei bu der fra før (vinterhage)

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?

♦ **Ja**

Det er antydning til fukt i kjeller. Kjelleren er i bruk. Det er blitt isolert og bygd 2 nye rom.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Lekkasje etter rørene ble spylt av septikservice, Sluk på bad.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert og sluk + avløpsrør til sluk og toalett ble skiftet.



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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Avløpsrør fra toalett og sluk på bad er byttet, Avløpsrør fra kjøkken ble byttet under renovering av kjøkken i 2014

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: billes varmpumper as

Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn ny varmpumpe.

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?

♦ **Ja**

Feil på hovedsikring på loftet.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Otera

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet ledning helt fra stolpe på utsiden av huset og helt inn til sikring skap. Det er også byttet mye av hoved strekk inni vegger. Det er også satt inn nye sikringer i sikring skapet og på loftet.



Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Strekking av kabler. alt sto åpent og ble sjekket av otera før strømmåler ble blombert på nytt av otera.

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?: 2011

Firmanavn: Otera

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet ledning helt fra stolpe på utsiden av huset og helt inn til sikring skap. Det er også byttet mye av hoved strekk inni vegger. Det er også satt inn nye sikringer i sikring skapet og på loftet.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Strekking av kabler. alt sto åpent og ble sjekket av otera før strømmåler ble blombert på nytt av otera.

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?

- ♦ Ja

Kommunen planlegger sykkelsti.

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- ♦ Ja

Ja det er bygd 2 stykk rom i kjelleren

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- ♦ 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?

- ♦ Ja

Garasje har sprekk i mur

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

- ♦ 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?

- ♦ Nei

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



• Ja

Vi har dokumenter på vei rett.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Venneslavegen 409 - Nabolaget Eikelandsdalen/Utsikten/Grovane - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



Offentlig transport

Venneslavegen 407 Linje 30, 173	1 min	0.1 km
Vennesla stasjon Linje F5	9 min	5.7 km
Kristiansand Kjevik	22 min	

Skoler

Oasen skole Vennesla (1-10 kl.) 128 elever, 11 klasser	3 min	2.6 km
Vennesla skole (1-7 kl.) 488 elever, 23 klasser	4 min	3 km
Vennesla ungdomsskole (8-10 kl.) 476 elever, 38 klasser	4 min	3 km
Vennesla videregående skole 624 elever	4 min	2.8 km
Kristen VGS Vennesla	10 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

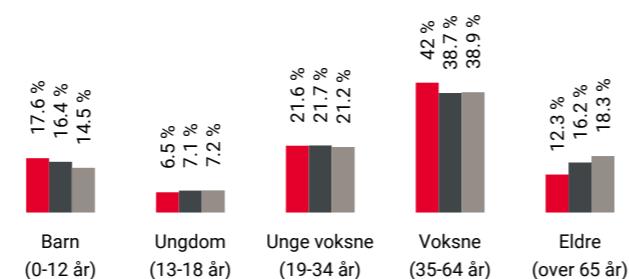
Godt vennskap 77/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eikelandsdalen/Utsikten/Grovane	645	246
Vennesla	13 957	6 153
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Harestua barnehage (1-5 år) 21 barn	22 min	2 km
Søndagsbakken Solkollen barnehage (1-5 år) 22 barn	3 min	2.6 km
Klokkestua barnehage (1-5 år) 90 barn	4 min	3 km

Dagligvare

Joker Vennesla PostNord, søndagsåpent	2 min	2 km
Meny Vennesla PostNord	5 min	3.4 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



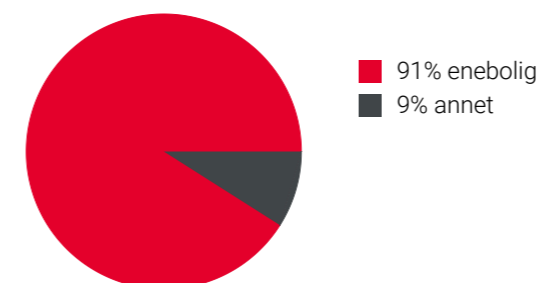
Gateparkering

Lett 83/100

Sport

Kvernhusdalen Ballspill, sandvolleyball	12 min	1 km
Eikelandsdalen balløkke Ballspill	3 min	2.1 km
Treningscenteret	7 min	
Trimeriet Vennesla	10 min	

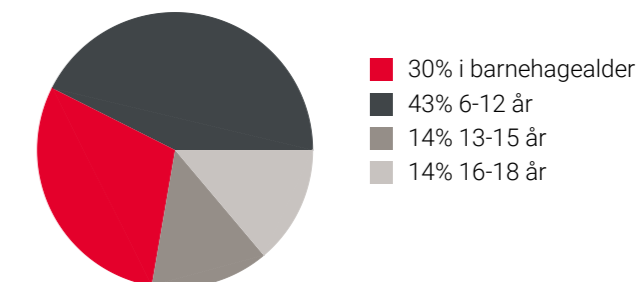
Boligmasse



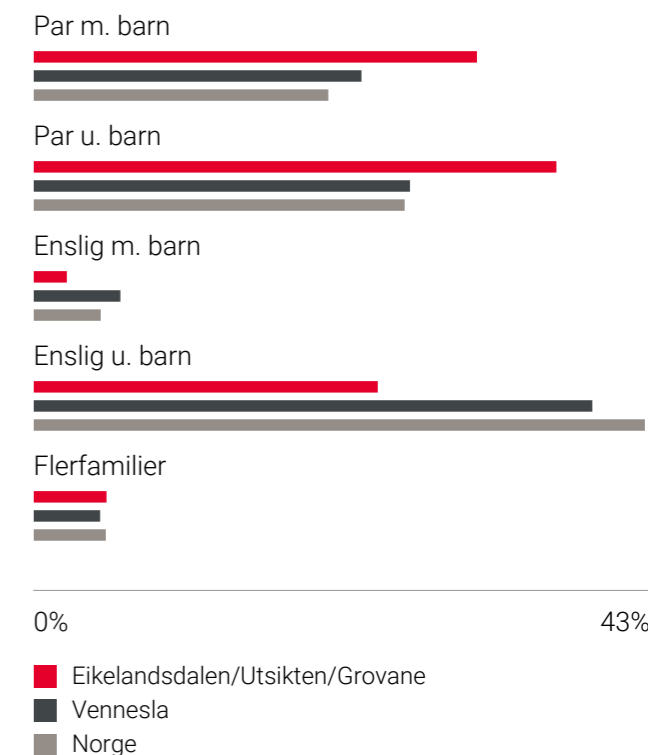
Varer/Tjenester

Slotts Quartalet	27 min
Vitusapotek Vennesla	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

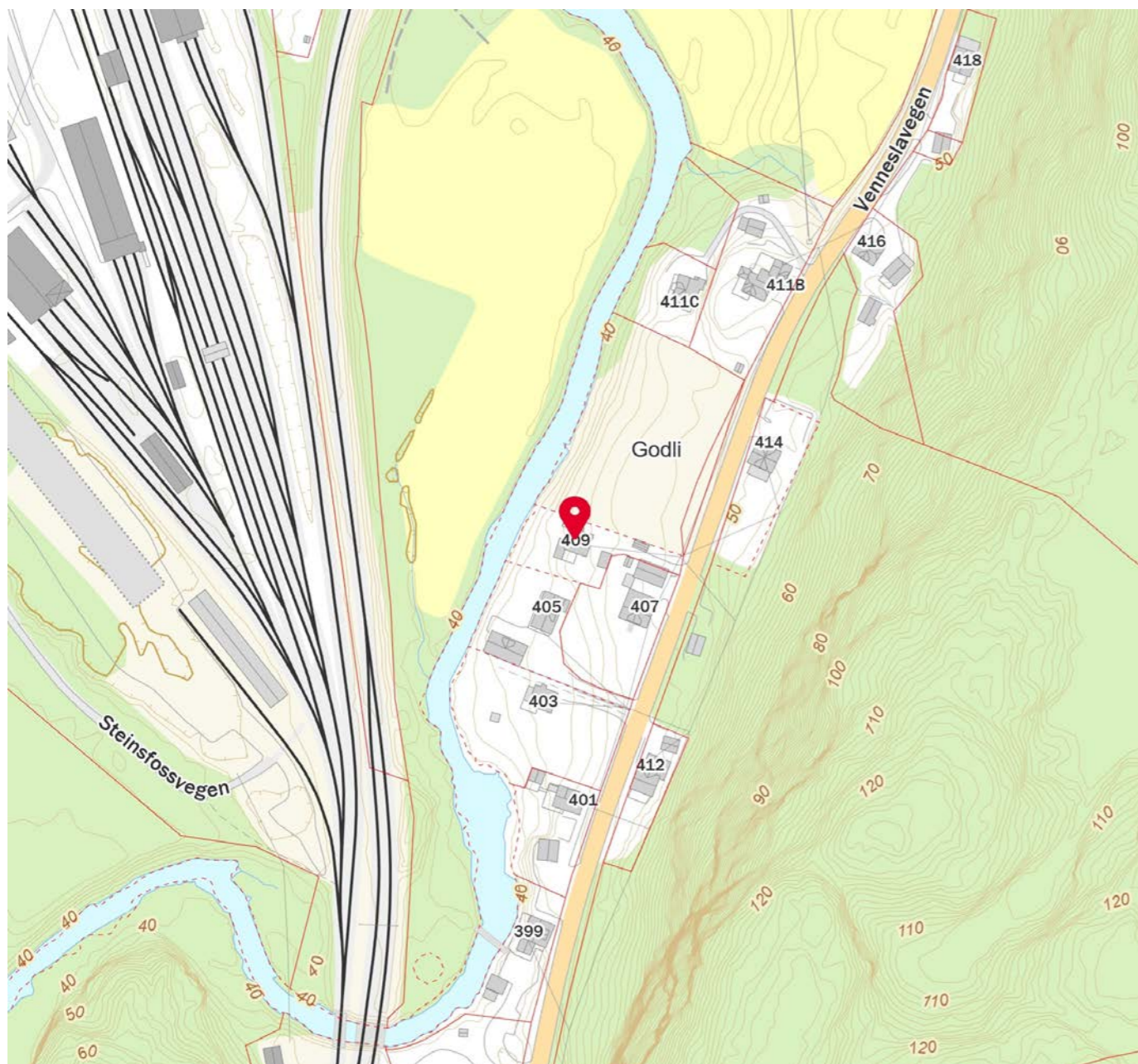
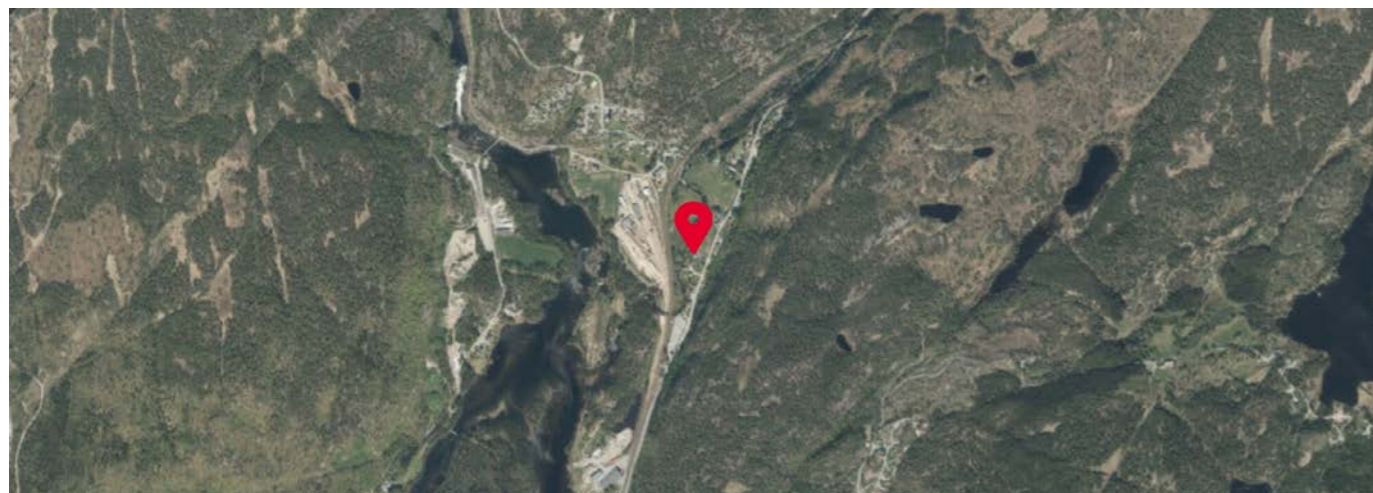


Familiesammensetning

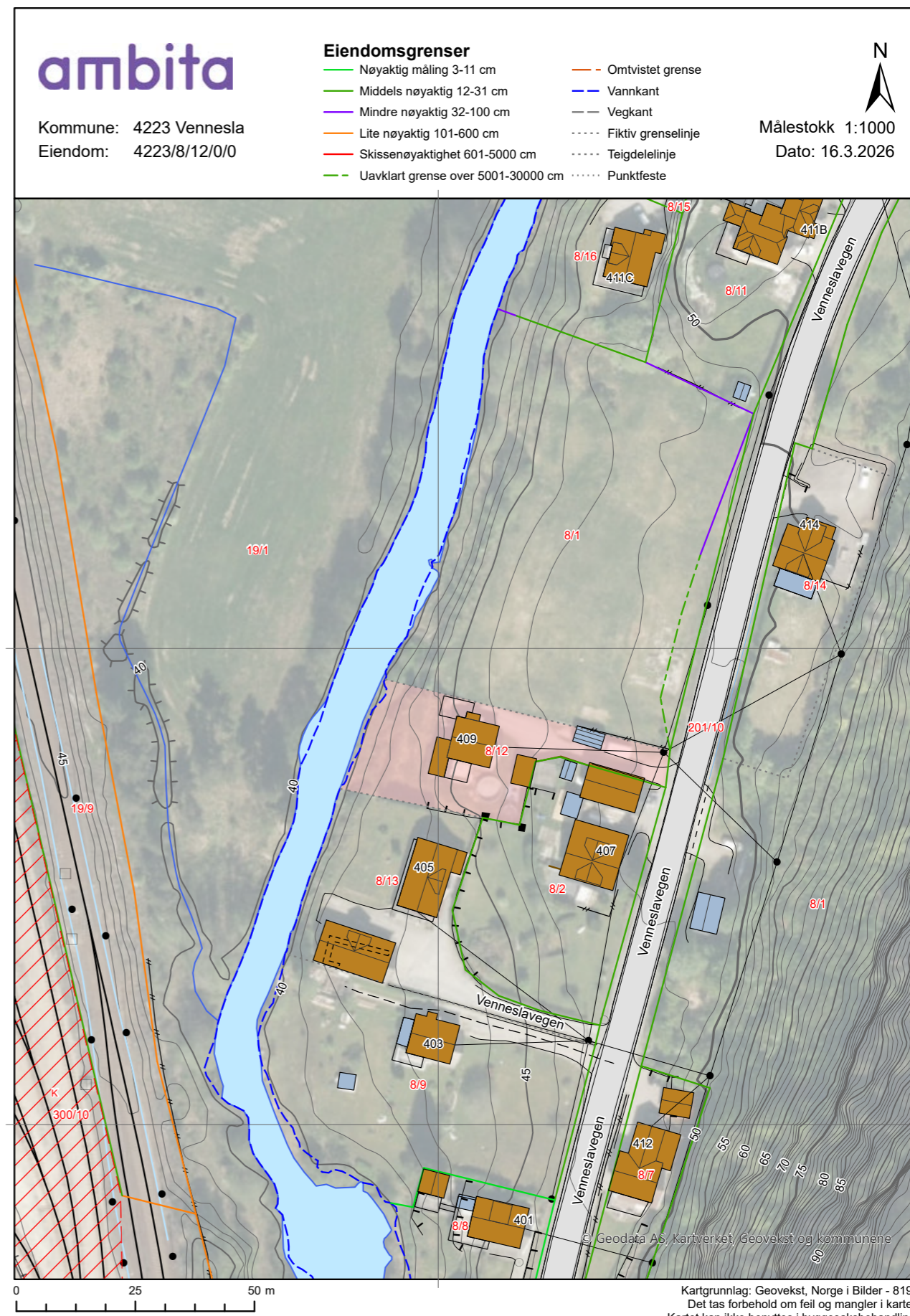


Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

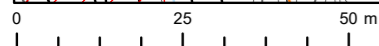
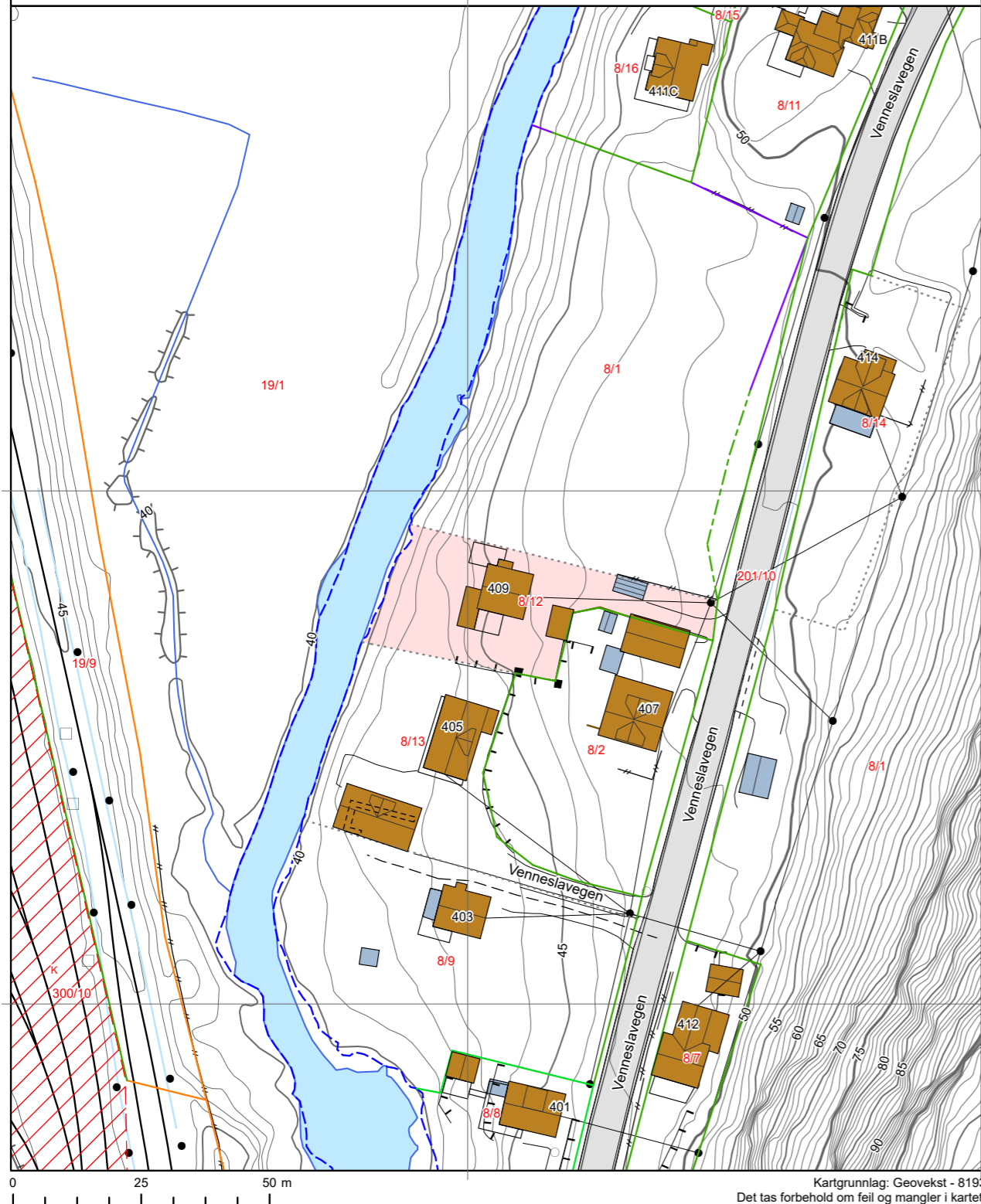


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Eiendomsgrenser

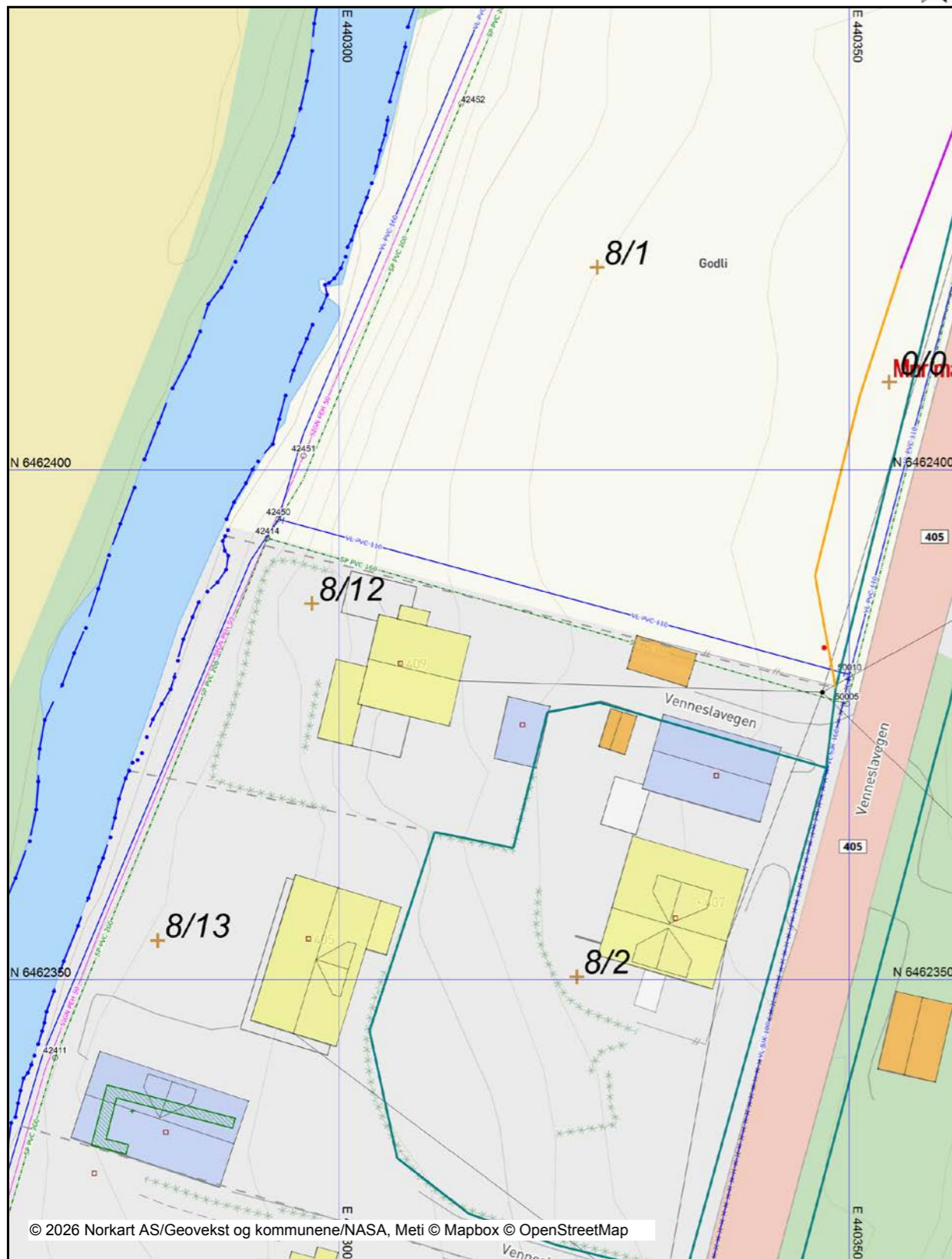
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



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
- Eiendomsgrenser**
- 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
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- ▨ BygningTiltak, endring
- ▨ BygningTiltak, nybygg
- ▨ BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer

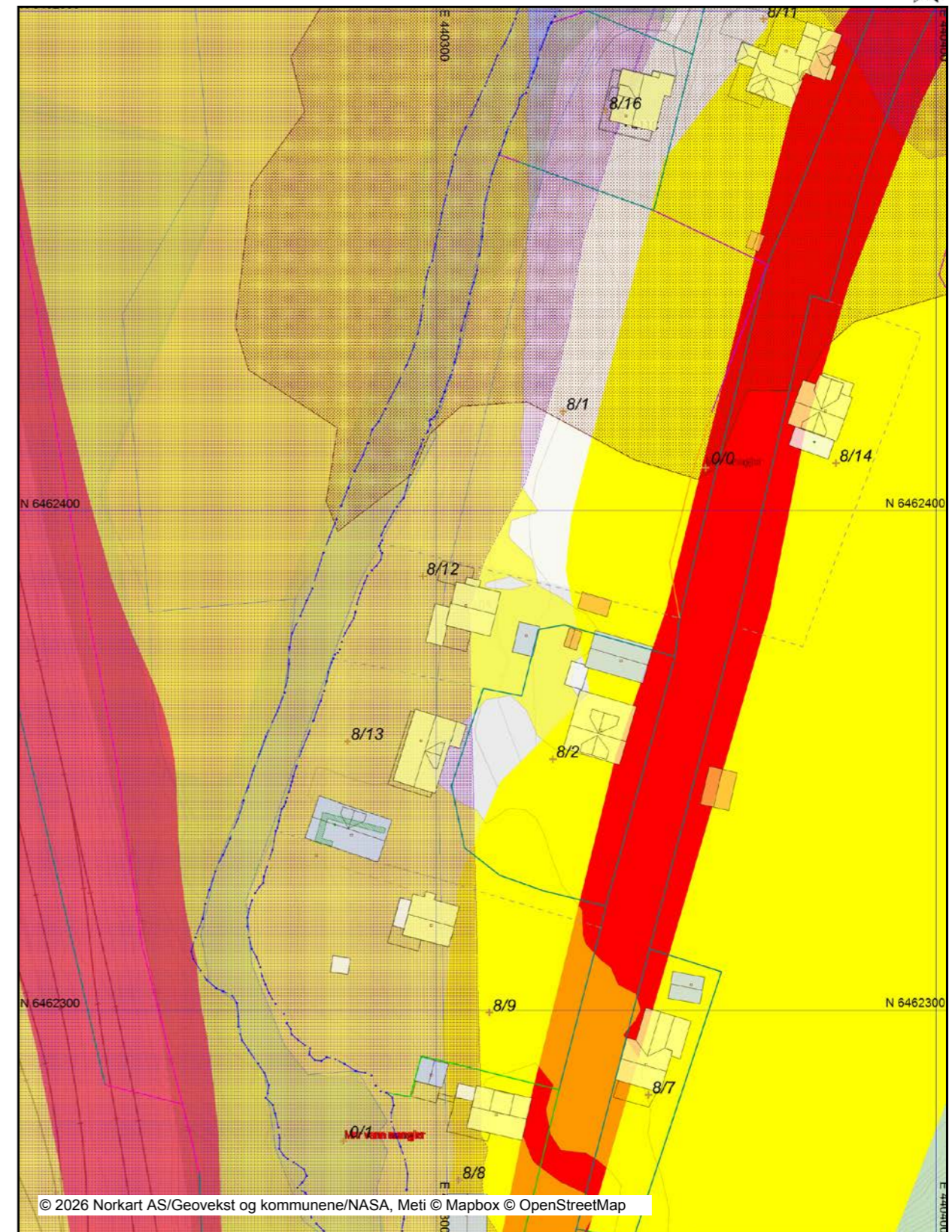


Tegnforklaring

- Ledningsnett EL**
 - Trase
 - Mast
- Matrikkel Bygning**
 - Bygning, Boligbygg
 - Bygning, Andre bygg
 - Bygning, Andre bygg
 - Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
 - Bygning, uten Bygningspunkt
- Bygninger**
 - Taksprang Bunn
 - Takriss
 - Takoverbygg
 - Takoverbygg kant
 - Veranda
 - Bygningslinje
 - Taksprang
 - Mønelinje
- Matrikkelkart**
 - Grunneiendom
 - Hjelpelinje fiktiv
 - Hjelpelinje vannkart
 - Grense <= 30 cm
 - Grense < 200 cm
 - Grense < 500 cm
 - Grense >= 500 cm
- Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)**
 - Godkj. Bygningsending
 - Godkj. Nyb./Tilb./Påb.



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
				Annet	



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

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

Tegnforklaring

Matrikkel Bygning	
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
	Bygning, uten Bygningspunkt
Bygninger	
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
Matrikelkart	
	Grunneiendom
	Hjelpelinje fiktiv
	Hjelpelinje vannkant
	Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense < 500 cm
	Grense >= 500 cm
Matrikel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
	Godkj. Bygningsending
	Godkj. Nyb./Tilb./Påb.



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

Megleropplysninger

Dato: 17.03.2026

0100 Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	8	Bruksnr:	12	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Venneslavegen 409, 4707 Vennesla						
Eier:	Rune Torjussen ½ Solveig Marie Torjussen ½						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):	1062m ²		Arealkilde: Arealet er hentet fra kommunens eiendomsbase				
Tilleggs areal	m ²						

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

Kommentar:

0200 Bygningsdata fra matrikkel

Bebyggelsens type:	Bebyggelsens areal BRA m ² :	Tatt i bruk:
Enebolig		1959
Garasjeuthus annekst 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Slamavskiller	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Satt ut av drift
Vannmåler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Montert siden 08.01.2004
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 har vært etablert parafintank. På grunn av boligens alder bes selger bekrefte/avkrefte etablering/sanering			
Alle abonnenter tilknyttet offentlig nett er pålagt å ha vannmåler (Lokal forskrift om vann- og avløpsgebyrer). Vannmåler leses av minimum en gang i året, senest innen 31.12 hvert år.			
Hvis det foreligger pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen beskrives det her.			
Hvis privat drikkevann og renseanlegg:			
Type renseanlegg og alder: Foreligger gyldig utslippstillatelse (ja/nei/ukjent): Er det/vil det komme krav fra kommunen om oppgradering av renseanlegget (ja/nei/beskriv): Informasjon om drikkevann:			

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

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyrer er avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing. Kommunale avgifter og gebyrer er fordelt på 12 terminer. Minstesatsen for å få månedlig fakturering er kr. 2 000,- netto. Fakturabeløp under minstesatsen vil bli fakturert i to terminer; februar og august.

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

Vannavgift etter måler: Ja: Nei: Måler må monteres. Eiendommer som er tilkoblet offentlig vann- og/eller avløp, skal ha montert vannmåler.

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

Gjennomsnittsfbruket for vann i en husstand er 50 m³ pr person. Nåværende kalkulert forbruk vann- og/eller avløp er satt til **109 m3** pr år. Ny eier må oppgi ønsket kalkulert forbruk (forventet forbruk av vann- og/eller avløp ild 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:
1072,79	2/12	25.03.26	514936	28014380088	0056514135149360

Eiendomsskatten på denne boligen for år 2026, er beregnet til å bli kr. 2111
Kommunale avgifter på denne boligen for år 2026, inkludert eiendomsskatt, er beregnet til å bli ca.
kr. 13565

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: 17.03.2026

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gårdsnr:	8	Bruksnr:	12	Festnr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Venneslavegen 409, 4707 Vennesla						

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

skj. kr. 20-
kass. 13/1-60
av s.s.

Dagbok nr. 1125 18 60 210.
Setesdal soranskrivarambete 13/1-60

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Knud Verås
Grovane Vennesla født 1/5-1904
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Rolf Urdal
Grovane Vennesla født 7/11-1930
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Soltun
g.nr. 8 br.nr. 12 av skyld mk. 0.01 i Vennesla herred¹⁾
matr.nr. i '

for en kjøpesum stor kr. 2000 - to tusen kroner.
som er avgjort på omforenet måte.

Kjøper og selger er enig i følgende:
Kjøperen overtar alle rettigheter som følger med g.nr 8 br.nr 12, og det står kjøperen fritt og selge hele eller deler av foransvorte eiendomme. Ligeså at selger forebeholder seg full rett langs selgers eiendom g.nr 8 br.nr. 2.

Nr. 41 a. Enest. Sem & Stenersen i Oslo 10-58.

Grovane den 30/1-1960
Knud Verås
(Ustederens underskrift)

Vi ~~jeg~~ bekrefter herved at Knud Verås har underskrevet dokumentet i vårt ~~mitt~~ nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Günar Urdal Helga Løland
(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører fellesiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.
Grovane den 30/1-1960

Til vitterlighet:
1. Günar Urdal
2. Helga Løland

¹⁾ Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Vennesla HERRED

MÅLEBREV

over

parsell Soltun av g.nr. 8 b.nr. 2.

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning

Parsellen er gitt br.nr. 12

Oppmålingssjefens arkiv.

J.nr. 26/60.

L.nr.

T.nr.

K.nr.

Torsdag den 14. januar 19 60 ble i henhold til Lov om skyld-
deling m. v. av 20. august 1909, § 11 holdt skylddelingsforretning over
gården Kristisvold
g.nr. 8 br.nr. 2 av skyld mark 0,05 i Vennesla
herred
Forretningen er forlangt av Knut Verås.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.
Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Sören S. Robstad og Ingebrigt Smiseth.
Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsik-
ring som skjønnsmenn: Sören S. Robstad og Ingebrigt Smiseth.

Fremmøte.¹⁾

Selgeren: Knut Verås v/datteren Ester.
Kjøperen: Rolf Urdal.
Naboer: Marie Goli 8/1.
Knut Verås. 8/2.

Fradelingen gjelder:²⁾

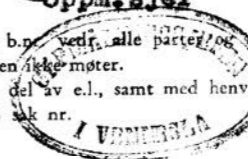
Parsellens begrensnings mot nabogrunn følger de gamle grenselinjer. Mot hovedbruket be-
grenses den av de nye delelinjer i samsvar med bygningsrådets vedtak.
Parsellen skal anvendes til **bebyggelse.**

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,61.
Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,04.
Den fraskilte del er gitt bruksnavnet **Soltun.**

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår
skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredsskriveren)
innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.
Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for
kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

[Signatures]
kartvitne oppm. sjef kartvitne

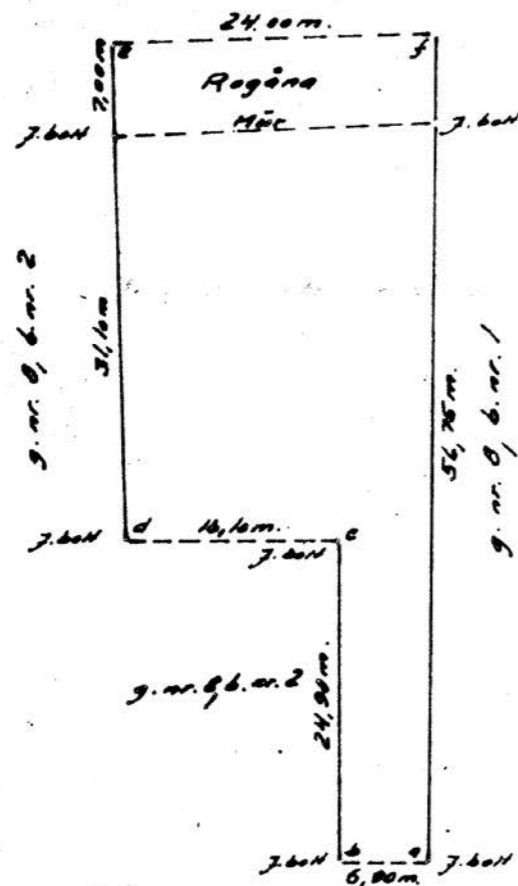
¹⁾ Her påføres navn samt g.nr. og b.nr. vedf. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem
som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.
²⁾ Utfylles med f. eks.: Parsell nr., del av e.l., samt med henvisning til godkjent reguleringsplan og/eller
byggningsrådets (reguleringsrådets) nr.



Det ble samtidig holdt kart- og oppmålingsforretning over den fraskilte del i henhold til Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 § 57 og Lov av 28. februar 1947 om endring i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 §§ 57, 57 a og Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger.¹⁾

Grensebeskrivelse:

Fra a-b	6,90 m	- seks m.	nitti cm.
" b-c	24,90 "	- fjuefire "	nitti "
" c-d	16,10 "	- seksten "	ti "
" d-e	30,00 "	- tretti "	nåll "
e-f	24,00 "	- fjuefire "	nåll "
f-a	56,75 "	- femti og sju "	syttifem "



Kart
over parcel
Søttun
Fraskilte g. nr. 8, b. nr. 2 og for b. nr.
M 1:500 Area 1015 m²

¹⁾ Teksten videre redigert av oppmålingsvesenet (jfr. forskriftens § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvirket eller avvist gransene, hvilke dokumenter det er henviset til e. l. Videre kommer grensebeskrivelse med arealoppgave og til slutt eventuelle generelle tilføyelser.

Påtegning: ¹⁾

DELINGEN GODKJENT
AV VEMNESLA BYGNINGSRÅD
MØTE DEN SAK NR.

J. Wasth
BYGNINGSSEJEF

¹⁾ F. eks. Bygningsrådets godkjenning av delingen, om atkomst e. l. samt tinglysingen. På denne side påføres eventuelle rettelsler eller ajourføringer.



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.

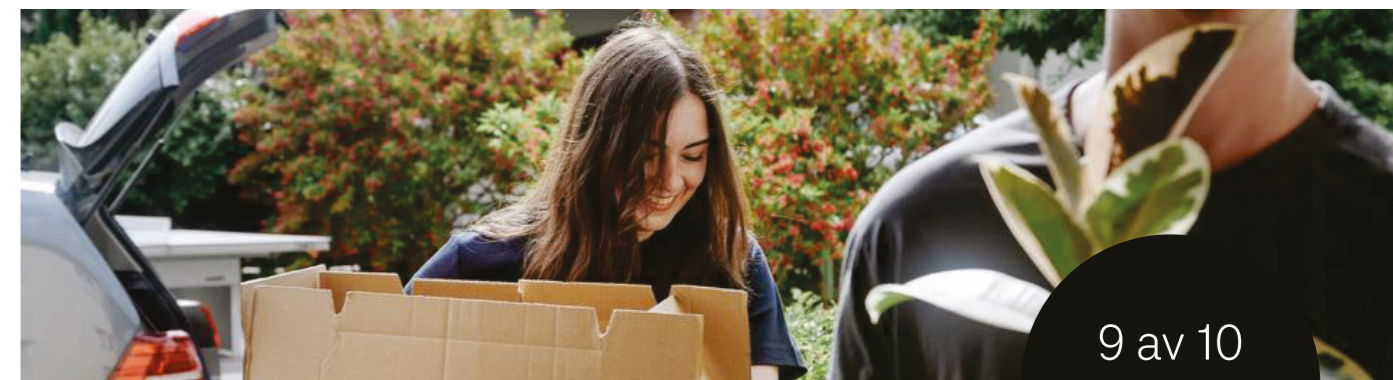
Hva koster det?

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



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

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: Venneslavegen 409
4707 VENNESLA

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Tommy Svendsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ 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