

VENNESLA

LINDEKLEIVVEGEN 15B, 4706 VENNESLA

Flott del av tomannsbolig med nydelig utsikt – Solrike uteområder og barnevennlig beliggenhet



Prisantydning: 3 590 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo v/Preben Molde Rasmussen har gleden av å presentere Lindekleivvegen 15B!

En romslig og modernisert del av tomannsbolig med flott utsikt og attraktiv beliggenhet innerst i en rolig blindvei. Boligen har en god og familievennlig planløsning med blant annet lekkert kjøkken, romslige oppholdsrom, to bad, vaskerom og flere innredede rom.

Eiendommen har gode solforhold og hyggelige uteområder med terrasse og hagestue – et fint sted for både rolige dager og hyggelige sammenkomster. Her kan man samtidig nyte den flotte utsikten.

Her bor du sentralt i Vennesla med kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikk og kollektivtransport. Vennesla sentrum, Moseidmoen og flotte tur- og rekreasjonsområder ligger også i nærheten.

Velkommen til visning!

Adresse	Lindekleivvegen 15B
Prisantydning	3 590 000,- + omk.
Omkostning	106 085,-
Totalpris	3 696 085,-
BRA-i/BRA Total	161/194 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1800
Tomt	938.8 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Preben Molde Rasmussen
Eiendomsmegler
Telefon: 915 69 841
Mail: pr@exbo.no



INNHOOLD



4 Salgsoppgave

114 Boligkjøperforsikring

118 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: 161 kvm

BRA - e: 33 kvm

BRA totalt: 194 kvm

TBA: 96 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 99 kvm. Kjøkken, spisestue, bod, gang, bad, vaskerom, stue, stue 2.

BRA-e: 33 kvm. Bod 2 og bod 3.

2. etasje

BRA-i: 62 kvm. Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bod, bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

91 kvm

2. etasje

5 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

938.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har et pent opparbeidet uteområde med gode solforhold. Tomten byr på flere hyggelige uteplasser, med terrasse, hagestue og hagearealer som gir gode muligheter for både avslapning, lek og sosiale sammenkomster. Like nedenfor boligen ligger elven/ Kulpen, som byr på fine bademuligheter på varme sommerdager.

Det gjøres oppmerksom på at deler av boligen ligger over eiendomsgrensen og inn på naboeiendommen.

Tilsvarende ligger deler av naboboligen over eiendomsgrensen og inn på denne eiendommen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på avtaler eller tinglyste rettigheter som regulerer dette forholdet. Kjøper overtar

eiendommen med eksisterende grenseforhold og risiko knyttet til dette.

Beliggenhet

Lindekleivvegen 15B har en rolig og familievennlig beliggenhet i Vennesla. Eiendommen ligger innerst i en blindvei uten gjennomgangstrafikk, samtidig som det er kort vei til sentrumsområdet og nødvendige servicetilbud.

Fra boligen er det enkel tilgang til både skole, barnehage og dagligvarebutikker. For den aktive familien finnes det flere idretts- og aktivitetstilbud i området, med blant annet Moseidmoen og Venneslahallen innenfor kort avstand.

Området byr også på gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Det finnes flere fine turmuligheter i og rundt Vennesla, og den populære Tømmerrenna ved Grovane er lett tilgjengelig.

Kollektivtilbudet i området gir gode forbindelser mot Vennesla sentrum og videre mot Kristiansand. Det er også gang- og sykkelveier som gjør det enkelt å ferdes til flere av tilbudene i nærområdet.

Dette er en beliggenhet som passer godt for deg som ønsker rolige omgivelser, samtidig som skole, fritidsaktiviteter, handel og øvrige hverdagstilbud er lett tilgjengelig.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Gøran Knutsen

Selger

Vebjørn Jørgensen Dyreng

Inga Kjærvik Dyreng

Innhold

1. etasje: Gang, kjøkken, spisestue, to stuer, bad, vaskerom og bod.

2. etasje: Gang, tre soverom, bad og bod.

I tillegg er det anneks og hagestue på eiendommen.

Det foreligger ikke byggesøknader for terrasse nedenfor boligen. Det er dermed ikke kjent om disse tiltakene er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Boligen er oppført i perioden 1800–1824. For den opprinnelige/eldre delen av bygningen foreligger det ikke bygningstegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Det foreligger dermed ikke dokumentasjon som viser hvilke rom som opprinnelig er godkjent for varig opphold, og megler kan derfor ikke bekrefte at dagens bruk av rommene samsvarer med offentlig godkjenning.

For rommet helt til høyre i 2. etasje foreligger det ikke dokumentasjon som viser at rommet er godkjent som soverom eller for varig opphold.

Boligen ble i 2005 utvidet med et tilbygg over to etasjer. I henhold til godkjente tegninger består tilbygget i 1. etasje av stue, bad og vaskerom, mens 2. etasje er innredet med loftstue, bad/WC og soverom. På tegningene fra byggesaken i 2005 er det aktuelle soverommet inntegnet med senger, men uten at rommets bruk er uttrykkelig angitt. Kommunen har i etterfølgende korrespondanse bekreftet at dette rommet er godkjent som soverom. Det foreligger ferdigattest for tilbygget datert 27.08.2026.

Det foreligger ikke byggesøknader for terrassen nedenfor boligen. Det er dermed ikke kjent om tiltaket er omsøkt eller godkjent av kommunen.

I matrikkelen er det registrert et «garasjeuthus anneks til bolig» med bruksareal på 15 m². Det er registrert rammetillatelse datert 05.09.2003 og igangsettingstillatelse datert 10.09.2003, og bygget er registrert tatt i bruk 20.12.2003. Det foreligger ikke opplysninger om ferdigattest i matrikkelrapporten. Dagens anneks kan fremstå som endret/utvidet sammenlignet med de registrerte opplysningene, og megler har ikke funnet dokumentasjon på eventuell senere utvidelse.

Selger påtar seg ikke ansvar for å søke om eventuell godkjenning eller bruksendring i ettertid. Eventuelle

søknader om godkjenning eller bruksendring må sendes til Vennesla kommune.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Takstmannens konklusjon:

Tomannsbolig - Byggeår: 1800

Utvendig

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking er av oljeimpregnerte trefiberplater. Boligen har takrenner, nedløp og beslag i metall. Heltrukken pipehatt i metall over tak.

Taket er et saltak med undertak av over- og underliggende bord.

Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Ytterveggen er i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med stående bordkledning. Det er malte vinduer med 2-lags glass og koblet glass. Det er takvinduer med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass.

Balkong med utgang fra soverom i 2. etasje og fra stue i 1. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre. Det er terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer). Utvendig trapp av tre.

Innvendig

Gulvet er belagt med laminat og flis. Veggene er kledd med trepanel og tømmervegger. Himlingen er kledd med trepanel. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Bygget er ikke oppført med radonsperre. Det er sannsynligvis element og teglstenspipe. Vedovner i stue og spisestue. Det er krypkjeller under trebjelkelag. Det er malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre. Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

Våtrom

2. Etasje > Bad

Våtrommet er av ukjent alder. Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommet. Veggene har overflater av fliser. I taket er det panel. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det mangler kjent vanntett sjikt. Sluket er av plast. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Luftespalte med

lufttilførsel under dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1 Etasje > Bad

Våtrommet er av ukjent alder. Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommet. Veggene har overflater av fliser. I taket er det panel. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det mangler vanntett sjikt eller det er ukjent. Det er plastsluk. Det er innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Fuktmålinger er foretatt i hull fra tidligere tilstandsrapport uten å påvise unormale forhold.

1 Etasje > Vaskerom

Våtrommet er av ukjent alder. Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommet. Veggene har overflater av malt strietapet, og himlingen har panel på innvendig tak. Det er flislagt gulv. Det er synlig mansjett i klemring, men utførelse ut over det er ukjent. Det er plastsluk. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er ingen eller utilstrekkelig ventilering. Fuktmålinger er foretatt i hull fra tidligere tilstandsrapport uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske Installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er av plast. Boligen er oppført med naturlig ventilasjon i henhold til byggeskikk og regelverk på oppføringstidspunktet. Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank montert i vaskerom. Det elektriske anlegget har automatsikringer og jordfeilautomater. Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

Tomteforhold

Byggegrunn er ukjent. Det er drenerende masser. Utførelse/årstall er ukjent. Synlig utvendig fuktsikring er ikke registrert. Murt grunnmur. Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen

er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Lovlighet

Tomannsbolig

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

For den eldre delen foreligger det ikke bygningstegninger eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjent bruk av rommene.

Tilbygg fra 2005 er godkjent og har ferdigattest datert 27.08.2026.

Det foreligger ikke byggesøknader for terrassen nedenfor boligen.

Det foreligger rammetillatelse og igangsettingstillatelse fra 2003 for annekset. Det foreligger ikke ferdigattest, og det kan ikke bekreftes at dagens utførelse er i samsvar med godkjente tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og dette vil resultere i kostnader.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

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.

Modernisert/Påkostet år
2005

Parkering

Innkjørsel og gårdsplass er opparbeidet med grus og belegningsstein, og det er gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Det er montert Elbillader.

Adkomst til eiendommen skjer via privat vei som går over flere eiendommer. Det er ikke funnet tinglyst eller annen skriftlig dokumentasjon på veirett frem til eiendommen.

Det foreligger heller ingen skriftlig avtale om vedlikehold eller fordeling av kostnader knyttet til veien. Kjøper overtar risikoen knyttet til manglende dokumentasjon på veirett, samt fremtidig bruk og vedlikehold av veien

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

2598639

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene 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.

Selger har ikke kjennskap til om det finnes eller tidligere har vært parafin-/oljetank på eiendommen. Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuell tank, sanering eller fjerning. Kjøper overtar risikoen knyttet til forholdet.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Elektrisk oppvarming, samt vedovn. Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Boligen er energimerket og har fått energimerke Oppvarmingskarakter 4(Oransje) Energikarakter G Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 590 000

Kommunale avgifter

Kr 12 090

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatten på denne boligen for år 2026, er beregnet til å bli 5 256 kr.

Kommunale avgifter på denne boligen for år 2026, inkludert eiendomsskatt, er beregnet til å bli ca. 17 346 kr.

Eiendommen har vannmåler. Dette gjelder forbruk vann- og/eller avløpsgebyr basert på nåværende eiers forbruk og påvirkes av bla.

antall husstandsmedlemmer. Kommunale avgifter og gebyrer er avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing. Kommunale avgifter og gebyrer er fordelt på 12 terminer. Minstesatsen for å få månedlig fakturering er kr. 2 000,- netto.

Fakturabeløp under minstesatsen vil bli fakturert i to terminer; februar og august.

Gjennomsnittsförbruket för vann i en husstand er 50 m² pr person. Nåværende kalkulert förbruk vann- og/eller avløp er satt til 116 m³ pr år.

Ny eier må oppgi ønsket kalkulert förbruk (forventet förbruk av vann- og/eller avløp ila av et år) eller ta kontakt med kommunen for videre spørsmål.

Renovasjon kommer normalt i tillegg og utgjör 5 239,-. Dette varierer avhengig av hyppighet for tømning. Se www.avfallsor.no for detaljer rundt priser eller kontakt megler.

Eiendomsskatt

Kr 5 256

Eiendomsskatt år

2026

Formuesverdi primær

Kr 805 698

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 222 790

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av

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

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

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

Info vannavgift

Gjennomsnittsförbruket för vann i en husstand er 50 m² pr person. Nåværende kalkulert förbruk vann- og/eller avløp er satt til 116 m³ pr år.

Ny eier må oppgi ønsket kalkulert förbruk (forventet förbruk av vann- og/eller avløp ila av et år) eller ta kontakt med kommunen for videre spørsmål.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos 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 24, bruksnummer 140 i Vennesla kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

GRUNNDATA

1969/100175-1/93 27.01.1969 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4223 GNR: 24
Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 27.07.2026 08:17
– Sist oppdatert 27.07.2026 08:15

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 2
BNR: 7

1977/103088-1/93 03.10.1977 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4223 GNR: 24
BNR: 162
2020/490097-1/200 01.01.2020

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1014 GNR: 24 BNR: 140

Ferdigattest/brukstillatelse

Boligen er oppført i perioden 1800–1824. For den opprinnelige/eldre delen av bygningen foreligger det ikke bygningstegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Det foreligger dermed ikke dokumentasjon som viser hvilke rom som opprinnelig er godkjent for varig opphold, og megler kan derfor ikke bekrefte at dagens bruk av rommene samsvarer med offentlig godkjenning. På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 utstedes det ikke ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

For rommet helt til høyre i 2. etasje foreligger det ikke dokumentasjon som viser at rommet er godkjent som soverom eller for varig opphold.

Boligen ble i 2005 utvidet med et tilbygg over to etasjer. I henhold til godkjente tegninger består tilbygget i 1. etasje av stue, bad og vaskerom, mens 2. etasje er innredet med loftstue, bad/WC og soverom. På tegningene fra byggesaken i 2005 er det aktuelle soverommet inntegnet med senger, men uten at rommets bruk er uttrykkelig angitt. Kommunen har i etterfølgende korrespondanse bekreftet at dette rommet er godkjent som soverom. Det foreligger ferdigattest for tilbygget datert 27.08.2026.

Det foreligger ikke byggesøknader for terrassen nedenfor boligen. Det er dermed ikke kjent om tiltaket er omsøkt eller godkjent av kommunen.

I matrikkelen er det registrert et «garasjeuthus anneks til bolig» med bruksareal på 15 m². Det er registrert rammetillatelse datert 05.09.2003 og igangsettingstillatelse datert 10.09.2003, og bygget er registrert tatt i bruk 20.12.2003. Det foreligger ikke opplysninger om ferdigattest i matrikkelrapporten. Dagens anneks kan fremstå som endret/utvidet sammenlignet med de registrerte opplysningene, og

megler har ikke funnet dokumentasjon på eventuell senere utvidelse.

Selger påtar seg ikke ansvar for å søke om eventuell godkjenning eller bruksendring i ettertid. Eventuelle søknader om godkjenning eller bruksendring må sendes til Vennesla kommune.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger frem til tilkoblingspunkt mot offentlig ledningsnett, herunder vedlikehold og eventuelle kostnader knyttet til disse.

Adkomst til eiendommen skjer via privat vei som går over flere eiendommer. Det er ikke funnet tinglyst eller annen skriftlig dokumentasjon på veirett frem til eiendommen.

Det foreligger heller ingen skriftlig avtale om vedlikehold eller fordeling av kostnader knyttet til veien. Kjøper overtar risikoen knyttet til manglende dokumentasjon på veirett, samt fremtidig bruk og vedlikehold av veien

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område og omfattes av Kommuneplan for Vennesla. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse. Ifølge opplysninger fra Vennesla kommune berøres eiendommen av aktsomhetsområde for jord- og flomskred samt flom. Kommuneplanens hensynssoner omfatter ras- og skredfare, herunder utløpsområde for steinsprang og utløpsområde for snøskred.

Boligen er SEFRAK-registrert med SEFRAK-ID 1014-0003-011 og kulturminnebetegnelse «VÅNINGSHUS, HAGEN II, "HAGEN", HEISEL». Bygningene i SEFRAK-registeret kan være tillagt spesielle restriksjoner. Man må påregne at kommunen tar en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygningen.

Vi gjør 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

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 eiendomsmegler 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

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 nødvending 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

3 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
89 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

91 385,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))
106 085,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

3 681 385,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
3 696 085,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 106 085

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

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 1,30 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 94 818,00,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Preben Molde Rasmussen
Eiendomsmegler
pr@exbo.no
Tlf: 915 69 841

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

Salgsoppgavedato

03.09.2026













































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





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.	
1001260171	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Inga Kjærvik Dyreng	Vebjørn Jørgensen Dyreng
Gateadresse	
Lindekleivvegen 15B	
Poststed	Postnr
VENNESLA	4706
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	frende
Polise/avtalenr.	2598639

Document reference: 1001260171

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

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vinteren 2025 frøs vannrørene mens boligen sto tom i en kuldeperiode. Rørene ble tint opp av rørlegger. Det oppsto etter vår kjennskap ingen varig skade eller lekkasje.

Arbeid utført av

HOLBÆK RØR AS

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Beskrivelse

Det ble montert lade anlegg av el-punkt i mai 2026

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, tømrerarbeid 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

Beskrivelse

Boligen er opprinnelig fra 1850. Jeg er kjent med at det ifølge tidligere tilstandsrapport mangler dokumentasjon på ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere tilstandsrapport fra 2025 foreligger. Ny tilstandsrapport utarbeides i forbindelse med salget

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

25 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

Document reference: 1001260171

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 egenerklæringsskjemaet 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 næringseiendom
- 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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
Inga Kjærvik Dyreng	b46894af361a6b22609b3 65eeee81889c15e152e	30.07.2026 09:01:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vebjørn Jørgensen Dyreng	81e598a00b2d5c3189bab 5b204db3aaa6c79ce57	30.07.2026 08:51:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260171

- 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

 Tomannsbolig

 Lindekleivvegen 15 B, 4706 VENNESLA

 VENNESLA kommune

 gnr. 24, bnr. 140

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 06.08.2026

Rapportdato: 27.08.2026

Oppdragsnr.: 22549-1052

Eiendomsverdi ref nr: QO8636

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Knutsen



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.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Gøran Knutsen er ansatt i JATBygg AS med bakgrunn som tømrer, utdannet fagskoleingeniør og takstmann.

Han arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom, og bidrar med faglig kompetanse innen tekniske vurderinger, tilstandsrapportering og taksering.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

JATBygg AS legger vekt på faglig kvalitet, grundighet og uavhengige vurderinger i alle oppdrag.



Rapportansvarlig

Gøran Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

gk@jatbygg.no

934 09 507



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarett. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Tomannsbolig - Byggeår: 1800

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking er av oljeimpregnerte trefiberplater.
Boligen har takrenner, nedløp og beslag i metall. Heltrukken pipehatt i metall over tak.
Taket er et saltak med undertak av over- og underliggende bord.
Lofet er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Ytterveggen er i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med stående bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags glass og koblet glass.
Det er takvinduer med 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass.
Balkong med utgang fra soverom i 2. etasje og fra stue i 1. etasje.
Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Det er terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer).
Utvendig trapp av tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat og flis.
Veggene er kledd med trepanel og tømmervegger. Himlingen er kledd med trepanel.
Etsjeskillet er utført som trebjelkelag.
Bygget er ikke oppført med radonsperre.
Det er sannsynligvis element og teglstenspipe. Vedovner i stue og spisestue.
Det er krypkjeller under trebjelkelag.
Det er malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.
Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2. Etasje › Bad
Våtrommet er av ukjent alder.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommet.
Veggene har overflater av fliser. I taket er det panel.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det mangler kjent vanntett sjikt. Sluket er av plast.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Våtrommet har avtrekksventilasjon. Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. Etasje › Bad

Våtrommet er av ukjent alder.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommet.
Veggene har overflater av fliser. I taket er det panel.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det mangler vanntett sjikt eller det er ukjent. Det er plastsluk.
Det er innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Fuktmålinger er foretatt i hull fra tidligere tilstandsrapport uten å påvise unormale forhold.

1. Etasje › Vaskerom

Våtrommet er av ukjent alder.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommet.
Veggene har overflater av malt strietapet, og himlingen har panel på innvendig tak.
Det er flislagt gulv.
Det er synlig mansjett i klemring, men utførelse ut over det er ukjent. Det er plastsluk.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen eller utilstrekkelig ventilering.
Fuktmålinger er foretatt i hull fra tidligere tilstandsrapport uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besikket i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Boligen er oppført med naturlig ventilasjon i henhold til byggeskikk og regelverk på oppføringstidspunktet.
Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank montert i vaskerom.
Det elektriske anlegget har automatsikringer og jordfeilautomater.
Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent.
Det er drenerende masser. Utførelse/årstall er ukjent. Synlig utvendig fuktsikring er ikke registrert.
Murt grunnmur.
Terrengforhold rundt boligen er visuelt besikket og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.
Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

For den eldre delen foreligger det ikke bygningstegninger eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjent bruk av rommene.

Tilbygg fra 2005 er godkjent og har ferdigattest datert 27.08.2026.

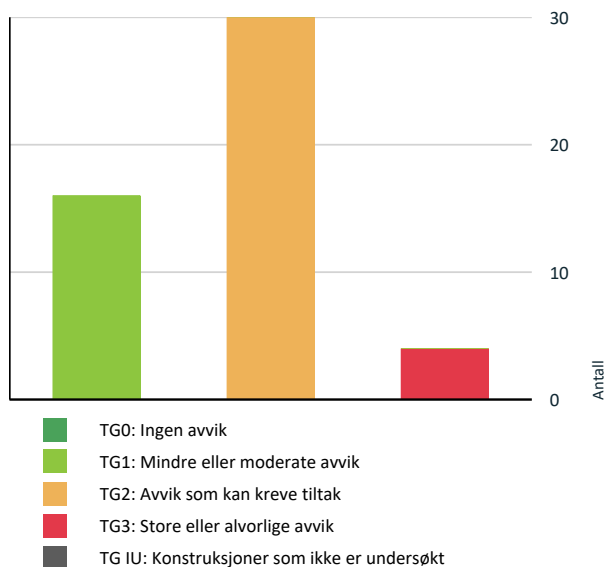
Det foreligger ikke byggesøknader for terrassen nedenfor boligen.

Det foreligger rammetillatelse og igangsettingstillatelse fra 2003 for annekset. Det foreligger ikke ferdigattest, og det kan ikke bekreftes at dagens utførelse er i samsvar med godkjente tegninger.

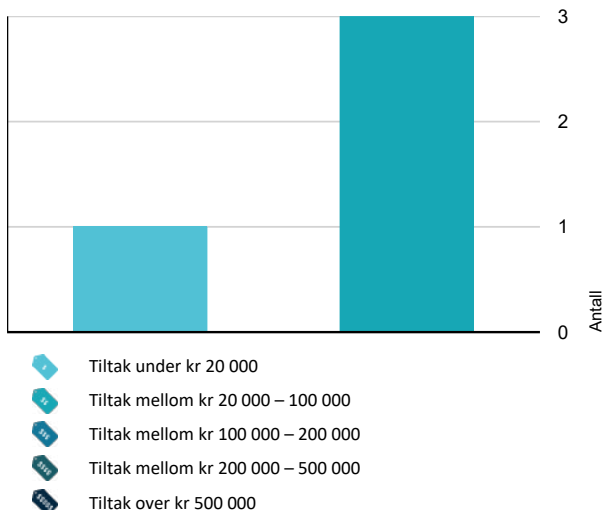
Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og dette vil resultere i kostnader.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 06.08.2026 Klokket 09.00
Det var regn og 17 grader.
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.
Brann tekniske 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 fuktmålingsutstyr. 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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utendig > Takvinduer [Gå til side](#)
- Utendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- Utendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- Utendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- ! Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- ! Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1800

Kommentar
Byggeår er satt til 1800-1824 basert på opplysninger mottatt av Vennesla Kommune. Tilbygg fra 2005.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Det er bygget tilbygg på boligen i 1 og 2 etasje.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking er av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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 på grunn av manglende muligheter for sikring. 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.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

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

Tekking må holdes under oppsyn og jevnlig vedlikehold må utføres. Det bør vurderes utskifting av taktekking og undertak i nær fremtid, da høy alder øker risikoen for skader, lekkasjer og påfølgende fukskader i underliggende konstruksjoner.

Det bør byttes takstein ved behov da det ved knekte stein er fare for vann på undertaket og fukt/råte i underliggende konstruksjoner. Det anbefales at mose/begroing fjernes, da det kan utgjøre skade på underliggende konstruksjon.

Det er fuktmerker i undertaket. Fuktmerker er normalt på eldre bygg, det er ikke unormalt at det ved mye nedbør eller snø kommer vann inn på undertaket.

Eldre taktekking og undertak krever jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør påregnes utskifting av undertak og taktekking på sikt som følge av alder og naturlig slitasje. Systematisk vedlikehold og utbedring av skader ved behov kan forlenge takets gjenværende levetid.

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har takrenner, nedløp og beslag i metall. Heltrukken pipehatt i metall over tak. Renner og nedløp er funksjonelle og viser normal aldring og slitasje i henhold til alder. Det er montert snøfangere mot terrasse.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner ved befaring. Rengjøring og vedlikehold anbefales jevnlig for å sikre avrenning og forhindre tilstopping.

Det gjøres oppmerksom på ukjent alder og generell slitasje på enkelte av beslagene. Noe utskifting av beslag må påregnes i nær fremtid.

Det anbefales generelt tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer og beslagløsninger for å kunne avdekke eventuelle lekkasjer. Lekkasjer kan medføre skader på underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonen før dette oppstår.

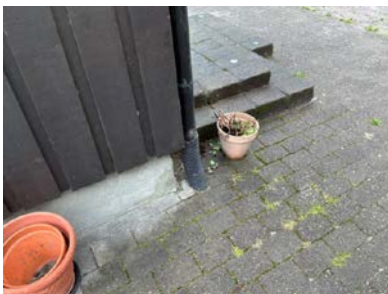
Årlig kontroll av beslag anbefales, mindre lekkasjer vil først være synlige på utsiden og beslag bør derfor kontrolleres jevnlig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



Nedløp ført ned i drensrør.



Manglende snøfangere over inngangsparti.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Taket er et saltak med undertak av over- og underliggende bord. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling. Kaldtloft er besiktet via loftsluke. Det er ikke gangbart gulv på kaldtloftet, og vurderingene er derfor begrenset av dette. Det er registrert friskluftsventil i gavlvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

Sannsynligvis er fuktmerkene av eldre dato, tørt på befaringsdagen.

Konstruksjonen bør holdes under oppsikt, da spesielt ved mye nedbør og/eller snø.

Mangelfull eller utilstrekkelig ventilasjon av kaldtloft og skråtak kan medføre oppbygging av fukt i takkonstruksjonen. Ved temperaturforskjeller, særlig vår og høst, kan varm og fuktig luft fra boligen eller luftlekkasjer gjennom konstruksjonen føre til kondensdannelse på kalde overflater.

Dersom kaldtloftet ventileres sammen med lufting bak ytterkledning, kan fuktig luft transporteres inn i loftsrommet og bidra til økt fuktbelastning. Over tid kan dette redusere konstruksjonens uttørkingsevne og øke risikoen for muggvekst, råteskader og nedbrytning av undertak og bærende trekonstruksjoner.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon av kaldtloftet med egne ventiler tilpasset konstruksjonen. I områder med skråtak bør luftespalte og luftgjennomstrømning kontrolleres og eventuelt forbedres.

Ventilasjon av loft bør holdes adskilt fra lufting bak ytterkledning for å unngå uønsket transport av fuktig luft inn i takkonstruksjonen.

Det anbefales jevnlig inspeksjon av loft og takkonstruksjon for å avdekke eventuell fuktpåvirkning eller begynnende skadeutvikling.



IG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggen er i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med stående 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:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

Nevnte forhold gir økt risiko for fukt og råteskader og det bør påregnes utskiftinger av større felter eller hel fasade i nær fremtid. Det bør ved utskifting etableres tilstrekkelig lufting bak kledning og musebånd for å unngå kondensproblematikk og skadedyr i konstruksjonen.

Regelmessig vedlikehold forlenger levetiden på treverk slik at fukt og vann ikke trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vindu med koblet glass i spisestue av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Det er påvist råteskader i vindu ved spisestue.

Råteskadene kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Dersom utbedring ikke utføres, kan skaden utvikle seg og medføre økte reparasjonskostnader.

Råteskadede vinduer må skiftes ut, og tilliggende konstruksjoner bør kontrolleres for eventuelle sekundære skader.

Kostnadsestimat er satt til utskifting av vindu.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Takvinduer

Beskrivelse

Det er takvinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Tilstandsrapport

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Slitte overflater og begynnende råteskader kan føre til økt fuktopptak i treverket og videre nedbrytning av materialet dersom forholdet ikke utbedres. Over tid kan dette gi redusert funksjon og behov for utskifting av enkelte vinduer.

Lokale utbedringer av fuktskader og overflatebehandling bør utføres for å hindre videre nedbrytning. Det må påregnes vedlikehold av vinduene og utskifting av enkelte vinduer der skadene er størst.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av registrert slitasje og begynnende skader på enkelte vinduer.



TG 1 Vindu

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra henholdsvis 2005 og 2016. Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass. Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer av dører må forventes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karm og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Eldre tredører har redusert teknisk og funksjonell standard som følge av alder og normal slitasje. Over tid kan dette medføre svekket tetthet, deformasjoner i dørblad/karmer, redusert isolasjonsevne og økt luftlekkasje. Slitasje i overflatebehandling kan også gi økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning av treverket dersom vedlikehold ikke følges opp.

Forholdet representerer et aldersrelatert avvik, og ytterligere forringelse må påregnes.

Det anbefales jevnlig vedlikehold, herunder overflatebehandling, kontroll av tetningslister, justering av hengsler og beslag samt utbedring av eventuelle lokale skader. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og naturlig slitasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med utgang fra soverom i 2. etasje og fra stue i 1. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Det er registrert enkelte terrassebord med sprekker og mykt treverk. Terrassebordene viser symptomer på manglende vedlikehold. Det må påregnes at enkelte terrassebord må byttes i nær fremtid og normalt vedlikehold for å forlenge levetiden.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer).

Vurdering av avvik:

- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

Det er registrert enkelte terrassebord med sprekker og mykt treverk. Terrassebordene viser symptomer på manglende vedlikehold. Det må påregnes at enkelte terrassebord må byttes i nær fremtid og normalt vedlikehold for å forlenge levetiden.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskaade ved fall fra høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det er registrert generell høy slitasje på treverk i trapp. Det må påregnes at enkelte deler av treverket må byttes i nær fremtid. Generelt vedlikehold anbefales for å forlenge trappens levetid.



INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og flis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
- Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.
- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel og tømmervegger. Himlingen er kledd med trepanel. De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig. Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

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 bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Det er målt total høydeforskjell på ca. 30 mm i spisestue 1. etasje.

Det er målt total høydeforskjell på ca. 55 mm i gang 2. etasje.

Registrerte høydeforskjeller i gulv overstiger standardens grenseverdier og gir grunnlag for tilstandsgrad 3. Deler av bygget er oppført med tradisjonelle tømmervegger og eldre fundamenteringsløsninger. I slike konstruksjoner vil naturlig setning i grunnen, komprimering i laftede vegger samt langvarig deformasjon (kryp/nedbøying) i trebjelkelag over tid kunne medføre skjevheter.

Avvikene vurderes som sannsynlig resultat av bygningens alder og konstruksjonstype. Det er på befaringstidspunktet ikke registrert tegn til akutt eller pågående bevegelse. Skjevhetene påvirker planhet og brukskvalitet, men representerer samtidig et vesentlig avvik fra dagens toleransekrav.

Kostnadsestimat er basert på lokal oppretting av det enkelte rom. Dersom videre undersøkelser avdekker underliggende konstruktive forhold eller setningsproblematikk, kan omfang og kostnader avvike.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Radon

Beskrivelse

Bygget er ikke oppført med radonsperre. Radon er en naturlig forekommende, usynlig og luktfri radioaktiv gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for forhøyede radonkonsentrasjoner kan være helseskadelig. Den eneste sikre måten å avdekke radonnivået på er ved måling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Enkle bygningsmessige tiltak kan innebære tetting av konstruksjonen mot grunnen, for eksempel ved å pusse utette vegger mot terreng, tette hull og sprekker i betong, samt fuger mellom ulike bygningsdeler og i støpeskjøter.

Ventilasjonen kan også forbedres ved å benytte eksisterende ventiler mer aktivt eller ved å installere vifter for å øke luftutskiftningen.

I uttalte tilfeller kan det legges en radonbrønn med kontinuerlig avsug av radon fra grunnen. Undertrykk under kjellergulvet ved bruk av kontinuerlig mekanisk avsug hindrer gassen i å trenge inn i huset der det ellers alltid blir et lett undertrykk på grunn av ventilasjonen.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er sannsynligvis element og teglstenspipe. Vedovner i stue og spisestue.

Vurdering av avvik:

- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.

Eldre pipeløp har økt risiko for slitasje i innvendig foring, fuger og overganger. Over tid kan dette medføre redusert tetthet, svekket trekk eller behov for rehabilitering. Selv om det ikke er registrert tegn til akutt funksjonssvikt ved befaring, må aldersrelatert nedbrytning og økt vedlikeholdsbehov påregnes.

Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging i henhold til kommunal feiing og tilsyn. Ved tegn til dårlig trekk, sprekkdannelser eller lekkasje bør nærmere undersøkelser foretas. Rehabilitering eller innvendig rørforing kan bli aktuelt på sikt som følge av alder og naturlig slitasje.

TG2 settes på grunn av usikker fremtidig funksjon som følge av alder.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag. Kryperom er etablert med grunnmur av lettklinkerblokker og betong som underlag. Etasjeskillet er isolert med plater mot kryperommet. Det ble ved befaring registrert svakt forhøyede fuktverdier i enkelte tilgjengelige trekonstruksjoner. Målt fuktinnhold var opptil ca. 16,5 vekt-%, hvilket ligger under nivået hvor det normalt forventes risiko for råteskader, men indikerer at konstruksjonen kan være utsatt for periodisk fuktpåvirkning.

Kryperommet har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av lav høyde og utilgjengelige områder. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige observasjoner.

Det ble ikke registrert synlige råteskader eller vesentlige deformasjoner på tilgjengelige deler av bærekonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

Det er registrert forhold som tilsier behov for oppfølging. Kryperom er en konstruksjonstype som er utsatt for fuktpåvirkning, og de registrerte fuktverdiene viser at det forekommer noe fuktbelastning. Begrenset tilgjengelighet medfører samtidig at hele konstruksjonen ikke har kunnet inspiseres.

Kryperommet bør følges opp med jevnlig kontroll av fuktforhold og ventilasjon.

Det anbefales å overvåke fuktutviklingen, spesielt etter perioder med høy nedbør eller høy luftfuktighet.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Enkelte dører må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble heller ikke observert indikasjoner på forekomst av dette under befaringen.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er av ukjent alder. Ut fra observasjoner er badet sannsynligvis fra tidlig 2000-tallet.

2. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

I henhold til NS 3600:2025 kreves det dokumentasjon som tilfredsstiller ett av standardens dokumentasjonsalternativer for at sjekkpunktet skal få TG0. Dette omfatter blant annet ferdigattest (der dette er aktuelt), dokumentasjon iht. gjeldende bransjenorm (f.eks. BVN), dokumentert bestått vanntest med tilhørende fotodokumentasjon eller skriftlig bekreftelse fra utførende med nødvendig fotodokumentasjon av skjulte membranløsninger.

2. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det panel.

2. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er utilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

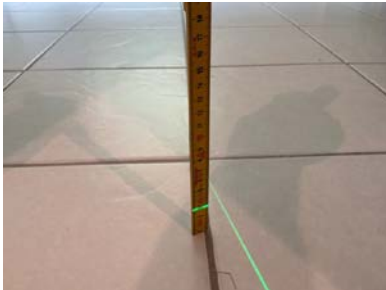
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.
- Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Våtrom uten oppkant ved dør og med utilstrekkelig fall til sluk har økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende rom og bygningskonstruksjoner.

Ved eventuell renovering av våtrommet anbefales det å etablere tilfredsstillende fall mot sluk samt tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og sluk i henhold til gjeldende anbefalinger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sprekk i flis

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler kjent vanntett sjikt. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 2 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befarings tidspunktet. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier.

Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt sluk og forventet levetid. Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikkerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ved lekkasje i innebygd toalett vil ikke vannet bli synlig før det oppstår store vannskader i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

TG1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

2. ETASJE > BAD

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, måling utført i bunnsvill mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

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

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er av ukjent alder. Ut fra observasjoner er badet sannsynligvis fra tidlig 2000-tallet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

I henhold til NS 3600:2025 kreves det dokumentasjon som tilfredsstiller ett av standardens dokumentasjonsalternativer for at sjekkpunktet skal få TG0. Dette omfatter blant annet ferdigattest (der dette er aktuelt), dokumentasjon iht. gjeldende bransjenorm (f.eks. BVN), dokumentert bestått vanntest med tilhørende fotodokumentasjon eller skriftlig bekreftelse fra utførende med nødvendig fotodokumentasjon av skjulte membranløsninger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det panel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er utilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

- Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Det er kun en liten del av gulvet som har motfall, avviket har begrenset betydning da dusjonen har tilstrekkelig fall. Vær obs på lekkasjevann.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt eller det er ukjent. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vannnett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Manglende informasjon eller synlige tegn til vannnett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier.

Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt slukt og forventet levetid. Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikkerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ved lekkasje i innebygd toalett vil ikke vannet bli synlig før det oppstår store vannskader i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Det anbefales å etablere luftespalte under/i dør for å få tilluft og sirkulasjon i bad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmålinger er foretatt i hull fra tidligere tilstandsrapport uten å påvise unormale forhold. Fuktmålingen er foretatt fra tilstøtende rom (vaskerom), måling utført i bunnsvill mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

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 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er av ukjent alder. Ut fra observasjoner er vaskerommet sannsynligvis fra tidlig 2000-tallet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

I henhold til NS 3600:2025 kreves det dokumentasjon som tilfredsstillende ett av standardens dokumentasjonsalternativer for at sjekkpunktet skal få TG0. Dette omfatter blant annet ferdigattest (der dette er aktuelt), dokumentasjon iht. gjeldende bransjenorm (f.eks. BVN), dokumentert bestått vanntest med tilhørende fotodokumentasjon eller skriftlig bekreftelse fra utførende med nødvendig fotodokumentasjon av skjulte membranløsninger.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av malt strietapet, og himlingen har panel på innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med utilstrekkelig fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

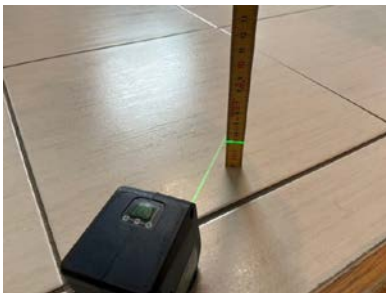
- Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Våtrom uten oppkant ved dør og med utilstrekkelig fall til sluk har økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende rom og bygningskonstruksjoner.

Ved eventuell renovering av våtrommet anbefales det å etablere tilfredsstillende fall mot sluk samt tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og sluk i henhold til gjeldende anbefalinger.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er synlig mansjett i klemring, men utførelse ut over det er ukjent. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 3 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier.

Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt slukt og forventet levetid. Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikkerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen eller utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk eller elektrisk avtrekksvifte fra våtrom for å begrense fuktpåkjenning på rommet.

Kostnadsestimat er satt til montering av mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Lufteventil er blendet igjen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmålinger er foretatt i hull fra tidligere tilstandsrapport uten å påvise unormale forhold. Fuktmålingene er foretatt fra hull i vaskerom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

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.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter. Filter i kjøkkenviften bør rengjøres eller skiftes jevnlig for å opprettholde god ventilasjon og redusere opphopning av fett.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig innneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besikttet i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe korrosjon i bunn av rørskap.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er bør gjøres nærmere undersøkelser av vannledninger.
- Det anbefales å montere tettemuffer. Konsekvensen kan være at vann ikke føres tilbake til rørskap ved en eventuell lekkasje på rørene.

Det er registrert korrosjon i bunnen av rørskapet, og årsaken bør undersøkes og eventuelle lekkasjer utbedres for å forhindre videre nedbrytelse av rørskapet.

Det bør tettes mellom vannrør og varerør i skapet på kjøkkenet, fare for vannskader om røret sprekker.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Avløpsledninger med høy alder har økt risiko for lekkasjer eller svikt i skjøter over tid. Da deler av rørsystemet ligger skjult i konstruksjoner, kan eventuelle lekkasjer utvikle seg før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av avløpssystemet. I forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon i henhold til byggeskikk og regelverk på oppføringstidspunktet.

Naturlig ventilasjon forutsetter jevnlig lufting for å opprettholde tilfredsstillende luftutskifting og redusere risiko for kondensdannelse i kalde perioder.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank montert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Varmtvannsberederen er av eldre dato, og risikoen for lekkasje øker med alder og slitasje. Det anbefales å skifte berederen før det oppstår lekkasje, da en eventuell lekkasje kan medføre vann- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Det er registrert korrosjon under rørkoblinger på toppen av berederen. Det har i følge eier vært drypp fra kobling, men stoppet etter justeringer.

Tilstandsrapport



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Installeringstidspunkt eller tidspunkt for total rehabilitering er ukjent. Det elektriske anlegget har automatsikringer og jordfeilautomater. Sikringsskapet er plassert i gangen. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker faren for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll på hele anlegget. Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll. Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje. En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget: Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer. Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann. En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er drenerende masser. Utførelse/årstall er ukjent. Synlig utvendig fuktsikring er ikke registrert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

Redusert funksjon/manglende dreneringssystem kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller. Ved vedvarende fuktpåvirkning kan det over tid oppstå muggvekst, sverting av materialer eller nedbrytning av trekonstruksjoner.

Da deler av konstruksjonen ligger skjult bak innvendige overflater, kan eventuell skadeutvikling skje uten at dette nødvendigvis er synlig fra tilgjengelige kontrollpunkter.

Inntil det eventuelt utføres tiltak bør krypkjeller følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av fukt eller skader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekken, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

Ny puss bør etableres, vann kan trenge inn i murene og gjøre skader i form av frostspreng og lede vann og fukt inn i bygget.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold rundt boligen er visuelt besikket og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

Tilstandsrapport



Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Eldre stikkledninger kan over tid få slitasje, lekkasjer eller redusert funksjon som følge av materialnedbrytning, bevegelser i grunnen eller avleiringer i rørene. Da ledningene ligger nedgravd kan eventuelle skader eller lekkasjer utvikle seg over tid før de oppdages.

Tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger bør følges opp ved jevnlig kontroll av anleggets funksjon. Ved fremtidige gravearbeider eller oppgraderinger på eiendommen bør tilstanden på stikkledningene vurderes nærmere, og utskifting kan bli aktuelt på sikt.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneluft og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

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

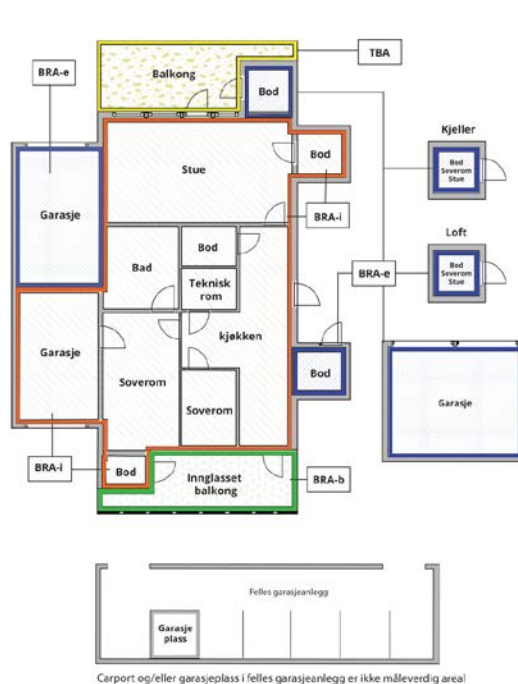
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Tomannsbolig

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)				
2. Etasje	62			62	5	13	75
1. Etasje	99	33		132	91		132
SUM	161	33			96	13	207
SUM BRA	194						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bod, bad		
1. Etasje	Kjøkken, spisestue, bod, gang, bad, vaskerom, stue, stue 2	Bod 2, bod 3	

Kommentar

Bod i 2 etasje er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Takhøyden i 2 etasje varierer gjennom hele etasjen på grunn av skjevhet i etasjeskiller. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart i skråtak og høyden varierer mye i 2 etasje. Arealet er derfor vanskelig å måle nøyaktig. Oppgitt areal kan derfor fravike noe.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: For den eldre delen foreligger det ikke bygningstegninger eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjent bruk av rommene.

Tilbygg fra 2005 er godkjent og har ferdigattest datert 27.08.2026.

Det foreligger ikke byggesøknader for terrassen nedenfor boligen.

Det foreligger rammetillatelse og igangsettingstillatelse fra 2003 for annekset. Det foreligger ikke ferdigattest, og det kan ikke bekreftes at dagens utførelse er i samsvar med godkjente tegninger.

Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og dette vil resultere i kostnader.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2026	Gøran Knutsen	Takstingeniør
	Vebjørn Jørgensen Dyreng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	24	140		0	938.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lindekleivvegen 15 B

Hjemmelshaver

Dyreng Inga Kjærvik, Dyreng Vebjørn Jørgensen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.07.2026	Det fremkommer ingen vesentlige avvik i egenerklæringsskjemaet utover forhold omtalt i rapporten.	Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	03.08.2026		Fremvist	1	Nei
Byggetegninger	15.02.2005		Gjennomgått	6	Nei
Matrikkelkart- og rapport ambita	29.07.2026		Gjennomgått	6	Nei
Byggesak	27.08.2026	Ferdigattest for tilbygg datert 27.08.2026	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	
2	01.09.2026	Nr.2
3	02.09.2026	Oppdatert byggeår etter opplysninger fra Vennesla Kommune.
4	03.09.2026	Endringer under punkt "lovlighet".

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakelholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskikk ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 24, Bruksnr 140	Kommune:	4223 Vennesla
Adresse:		Grunnkrets:	401 Heisel-Lindekleiv
Veiadresse:	Lindekleivvegen 15 B, gatenr 3150	Valgkrets:	5 Moseidmoen
	4706 Vennesla	Kirkesogn:	5050101 Vennesla
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4042 Vennesla

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Hagen II	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	27.01.1969	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	938,8 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4223/24/140	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	03.10.1977	Avgiver	4223/24/140	-722,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4223/24/162	722,0
Skylddeling	Forretning:	27.01.1969	Avgiver	4223/24/7	-1 659,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4223/24/140	1 659,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Sefrak)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lindekleivvegen 15 B	Bolig	177,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	177,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	177,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	140566683			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		105,0		105,0				
H02			72,0		72,0				

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	1014 3 11	Våningshus, Hagen li, "hagen", Heisel	1800-1824
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Oppr. Bare laftastue. Senere påb. Gang/kjøkken og kammers. P åbygd ark ca. 1925. Nytt tilbygg mot sør ca. 1979	

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.09.2003
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.09.2003
Energikilde:		BRA annet:	15,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	20.12.2003
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	21632430			Antall etasjer:	1

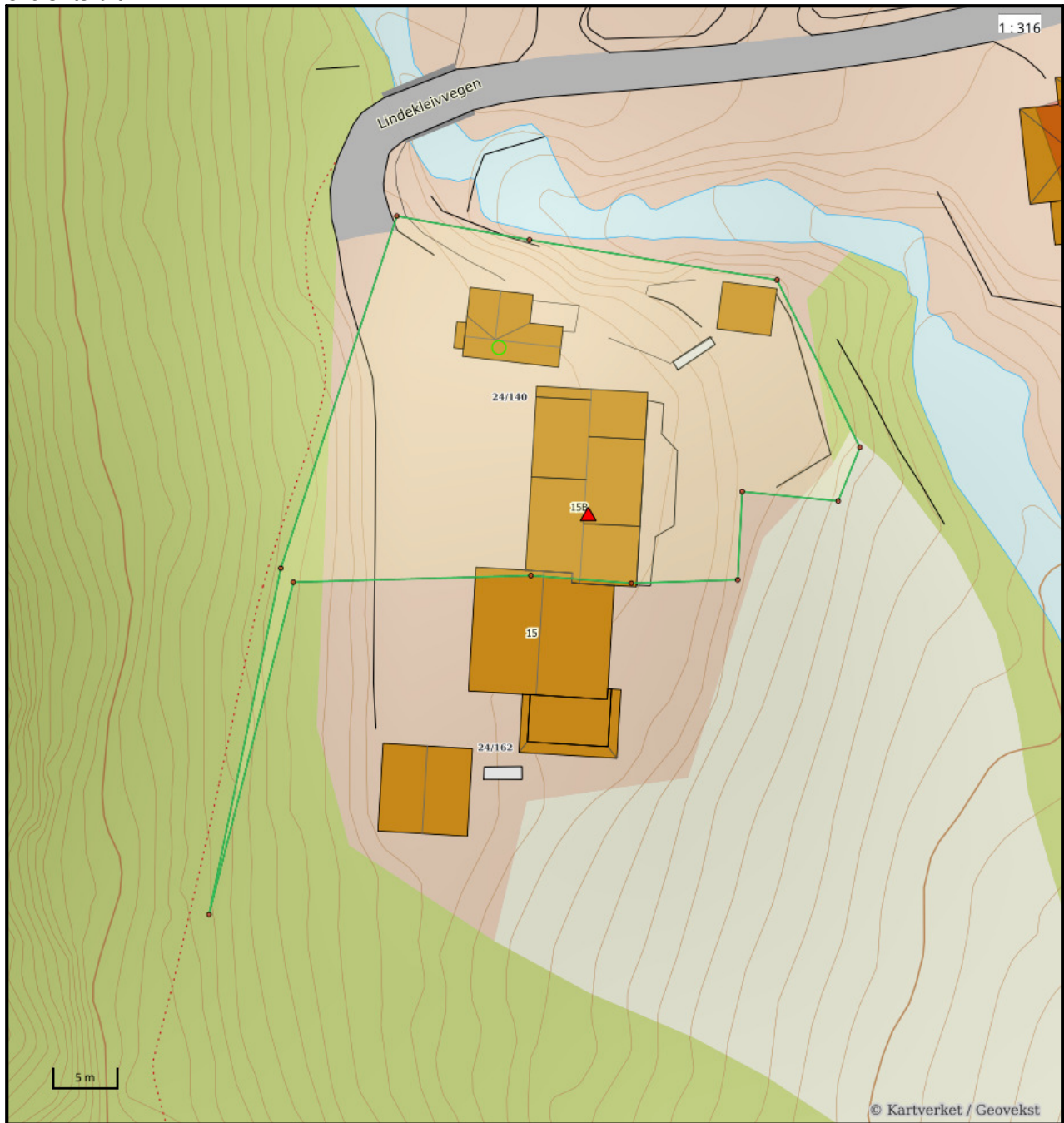
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				15,0	15,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

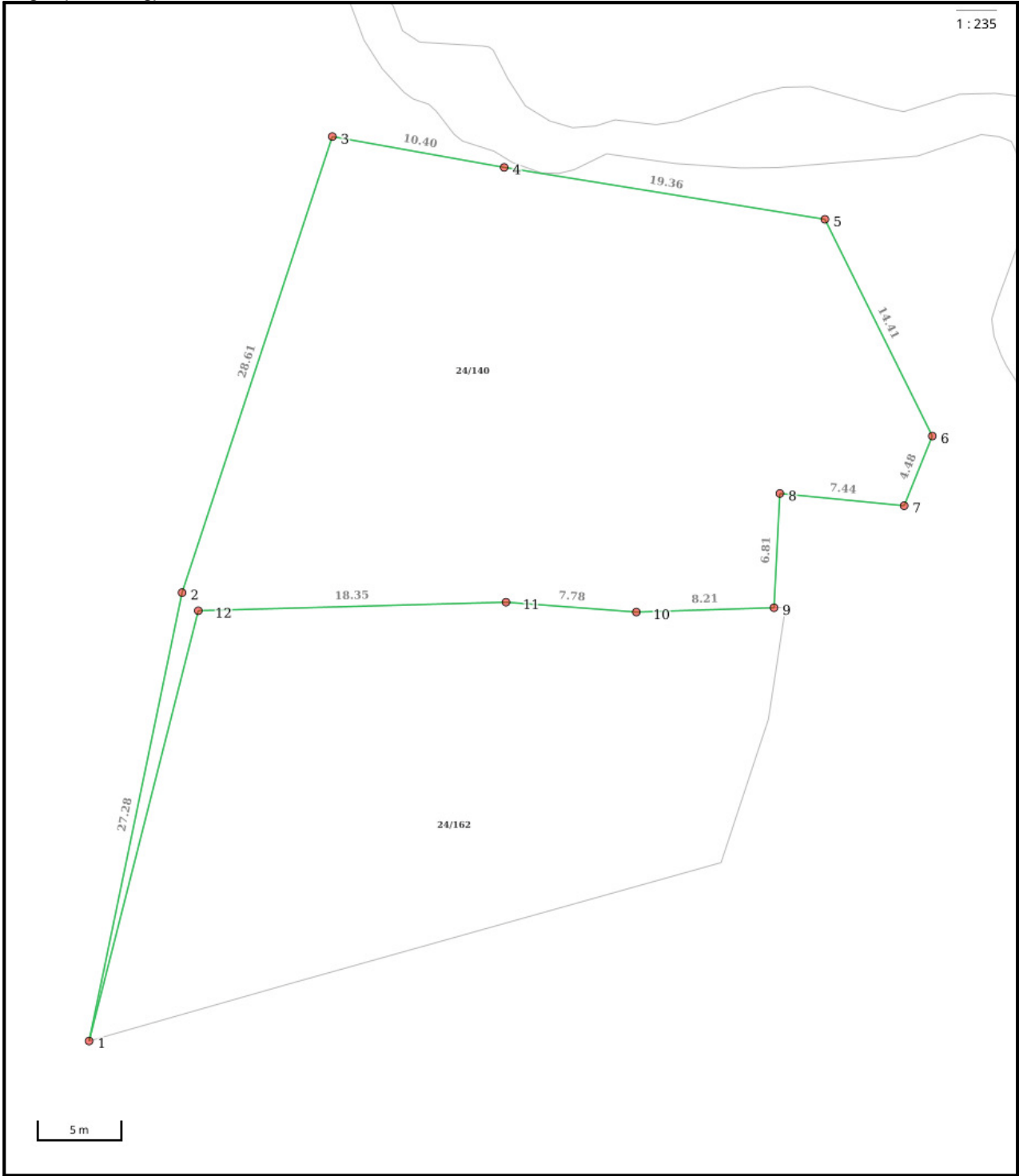
— Vannkant
— Veikant

..... Fiktiv / Teigdeler
..... Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 938,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensning**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 457 200,44	437 766,61	27,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 457 227,54	437 769,75	28,61m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 457 255,40	437 776,25	10,40m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 457 254,49	437 786,61	19,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 457 253,11	437 805,92	14,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 457 240,82	437 813,44	4,48m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 457 236,53	437 812,14	7,44m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 457 236,60	437 804,70	6,81m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 457 229,79	437 804,96	8,21m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 457 228,80	437 796,81	7,78m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 457 228,69	437 789,03	18,35m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 457 226,55	437 770,81	26,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(') Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

ambita

Kommune: 4223 Vennesla
Eiendom: 4223/24/140/0/0

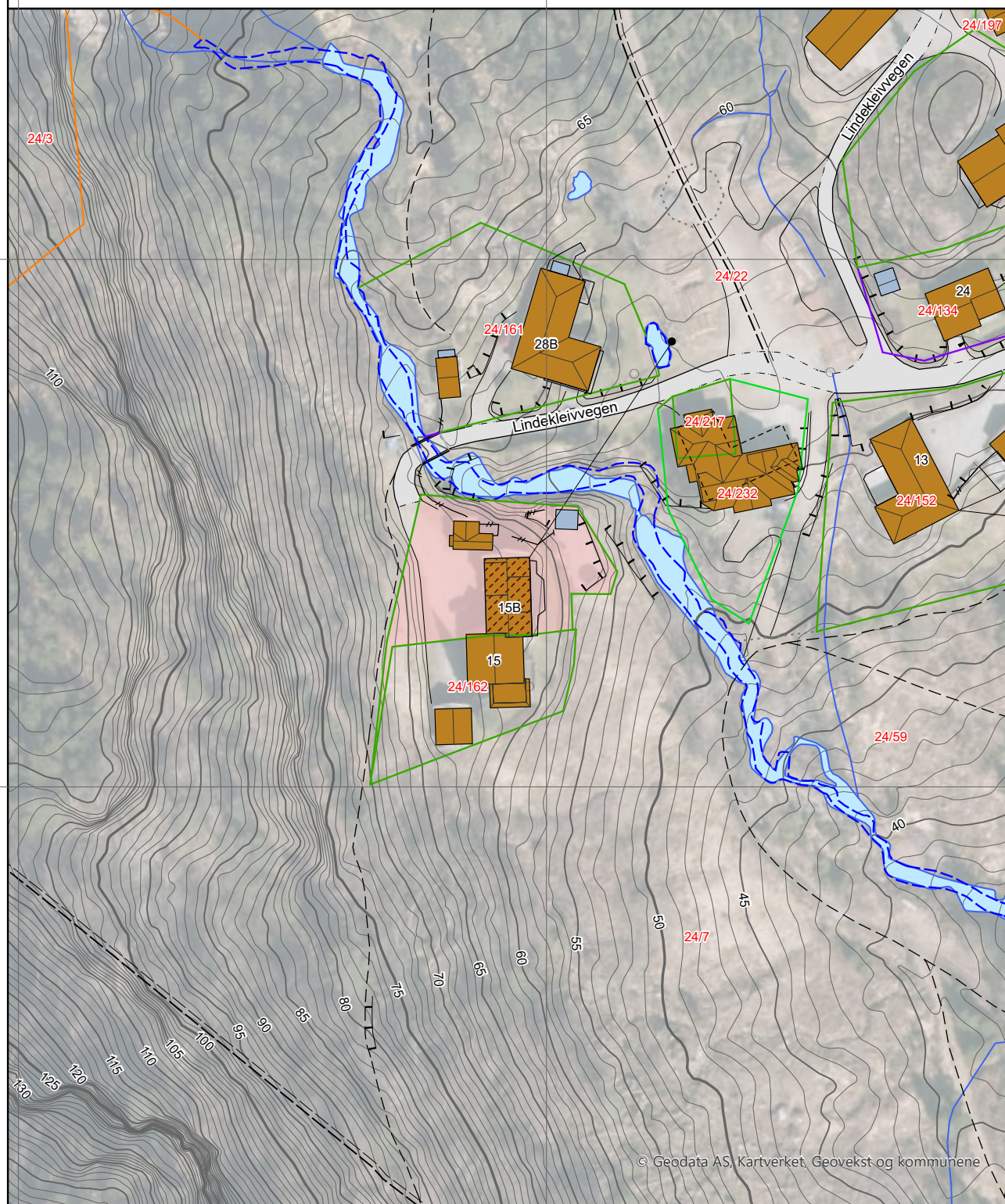
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 29.7.2026



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.

ambita

Kommune: 4223 Vennesla
Eiendom: 4223/24/140/0/0

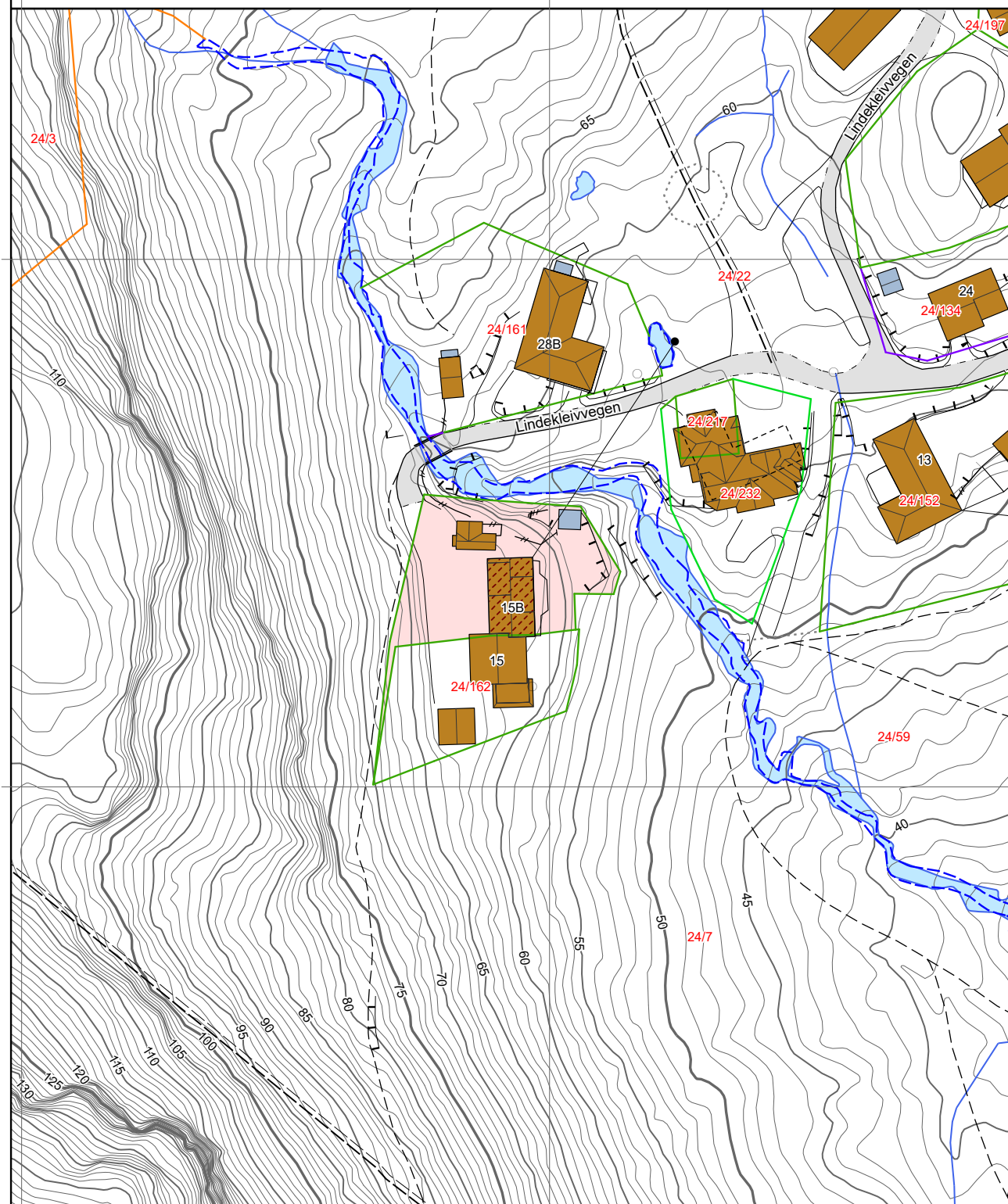
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 29.7.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

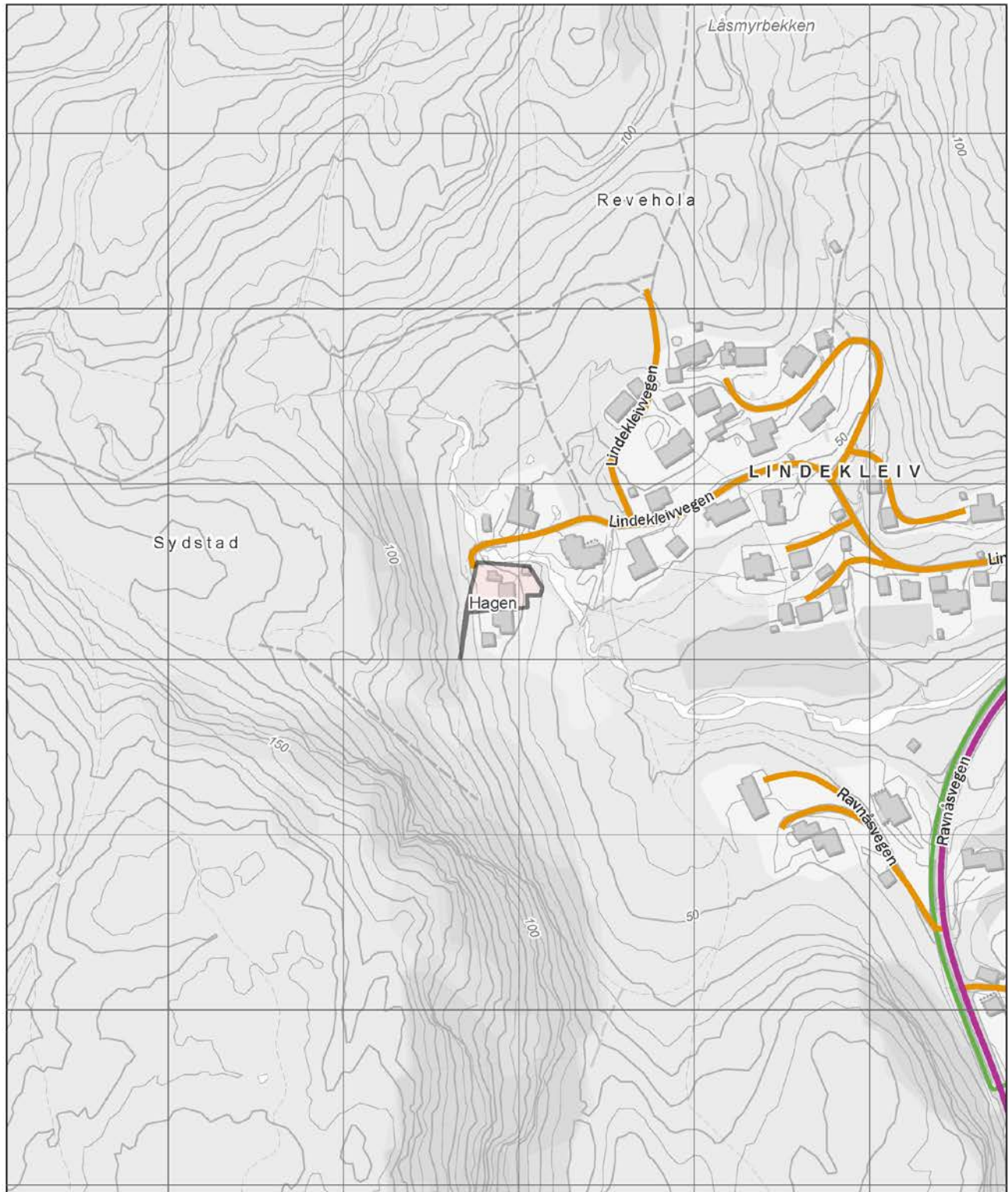
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende

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



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



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

Dato: 03.08.2026

0100 Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	24	Bruksnr:	140	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Lindekleivvegen 15B, 4706 Vennesla						
Eier:	Dyreg Inga Kjærvik 1/2 Dyreg Vebjørn Jørgensen 1/2						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):	939 m ²		Arealkilde: Arealet er hentet fra kommunens eiendomsbase				
Tilleggs areal	m ²						

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

Kommentar:

0200 Bygningsdata fra matrikkel

Bebyggelsens type:	Bebyggelsens areal BRA m ² :	Tatt i bruk:
Tomannsbolig, vertikal delt		Ikke oppgitt

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

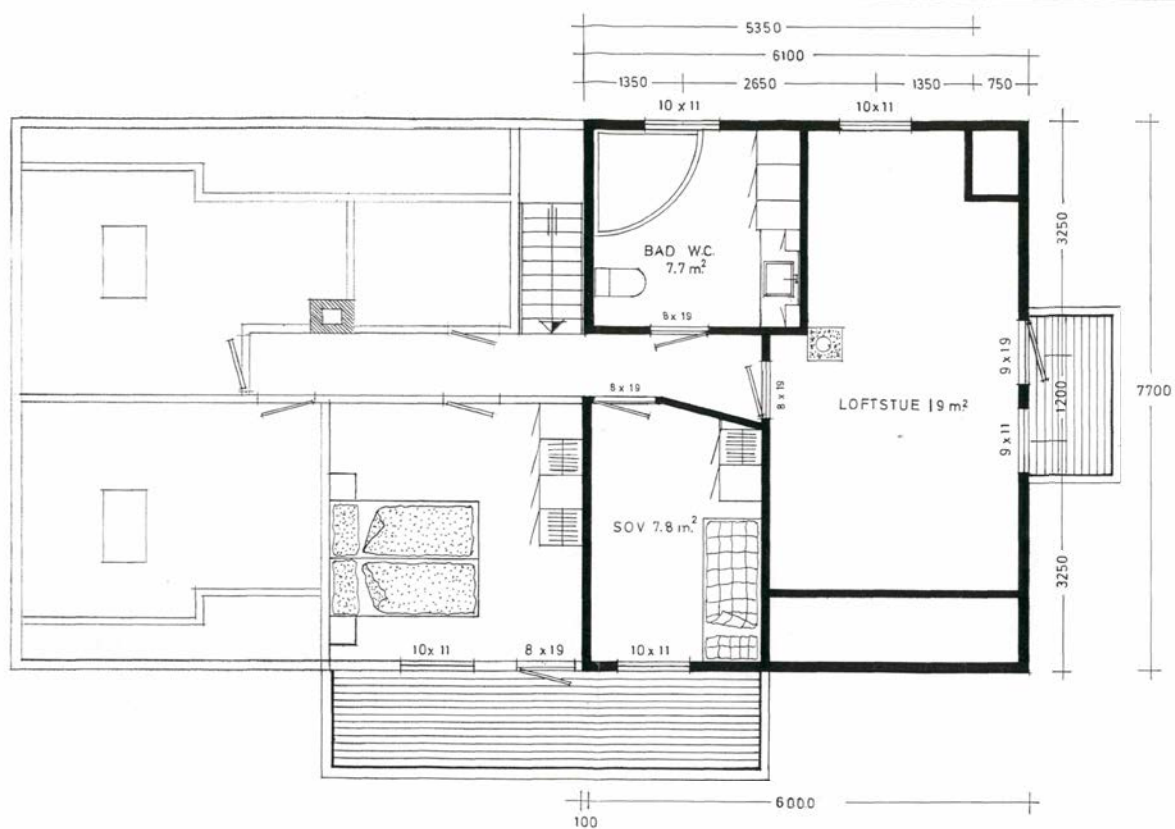
Kommentar:

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☐	☒
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Om bygningene er byggemeldt:	☒	☐

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

Kommentar:



LINE og OLE TOM ÖVLAND
LINDEKLEIVVEGEN no.15

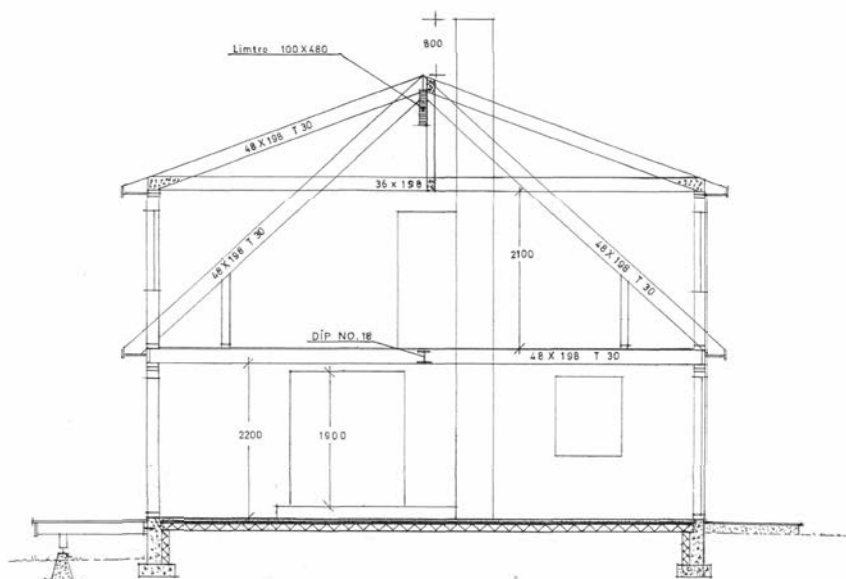
PLAN 2.ETASJE 46.2 m²

TILBYGG BOLIG G.nr. 24 B.nr. 140

TEG. NR.
2

MÅL 1:50

dato 15-02-05



SNITT

O.B.S. ALT MÅ TILPASSES EKSISTERENDE BOLIG

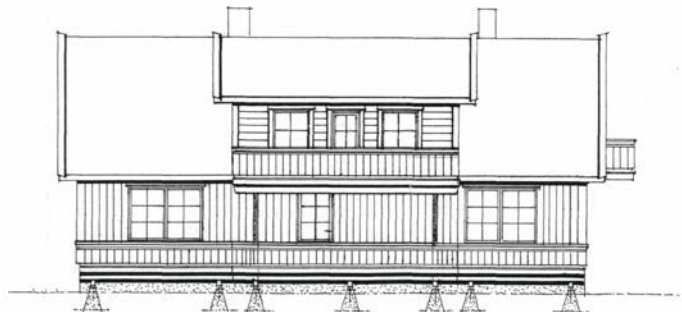
LINE og OLE TOM ÖVLAND	TEG. NR.
LINDEKLEIVVEGEN no. 15	3
TILBYGG BOLIG 46.2 m ² 24/140	MÅL 1: 50
SNITT	Date 15-02-05



MOT NORD



MOT VEST



MOT ÖST

LINE og OLE TOM ÖVLAND
LINDEKLEIVVEGEN no.15

FASADER

TILBYGG BOLIG G.nr.24 B.nr.140

TEG.NR.
4

MÅL1:100

dato 15-02-05



For matrikkelenhet:

Kommune: 4223 - VENNESLA
Gårdsnummer: 24
Bruksnummer: 140

Utskriftsdato/klokkeslett: 29.07.2026 kl. 12:32

Produsert av: Kjersti Simonstad

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: HAGEN II
Etableringsdato: 27.01.1969
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 24 / 140	938,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		260797	DYRENG INGA KJÆRVIK		Lindekleivvegen 15B 4706 VENNESLA	1 / 2
Hjemmelshaver		010896	DYRENG VEBJØRN JØRGENSEN		Lindekleivvegen 15B 4706 VENNESLA	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		260797	DYRENG INGA KJÆRVIK		Lindekleivvegen 15B 4706 VENNESLA	
Eier registrert hos Skatteetaten		010896	DYRENG VEBJØRN JØRGENSEN		Lindekleivvegen 15B 4706 VENNESLA	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6457242	437785		938,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:		01.01.2020 4223 - 24/140 1014 - 24/140	smatmynd 01.01.2020
Skylddeling Skylddeling	03.10.1977				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1014 - 24/140	-722	
		Mottaker	1014 - 24/162	722	
Skylddeling Skylddeling	27.01.1969				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1014 - 24/7	-1 659	
		Mottaker	1014 - 24/140	1 659	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Lindekleivvegen	3150	15B		Grunnkrets: 0401 Heisel-Lindekleiv Stemmelekrets: 5 Moseidmoen Kirkesokn: 05050101 Vennesla Postnr.område: 4706 VENNESLA Tettsted: 4042 Vennesla	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	21 632 430	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	05.09.2003
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	15	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	10.09.2003
	Nord: 6457246 Øst: 437785	Bruksareal totalt:	15	Avløp:		Tatt i bruk:	20.12.2003
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	15	15	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	24/140

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ØVLAND OLE TOM		Lindekleivvegen 15 4700 VENNESLA

Bygningsnr:	140 566 683	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	177	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6457234 Øst: 437793	Bruksareal totalt:	177	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	72	0	72	0	0	0
H01	1	105	0	105	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3150 Lindekleivvegen 15 B	H0101	Bolig	177	0		0	0	24/140

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse						
1014-0003-011	VÅNINGSHUS, HAGEN II, "HAGEN", HEISEL						
Bygningsnr:	140 566 683	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	72	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	01.06.2005
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	02.07.2005
	Nord: 6457234 Øst: 437793	Bruksareal totalt:	72	Avløp:		Tatt i bruk:	02.07.2006
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	30	0	30	0	0	0
H01	0	42	0	42	0	0	0

Bruksenheter

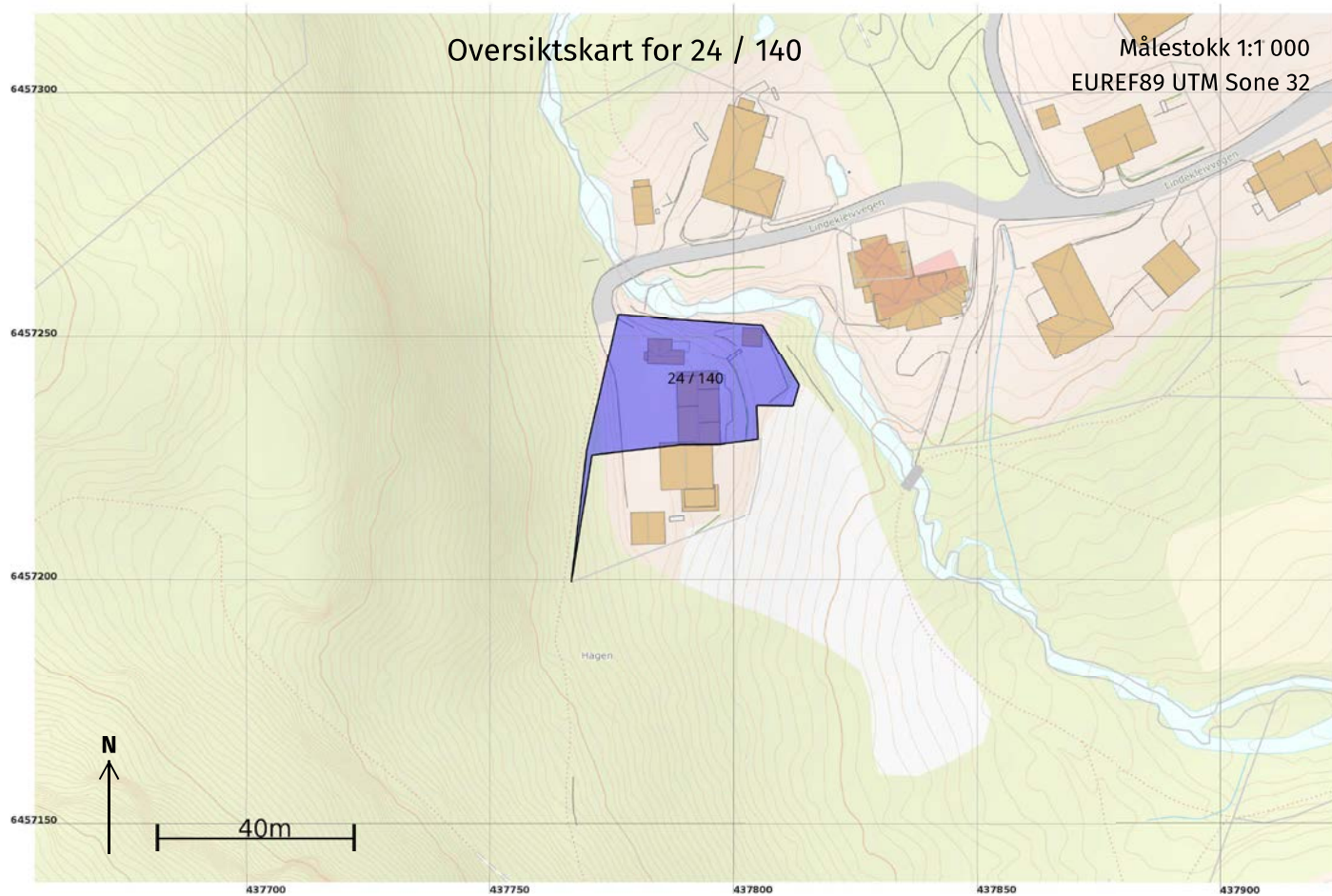
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	24/140

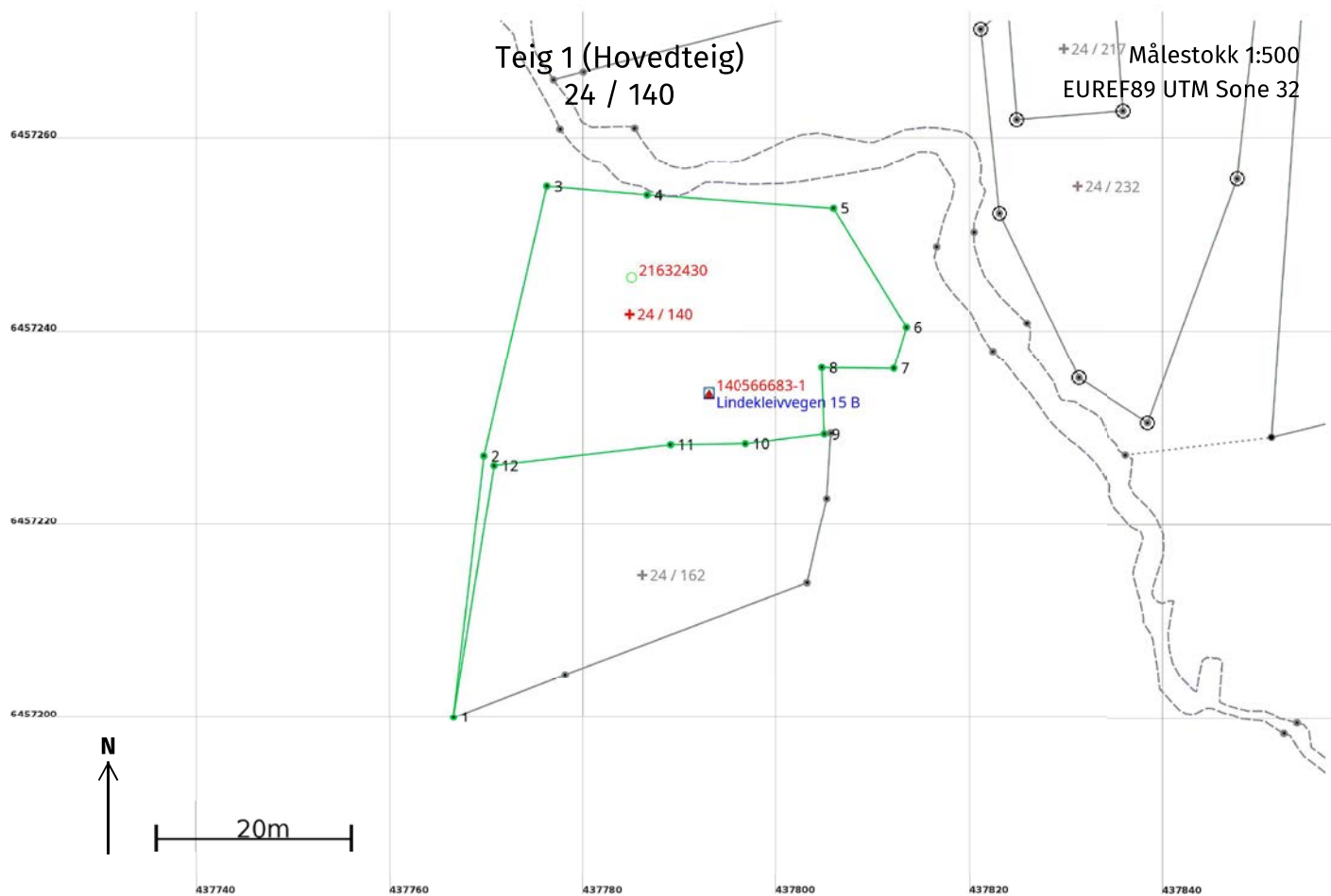
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ØVLAND OLE-TOM		Lindekleivvegen 15 4700 VENNESLA

Oversiktskart for 24 / 140

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 938,8 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6457242 Øst: 437785

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6457200,44	437766,61	27,28	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	6457227,54	437769,75	28,61	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	6457255,40	437776,25	10,40	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	6457254,49	437786,61	19,36	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	6457253,11	437805,92	14,41	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
6	6457240,82	437813,44	4,48	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
7	6457236,53	437812,14	7,44	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
8	6457236,60	437804,70	6,81	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
9	6457229,79	437804,96	8,21	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
10	6457228,80	437796,81	7,78	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
11	6457228,69	437789,03	18,35	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
12	6457226,55	437770,81	26,45	Ukjent	10 Terrengmålt	13	



Vennesla kommune

Vebjørn Jørgensen Dyreng

Lindekleivvegen 15 B
4706 VENNESLA

Vår saksbehandler
Kim Andre Tørresen

Saksnummer
BYGG-26/00291
oppgis ved alle henvendelser

Dato
27.08.2026

24/140 - Lindekleivvegen 15B - ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 24 / 140 / 0 / 0
Tiltakshaver: Vebjørn Jørgensen Dyreng

VEDTAK

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon og plan og- bygningsloven (pbl)§ 21-10, jfr. forskrift om byggesak, SAK10 §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Innsendt dokumentasjon viser at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, 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 tilbygg til eksisterende bolig slik det er beskrevet i tillatelse av den 31.05.2005.

Saksbehandlers myndighet til å behandle saken:

Saksbehandler har vurdert sin habilitet i henhold til forvaltningslovens § 6.

I Vennesla kommune har byggesaksavdelingen vedtaksmyndighet i byggesaker etter plan- og bygningsloven.

Delegeringsreglement for Vennesla kommune ble vedtatt av kommunestyret 30.10.2025 (sak 68/25).

Supplerende informasjon:

Gebyrsetser:

Gebyrforskrift ble godkjent av kommunestyret den 12.12.2024.

Gebyr der det har gått mer enn 5 år siden første tillatelse ble gitt.

Tiltakshaver vil motta en faktura fra økonomiseksjon på **kr. 7 240**

Klageadgang:

Tiltakshaver eller andre berørte parter kan klage på vedtaket innen tre uker fra datoen du mottok det.

Dette er i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se den vedlagte orienteringen for mer informasjon

Med hilsen

Kim Andre Tørresen
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

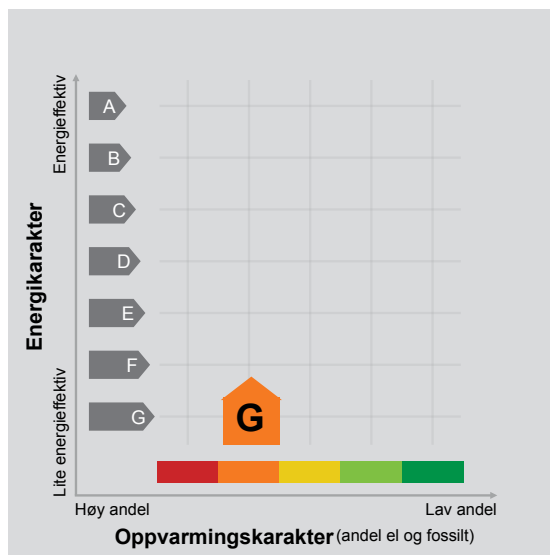
VENNESLA KOMMUNE

Vedlegg: 24-140 Tegninger
 Orientering om klageadgang

Kopimottakere:

ENERGIATTEST

Adresse	Lindekleivvegen 15B
Postnummer	4706
Sted	VENNESLA
Kommunenavn	Vennesla
Gårdsnummer	24
Bruksnummer	140
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	140566683
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-76146
Dato	05.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innnetemperaturen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1850
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	162
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

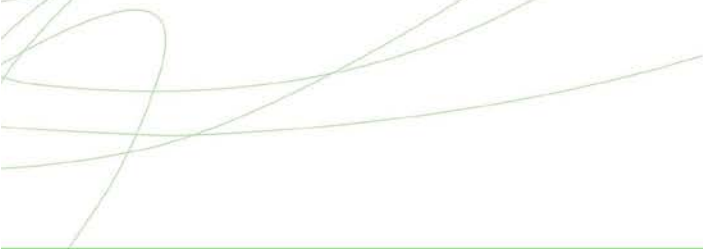
Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Lindekleivvegen 15B - Nabolaget Heisel/Lindekleiv - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Heiselbrua	16 min
Linje 30, N30, 31	1.3 km
Vennesla stasjon	5 min
Linje F5	3.1 km
Vennesla stasjon	5 min
Buss, tog	3.1 km
Universitetet	17 min
Totalt 27 ulike linjer	16.1 km
Kristiansand Kjevik	22 min

Skoler

Moseidmoen skole (1-7 kl.)	4 min
316 elever, 19 klasser	2.1 km
Oasen skole Vennesla (1-10 kl.)	9 min
128 elever, 11 klasser	4.6 km
Vennesla ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
476 elever, 38 klasser	5.4 km
Kristen VGS Vennesla	6 min
Vennesla videregående skole	9 min
624 elever	4.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

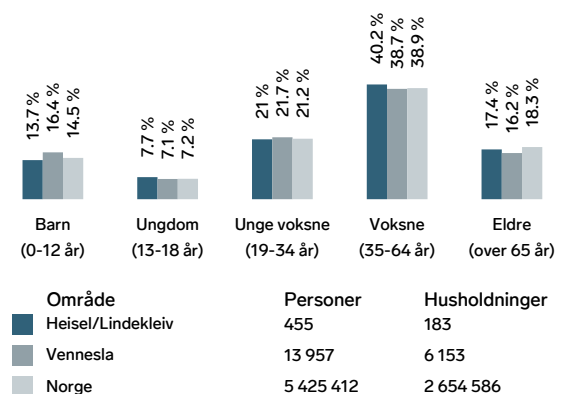
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Smååsane barnehage (0-5 år)	31 min
81 barn	1.9 km
Barnestua barnehage (0-5 år)	5 min
53 barn	2.6 km
Solsletta barnehage (0-5 år)	5 min
79 barn	2.7 km

Dagligvare

Coop Prix Moseidmoen	22 min
PostNord	1.9 km
Spar Bruvegen	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



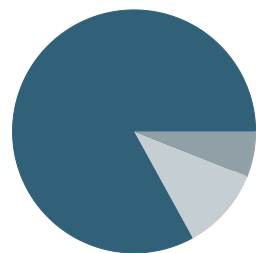
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

	Lindekleivmoen balløkke Ballspill	9 min	0.8 km
	Moseidmoen stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	21 min	1.7 km
	Treningssenteret	5 min	
	Trimeriet Vennesla	6 min	

Boligmasse

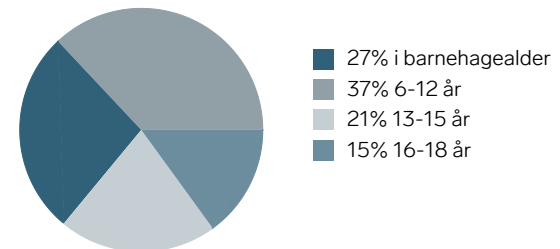


83% enebolig
6% rekkehus
11% annet

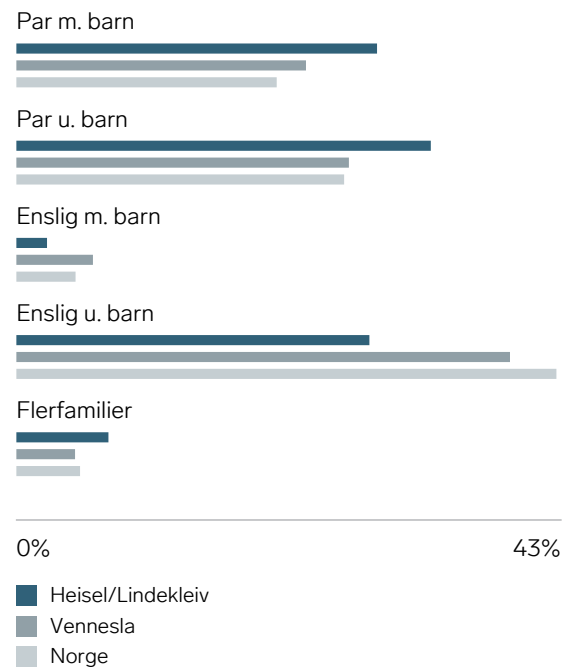
Varer/Tjenester

	Nodeland senter	19 min
	Vitusapotek Vennesla	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

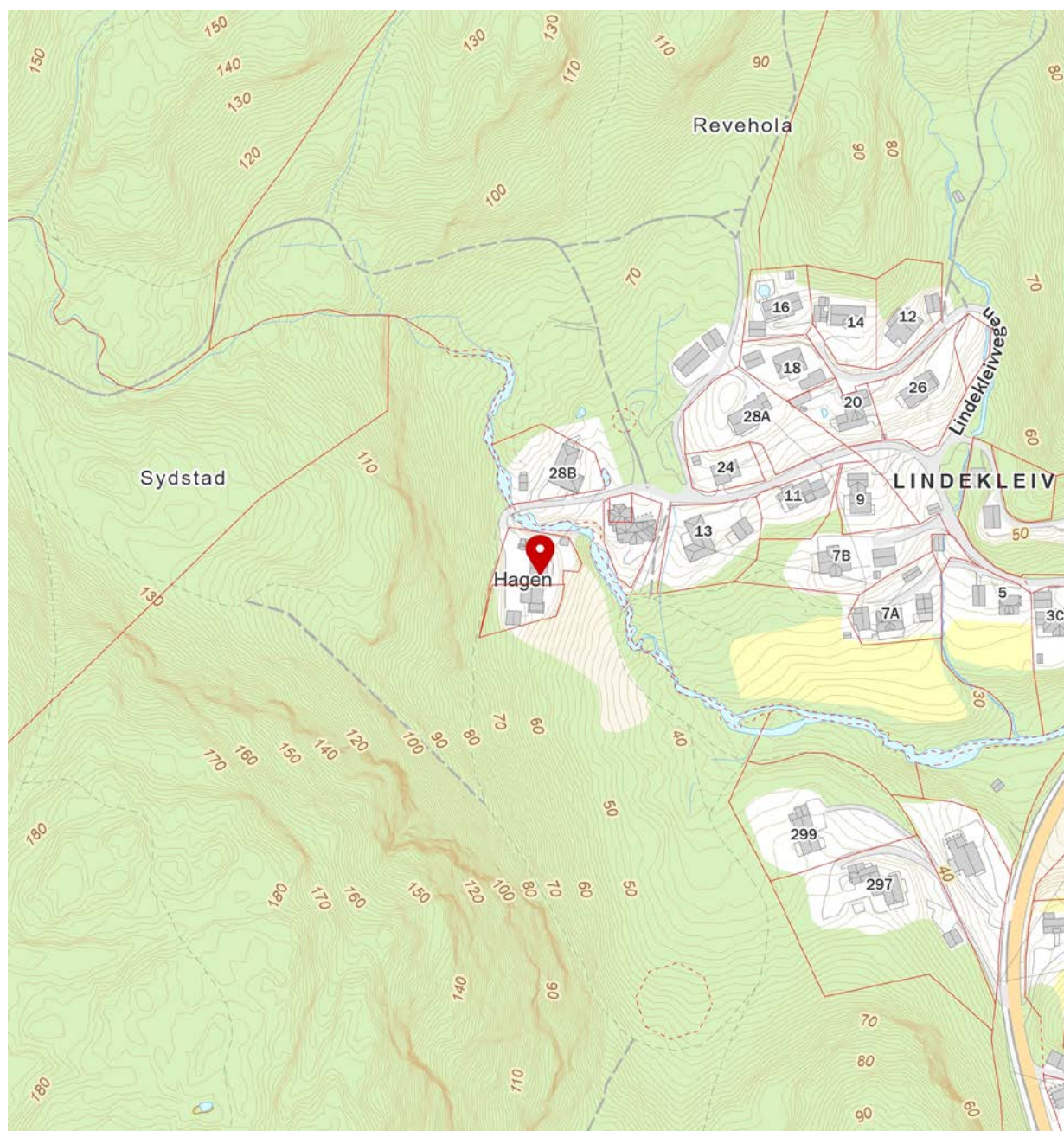
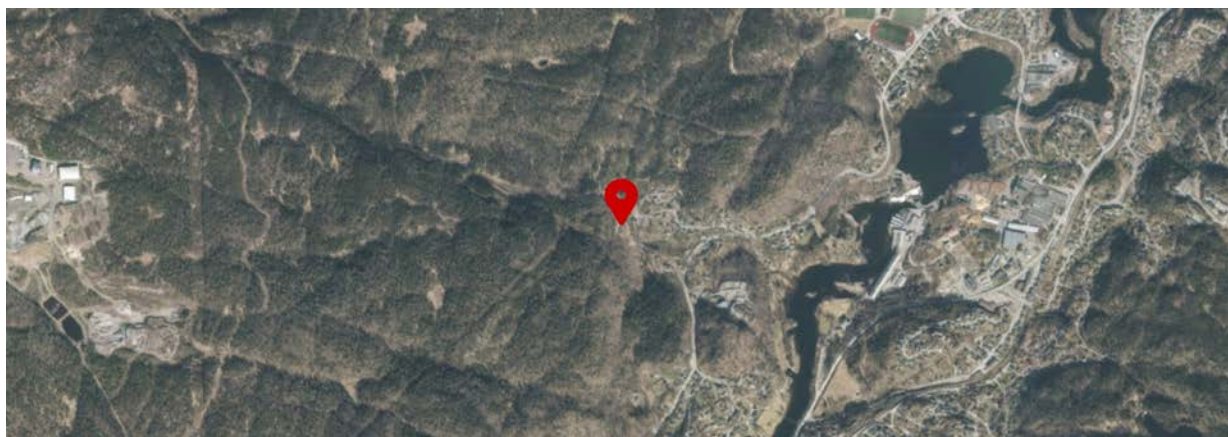


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 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, 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-antennar 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 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 kontraktssignering 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, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside [her](#).

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 eiendomsmegleren 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 eiendomsmegleren.

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!

NOTATER

NOTATER



BUDSKJEMA



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

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

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.

GFJENNOMFØRING 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 oppfordre 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



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Preben Molde Rasmussen

T: 915 69 841

pr@exbo.no

Følg oss på 

