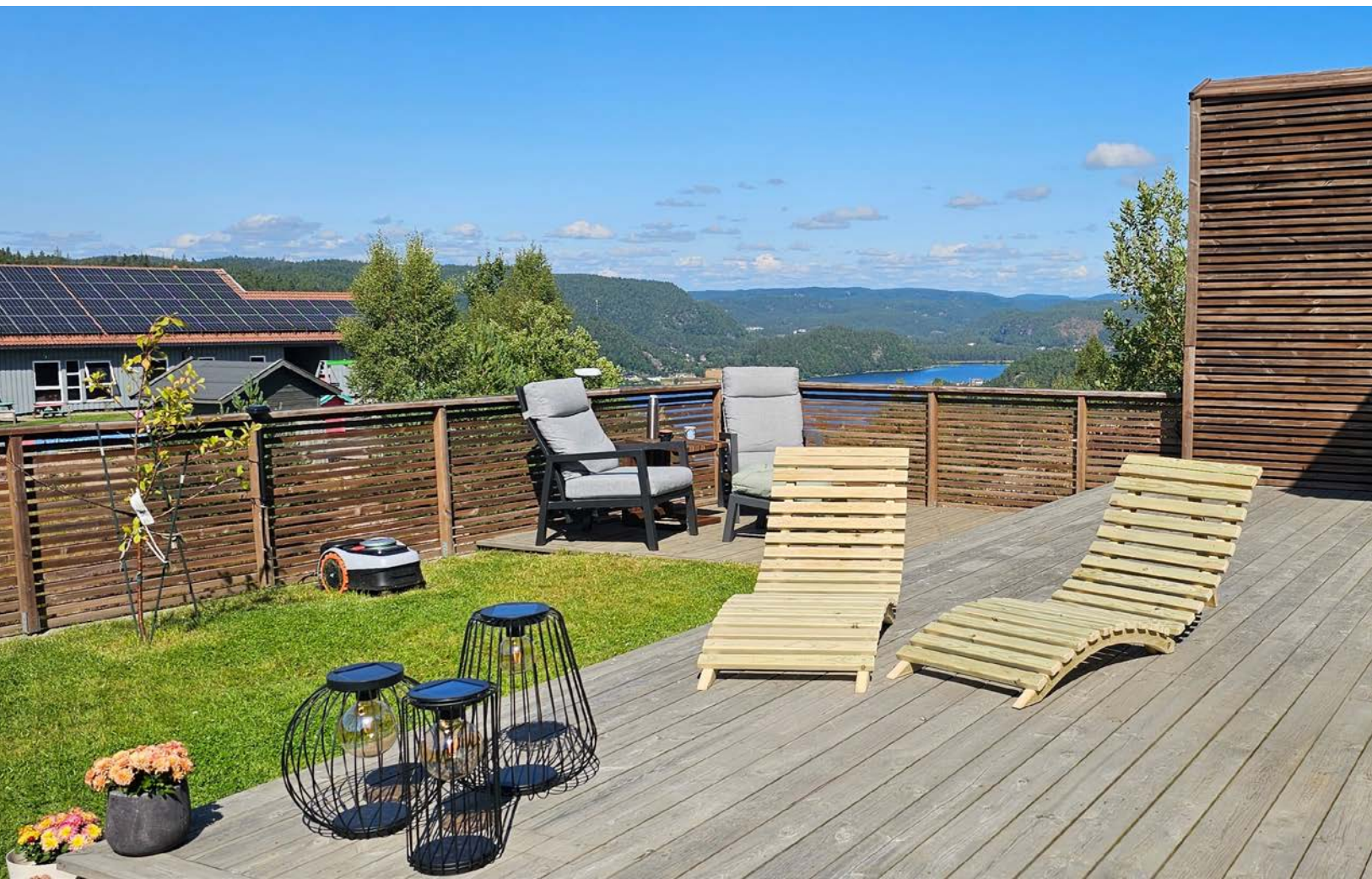




aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Ole Jakob Seglem

Mobil 988 06 655

E-post ole.jakob.seglem@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 790 000,-
Omkostn.: Kr 121 140,-
Total ink omk.: Kr 4 911 140,-
Selger: Andre Vangen
Linn Vangen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 132/166 kvm
Tomtstr.: 364 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 771
Oppdragsnr.: 1411260047

Svært tiltalende, moderne og pen enebolig på luftig utsiktstomt! Garasje | Flott hage m/ hagestue

Tiltalende, moderne og pen enebolig fra 2014 beliggende nydelig på en luftig utsiktstomt. Eiendommen ligger i det familievennlige området Smååsene, kjent for å være et svært barnevennlig og populært boligområde. Her har du nærhet til skoler, barnehager og offentlig transport. Området byr også på gode turmuligheter.

Boligen har en fin planløsning fordelt på 166 m² fordelt over to etasjer. I 1.etasje finner du stue/kjøkken, entré, soverom/walk-in og flott bad/vaskerom. I 2.etasje har du tre soverom, tv-stue og bad. Utvendig er det sol fra morgen til kveld og vakker utsikt utover Venneslafjorden. Nyt late dager i hagestuen eller på verandaen. Parkering i eget gårdsrom og i garasje. Utvendig bod for oppbevaring.

Her er alt tilrettelagt for en fin hverdag - velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	52
Nabolagsprofil	85
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 132 kvm

BRA - e: 23 kvm

BRA - b: 11 kvm

BRA totalt: 166 kvm

TBA: 58 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 kvm Soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og entré

BRA-e: 23 kvm Garasje

BRA-b: 11 kvm Hagestue

2. etasje

BRA-i: 66 kvm Stue m/trapp, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

8 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

TBA for 1. etasje er hentet fra tidligere salgsprospekt og er ikke oppmålt på nytt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

364 kvm

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Smååsane i Vennesla!

Smååsane er et nyere og moderne boligfelt som på kort tid har blitt et av de mest populære boområdene i Vennesla. Her får du en trygg og familievennlig hverdag, med kort vei til barnehager, skoler og et godt oppvekstmiljø for barn i alle aldre. Området er preget av et hyggelig nabolag der mange barnefamilier allerede har etablert seg, noe som gir et levende og inkluderende bomiljø.

Fra Smååsane har du nærhet til flotte turområder med både skogstier og friarealer, perfekt for søndagsturer, sykkelturet eller lek ute i naturen. Samtidig ligger Vennesla sentrum bare en kort kjøretur unna, med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, treningssentre og kulturtilbud.

Her får du en ideell kombinasjon av et rolig, trygt og grønt nabolag - samtidig som du har enkel tilgang til alt du og familien trenger i hverdagen

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er fra 2014.

Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling.

Bygningen har en grunnmur av isolerte elementer og er oppført med en støpt plate på mark. Terrenget rundt bygningen er stedvis flatt med et svakt fall bort fra murene.

Veggene består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, og taket er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Etasjeskillene er konstruert som et trebjelkelag.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass, en malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Eiendommen har en balkong med utgang fra andre etasje, med dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Det er en platting i front av boligen med terrassebord, og en platting

ved inngangen med fliser. Det er også en hagestue oppført i tre med isolerte glassdører med 2-lags glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

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: Byttet baderomsinnredning på bad nede. Lagt nye silikonfuger mellom gulv og vegg på bad oppe og bad nede.

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

Firmanavn: Nytt fast undertak med asfaltbasert underlagsbelegg ble lagt, og den gamle taksteinen ble benyttet på nytt. Ufaglært arbeid utført i 2025.

Beskrivelse: Dårlig undertak på garasje/hagestue.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid utført i 2026.

Beskrivelse: Byttet dørbladet i ytterdør.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid utført i 2025.

Beskrivelse: Isolert hagestuen og satt inn isolerte skyvedører. Satte inn garasjeport.

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

Ja

Firmanavn: Har behandlet plenen og beplantning med Nema Top for bekjempelse av oldenborre, på høsten 2025. Ny behandling vil bli gjort vår 2026 av selger. Ufaglært arbeid.

Beskrivelse: Oldenborre rundt ripsbærbusk vi plantet, og i plenen rundt busken.

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

Ja

Firmanavn: Byttet ventilator. Ufaglært arbeid utført i 2025.

Beskrivelse: Ventilator på kjøkkenet.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid utført i 2025.

Beskrivelse: Byttet elmotor til varmeveksler i ventilasjonsanlegget.

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

Ja

Beskrivelse: Sprekk i ytterglass på vedovn. Ingen praktisk betydning.

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

Ja

Firmanavn: Elektroxperten (2025), Elpunkt (2025), Oneco elektro as (2024), Elektroxperten (2022), Tratec as elektrisk as (2019), Billes varmepumper as (2022).

Beskrivelse: Installert elbillader i garasje og smart home varmestyring på bad og varmtvannstank. Installert ny komfyrvakt. El-installasjon i utestue, bod og garasje. Installasjon av stikkontakt varmepumpe. Tilkobling for stikkontakt elbillader. Montert varmepumpe.

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

Ja

Firmanavn: Forrige eier fikk satt opp hagestue, carport og bod i 2016. Tiltaket er godkjent av kommunen.

Beskrivelse: Hagestue, bod og carport.

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

Ja

Beskrivelse: Tidligere takstrappport ved salg.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Svært tiltalende enebolig med følgende innhold:

1. Etasje:

BRA-i 66 kvm: Soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og entré

BRA-e 23 kvm: Garasje

BRA-b 11 kvm: Hagestue

TBA 50 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 66 kvm: Stue m/trapp, bad og 3 soverom

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Det er ikke gitt godkjenning for etablering av garasjeport. Ifølge kommunen er det kun gitt ferdigattest for carport.

Standard

Kjøkken 1. etasje:

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

Bad 2. etasje:

Badet har baderomsplater på veggene og malte plater i taket. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Ventilasjon er via balansert ventilasjon.

Bad/vaskerom 1. etasje:

Rommet har baderomsplater på veggene og malte plater i taket. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har balansert ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett/hardwood og fliser.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Ekspansjonstankene ble byttet i 2026.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 (INGEN TG3).

Forhold som har fått TG2:

Utvendig - Veggkonstruksjon

Våtrom - 2.etasje - Bad - Overflater gulv

Våtrom - 2.etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Våtrom - 1.etasje - Bad/vaskerom - Overflater gulv

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med elektriske varmekabler på badene, vedovn og varmepumpe. Fant ikke spesifikk informasjon om oppvarming i andre rom.

Informasjon om energiklasse

Energikarakter B.

Oppvarmingskarakter Gul.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 790 000

Omkostninger kjøper

4 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

119 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

121 140 (Omkostninger totalt)

138 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

140 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 911 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 928 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 930 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 8 273 for år 2026

Eiendomsskatt

Kr 7 178 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er estimert og gjelder for 2026.

Det er installert vannmåler.

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 23, bruksnummer 771 i Vennesla kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4223/23/771:

29.10.1970 - Dokumentnr: 101932 - Erklæring/avtale

AVTALE

ANLEGG AV SKI OG LYSLØYPE PÅ D.E.

MOT VEDERLAG TIL D.E. NOK 50 ÅRLEG.

Overført fra: Knr:4223 Gnr:23 Bnr:697

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2010 - Dokumentnr: 424851 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4223 Gnr:23 Bnr:697

01.01.2020 - Dokumentnr: 831924 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1014 Gnr:23 Bnr:771

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for enebolig den 20.11.2014.

Det er utstedt ferdigattest for carport og utedøør 21.09.2020.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger med tilhørende anlegg

Eiendommen følger reguleringsplan for Smååsene. Planen regulerer området til boliger

med tilhørende anlegg.. 01.11.2006

I henhold til reguleringsplanen er eiendommen underlagt bestemmelser om frisiktsoner i veikryss, hvor det skal være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vei's planum.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

bud inngis.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 39.990,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr, oppgjørshonorar og visning. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ole Jakob Seglem

Eiendomsmegler / Partner

ole.jakob.seglem@aktiv.no

Tlf: 988 06 655

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

19.02.2026











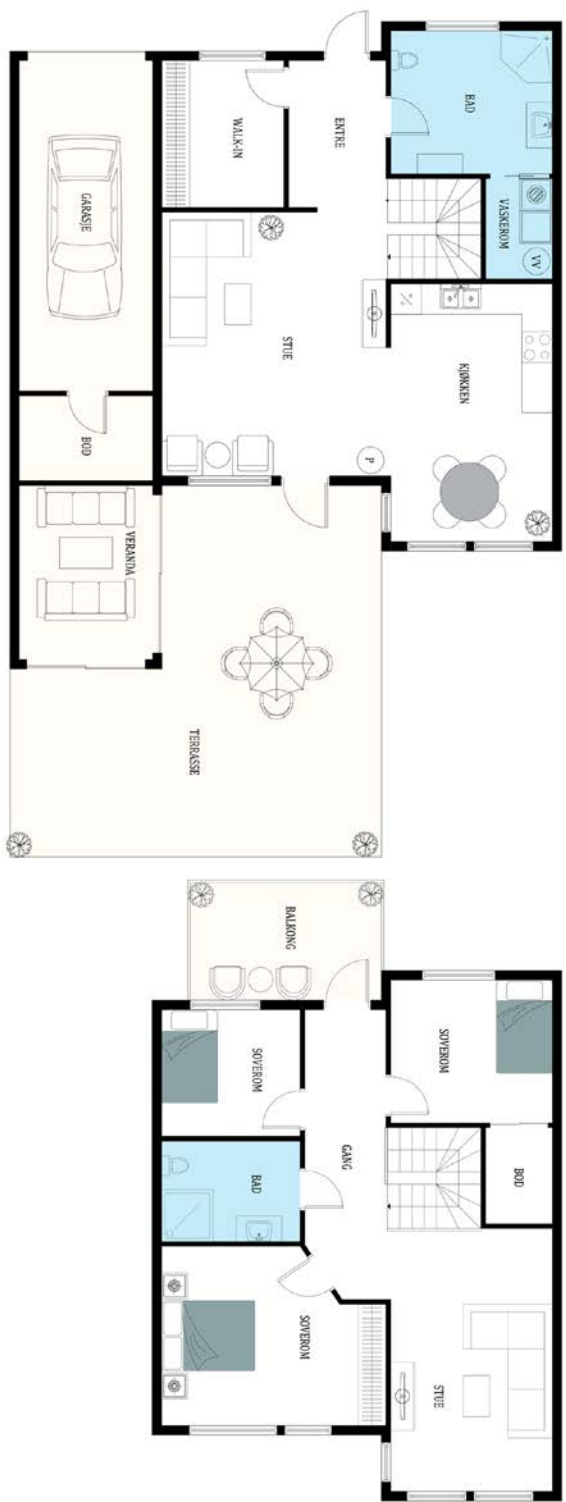












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil







Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Konvallvegen 110 , 4706 VENNESLA



VENNESLA kommune



gnr. 23, bnr. 771

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 13.02.2026

Oppdragsnr.: 20924-2734

Referansenummer: KY1578

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Balkong med utgang fra 2. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Platting i front av boligen. Dekke av terrassebord.
Platting ved inngangen. Dekke av fliser.
Hagestue oppført i tre. Isolert glassdører med 2 lags glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett/hardwood og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.
Største avvik er målt i stue i 2. etasje, men innenfor gjeldende krav.
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene virker å sitte godt.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastluker og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Bygget er oppført med støpt plate på mark, det er stedvis flatt terreng/svakt fall bort fra murene. Eventuelt overvann på eiendommen vil ikke gjøre skade i bygget eller i grunnforholdene.
Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

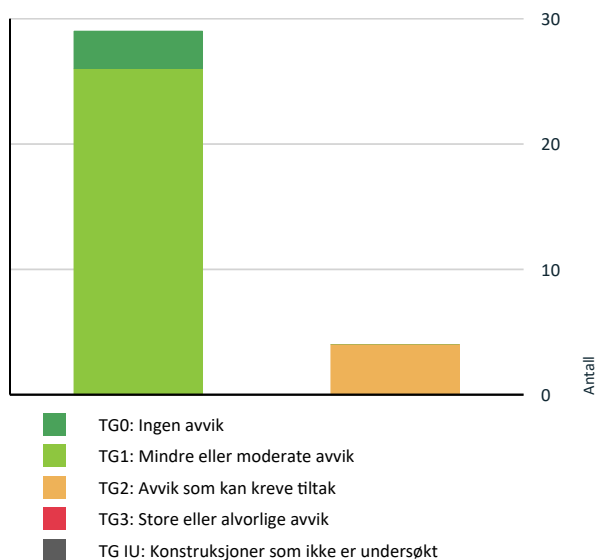
Enebolig

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

Garasjen er ikke godkjent, det er ikke tillatt med port.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 9.2.2026 Klokka 12.30

Det var skyer og -5 grader.

Eiendommen og bygget var dekket av snø på befaringsdagen, delvis begrenset vurderinger på bakgrunn av snø.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Oppdraget omfatter kun boligen.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

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

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

2014

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2025 Ombygging Ombygd hagestue

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Grunnet store mengder snø er taket besiktiget fra bakkenivå. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på tekkingen.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige deler av takrenner og beslag i bunn av dørene, øvrige deler er dekket av snø og må inspiseres nærmere når taket er fritt for snø. Avvik på beslag kan gjøre at vann og fukt kommer inn i bygget.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Det er utført en grundig vurdering av kledningen på bygningen. Under inspeksjonen er det sett etter skader, sprekker og tegn på råteskade.

Det er videre vurdert om det er tilstrekkelig lufting, samt identifisert eventuelle synlige konstruksjonsfeil som kan påvirke bygningens tilstand.

Det er utført stikktaking på typiske tilfeldig utvalgte skadesteder, inkludert nedkanten på deler av panelet og områdene rundt vinduene, for å avdekke om det foreligger skjulte skader.

Videre er det sett på vedlikeholds nivået, og vurdert om disse faktorene kan resultere i en forkortet levetid for kledningen

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kledning som står nærme terrenget vil ha økt behov for maling og med fare for fukt og råte i kledningen og bakenforliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Store deler av konstruksjonen er kledd inne, tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av alder på bygget og ingen negative funn innvendig eller utvendig. Da inspeksjonen er begrenset på bakgrunn av tilgang er konstruksjonen vurdert med tanke på synlige deler samt alder på bygget og ingen negative funn.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes.
Verandadører som er montert nær platting bør holdes rene for snø, det må forventes noe mer vedlikehold på værutsatte dører.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra 2. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Platting i front av boligen. Dekke av terrassebord.
Platting ved inngangen. Dekke av fliser.
Hagestue oppført i tre. Isolert glassdører med 2 lags glass.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett/hardwood og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.

Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom i hver etasje.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Det er målt tilfeldige plasser med avvik innenfor gjeldende standard.

Største avvik er målt i stue i 2. etasje, men innenfor gjeldende krav.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater. Baderomsplater av denne typen stilles det stor grad av nøyaktighet for å montere. Det er ikke mulig å sjekke om monteringen er i hht monteringsanvisning. Platene har på befaringsdagen ingen tegn på skader. Tett dusjkabinett er en god løsning for å øke levetiden på platene.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 25 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist under kabinettet.

Det er lokalisert noe hullyd, men flisene virker å sitter godt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Gulvet mangler oppkant ved dør eller jevnt fall til sluk. (Fall på hele rommet på 1:100).

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser

For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom i våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 15 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tilstandsrapport

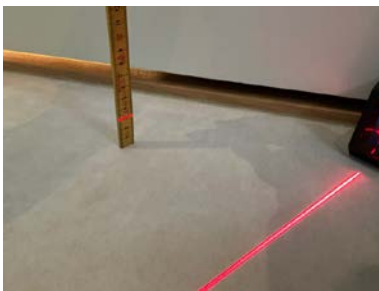
Rommet er ikke bygget etter Tek 17 preaksepterte løsninger.

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
- Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
- Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

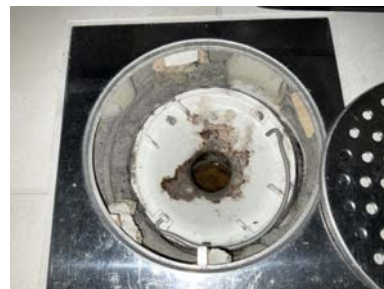
- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det benyttes tett dusjkabinett og gulvet får ingen vannbelastning ved normalt bruk, men hver obs på lekkasjevann. Avviket har ingen konsekvens ved dagens bruk, ved endret bruk må det etableres fall til sluk.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trappen i tilstøtende rom. Fuktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Begge ekspansjons tankene er byttet nå nylig i 2026.



Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Vurderingene er gjort på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget.
Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Bygget er oppført med støpt plate på mark, det er stedvis flatt terreng/svakt fall bort fra murene. Eventuelt overvann på eiendommen vil ikke gjøre skade i bygget eller i grunnforholdene.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet og utvendig stoppekran er ikke lokalisert.
Vurderingen og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på anlegget da rør og koblinger er nedgravd.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Punktet skal beskrive avvik som kun skal opplyses om og ikke videre vurderes.
Det er ikke funnet vesentlig avvik fra byggeforskrift på oppføringstidspunktet og dagens krav og/eller standard.

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

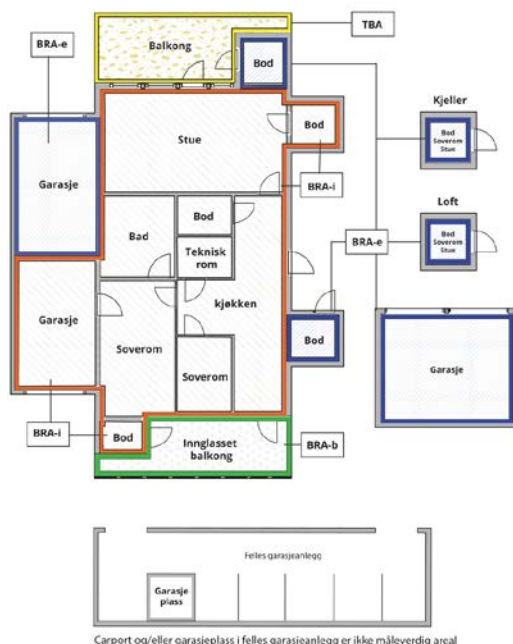
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	66			66	8
1. etasje	66	23	11	100	50
SUM	132	23	11		58
SUM BRA	166				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue m/trapp, bad		
1. etasje	Soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, entré	Garasje	Hagestue

Kommentar

TBA for 1. etasje er hentet fra tidligere salgsprospekt og er ikke oppmålt på nytt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er ikke godkjent, det er ikke tillatt med port.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunder	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	23	771		0	363.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Konvallvegen 110

Hjemmelshaver

Vangen André Henning, Vangen Linn

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	13.02.2026		Gjennomgått	19	Nei
Egenerklæringsskjema	13.02.2026		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	13.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

Normal 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

Andre Vangen

Linn Vangen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Konvallvegen 110

4706 Vennesla

4223-23/771/0/0



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?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinnredning på bad nede Lagt nye silikonfuger mellom gulv og vegg på bad oppe og bad nede

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Dårlig undertak på garasje/hagestue

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Nytt fast undertak med asfaltbasert underlagsbelegg ble lagt, og den gamle taksteinen ble benyttet på nytt.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet dørbladet i ytterdør

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Isolert hagestuen og satt inn isolerte skyvedører

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Satte inn garasjeport

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Oldenborre rundt ripsbærbusk vi plantet, og i plenen rundt busken.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Har behandlet plenen og beplantning med Nema Top for bekjempelse av oldenborre, på høsten 2025. Ny behandling vil bli gjort vår 2026 av selger

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ventilator på kjøkkenet

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ventilator

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet elmotor til varmeveksler i ventilasjonsanlegget

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

♦ **Ja**

Sprekk i ytterglass på vedovn. Ingen praktisk betydning

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
Firmanavn: Elektroxperten
Beskrivelse av arbeidet: Installert elbillader i garasje og smart home varmestyring på bad og varmtvannstank.
 2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
Firmanavn: Elpunkt
Beskrivelse av arbeidet: Installert ny komfyrvakt
 3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
Firmanavn: Oneco elektro as
Beskrivelse av arbeidet: El-installasjon i utestue, bod og garasje
 4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
Firmanavn: Elektroxperten
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av stikkontakt varmepumpe
 5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
Firmanavn: Tratec as elektrisk as
Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling for stikkontakt elbillader
 6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
Firmanavn: Billes varmepumper as
Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe
-

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Hagestue, bod og carport

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Forrige eier fikk satt opp hagestue, carport og bod i 2016

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tidligere takstrapport ved salg

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Hellvik Hus Søgne AS
Postboks 984
4682 SØGNE

Vår ref.: (oppgis ved henv.)
13/02147-8 / 23/771;---;L42

Deres ref.:
Karl Petter Mæsel

Vennesla, 20.11.2014

GNR/BNR 23/771 SVAR PÅ SØKNAD OM FERDIGATTEST

Byggeplass: **Konvallvegen 110**

Tiltakshaver: Hellvik Hus Søgne AS

Adresse: Postboks 984, 4682 SØGNE

Søker: Hellvik Hus Søgne AS

Adresse: Postboks 984, 4682 SØGNE

Tiltakstype: Enebolig

Tiltaksart: Ny bolig - boligformål over 70 m²

Ferdigattest etter Plan- og bygningslovens § 21-10

Etter anmodning og på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon etter SAK 10 § 12-2, i) og opplysning gitt 21.11.2014 utstedes ferdigattest for ovenfor nevnte tiltak.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i den gitte tillatelse.

For ordens skyld nevner vi at en ferdigattest ikke er en dokumentasjon på byggets kvalitet, men kun en dokumentasjon som kreves etter Plan- og bygningslovens § 21-10 og Saksforskriften § 8-1 på alle søknadspliktige tiltak.

Med hilsen

Leif Robert Sakariassen
Saksbehandler

Kopi: Byggemappa, tiltakshaver, enhet for teknisk forvaltning, KBR v/Madsen, oppmålingsseksjonen.

www.vennesla.kommune.no

Besøksadresse
Postboks 25
4700 VENNESLA
E-postadresse
epost@vennesla.kommune.no

Postadresse
Enhet for plan og utbygging
Postboks 25
4701 VENNESLA

Telefon
+47 38 13 72 00
Telefaks
+47 38 15 79 19

Foretaksregisteret
936846777
Bankkonto
6317.07.00270

Anmerkungen:

TEGNINGSSTATUS

Slukse	
Saqs-/ark lekttegning	
X Byggemødelingstegning	
Arbejds-tegning	
"Som bygget"-tegning	
NB	Kun arbejds-tegninger (og udførelses-tegninger) skal bemærkes ved afleverelse af arbejder

REVISJONER

TIL TAK

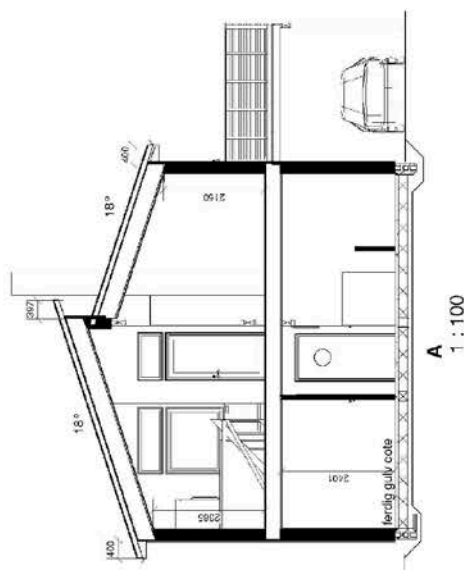
Modellname	Heinrich Hus Sogno AS
Appellations	Kornelviolen 104
2. n. n. n.	
Commode	Verriegelt
Projekt	Ennebo
Projektname	20104113

ANSV. PROSJEKTERENDE

Address	Helvik Hus Sagre AS
Address	Postboks 984, 4592 Sagre
Phone	38 75 40 40
E-mail	

TEGNING

Titel	Planer og skit	
Reg.nr.	1	15.02.10
Kontrolstav	Værdi	
Original	1 100	



Grunnflate	84.3 m ²
belygd areal	112.7 m ²

BRA Løftetasje	74.5 m ²
BRA Hovedetasje	74.5 m ²
BRA utv. bod	5.0 m ²
	154.0 m ²



Bygg med glede!

Ansvarstager:

Konvallvegen
108-110-112

TEGNINGSSTATUS

Skisse	
Salgs-/arkitekttegning	
X Byggeskisse/tegning	
Arbidsplan	
"Som bygget" - tegning	
NB Kun anvisninger (og detaljeringer) skal benyttes ved utarbeidelse av etableringsplan.	

REVISJONER

Rev.	Dato	Utført	Revisjonsgrunn
A	22.08.13	vh	HVS Ytterst

TILTAK

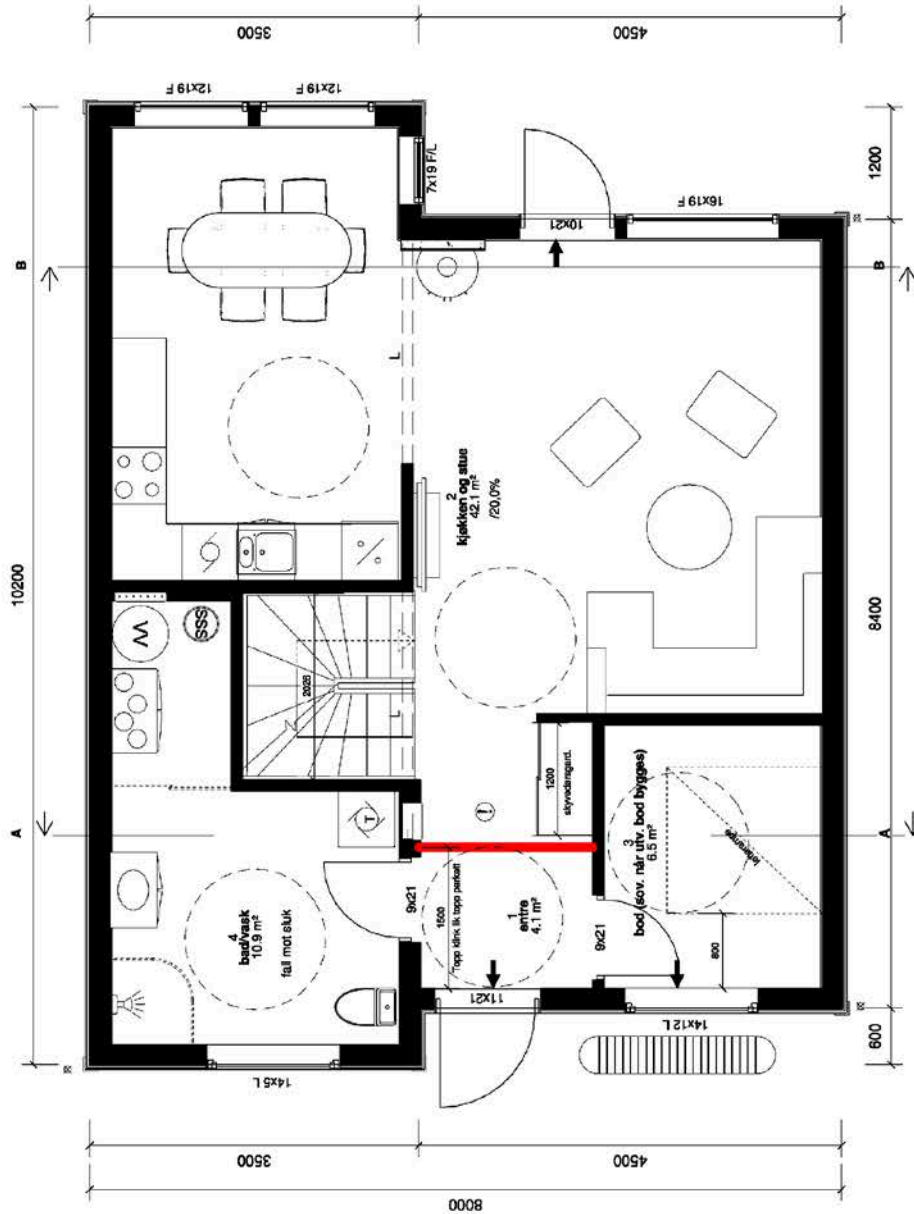
Byggherren	Hellvik Hus Sagne AS
Byggeselskap	Konvallveien 108-112
Byggherrens	Vennedal
Prosjekt	Entreprenør
Prosjekt	2013 4136

ANSV. PROSJEKTERENDE

Forfatter	Hellvik Hus Sagne AS
Ansvar	Postboks 994, 4862 Sagne
Telefon	36 05 47 40
E-post	post@hellvikhus.no

TEGNING

Tittel	1. etg.
Tegnet av	vh
Dato	08.04.13
Kontrollert av	HHS
Original	Spekial
Skala	1 : 50



BRA 2. etg.	66.0 m²
BRA 1. etg.	66.0 m²
	132.1 m²

Grunnflate	73.5 m²
Bebygd areal	75.5 m²

Konvallvegen
108-110-112

TEGNIINGSSTATUS

	Skisse
	Salgs-/arkitekttegning
x	Byggemeldingstegning
	Arbejdstegning
	"Som bygget"-tegning

NB Kun 3 tegninger (og desattegninger) skal benyttes til udfærdigelse af arbejdet.

REVISJONER

ПІЛТАК

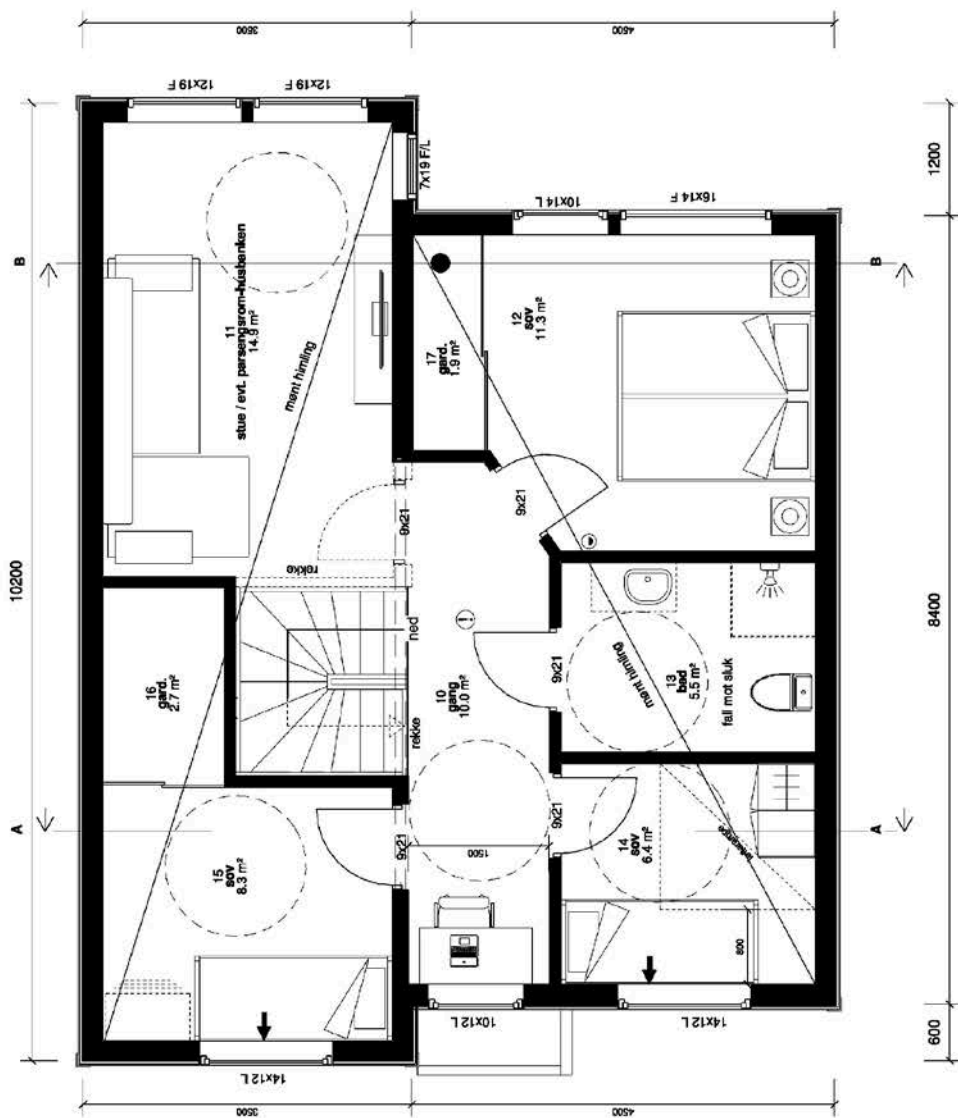
Bachelor	Helvik Hus Sagne AS		
Masterclass	Konvallveien 108-112		
	3. etg./3. etg.		
Commune	Vennesla		
Project	Ennabolin	Project number	2013 4136

ANSV. PROSJEKTERENDE

contact	Helvik Hus Segne AS
adresse	Postboks 994, 4682 Segne
telefon	36 05 40 40
e-post	post@segne.hellvikhus.no

TEGNI

Titel	2. etg.	Dato	08.04.13
Signert av	vh	Måttsett	
Controlert av	HHS		
Original	Somstjål		1:50



BRA 2 eig.	66.0 m ²
BRA 1. eig.	66.0 m ²
	132.1 m ²

Grunnflate	73.5 m ²
Bobygd areal	75.5 m ²

Bygg med glede!

Number of cases

Konvallvegen
108-110-112

TEGNIINGSSTATUS

	Skisse
	Salgs-/arkitekttegning
x	Byggemeldingstegning
	Arbejdstegning
	"Som bygget"-tegning

NB Kun arbejdstegninger (og detaltegninger) skal bemyndes ved udførelse af arbejdet.

REVISJONER

[illegible]

ПІЛТАК

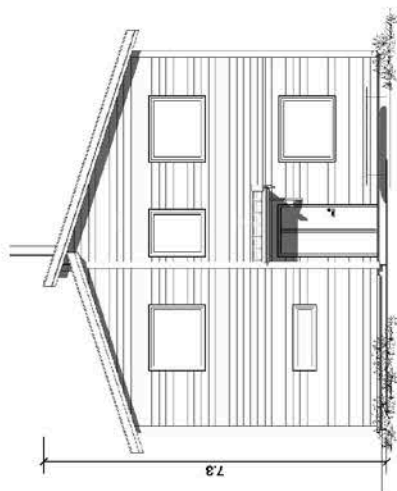
Enkelnavn	Holvik Hus Segne AS
Prosjekt	Konvallveien 108-112
Prosjekt nummer	2013 4136
Enkelbilde	Vennedia

ANSV. PROSJEKTERENDE

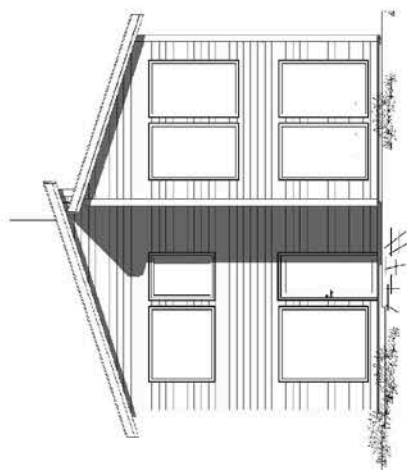
kontakt	Helvik Hus Segne AS
adresse	Postboks 994, 4682 Segne
telefon	38 05 40 40
e-post	post@segne.hellvikhus.no

TEGNI

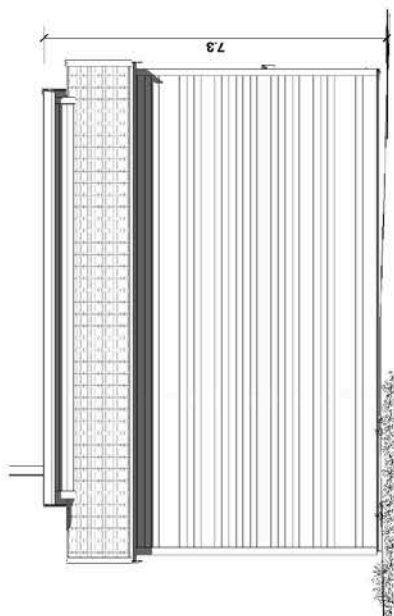
Titel	Fasender		Dato	08.04.13
Aggressiv	vh			
Controlen av	HI+S			
Original	Somestiel			1:100



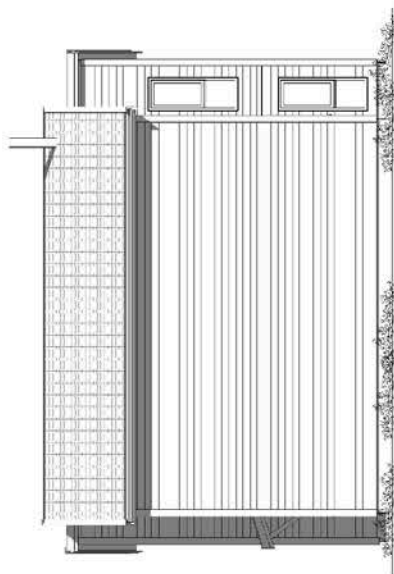
Fasade sør-øst
1 : 100



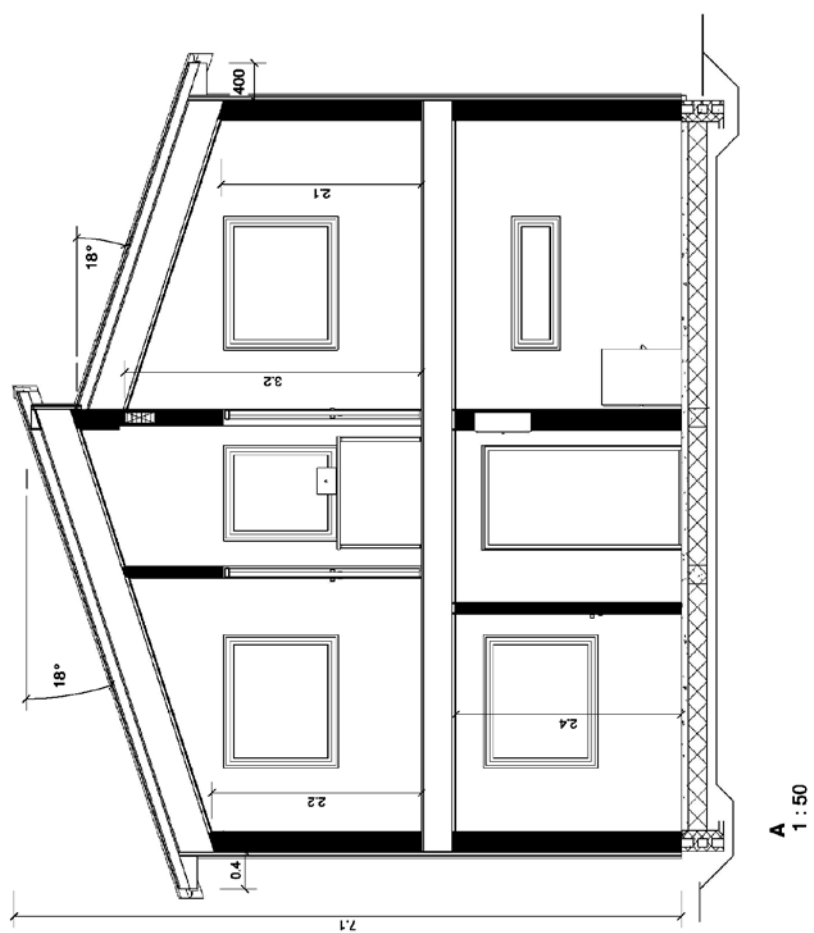
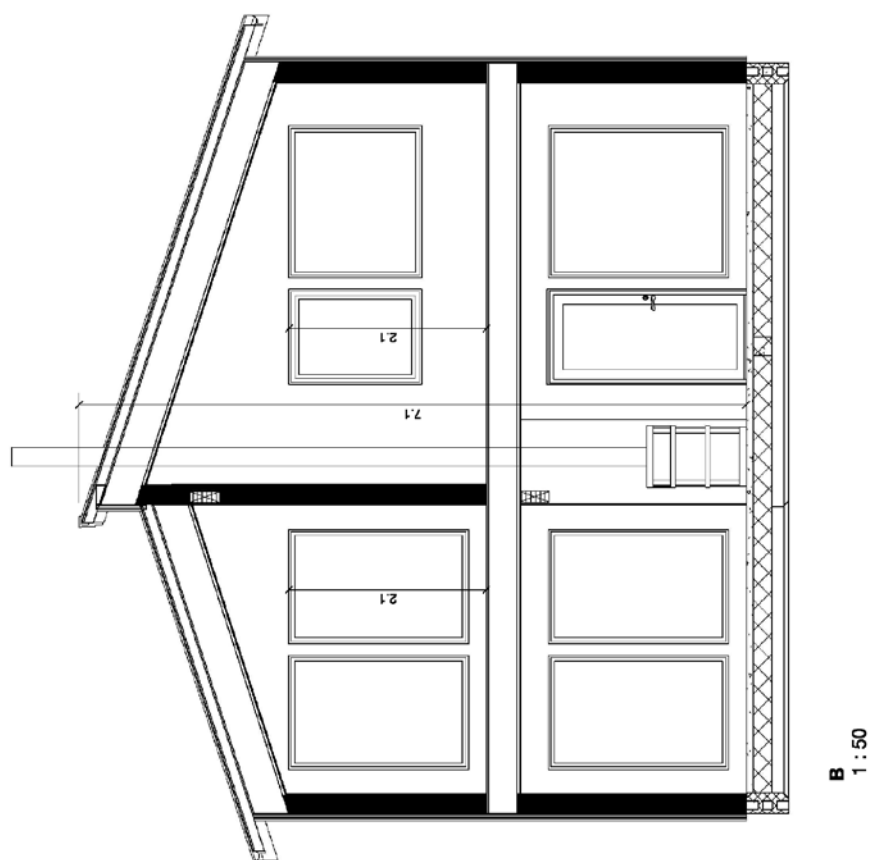
Fasade nord-vest
1 : 100

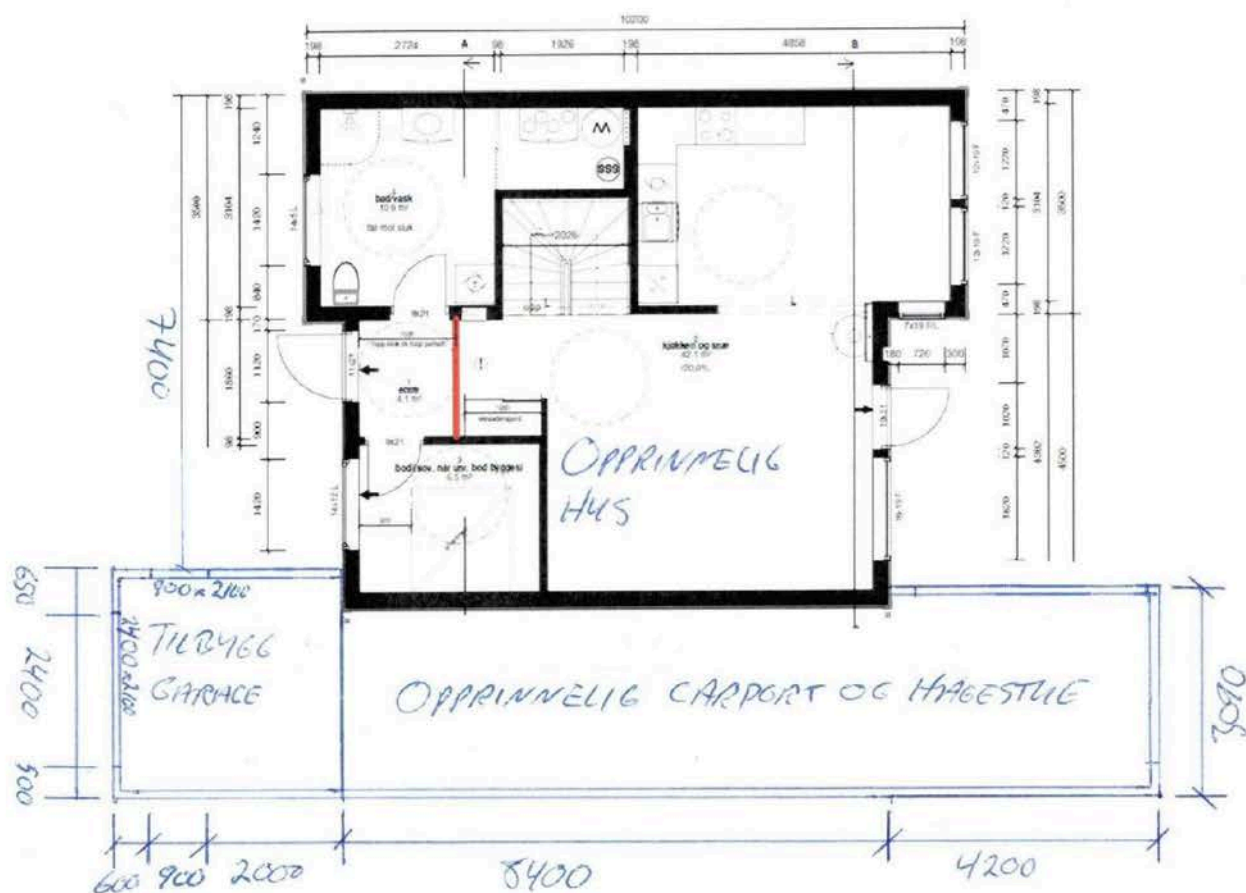


Fasade sør-vest
1 : 100



Fasade nord-øst
1 : 100





Plantegning 1. Etasje	Tiltakshaver: André Henning Vangen Konvallvegen 110 4706 Vennesla	Mål: 1:100 Dato: 29.06.2025
Vedlegg 7	Byggeplass: Smååsane, Vennesla kommune Gnr./Bnr. 23/771	Tegningsnr. E-1

Armeringer:

TEGNINGSSTATUS

Skisse	
Salgs-arkitekttegning	X
Byggemeldingstegning	X
Arbeidstegning	
"Som bygget" - tegning	
NB Kun arbeidstegning! (og detaljtegning) skal benyttes ved utførelse av arbeider	

REVISJONER

Rev	Dato	Sign	Revisjonen gjelder

TILTAK

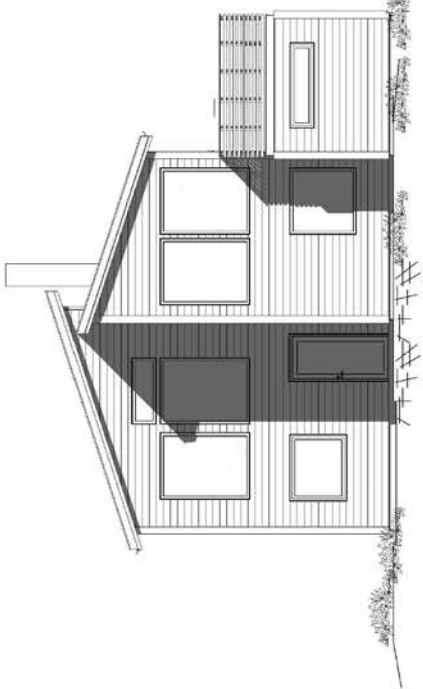
Tiltaksnavn	Hellvik Hus Sagne AS
Byggesaks	Kornvollveien 104-114
Gnr/Bnr	017/31x
Kommune	Vennesla
Prosjekt	Enebolig
Prosjektstart	20104113

ANSV. PROSJEKTERENDE

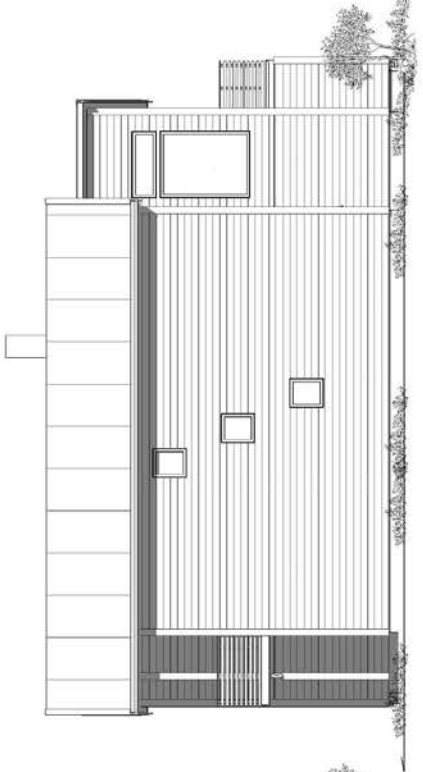
Forside	Hellvik Hus Sagne AS
Adresse	Postboks 984, 4682 Sagne
Telefon	38 05 40 40
E-post	post@sagne.hellvikhus.no

TEGNING

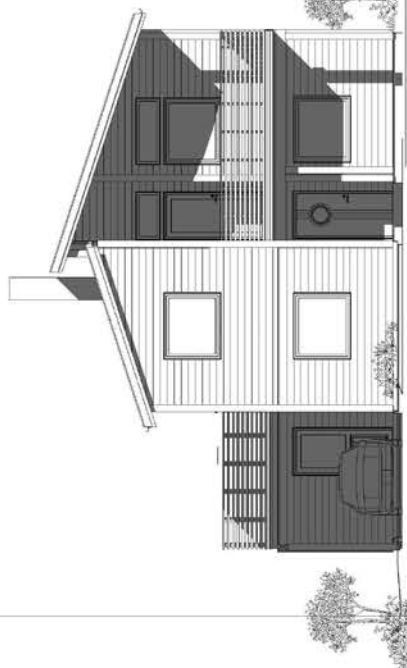
Tittel	Fasader
Tegnet av	PJ
Kontrollert av	M. Skjold
Dato	15.02.10
Original	Special
Skala	1 : 100



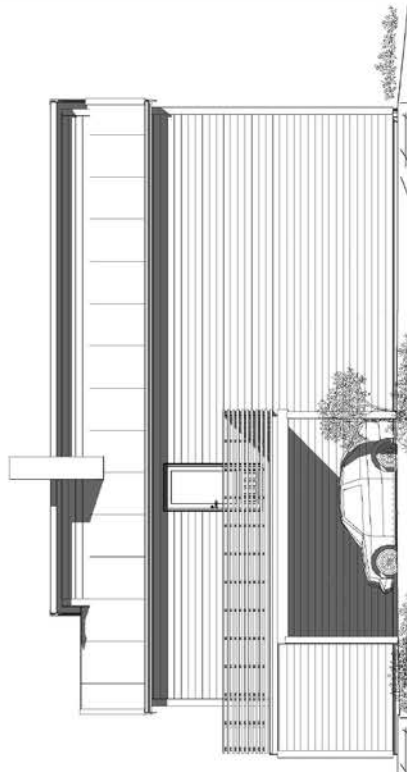
Fasade nord-vest
1 : 100



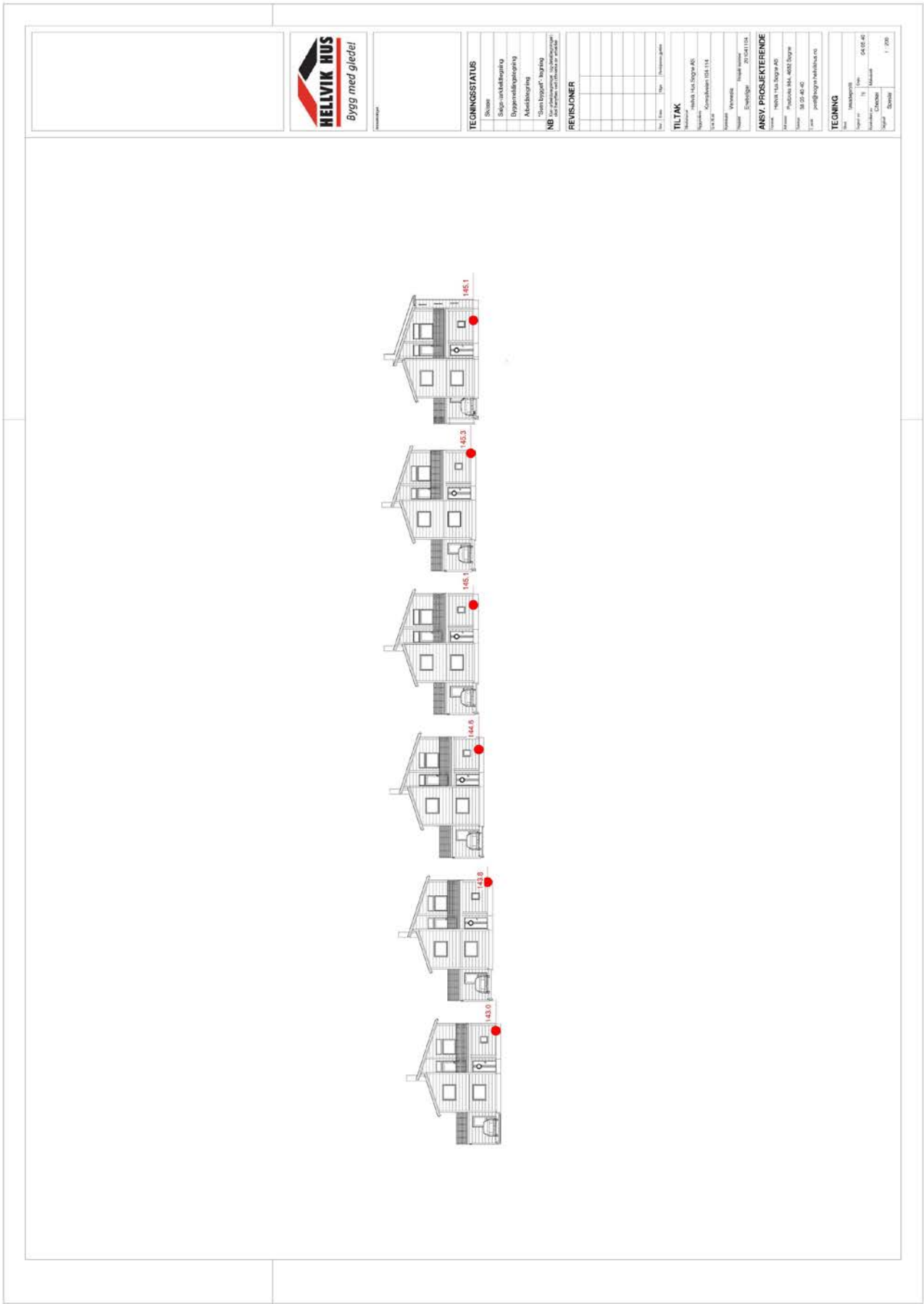
Fasade nord-øst
1 : 100



Fasade sør-øst
1 : 100



Fasade sør-vest
1 : 100



Prosjekt 100

TEGNINGSSTATUS

- Skisse
- Salgs- og installasjons tegning
- Byggesamlingsskisse
- Arbeidsdokument
- "Staten bygges" tegning

NB: For alle planer og tegninger, se tegningsplanen for detaljer og avvik.

REVISJONER

Rev.	Dato	Rev.	Revisjonsgrunn

TILTAK

Skisse	14.05.2014
Salgs- og installasjons tegning	14.05.2014
Byggesamlingsskisse	14.05.2014
Arbeidsdokument	14.05.2014
"Staten bygges" tegning	14.05.2014

ANSV. PROSJEKTERENDE

Prosjekt	14.05.2014
Salgs- og installasjons tegning	14.05.2014
Byggesamlingsskisse	14.05.2014
Arbeidsdokument	14.05.2014
"Staten bygges" tegning	14.05.2014

TEGNING

Rev.	14.05.2014
Salgs- og installasjons tegning	14.05.2014
Byggesamlingsskisse	14.05.2014
Arbeidsdokument	14.05.2014
"Staten bygges" tegning	14.05.2014



Tilgjengelig byggareal $363 \text{ m}^2 \cdot 35\% = 127 \text{ m}^2$

Hus 74 m^2

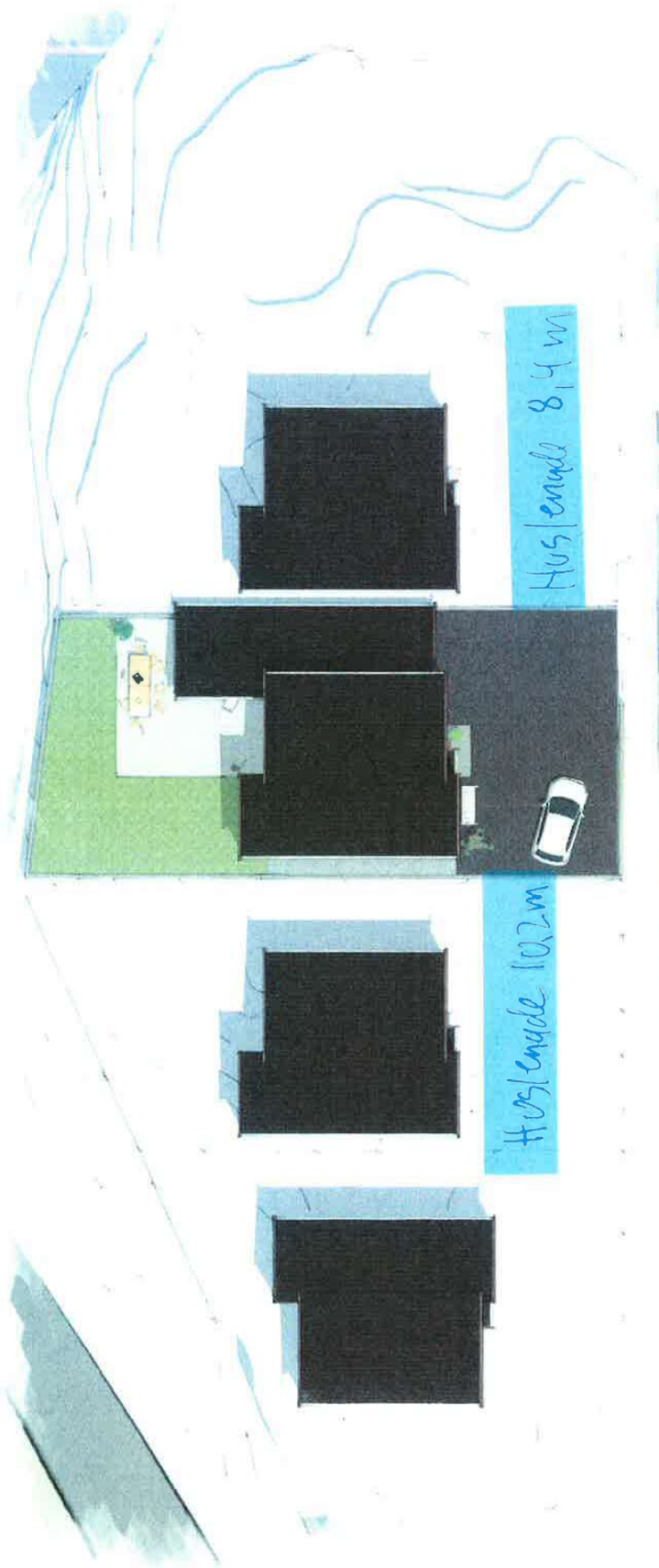
Bygging 35 m^2 — (garasje og hagestue)

Sum 109 m^2



Murdmensker %
 Side Foam L
 Murdmensker 20 cm
 Foranklings i jord

Langde 13 m
 Max breidde 2,28 m
 Grunlag over babbler
 ca. 1,75 m²



Huslengde 10,2 m

Huslengde 8,4 m

Husbredde 8 m

Hus 74 m²

Tilleggetil bygning

363 m² · 0,35 = 127 m²

Carport / hestestue
2,8 m · 12,4 m ≈ 35 m²

Totalt 74 + 35 = 109 m²



Vi bygger 4 eneboliger på noen av de beste tomtene i populære Smååsane, like ved Vennesla sentrum.

Nærhet til barnehage, skole og fritidsaktiviteter. God offentlig kommunikasjon, gode arkitektløsninger og meget gunstig finansiering gir mye bolig for pengene.

Husene er innholdsrike, blant annet med to stuer. Fantastisk utsikt – og rikelig med kveldssol i hagen!



Fredrik Ihlen
Boligkonsulent
Telefon: 975 79 311



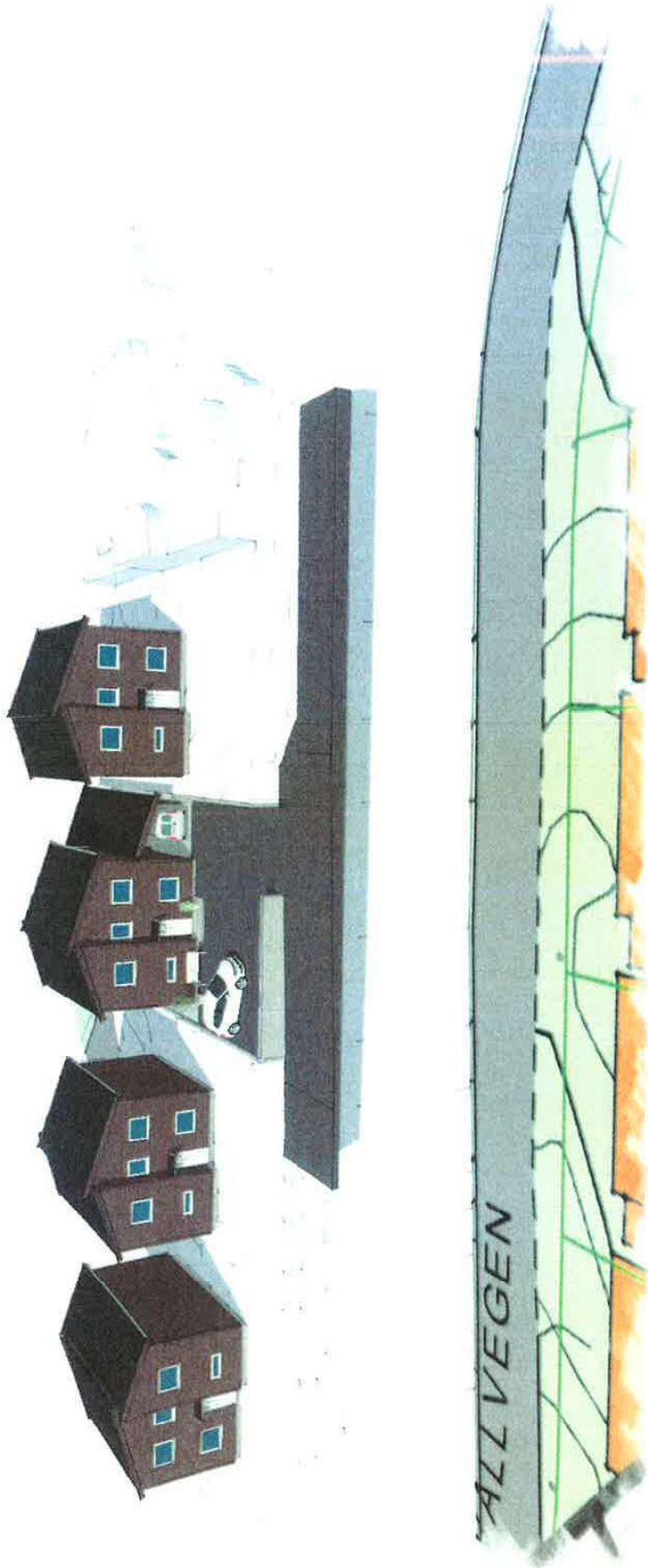
Bygg med glede!

Muren blir
satt opp her

Hellvik Hus **Søgne-AS** Lohneveien 308, 4640 Søgne Tlf. 38 05 40 40 www.hellvikhus.no









Thomas Grinde
Konvallvegen 110
4700 VENNESLA

Vår ref.: (oppgis ved henv.)
15/01938-5 / 23/771;---;L42

Deres ref.:

Vennesla, 21.09.2020

GNR/BNR 23/771 - KONVALLVEGEN 110 - FERDIGATTEST FOR CARPORT OG UTESTUE

Byggeplass: **Konvallvegen 110**

Tiltakshaver: Thomas Grinde

Adresse: Konvallvegen 110, 4700 VENNESLA

Søker: Thomas Grinde

Adresse: Konvallvegen 110, 4700 VENNESLA

Tiltakstype/Tiltaksart: Enebolig/Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg større enn 50 m2

Enhet for plan og utbygging ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon vedtatt av kommunestyret 18.06.2015, sak 40/15.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon og pbl. § 21-10, jfr. forskrift om byggesak, SAK10 §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for carport og utestue slik det er beskrevet i tillatelse av den 8.11.2015.

Det minnes om at før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Gebyr:

Gebyrfastsettelsen er basert på Forskrift om Gebyrregulativ, Vennesla kommune etter plan- og bygningsloven § 33-1 og byggesaksforskriften, matrikkelloven § 32 jf. matrikkelforskriften og eierseksjonsloven § 15. Ikrafttredelse fra 01.01.2020, vedtatt av Vennesla kommunestyre 12.12.2019, sak 94/19.

Behandlingsgebyr for byggesak pkt 3.5.3 kr. 2500,-

www.vennesla.kommune.no

Besøksadresse
Postboks 25
4700 VENNESLA
E-postadresse
post@vennesla.kommune.no

Postadresse
Enhet for plan og utbygging
Postboks 25
4701 VENNESLA

Telefon
+47 38 13 72 00
Telefaks
+47 38 15 79 19

Foretaksregisteret
936846777
Bankkonto
2801.43.80029

Sum kr. 2500,-

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Gudveig Tønnesøl Dalaker
byggesaksleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Vedlegg
Orientering om klageadgang.

Kommune: 4223 Vennesla

Eiendom: 4223/23/771/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

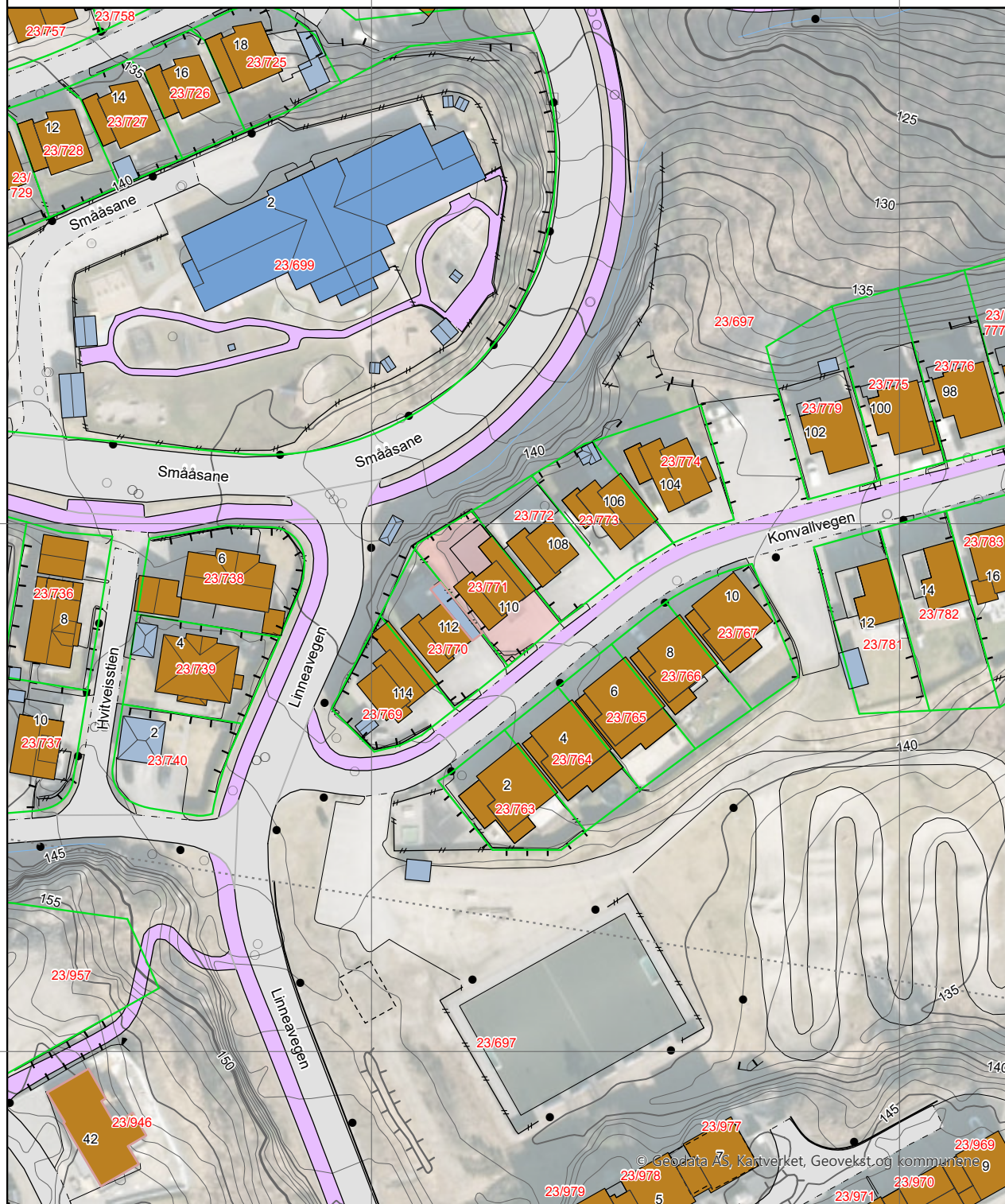
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 9.2.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	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

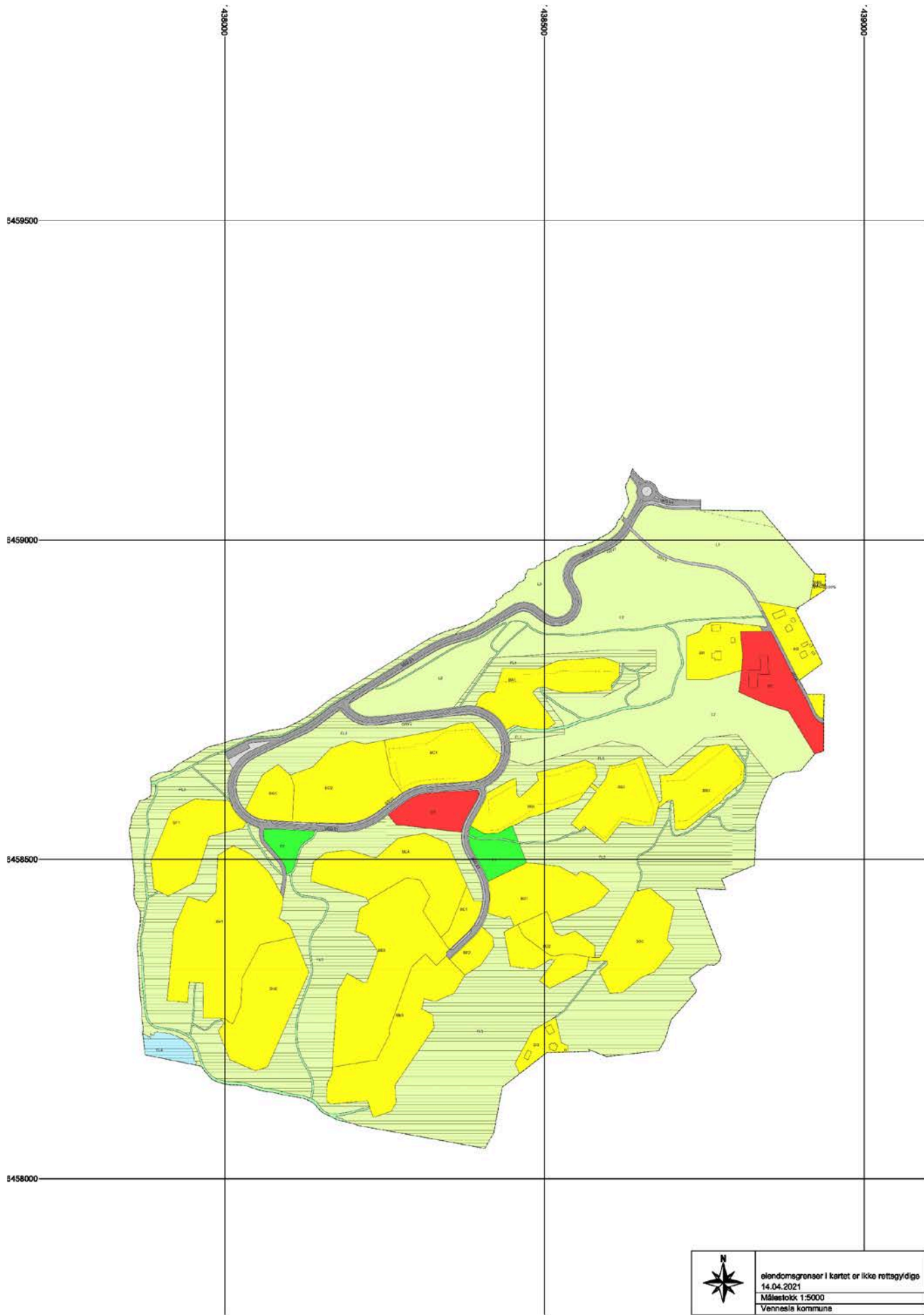
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

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
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



REGULERINGSPLAN FOR**SMÅÅSENE**

Vennesla kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 05.01.06

Siste revisjon: 11.01.07

Saksbehandling	Dato	Sak
Melding om planarbeid:	24.05.04	
Behandlet i det faste utvalg for plansaker:	23.03.06	
Utlagt til offentlig ettersyn:	27.04. – 31.05.06	
Behandlet i det faste utvalg for plansaker 2. gang:	19.10.06	
Behandlet i Vennesla kommunestyre:	01.11.06	

1. GENERELT

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet skal bebyggelsen plasseres innenfor de viste byggegrensene.

1.2 Arealene innenfor planområdet er satt av til følgende formål:

Byggeområder - § 25.1	Boliger med tilhørende anlegg Offentlige bygninger
Landbruksområder - § 25.2	Jord- og skogbruk
Offentlige trafikkområder - § 25.3	Kjørevei Gang-/sykkelvei, fortau Annen veigrunn
Frrområder - § 25.4	Friluftsområde, lekeplass Tursti
Spesialområder - § 25.6	Friluftsområde Friluftsområde i vann Kommunalteknisk anlegg

2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene i Vennesla kommune.
- 2.2. Det er ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelsene.
- 2.3. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Vennesla kommune.
- 2.4. Sammen med søknad om tiltak for det enkelte prosjekt skal det vedlegges målsatt situasjonsplan som viser bebyggelsen og disponering av den ubebygde delen av tomte.
- 2.5. Skjæringer og fyllinger som oppstår ved planering av byggetomter, skal i sin helhet ligge innenfor arealet som er regulert til byggeformål.

- 2.6. Den ubebygde delen av området skal holdes fri for skjemmende opplag. Utendørs lager, avfallscontainere m.v. må plasseres slik at dette ikke er til sjenanse for omgivelsene og omkringliggende bebyggelse.
- 2.7. Endelig utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder takform, gesims- og sokkelhøyde, skal godkjennes av kommunen.
- 2.8. Det skal tilstrebes en mest mulig harmonisk og helhetlig utforming av bebyggelsen innenfor det enkelte delfelt med hensyn til fasader, takform og materialbruk.

3. BOLIGOMRÅDER BA - BI

- 3.1 Områdene skal benyttes til frittliggende eller sammenkjedede boliger eller annen småhusbebyggelse som rekkehus, 4-mannsboliger o. l. Boenhetene skal ha mulighet til alternativ oppvarming.
- 3.2 Bebygget areal, BYA, skal for den enkelte tomt ikke være større enn 20 % av tomtearealet for eneboliger, 25 % for kjedehus, 30 % for rekkehus og 40 % for 4-mannsboliger. Det settes følgende krav til uteareal: Eneboliger – 200 kvm, ekstra boenhet – 100 kvm, kjede/rekke/flermannsbolig – 50 kvm pr. boenhet.
- 3.3 Mønehøyden skal ikke overstige 8,5 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.
- 3.4 Det skal avsettes minst 3 biloppstillingsplasser pr. enebolig og tomannsbolig og 2 biloppstillingsplasser for annen bebyggelse, på egen grunn eller i felles parkeringsanlegg. Dersom det lages en ekstra boenhet i enebolig, må det avsettes 1 ekstra biloppstillingsplass. Dersom det foretas en seksjonering av en ekstra boligenhet i enebolig, må det avsettes 2 ekstra biloppstillingsplasser.
- 3.5 Frittliggende garasje kan bare oppføres i en etasje med maks grunnflate på 50 m² og maks mønehøyde 5,5 m. Dersom det skal tillates boenhet i bygget, følges samme regelverk som kommuneplanen forutsetter.
- 3.6 Bebyggelsen kan plasseres inntil 5 m fra kjørebaneant. Frittliggende garasjer parallelt med veien kan plasseres inntil 2,5 m fra kjørebaneant. Murer langs vei skal ikke plasseres nærmere enn 1 m fra kjørebaneant.
- 3.7 Før utbygging av et område kan finne sted, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for området. Bebyggelsesplanen skal vise tomtegrenser, bebyggelsens plassering og høyde, lekeplasser og andre friområder eller fellesområder. Bebyggelsesplanen skal stipulere hvilke typer boliger og antall boenheter som skal bygges i de ulike delområdene. Der kommunen anser det nødvendig, skal bebyggelsesplanen inneholde en geologisk vurdering av eventuell rasfare i eller ved området og eventuelt en anbefaling av aktuelle avbøtende tiltak.
- 3.8 For bebyggelsesplanen for boligområde BB3 skal det gjennom utarbeiding av terrengmodell sikres at en unngår uønsket silhuettvirkning.

- 3.9 Minst 60% av boenhetene skal ha universell utforming, og området som helhet skal så langt som mulig utformes etter prinsippet om universell utforming. I bebyggelsesplanens tekstdel skal det beskrives hvordan denne forutsetningen om universell utforming er løst/skal løses og sammen med kart vise hvilke tomter/boenheter som planlegges med universell utforming.

BA1-2

BA1-3

BB1-4

BB1-5

BB2-3

BB2-4

BB2-5

BC1-1

BC1-2

BC1-3

BC1-5

BC1-6

4. LANDBRUKSOMRÅDER L

- 4.1 Områdene skal benyttes til jord- og skogbruk.

5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 5.1. Innenfor områdene skal det anlegges kjøreveier, gang-/sykkelveier, fortau og parkeringsplasser som angitt på plankartet.
- 5.2. Skjæringer og fyllinger kan legges inn på tilstøtende arealer, selv om arealene ikke er satt av til trafikkformål på plankartet.
- 5.3. Tiltak i tilknytning til riksveg 454 skal sendes Statens vegvesen for godkjenning før tiltak blir igangsatt.

6. FRIOMRÅDER

- 6.1. Områdene skal benyttes til lekeplasser og turveier som vist på planen. Områdene F1 og F2 skal benyttes til ballplasser og sentrale lekefelt og her skal lekeplasser etter kommunens norm være opparbeidet før innflytting i området.
- 6.2. Det skal opparbeides minimum 20 parkeringsplasser i tilknytning til lysløypa.

7. OMRÅDE FOR TRYKKØKNINGSSTASJON

- 7.1 Området skal benyttes til trykkøkningsstasjon for vannverket med nødvendige bygninger, anlegg og innretninger.

8. FRISIKTSONER I VEIKRYSS

- 8.1 I frisktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens planum. Frisktsonene skal etableres samtidig med gjennomføring av tilhørende veianlegg.

9. FRILUFTSOMRÅDER, FL1 – FL4

- 9.1 I friluftsområdene skal det tas vanlige flerbrukshensyn ved tynning og hogst. Kantsoner mot bebyggelse, myrer, vann og bekker skal spares. Hogstflater og andre inngrep som medfører betydelig endring av landskapet, skal unngås. Det skal tas særlige hensyn inntil de mest eksponerte boligområdene som vender ut mot dalen i øst. I disse områdene skal hogst av skog og rydding av vegetasjon utføres etter godkjenning av kommunen.
- 9.2 I friluftsområdene kan det opparbeides enkle stier og turveier.

10. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 10.1 Lekeplassene innenfor de aktuelle utbyggingsfeltene skal være opparbeid før boligene tas i bruk.
- 10.2 Den planlagte gang-/sykkelveien skal være ferdig opparbeidet før første bolig tas i bruk.
- 10.3 Gang-/sykkelvei til sentrum, frem til Bruvegen, skal være opparbeidet før nye boliger tas i bruk.
- 10.4 Regulert rundkjøring i krysset Bruvegen/Drivenesvegen skal være bygd før videre utbygging i boligfeltet når 150 boliger er tatt i bruk.
- 10.5 Eksisterende kryss nord for ny avkjørsel fra Drivenesvegen inn til Smååsene skal stenges når rundkjøringen og samlevei S1 er bygd og eksisterende adkomstvei skal kobles til samlevei S1 som vist på planen.

Arendal 05.01.06

Asplan Viak AS

Revidert 05.10.06 etter offentlig ettersyn

Revidert 11.01.07 etter behandling i Kommunestyret den 01.11.06.

Nabolagsprofil

Konvallvegen 110 - Nabolaget Moseidmoen/Smååsene - vurdert av 105 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Middagskoheia Linje 34	2 min 0.2 km
Vennesla stasjon Linje F5	6 min 3.4 km
Kristiansand Kjevik	21 min

Skoler

Moseidmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 19 klasser	17 min 1.5 km
Oasen skole Vennesla (1-10 kl.) 128 elever, 11 klasser	7 min 3.3 km
Vennesla ungdomsskole (8-10 kl.) 476 elever, 38 klasser	8 min 3.7 km
Kristen VGS Vennesla	7 min
Vennesla videregående skole 624 elever	8 min 3.4 km

Ladepunkt for el-bil

Vennesla Stadion	20 min
------------------	--------

«Barnevennlig, rolig. Fantastisk god utsikt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

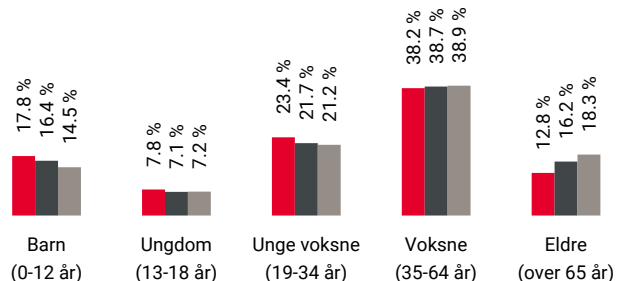
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Moseidmoen/Smååsene	2 753	1 175
Vennesla	13 957	6 153
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Smååsane barnehage (1-5 år) 78 barn	3 min 0.3 km
Barnestua barnehage (0-5 år) 55 barn	9 min 0.9 km
Solsletta barnehage (0-5 år) 77 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Spar Bruvegen	16 min
Coop Prix Moseidmoen PostNord	18 min 1.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



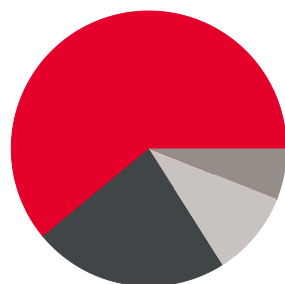
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

⚽ Smååsane aktivitetsløkke m/kuns...	2 min	🚶
Ballspill	0.1 km	
⚽ Moseidmoen ballplass	18 min	🚶
Ballspill	1.4 km	
🚴 Treningscenteret	14 min	🚶
🚴 Trimeriet Vennesla	7 min	🚗

Boligmasse



61% enebolig
23% rekkehus
6% blokk
10% annet

«Det er veldig varierte hus og hager.
Det er litt tett bebyggd, men avstanden
mellom naboene er grei uansett.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Slotts Quartalet

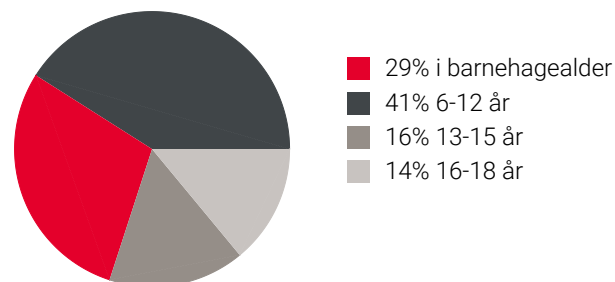
24 min 🚗



Vitusapotek Vennesla

23 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



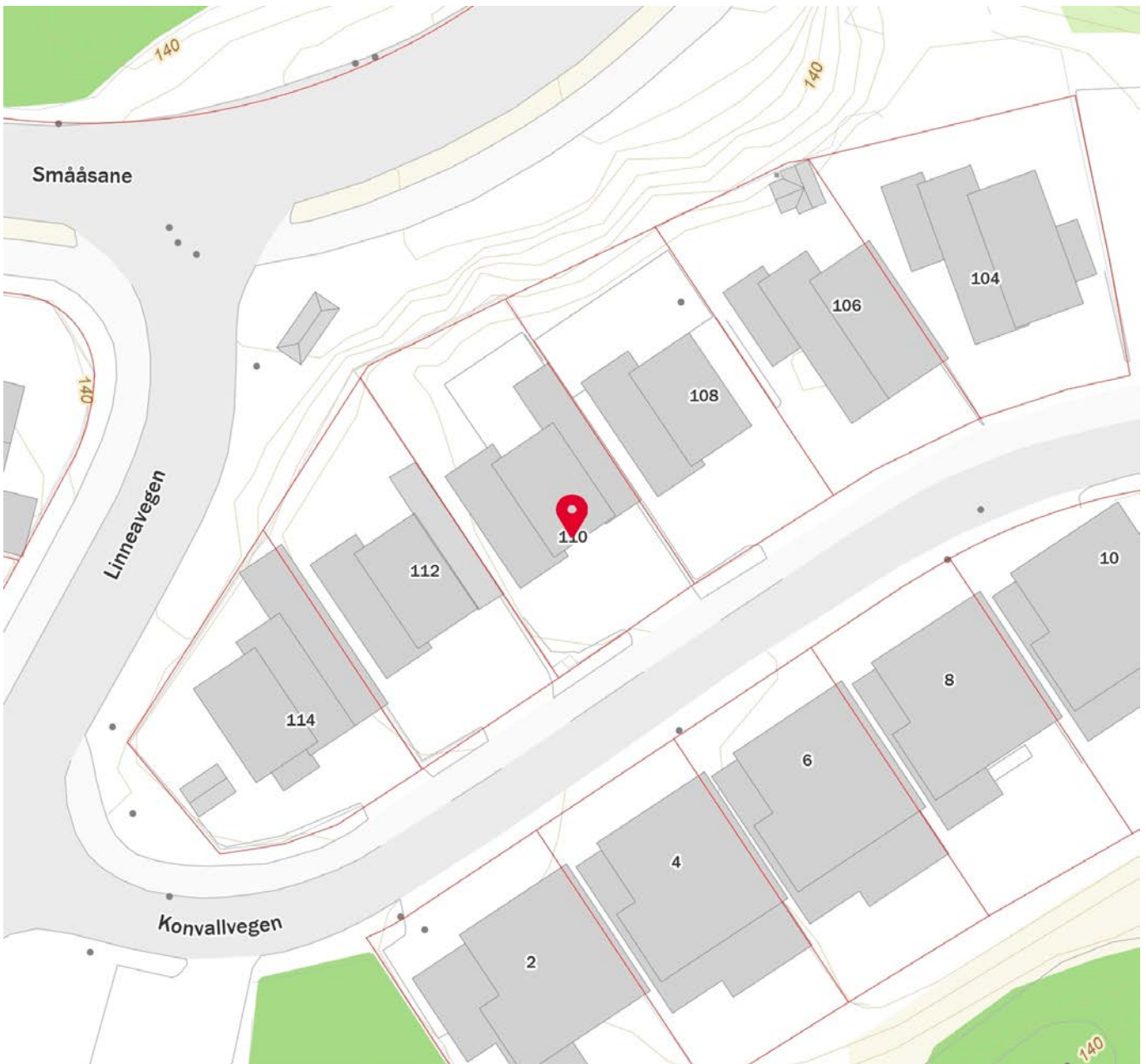
0%

43%

Moseidmoen/Smååsene
Vennesla
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Konvallvegen 110
4706 VENNESLA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ole Jakob Seglem

Telefon: 988 06 655
E-post: ole.jakob.seglem@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre