

HÆGELAND / LAUVÅS

STEMVANNSVEGEN 39, 4720 HÆGELAND

Solrik & idyllisk hytte ved Stenvannet | Et eldorado for turinteresserte sommer og vinter



Prisantydning: 1 390 000,- + omk

exbo



Meglernes kommentar

Velkommen til Stenvannsvegen 39!

Vi har gleden av å presentere denne idylliske fritidsboligen på Hægeland/Lauvås i Vennesla kommune.

Eiendommen ligger solrikt og usjenert til med utsikt over Stenvannet. Et eldorado for turinteresserte hele året. Sommerstid er det også mange fine områder å gå turer i. Meget barne- og familievennlig beliggenhet med nærhet til fantastiske fjell og svaberg med flotte bade- og fiskemuligheter. Vinterstid ligger skiløypene klare fra Lauvås til Høversland, så fort snøforholdene tillater det. Løypeområdene er meget flotte, så her kan man få mange fine turopplevelser.
2 parkeringsplasser ca. 80 meter unna hytta.

Fritidsboligen inneholder:

1. etasje: stue/kjøkken, 3 soverom, toalettrom og gang.
Kjeller: Vedbod.

Adresse	Stenvannsvegen 39
Prisantydning	1 390 000,- + omk.
Omkostning	50 040,-
Totalpris	1 440 040,-
BRA-i/BRA Total	92/102 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	2007
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Espen Haugen Ellseth
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 954 49 265
Mail: ehe@exbo.no



INNHOOLD



- 4 Salgsoppgave
- 21 Plantegning
- 28 Tilstandsrapport
- 52 Boligkjøperforsikring
- 54 Budskjema



Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 92 kvm
 BRA - e: 10 kvm
 BRA totalt: 102 kvm
 TBA: 97 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
 BRA-e: 10 kvm.
 1. etasje
 BRA-i: 92 kvm.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
 97 kvm

Ikke målbare arealer

1 kvm i 1 etasje.

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Punktfestetomt

Grunneier er Ole Jakob Åsland.
 Festeavgiften er kr. 3 278,- i året. Avgift ut 2025 er innbetalt.
 Festeavgiften reguleres hvert 10 år iht. konsumprisindeksen (KPI). Festeavgiften reguleres neste gang i august 2030.

Festetid er 80 år og utløper 2081.
 Iht. festeavtalen må kjøper godkjennes av grunneier som ny fester. Det følger også av festeavtalen at grunneier har forkjøpsrett ved overføring av festeretten.
 Etter avtale med grunneier kan tomten frikjøpes.
 Bortfester har panterett i feste og bygninger for inntil 3 års forfalt festeavgift.

Årlig festeavgift

Kr 3 278

Festetid

80 år.

Regulering av festeavgift

01.08.2030

Innløsningsvilkår festekontrakt

Eventuell innløsning av festekontrakt må avklares direkte med grunneier.

Beliggenhet

Meget flott hytte ved Stemvannet på Lauvås. Dette er en sjelden mulighet i et populært hytteområde. Hytten har en særdeles idyllisk og solrik beliggenhet. Et eldorado for turinteresserte hele året. Løypeområdene er meget flotte, så her kan man få mange fine turopplevelser om det skal være seg trening eller familieturer. Man kan også ta seg turer innover heiene utenfor løypene. Sommerstid er det også mange fine områder å gå turer i. Meget barne- og familievennlig beliggenhet med nærhet til fantastiske fjell og svaberg med flotte bade- og fiskemuligheter. Ca. 10 minutter til Hægeland sentrum med butikk og bensinstasjon. Vinterstid ligger skiløypene klare fra Lauvås til Høversland, så fort snøforholdene tillater det. Skiløypene kjøres av Vennesla kommune. Løypeområdene er meget flotte, så her kan man få mange fine turopplevelser om det skal være seg trening eller familieturer.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Anders Lindekleiv

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Anne Halvorsen
 Morten Halvorsen

Innhold

1. etasje: BRA-i: stue/kjøkken, 3 soverom, toalettrom og gang. TBA: 97 kvm.

Kjeller: BRA-e: vedbod.

Under åpent areal (TBA) er det kun målt uteareal med

dekke av terrassebord.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er tilgjengelig areal i kjeller/rom under terreng.

Arealet i kjeller er målt kun på tilgjengelige og gangbare gulvflater. Deler av kjelleren består av synlig fjell og ujevne overflater som ikke er måleverdige etter gjeldende retningslinjer. Oppgitte arealer for kjeller er derfor å anse som omtrentlige.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Mindre avvik i gang da vask utgår, og bod/do er ett sammenhengende rom. Dette rommet har vi valgt å benevne som toalettrom.

Standard

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak er av papp, sløyfer og lekter. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Yttervegger består av bindingsverk med utvendig trekledning. Boligen har saltak. Takkonstruksjon av typen sperretak av tre. Boligen har malte trevinduer med isolerglass. Boligen har malt ytterdør og malt balkongdør i tre. Balkong/terrasse med dekke av terrassebord, rekkverk av tre. Utvendig trapp og rekkverk av tre.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av belegg og parkett. Veggene er av trepanel. Innvendige tak er trepanel. Etasjeskillere er utført i trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Bygningen har krypkjeller/ rom under terreng under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendige dører av speildører av tre.

KJØKKEN

Kjøkken av eldre dato med enkel standard og utførelse. Kjøkkenet inneholder hyller og skap av tre og benkeplate av tre og metall med nedsenket vaskekum. Det er ikke tilkoblet vann. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELIALROM

Boligen har toalettrom. Det er belegg på gulv, trepanel på vegg og trepanel i tak. Toalettrommet inneholder innredning med nedfelt servant, speil, dusjkabinett og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Fritidsboligen har ikke innlagt vann, og det foreligger

ingen informasjon om eventuelle vannledninger eller tidligere vannforsyning. For eventuelle avklaringer anbefales kontakt med selger. Det er ikke innhentet dokumentasjon på type eller utførelse av utvendige avløpsledninger fra fritidsboligen. Anleggets alder og funksjon er derfor ikke kjent. For nærmere opplysninger anbefales kontakt med selger. Det er naturlig ventilasjon med tillufts-ventiler i vinduer. Det elektriske anlegget består av et solcelleanlegg med batterilagring, tilpasset fritidsbruk uten tilknytning til strømmett. Boligen har brannvarsler og bransslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell. Boligen er oppført på støpte betongelementer som er ført direkte ned på fjell. Fundamentene fremstår i visuell god stand uten registrerte sprekker eller skader på befaringsdagen. Boligen ligger på en skrånende tomt.

LOVLIGHET

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Mindre avvik fra motatte tegninger i gang da vask utgår og bod/do er ett sammenhengende rom.

Hele rapporten må leses i sin helhet.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering

2 biloppstillingsplasser på felles parkering ca. 80 meter fra hytten ihht. festekontrakt.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte

boligsalgsrapport/tilstandsrapport utført av Anders Lindekleiv, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegnningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Noen opplysninger fra selger:

- Solcellepanel: god kapasitet. Aldri opplevd at det går tomt. Vært her 3 uker i strekk og det har gått fint. Har en app hvor man kan se hvor mye % strøm tilgjengelig.
- Sikringsskap: oppgradert for ca kr. 40 000 for noen år siden.
- Dusj på toalettrom: koblet av.
- Skiftet toalett i 2023, vakum 12 v.

ENERGI

Oppvarming

Vedfyrt ovn i stue.

Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A_G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 390 000

Kommunale avgifter

Kr 1 501

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter på denne boligen for år 2025, inkludert eiendomsskatt, er beregnet til å bli ca. kr. 1 501,-

Eiendomsskatten faktureres 2 ganger per år, med forfall 25.mars og 25.september hvert år.

Feieavgiften faktureres 1 gang per år. Denne ble betalt i april 2025.

Dette gjelder forbruk basert på nåværende eiers forbruk og påvirkes av bl.a. antall husstandsmedlemmer.

Renovasjon kommer i tillegg og beregnet årsbeløp for 2025 er kr. 1 850,06. Gebyr for renovasjon varierer etter forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 1 181

Eiendomsskatt år

2025

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 213 125

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Søgne og Greipstad sparebank. Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 91, bruksnummer 1, festenummer 16 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:

4223/91/1/16:

09.10.2018 - Dokumentnr: 1383288 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 2 190

Gjelder fra dato: 19/06-2001

Tomteverdi: NOK 222 000

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2001 - Dokumentnr: 17763 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4223 Gnr:91 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 28.10.2011.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet privat vei på grunneiers eiendom.

Hytten er ikke tilknyttet offentlig vann og kloakk. Sisternetank for oppsamling av regnvann under boligen. Det foreligger ikke utslippstillatelse. Vakuumtoalett tømmes ca. 1-2 ganger i året.

Utgifter til brøyting, snørydding, strøing, vedlikehold av vei fordeles på hytteeiere i feltet. Årlig faktura sendes på ca kr. 2 500 i følge siste faktura, ihht selger. Dette beløpet kan variere ut ifra mengde snøvær.

Kommunen opplyser om følgende i bebyggelses planen: det tillates ikke innlagt vann til hyttene. Vannforsyning må løses med egne brønner, eler ved henting av vann på hovedbruket.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under reguleringsbestemmelser for hyttefelt, Lauvås gnr. 91, bnr. 1.

Eiendommen er regulert til områder for fritidsbebyggelse. Uregulert omkringliggende område avsatt til LNF.

Eiendommen er omringet av et Landbruk, Natur og Friluftsområde. Dette har ikke innvirkning på selve tomten, men det gjøres likevel oppmerksom på at det hviler strenge restriksjoner vedrørende rivning/bygging samt endring av bruk i et LNF område.

Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene

skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

34 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

35 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

50 040,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

1 425 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

1 440 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 50 040

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 3,44% (minimum kr. 60 000) inkl. mva.

Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr, oppgjørsgebyr og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Oppdragsansvarlig

Espen Haugen Ellseth
Eiendomsmeglerfullmektig
ehe@exbo.no
Tlf: 954 49 265

Ansvarlig megler

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler / Partner
ts@exbo.no
Tlf: 982 80 349

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

13.04.2026























exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001250274	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Morten Halvorsen	Anne Halvorsen
Gateadresse	
Stemvannsvegen 39	
Poststed	Postnr
HÆGELAND	4720
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	5385838

Document reference: 1001250274

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet toalett i 2023, vakum 12 v

Arbeid utført av

Røinås (rørlegger) og AVS elektro as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Beskrivelse

Hytta har ikke kjeller i vanlig forstand

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse

Vann kan sive gjennom terrassen inntil vegg på ett sted når det er mye regn og vind, drypper ned i 'åpen kjeller', som er fjell med et slags gulv der det er høyest under taket, ellers kun kryphøyde

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Ja, mus når det er museår, men kun i 'kjeller' og i vegg/kanaler og våren 2023 kom det inn maur, som lett lot seg fjerne med maurmiddel

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Halvorsen	7df6c521c3170bf13d8b97 c95e723238ad71cbb3	27.02.2026 09:21:50 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Halvorsen	07efe87fa911a6d975580f 845a7d40a88ce94fca	27.02.2026 09:05:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001250274


- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Stemvannsvegen 39, 4720 HÆGELAND

 VENNESLA kommune

 gnr. 91, bnr. 1, fnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 10.06.2025

Rapportdato: 16.06.2025

Oppdragsnr.: 22159-1159

Referansenummer: DH1071

Autorisert foretak: Byggmester Lindekleiv

Sertifisert Takstingeniør: Anders Lindekleiv

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byggmester Lindekleiv

Byggmester Lindekleiv er et lite lokalt snekkerfirma fra Eikeland i Vennesla. Vi driver med alt fra restaurering av eldre boliger til nybygg og tomteutvikling. I 2023 startet vi også med taksering. Vi utfører jevnlig oppdrag i Vennesla, Lillesand, Birkenes og Kristiansand. I tillegg har vi faste turer i innlandet og østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

For spørsmål kontakt oss gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.
<https://www.lindekleiv.no/>



Rapportansvarlig

Anders Lindekleiv
Uavhengig Takstingeniør
anders@lindekleiv.no
993 73 223



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løse 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen fremstår med normal slitasje og enkelte forhold som krever vedlikehold. Det er ikke registrert alvorlige avvik, men det må påregnes oppgraderinger i tråd med byggets alder og bruk. Fritidsboligen har verken innlagt vann eller strøm. Dette medfører at vanlige installasjoner og tekniske anlegg som vannforsyning, avløp og elektrisk anlegg ikke er etablert. Løsninger for belysning, oppvarming og sanitærfunksjoner er basert på alternative eller enkle løsninger tilpasset hyttestandard uten fast tilknytning til offentlig infrastruktur. En oppsummering av tilstanden fremgår senere i rapporten. For spørsmål knyttet til rapporten, kan takstmann kontaktes direkte på telefon 993 73 223 eller via e-post: anders@lindekleiv.no. Hele rapporten bør leses i sin helhet, og det anbefales å sette av god tid til visning.

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak er av papp, sløyfer og lekter.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Yttervegger består av bindingsverk med utvendig trekledning.

Boligen har saltak. Takkonstruksjon av typen sperretak av tre.

Boligen har malte trevinduer med isolerglass.

Boligen har malt ytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord, rekkverk av tre.

Utvendig trapp og rekkverk av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg og parkett.

Veggene er av trepanel.

Innvendige tak er trepanel.

Etasjeskillere er utført i trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Bygningen har krypkjeller/ rom under terreng under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige dører av speildører av tre.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet av eldre dato med enkel standard og utførelse. Kjøkkenet inneholder hyller og skap av tre og benkeplate av tre og metall med nedsenket vaskekum.

Det er ikke tilkoblet vann.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Boligen har toalettrom .

Det er belegg på gulv, trepanel på vegg og trepanel i tak.

Toalettrommet inneholder innredning med nedfelt servant, speil, dusjkabinett og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har ikke innlagt vann, og det foreligger ingen informasjon om eventuelle vannledninger eller tidligere vannforsyning. For eventuelle avklaringer anbefales kontakt med selger.

Det er ikke innhentet dokumentasjon på type eller utførelse av

utvendige avløpsledninger fra fritidsboligen. Anleggets alder og funksjon er derfor ikke kjent. For nærmere opplysninger anbefales kontakt med selger.

Det er naturlig ventilasjon med tillufts-ventiler i vinduer.

Det elektriske anlegget består av et solcelleanlegg med batterilagring, tilpasset fritidsbruk uten tilknytning til strømmnett.

Boligen har brannvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Boligen er oppført på støpte betongelementer som er ført direkte ned på fjell. Fundamentene fremstår i visuell god stand uten registrerte sprekker eller skader på befaringsdagen.

Boligen ligger på en skrånende tomt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Mindre avvik fra motatte tegninger i gang da vask utgår og bod/do er ett sammenhengende rom.

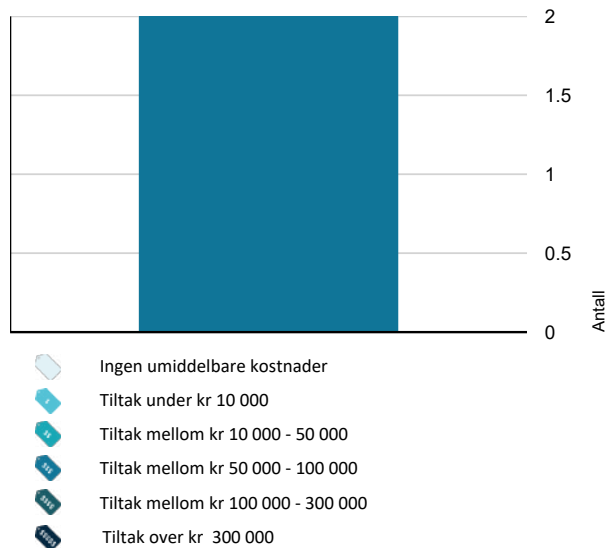
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 10.06.25 Klokka 09.00
Det var skyer/regn og 14 grader.
Målingene er utført med Limit laser 1001HV/G Professional med Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*
Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3
Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen.
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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. Kun avvik blir kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Konstruksjonene har skjevheter.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Kryp kjeller

Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Muselort registrert på kaldtloft.

! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

! **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

UTVENDIG

TG1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Undertak er av papp, sløyfer og lekter.

Taket er inspisert fra takfot. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Vann fra taknedløp bør ledes bort minst en meter fra ringmur. Avviket kan over tid grave ut masser, samt påføre konstruksjoner fuktpåkjenning.



TG1 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av bindingsverk med utvendig trekledning. Kledningen er i alminnelig god stand ut fra alder og normal bruk, men det må påregnes jevnlig vedlikehold i form av skrapping, grunning og overflatebehandling/maling for å ivareta levetid og funksjon. Slike tiltak regnes som normalt periodisk vedlikehold og er nødvendig for å beskytte treverket mot fukt, solpåvirkning og nedbrytning.

Tilstandsrapport



TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak. Takkonstruksjon av typen sperretak av tre. Takkonstruksjonen er luftet via spalte ved raft.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Muselort registrert på kaldtloft.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Skader fra mus/gnagere kan bety alt fra gnaging på kabler og rør, ødelagt isolasjon, vond lukt og gnagehull i treverk og på møbler. I verste fall kan skadene føre til både brann, vannlekkasjer og fuktproblemer i huset. I tillegg kan gnagere være smittebærere av flere ulike sykdommer. Mus trives best i veggen, på loftet, i tak og under gulv.

Det viktigste man må begynne med er å sjekke at kledningen og grunnmur er tett.



TG1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med isolerglass. Enkelte vinduer funksjonstet på befaringdagen. Normalt vedlikehold som skraping/maling, justering og smøring av hengsler må påregnes.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Boligen har malt ytterdør og malt balkongdør i tre. Normalt vedlikehold som justering og smøring av hengsler må påregnes.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord, rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Det er etablert tekking under veranda for å beskytte underliggende arealer mot nedbør. Ved befaring ble det opplyst og/eller observert at det forekommer noe lekkasje ved kraftig regn. Dette indikerer at tekkingen ikke er tilstrekkelig tett, og det vurderes som en risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner over tid. Det er ikke registrert følgeskader på befaringsdagen, men tiltak anbefales for å hindre videre lekkasje og eventuell skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp og rekkverk av tre.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg og parkett.
Veggene er av trepanel.

Innvendige tak er trepanel.

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som et avvik da det er en brukt bolig/leilighet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er utført i trebjelkelag. Boligen var møblert på befaringstidspunktet, noe som medførte begrenset tilgjengelighet for visuell inspeksjon og målinger i enkelte områder. Det presiseres at det kan forekomme avvik i skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner, som bak fastmontert eller tung innredning. Det er i henhold til NS 3600 utført visuell kontroll og stikkprøvebaserte målinger der det har vært tilgjengelig for undersøkelse.

Litt knirk og bevegelser ble registrert ved belastning enkelte steder.

men ingen avvik i høyder ved stikkmessige målinger.

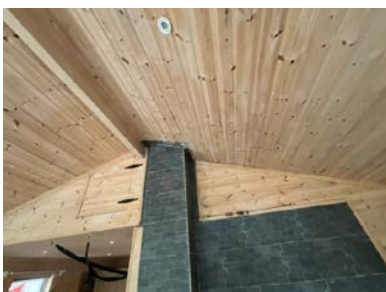
Enkelte mindre avvik er registrert 8-10mm mm gjennom hele rommet.

TG 1 Radon

Fritidsboligen ligger i et område med fjell i grunnen, og deler av kjelleren har eksponert fjell og ujevne gulvflater. Det er ikke kjent om det er gjennomført radonmåling. I henhold til dagens regelverk er det ikke krav om radonmåling i fritidsboliger som ikke benyttes som helårsbolig. Basert på bygningens bruk, konstruksjon og ventilasjonsforhold vurderes risikoen som lav.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.



Tilstandsrapport

TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller/ rom under terreng under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Under boligen er det kryperom med dels gangbart gulv og dels synlig fjell i dagen. Det er registrert vanninnsig i området mot gårdstunet, noe som vurderes å ha sammenheng med at grunnmuren er støpt direkte på fjell uten kapillærbrytende eller drenerende sjikt. Dette gir risiko for oppfukning av masser og konstruksjoner, med mulighet for utvikling av skader over tid. På befaringstidspunktet ble det ikke registrert skader eller svekkelser i etasjeskillet over. Ventilasjonen i kryperommet vurderes som mangelfull og bør forbedres for å sikre tilstrekkelig uttørking og redusere fuktbelastningen. Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra grunnmuren, samt å vurdere drenerende masser eller annen lokal utbedring ved innsigspunktet. Estimater omfatter forbedring av ventilasjon, lokale tiltak for drenering/avledning av vann og noe tilrettelegging av masser. Det tas forbehold om grunnforhold og tilgjengelighet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører av speildører av tre. Enkelte dører funksjonstestet på befaringsdagen, normalt vedlikehold som justering og smøring av hengsler må påregnes.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet av eldre dato med enkel standard og utførelse. Kjøkkenet inneholder hyller og skap av tre og benkeplate av tre og metall med nedsenket vaskeku.

Det er ikke tilkoblet vann. Kjøkkenet er av eldre dato med enklere standard, men ingen skade eller slitasje utover forventet alder tatt i betraktning.

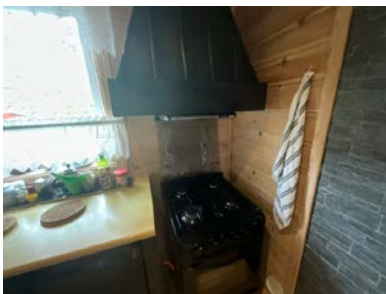
Tilstandsrapport



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Boligen har toalettrom .

Det er belegg på gulv, trepanel på vegg og trepanel i tak.

Toalettrommet inneholder innredning med nedfelt servant, speil, dusjkabinett og toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett og servant med innredning. Overflater består av belegg på gulv og trepanel på vegger og i himling. Ifølge tegninger er rommet benevnt som bod/toalettrom og er ikke dokumentert eller utført som våtrom etter gjeldende forskrifter. Dusjkabinett anses som en lukket installasjon, og det ble ikke registrert synlige skader eller fuktrelaterte avvik på befaringsdagen. Det er ikke etablert mekanisk ventilasjon, noe som gir begrenset luftutskifting. Det vurderes som noe risiko ved eventuell bruk med vannsøl, og rommet bør brukes med forsiktighet for å unngå fuktbelastning på konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Fritidsboligen har ikke innlagt vann, og det foreligger ingen informasjon om eventuelle vannledninger eller tidligere vannforsyning. For eventuelle avklaringer anbefales kontakt med selger.

Avløpsrør

Det er ikke innhentet dokumentasjon på type eller utførelse av utvendige avløpsledninger fra fritidsboligen. Anleggets alder og funksjon er derfor ikke kjent. For nærmere opplysninger anbefales kontakt med selger.

TG1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med tillufts-ventiler i vinduer.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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 består av et solcelleanlegg med batterilagring, tilpasset fritidsbruk uten tilknytning til strømnett. Anlegget gir strøm til grunnleggende funksjoner som belysning og mindre elektrisk utstyr. Løsningen gir begrenset kapasitet sammenlignet med ordinært nettbasert anlegg, og er avhengig av solforhold og batterikapasitet.

Det er ikke gjennomført kontroll av anlegget utover visuell befarings. Anlegg av denne typen bør jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anbefalinger.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det foreligger ingen dokumentasjon på etablert drenering, og det er ikke synlig grunnmursplast eller fuktsikring på befaringdagen. Grunnmuren er støpt direkte på fjell, og dette medfører økt risiko for fuktinntrengning ved nedbør og vannoppsamling mot mur. Det er ikke registrert skader på befaringdagen, men utbedringer anbefales for å redusere belastningen på bygningskroppen over tid. Forholdet er nært knyttet til terrengutforming og kryperom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på støpte betongelementer som er ført direkte ned på fjell. Fundamentene fremstår i visuell god stand uten registrerte sprekker eller skader på befaringsdagen. Oppføringen på fjell gir stabile grunnforhold, og det er ikke observert tegn til setninger eller bevegelser i konstruksjonen.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger på en skrånende tomt.

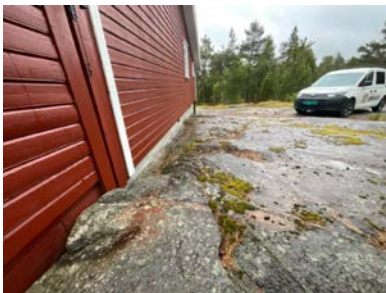
Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Boligen ligger på tomt med synlig fjell i dagen, og det er registrert noe innsig av overflatevann mot grunnmur, særlig i området mot gårdstunet. Terrengfall vurderes som utilstrekkelig i deler av tomten, noe som medvirker til fuktproblematikk i kryperommet. Det anbefales å forbedre lokale fallforhold og vurdere tiltak for bedre overvannshåndtering, som avskjæringsrenner eller drenerende masser.



Septiktank

Fritidsboligen har et enklere avløpssystem med septiktank tilknyttet toalett. Det er ikke innhentet dokumentasjon på type løsning, alder eller eventuelle tømmeavtaler. For nærmere informasjon om anlegget og dets funksjon anbefales kontakt med selger.

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

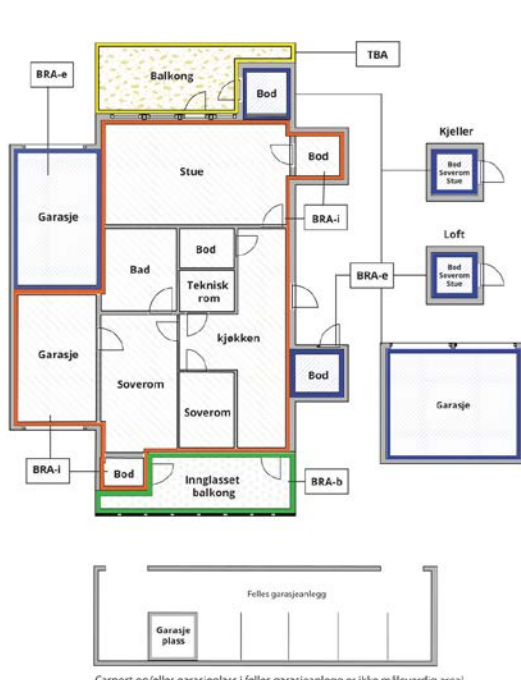
Hva er måleverdig areal?

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 garasjelegg 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 boder
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 byggeteknisk 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	92			92	97	1	93
Kjeller		10		10			10
SUM	92	10			97	1	103
SUM BRA	102						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, Toalettrom, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller		Vedbod.	

Kommentar

Under åpent areal (TBA) er det kun målt uteareal med dekke av terrassebord.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er tilgjengelig areal i kjeller/rom under terreng.

Arealet i kjeller er målt kun på tilgjengelige og gangbare gulvflater. Deler av kjelleren består av synlig fjell og ujevne overflater som ikke er måleverdige etter gjeldende retningslinjer. Oppgitte arealer for kjeller er derfor å anse som omtrentlige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre avvik fra motatte tegninger i gang da vask utgår og bod/do er ett sammenhengende rom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	92	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Anders Lindekleiv	Takstingeniør
	Morten Halvorsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	91	1	16	0	0 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Stemvannsvegen 39							
Hjemmelshaver	Halvorsen Anne, Halvorsen Morten						

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 400 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Tilstandsanalysen har ikke avdekket vesentlige forskjeller fra egenerklæringseskjema	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Ferdigattest datert: 28.10.2011	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DH1071>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppretten ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Mangler data

Mangler data
Mangler data

Vår ref: 1001250274
Kristiansand S, 16.06.2025

Vedr. eiendommen Stemvannsvegen 39 - gnr. 91, bnr. 1, fnr. 16 i Vennesla kommune

EXBO SØRLANDET AS har fått i oppdrag å forestå salg av ovennevnte eiendom for .

Da De er grunneier henvender vi oss til Dem idet vi ønsker å få avklart alle forhold rundt festekontrakten før eiendommen utlyses for salg. Vi ber om å få oppgitt følgende:

- Hva beløper festeavgiften seg til pr. år: 3278,-
- Foreligger det restanser på festeavgiften og beløp: NEI
- Festeavgift er betalt til og med dato: 31/12-25
- Hvordan reguleres festeavgiften: HVERT 10. ÅR IHT KONSUMPRISINDEKSEN
- Når skal festeavgiften reguleres neste gang: AUG. 2030
- Eventuelle transportgebyr: -
- Konto nr tfor evt. innbetaling av transportgebyr og restanse festeavgift: -
- * • Kontaktinformasjon: E-post: _____ Tlf: _____
- Foreligger det tilbud om frikjøp av festetomten:

Siste tilbudet var i 2011. Er ev. nye eiere interesserte i frikjøp, må dette ev. tas opp på nytt.

Sted/dato 24/6-25

Olav Åsland

Sigatur

Vi vil be om at De påfører kommentarene direkte på dette brevet og returnerer det til oss så snart som mulig. * LITT INFO!

På forhånd takk!

Fyll inn

KONTAKTINFO:

Ole Jakob Åsland: olejakob8@hotmail.com / 90168945
Olav Åsland: olavaasl@hotmail.no / 97059866



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 5 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 9 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 14 200**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.



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.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

tryggbudgivning.no

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmeglere identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten](#) +
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\)](#) +

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmeglere.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Eiendom:

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer

Blokkbokstaver

+ offentlige omk. + evt. andel fellesgjeld og ev. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring **Finansiering av kjøpet:**

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur_____
Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved bud-givning 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

exbo



HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Espen Haugen Ellseth

T: 954 49 265

ehe@exbo.no

Følg oss på 

