

PROAKTIV

Innholdsrik
enebolig

SAGA 14



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

LILLESTRØM

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SAGA

Innholdsrik enebolig | Utsikt til Otra | Stor vestvendt terrasse

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Saga 14, 4708 VENNESLA

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 50, i Vennesla kommune

Prisantydning: 2.790.000,-

Omkostninger: 88.740,-

Totalpris: 2.878.740,-

Kommunale avgifter: 9.693,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1961

Rom/soverom: 5/4

BRA: 183 m²

BRA-i: 173 m²

Garasje/Parkering: Parkeringsmuligheter på egen tomt. Selger opplyser at man disponerer 1 stk garasje i rekke på eiendommen Saga 16, gnr. 1, bnr. 4 som ligger like nedenfor eiendommen.

Tomt: 909 m²

INNHold

2	4	6	12
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
22	29	32	36
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
108			
Budskjema			

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: **Asbjørn Svaland**



Asbjørn Svaland
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 459 09 100
E-post: asbjorn@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Kristiansand
Telefon: 45 90 91 00
Proffmegleren AS
Org. nummer: 933456056

EN NY HVERDAG

Proaktiv har her gleden av å presentere en innholdsrik enebolig på Saga 14 for salg! Eiendommen ligger i et mindre boligfelt på Saga, et område som ligger vestvendt med gode solforhold på ettermiddag og kveld, og med flott utsikt mot elven Otra og omkringliggende områder.

Boligen går over 3 plan, der man på inngangsplan finner vindfang, bad, wc, soverom, kjøkken og romslig stue. På loftet er det 3 soverom og gang, mens i kjeller finner man 2 store kjellerrom, vaskerom, gang og bod. Del av stuen var opprinnelig soverom, så her kan man enkelt etablere et ekstra soverom om ønskelig. Utvendig bod.

Fra stuen er det utgang til stor terrasse, og det er stor plen på fremsiden av boligen. En innholdsrik og flott beliggende eiendom med fin utsikt til elva -

Velkommen til visning på Saga 14!

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



SAGA

Kommune: Vennesla / **Område:** SAGA

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Boligen ligger i et fredelig boligområde som passer godt for familier, omgitt av grønne omgivelser og med gode lysforhold gjennom store deler av dagen. Fra eiendommen er det utsyn mot Otra.

Hverdagen blir enkel med flere nødvendige fasiliteter innen kort avstand. Dagligvarehandel er lett tilgjengelig, og både Vikeland og Vennesla kan nås på få minutter med bil. Her finner du et variert tilbud av butikker, serveringssteder, treningsmuligheter, apotek og andre tjenester som dekker de fleste behov.

For den som setter pris på ferske bakevarer eller ønsker et hyggelig møtested, ligger velkjente Moseid bakeri i nærheten. Området har også gode transportmuligheter, med bussholdeplass like ved. Regelmessige avganger gjør det enkelt å komme seg til Kristiansand, som nås på rundt 25 minutter og



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Saga Linje 31	3 min 🚶 0.3 km
🚗 Vennesla stasjon Linje F5	7 min 🚗 4.6 km
✈️ Kristiansand Kjevik	24 min 🚗

DAGLIGVARE

Joker Kvarstein Søndagsåpent	18 min 🚶 1.6 km
Rema 1000 Mosby Post i butikk, PostNord	5 min 🚗 2.6 km

VARER/TJENESTER

🏠 Slotts Quartalet	13 min 🚗
🏠 Boots apotek Vennesla	11 min 🚗

SPORT

🏀 Mosby skole Aktivitetshall, ballspill	18 min 🚶 1.6 km
🏀 Tutlamoen ballbane Ballspill, sandvolleyball	19 min 🚶 1.6 km
🏊 Cardio 24	6 min 🚗
🏊 Trimeriet Vennesla	6 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



byr på et bredt spekter av arbeidsplasser, utdanningsinstitusjoner, kulturtilbud og shopping.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonen eller på eiendommens

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



SKOLER

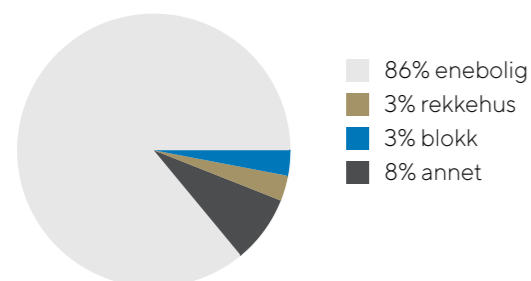
Kvarstein skole (1-7 kl.) 145 elever, 10 klasser	21 min 1.9 km
Vennesla ungdomsskole (8-10 kl.) 476 elever, 38 klasser	12 min 7.4 km
Kristen VGS Vennesla	7 min
Vennesla videregående skole 624 elever	13 min 7.8 km

BARNEHAGER

Mosby barnehage (0-5 år) 105 barn	19 min 1.7 km
Høietun barnehage (0-5 år) 30 barn	7 min 4.1 km
Mariknotten Solkollen barnehage (0-5 år) 77 barn	7 min 4.6 km



BOLIGMASSE





VELKOMMEN TIL SAGA 14

Parkering

Parkeringsmuligheter på egen tomt. Selger opplyser at man disponerer 1 stk garasje i rekke på eiendommen Saga 16, gnr. 1, bnr. 4 som ligger like nedenfor eiendommen. Det har ikke lyktes å fremskaffe dokumentasjon på eierskap eller skriftlig bruksrett til denne delen av garasjerekken.

Tomtestørrelse

909 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger vestvendt i skrånende terreng og har hage som er opparbeidet med plen foran boligen. Belegningsstein ved inngangsparti. Areal er hentet fra Kart- og matrikkelrapport. Dette er ikke en sikker kilde. Det tas forbehold om at grensepunkter finnes for påvisning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 2 stk. TG3, 17 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Veggens og himlingens overflater:

Vegger i rom under terreng er i hovedsak innforet, med unntak av vaskerom og enkelte kjellerrom hvor betongvegger er synlige. Det er registrert store fuktmerker på synlige betongvegger som står mot terreng. Kjelleren fremstår med dårlig luftkvalitet og begrensede luftemuligheter ved befaringen.

- Fuktmåling og ventilasjon:

Det er ikke foretatt hulltaking i utforede vegger for fuktsøk. Årsaken er at det allerede er påvist fuktpåvirkning fra bakenforliggende terreng, med synlige fuktmerker og fuktskader på betongvegger i vaskerommet. Det er videre vurdert å være begrenset luftutskifting i kjellerarealene, og flere rom fremstår med mangelfull ventilasjon.

Boligen har fått følgende TG2:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:

Det er registrert sprekker, hakk og sår i synlige murflater rundt





boligen. De fleste forholdene vurderes å være forenlige med alder, normal slitasje og hva som kan forventes på en bygning av denne alderen. På boligens forside er det imidlertid registrert større sprekker i murkonstruksjonen.

- Terrengforhold:

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Det er visuelt registrert fall fra boligen på sider og forkant (plenarealer), og disse forholdene vurderes på befaringdagen å lede overflatevann bort fra bygningen. På grunn av terrengforholdene kan det imidlertid forekomme betydelig tilsig av vann mot boligens bakside ved kraftig nedbør og snøsmelting.

- Yttervegger:

Ytterveggene fremstår uten synlige deformasjoner eller tegn til vesentlige skjevheter ved visuell befaring. Det er registrert avvik ved vannbrett og belistning rundt et vindu i 2. etasje hvor hele vindu er løst. Det er videre registrert stedvise råteskader på belistninger og trekledninger rundt boligen. Kledningen vurderes stedvis å ha begrenset lufting bak trekledningen.

- Vinduer og ytterdører:

Vinduer og ytterdører har varierende alder. Det er opplyst at enkelte vinduer er fra byggeår, noen er datert 1977 og enkelte er fra 2009. Ytterdør og balkongdør er av ukjent alder. Det er registrert punkterte vindusglass i underetasjen. Vinduer og dører har synlige slitasjer som er forenlige med alder, bruk og normal elde. Utvalgte vinduer er funksjonstestet med hensyn til åpne- og lukkefunksjon. Det er videre registrert at et vindu i 2. etasje er løst og har behov for innfesting. For øvrige opplysninger vises det til selgers egenerklæringskjema.

- Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak:

Taktekking, takkonstruksjon og skorstein over tak er visuelt vurdert fra bakkenivå. Befaringsmetoden medfører begrensninger, og det kan forekomme feil eller mangler som ikke har vært mulig å avdekke ved befaringen. Det er registrert lett svai i takkonstruksjonen. Deler av takkonstruksjonen har synlig lufting. Beslag, blytekkning, innfestinger og detaljer rundt gjennomføringer har ikke vært tilgjengelige for nærmere kontroll. Viser til hjemmelshavers egenerklæringskjema om arbeid på tak.

- Undertak, lekter og yttertekkning:

Taktekkingen består av takstein. Det er registrert mosedannelse på taksteinene. Hjemmelshaver opplyser at taktekkningen er skiftet etter opprinnelig byggeår. Taket er

vurdert fra bakkenivå og delvis fra loftsrom der dette har vært tilgjengelig. Skorstein over tak er utført i teglstein.

- Loft:
Loftskonstruksjonen er inspisert i den grad tilgjengelighet har gjort det mulig. Det er registrert synlige spor etter eldre vanninntrengning/lekkasjer på deler av undertaket og konstruksjonen. Hjemmelshaver opplyser at forholdet er utbedret. Det var kun deler av undertak og takkonstruksjon som var tilgjengelig for vurdering ved befaringen.

- Balkonger, verandaer og lignende:
Terrasse utenfor stue i 1. etasje er utført i trekonstruksjon med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm. Terrassen fremstår uten unormale avvik ut fra alder, bruk og visuell befaringsdag. Deler av terrassen er oppført over et betongdekke tilhørende en tidligere garasje som i dag benyttes som bod. Tekke- og tetthetsforhold på betongdekket under terrassen er ukjent.

- Overflater vegger og himling:
Våtrommet har flislagte vegger og himling med plater. Det er registrert enkelte aldersrelaterte sprekker i fuger mellom flisene. I himlingen er det registrert merker etter tidligere skrueinnfestinger som er tettet i ettetid. Det er ikke registrert ventiler eller andre synlige tilluftsmuligheter i rommet foruten vindu ved befaringen.

- Overflater gulv:
Våtrommet har flislagt gulv. Det er registrert enkelte hakk, slitasjer og stedvise sprekker i fuger, noe som vurderes å være forenlig med alder og bruk. Sluket har ikke vært tilgjengelig for inspeksjon da dette sannsynligvis er plassert under dusjkabinettet. Det er ikke registrert fall på gulvet mot sluk ved befaringen.

- Membran, tettesjikt og sluk:
Våtrommet har flislagt gulv. Membran er opplyst å være fra 2011. Sluket har ikke vært synlig eller tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen. Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende gang for kontroll av konstruksjonen, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til fuktskader på befaringsdagen. Det opplyses om terskel som ikke er ferdistillet med list.

- Kjøkken 1. etg:
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og fremstår med normal alder- og bruksslitasje. Det er registrert løse skapdører, eldre silikonfuger ved benkeplate samt slitte fronter på innredningen.

- Gulvets overflate:
Gulv i kjeller består av betonggulv på grunn. Overflater har stedvis normal slitasje ut fra alder og bruk. Deler av gulvkonstruksjonen er skjult av overflater, innredning og lagrede gjenstander. Det er ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør:
Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom i underetasjen. Hovedkranen er ikke funksjonstestet ved befaringen på grunn av ukjent alder og risiko for skade eller lekkasje ved betjening. Vannrørene i boligen vurderes å ha oppnådd eller overskredet forventet teknisk levetid.

- Varmtvannsbereder:
Varmtvannsberederen er opplyst av hjemmelshaver å være fra 2007. Berederen er plassert i vaskerom i underetasjen på betonggulv. Det er registrert eldre stålsluk i gulvet. Det er ikke etablert synlig lekkasjesikring eller annen automatisk vannstopp ved berederen.

- Varmesentraler:
Boligen har varmepumpe og peis for vedfyring i 1. etasje. Varmekildene er ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Hjemmelshaver opplyser at det finnes en oljetank på eiendommen som er tatt ut av bruk og stengt. Det opplyses videre at det etter hjemmelshavers kjennskap ikke foreligger krav om fjerning av tanken.

- Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken. Ventilasjonsløsningen vurderes i hovedsak å være i samsvar med byggeskikk og krav som var vanlige på oppføringstidspunktet. I underetasjen er det imidlertid registrert svært begrenset luftutskifting, og ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

Morgan Pedersen (befaringsdato: Lørdag, 23. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

- Ja. Siden de forrige dusjet rett på gulv, ble det lagt membran og fliser og satt inn dusjkabinett.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

- Ja. Ble lagt ny takpapp, lekter og takstein.

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

- Ja.

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?







- Ja. Det er ikke satt inn lufting i kjelleren, så du kan se litt fukt nederst på noen vegger. Kjelleren er ikke brukt på mange år og det må settes inn lufting pga for små vinduer.

Er det utført arbeid med drenering?

- Ja. Det ble gravd rundt huset og lagt grunnmursplast rundt underetasjen. Plast er synlig noen plasser.

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

- Ja. Var noe jordfeil og gamle sikringer.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

- Ja. Byttet sikringskap og renoveret det gamle til nye sikringer.

Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja.

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

- Ja. Noen sprekker i mur, finnes i takstrappert.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

VELKOMMEN TIL DITT NYE HJEM

Innhold

Kjeller: 2 kjellerrom, vaskerom/kjellerrom, gang og bod
1. etasje: Vindfang, bad, gang, wc, soverom, kjøkken og stue
2. etasje: Gang og 3 soverom

Det er gjort endringer på boligen som avviker fra opprinnelige, godkjente bygnings tegninger. På loftet er det opprinnelig gang og 2 soverom. Deler av det som på tegninger er kott på loftet er tatt i bruk som areal for soverom. Bruksendring av areal fra bod/kott til rom for varig opphold (soverom) er søknadspliktig. Videre er det ene soverommet, inkludert endringene med noe areal fra kott, bygget om til 2 soverom. Basert på at hoveddelen av arealene som er benyttet til de 2 soverommene er areal opprinnelig areal for langvarig opphold (her soverom) markedsføres dette som 2 soverom, slik at det på loftet er 3 soverom i dag. Boligen markedsføres med 4 soverom totalt, hvor 3 er på loftet og ett i 1.etg. I boligens 1.etg er deler av stuen opprinnelig et soverom. Det foreligger ikke bygningstegninger eller annen dokumentasjon på tilbygget ved inngang/vindfang som i dag inneholder vindfang og bad, og det er ikke kjent om dette tilbygget er søkt godkjent hos kommunen. Terrasse ut fra stuen fremgår ikke på opprinnelige tegninger, det er ikke kjent om denne er søkt godkjent hos kommunen. I kjeller er det foretatt noe endring av planløsning og innredning av rom som opprinnelig har følgende benevnelse på tegninger; ved, vaske og tørkerom, sykler-redskap og husholdning. Rommene i kjeller er ikke godkjent som rom for varlig opphold som soverom, stue eller tilsvarende bruk. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser

knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre riving og/eller tilbakeføring til opprinnelig standard/bruksformål.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 10 kvm
Total BRA: 68 kvm

1. etasje
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 79 kvm

2. etasje
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 36 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 38 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Pga boligen har mange rom og utforming kan arealavvik forekomme. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Se vedlagt eierskifterapport for beskrivelser av standard og overflater.



**Oppvarming**

Elektrisk oppvarming via varmepumpe, samt vedfyring i peisovn i stue

Info strømforbruk

Selger har inngått avtale om Norgespris. Dette er bindende for eiendommen ut 2026.

Info energiklasse

Energiattest ligger vedlagt salgsprospektet.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

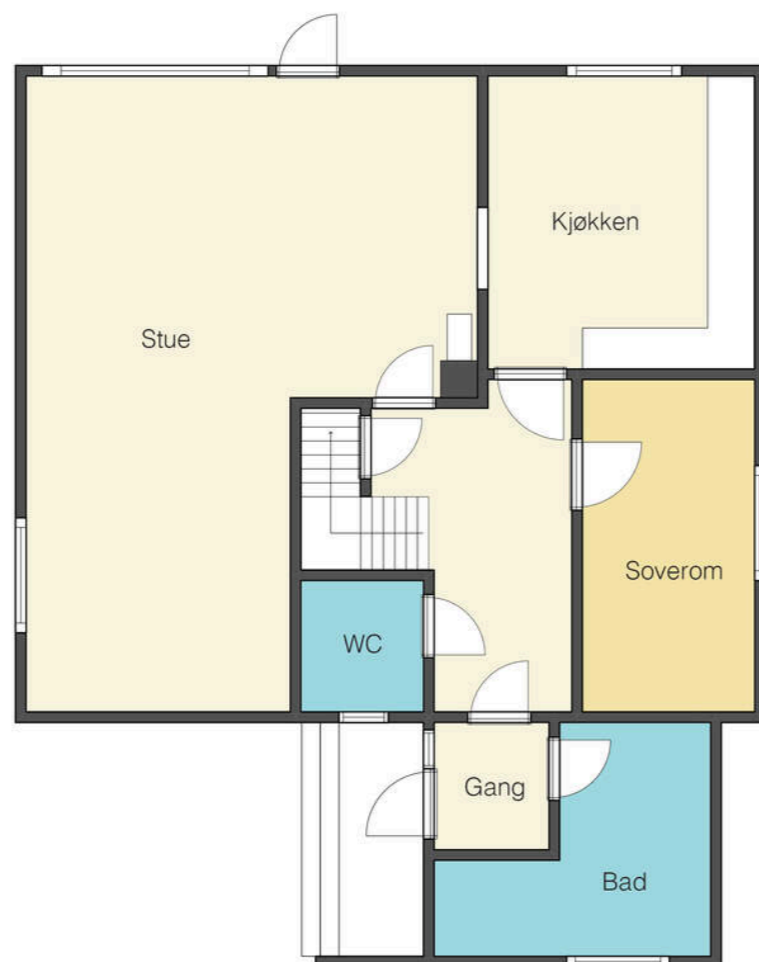




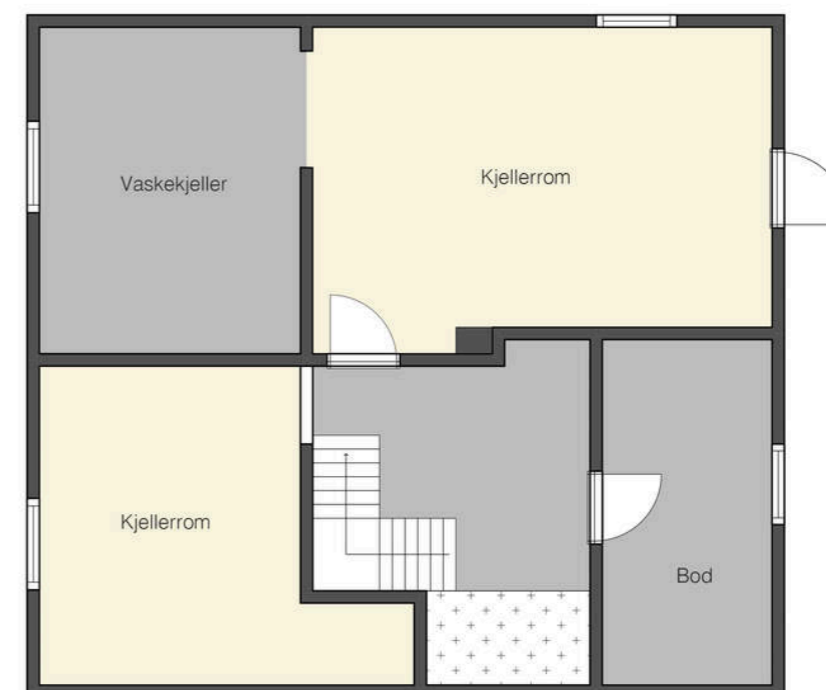
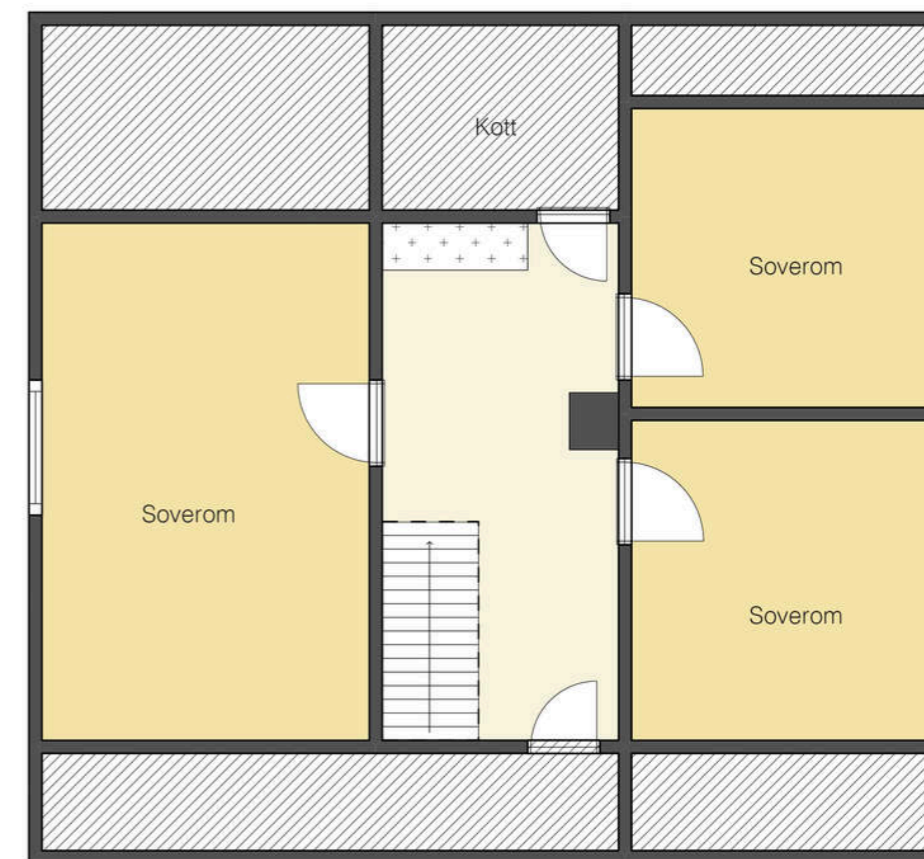
PLANTEGNINGER



PLANTEGNINGER



Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk
møblering og er bare ment som illustrasjon



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

939.738,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.758.951,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter på denne boligen for år 2026, inkludert eiendomsskatt, er beregnet til å bli ca. kr. 9 693,- iht. opplysninger fra Vennesla kommune. Vannavgift etter måler i boligen. Ved overtakelse må eieerskifteavlesningen meldes inn til kommunen. Kommunale avgifter vil variere og påvirkes av bl.a antall husstandsmedlemmer og forbruk. I tillegg til kommunale avgifter betales renovasjon til Avfall sør ihht gjeldende satser.

Kommunale avgifter

9.693,- for 2026

Eiendomsskatt

2.056,- for 2026

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter for 2026 og utgjør kr 2 056.

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på denne eiendommen i kommunens arkiver. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det er gjort endringer på boligen som avviker fra opprinnelige, godkjente bygningstegninger. På loftet er det opprinnelig gang og 2 soverom. Deler av det som på tegninger er kott på loftet er tatt i bruk som areal for soverom. Bruksendring av areal fra bod/kott til rom for varig opphold (soverom) er søknadspliktig. Videre er det ene soverommet, inkludert

endringene med noe areal fra kott, bygget om til 2 soverom. Basert på at hoveddelen av arealene som er benyttet til de 2 soverommene er areal opprinnelig areal for langvarig opphold (her soverom) markedsføres dette som 2 soverom, slik at det på loftet er 3 soverom i dag. Boligen markedsføres med 4 soverom totalt, hvor 3 er på loftet og ett i 1.etg. I boligens 1.etg er deler av stuen opprinnelig et soverom. Det foreligger ikke bygningstegninger eller annen dokumentasjon på tilbygget ved inngang/vindfang som i dag inneholder vindfang og bad, og det er ikke kjent om dette tilbygget er søkt godkjent hos kommunen. Terrasse ut fra stuen fremgår ikke på opprinnelige tegninger, det er ikke kjent om denne er søkt godkjent hos kommunen. I kjeller er det foretatt noe endring av planløsning og innredning av rom som opprinnelig har følgende benevnelse på tegninger; ved, vaske og tørkerom, sykler-redskap og husholdning. Rommene i kjeller er ikke godkjent som rom for varlig opphold som soverom, stue eller tilsvarende bruk. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentlige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre riving og/eller tilbakeføring til opprinnelig standard/bruksformål.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4223/1/50:
08.05.1964 - Dokumentnr: 100816 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:4223 Gnr:1 Bnr:53
KOMmentar: Naboeiendommen bnr 53 har vegrett over denne eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes ikke av egen reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Eiendommen er underlagt bestemmelsene i Vennesla kommunes kommuneplan 2018–2030. Området fremstår som et etablert boligområde med hovedsakelig frittliggende småhusbebyggelse. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med gjeldende planbestemmelser hos Vennesla kommune ved eventuelle planer om ombygging, tilbygg eller annen videre utvikling av eiendommen. Eiendommen ligger i gul støysone og en mindre del av eiendommen (del mot nord) ligger aktsomhetsområde for jord og flomskred i følge vedlagt grunnkart med flom- og støysoner..

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett for vann og avløp. Eiendommen har utkoblet slamavskiller. Naboeiendom (bnr. 53) har veirett over gnr. 1 bnr. 50 (denne eiendom). Dette følger av tinglyst erklæring som ligger vedlagt salgsoppgaven. Det er privat vei den siste delen opp til eiendommen. Det

foreligger ikke tinglyst veirett. Veien går over Gnr 1 bnr 4 og gnr 1 bnr 94. Se vedlagt vegstatuskart som ligger vedlagt salgsprospektet. Det må forventes deltakelse i sommer- og vintervedlikehold av veien.

Offentligrettslig pålegg

Selger opplyser om at det ligger nedgravd oljetank på eiendommen som tidligere var i bruk for fyring. Denne er tatt ut av bruk. Selger er ikke kjent med om den er forsvarlig renset og rengjort. Kjøper overtar risikoen for denne nedgravde oljetanken, inkludert men ikke begrenset til risiko for kommunalt pålegg om fjerning. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiertvesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Mandag, 1. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 790 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
69 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

70 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
88 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 860 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 878 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon

og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av

eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. 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 Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Angela Margarita Severinsen

Meglernes vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbakemelding av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
12.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proffmegleren AS



Egenerklæring

Saga 14, 4708 VENNESLA

11 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Saga 14	Saga 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2000

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

26år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Severinsen, Angela Margarita

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

2.1.2 Årstall
 2015

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Siden de forrige dusjet rett på gulv, ble det lagt membran og fliser og satt inn dusjkabinett.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

4.1.2 Årstall
 2007

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Ble lagt ny tak papp, lekter og takstein.

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Side 2



Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
 Det er ikke satt inn lufting i kjelleren, så du kan se litt fukt nederst på noen vegger. Kjelleren er ikke brukt på mange år og det må settes inn lufting pga for små vinduer.

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

8.1.2 Årstall
 2002

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Det ble gravd rundt huset og lagt grunnmursplast rundt underetasjen. Plast er synlig noen plasser.

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
 Var noe jordfeil og gamle sikringer

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
 2016

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Byttet sikringsskap og renovert det gamle til nye sikringer.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Elektro experten

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Side 3



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
 Noen sprekker i mur, finnes i takstrappport
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

Side 4



- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Side 5



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 67553562

Egenerklæringskjema

Name	Date
Angela Margarita Severinsen	2026-06-11

Identification

 Angela Margarita Severinsen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Energiattest

Adresse Saga 14, 4708 VENNESLA			
Dato for energimerking 12.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-311219		
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 169039593		
Gårdsnummer 1	Bruksnummer 50		
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101		

Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 1961	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 173,0 m²	Oppvarmet bruksareal 173,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
252,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 242,84 kWh/m²	Totalt levert pr. år 42 011 kWh
--	---


Saga 14, 4708 VENNESLA
Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Attestert kopi av dok.nr. 1965/101836/93
Attesteringstidspunkt 2026-06-12 13:28

Side 1 av 2

Stpl. Nr. 120.
Kart av S.S.
5712.65

Erklæring 14
Dagbok nr. 1836 19 65 8/12-65
Selskapsdokument

For å kunne legge vei opp til tomtarealet "Saga Terrasse- av gnr. 1, bnr. 1, "Saga", Vennesla, har underskrevne grunneiere gitt eieren av nevnte tomtareal, Lars Arneberg, Vennesla, rett til å legge veien slik denne er bestemt av Vennesla ingeniørkontor. Veien tar noen kvadratmeter av våre eiendommer som nedenfor anført. Erstatningen herfor er fastsatt delvis ved minnelig overenskomst og delvis ved lensmannsskjøn avholdt 18/10.65. Grunneiernes navn, eiendommenes gnr. og br. samt areal og erstatningens størrelse fremgår av nedenstående:

Hans Salvesen, gnr. 1, bnr. 4	areal	45.8-	Sum..kr.	485.-
Ragnhild Senum, " 1 " 8	"	387.8-	" "	1.551.-
Edvin Markussen, " 1 " 12	"	56.-	" "	200.-
Vennesla kommune " 1 " 17	"	1094.5	" "	3.000.-
(Gratis men avtalt verdi for lot 2 + 82.5 kvm)				
Agnes Senum, " 1 " 20	"	17.2	" "	200.-
Magnus Magnussen, " 1 " 30	"	660.-	" "	4.700.-
Dagfinn Magnussen" 1 " 47	"	150.-	" "	250.-
Tilsammen				<u>Kr.10.359.-</u>

Kristiansand 8 den 5. 11. 1965.

Hans Salvesen (Sign)
(Hans Salvesen)

Ragnhild Senum (Sign)
(Ragnhild Senum)

E. Markussen (Sign)
(Edvin Markussen)
For Agnes Senum

Oliver Skjærve (Sign)
(Agnes Senum)

K. D. Magnussen (Sign)
(Dagfinn Magnussen)

M. Magnussen (Sign)
(Magnus Magnussen)
Vennesla kommune,

Engly Lie (Sign)
(Vennesla kommune.



Attestert kopi av dok.nr. 1965/101836/93
Attesteringstidspunkt 2026-06-12 13:28

Side 2 av 2

Blank page with faint red lines and ghosting of text from the reverse side.

	Matrikkelrapport MAT0001	Samlet rapport for matrikkelenhets	
---	---------------------------------	---	---

For matrikkelenhets:

Kommune: **4223 - VENNESLA** Utskriftsdato/klokkeslett: 20.05.2026 kl. 10:18
 Gårdsnummer: **1** Produsert av: Kjersti Simonstad
 Bruksnummer: **50**

20.05.2026 10:18

Side 1 av 7

Matrikkelenhets

Matrikkelenhetsstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: LINDEBAKKEN
 Etableringsdato: 08.12.1959
 Skyld: 0,01
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
 Beregna areal for 1 / 50

Areal Kommentar
 909,9 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
	Hjemmelshaver		280363	SEVERINSEN ANGELA M	SAGA 14	4708 VENNESLA	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		280363	SEVERINSEN ANGELA M	SAGA 14	4708 VENNESLA	

Øversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6454262	437682		909,9 m2	(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenhets er involvert

Forretning	Forretningstype	Arsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato

Omnummerering v/kommuneendring

01.01.2020

Tinglyst

01.01.2020

smatmynd 01.01.2020

Omnummerering

01.01.2020

Omnummerert til:

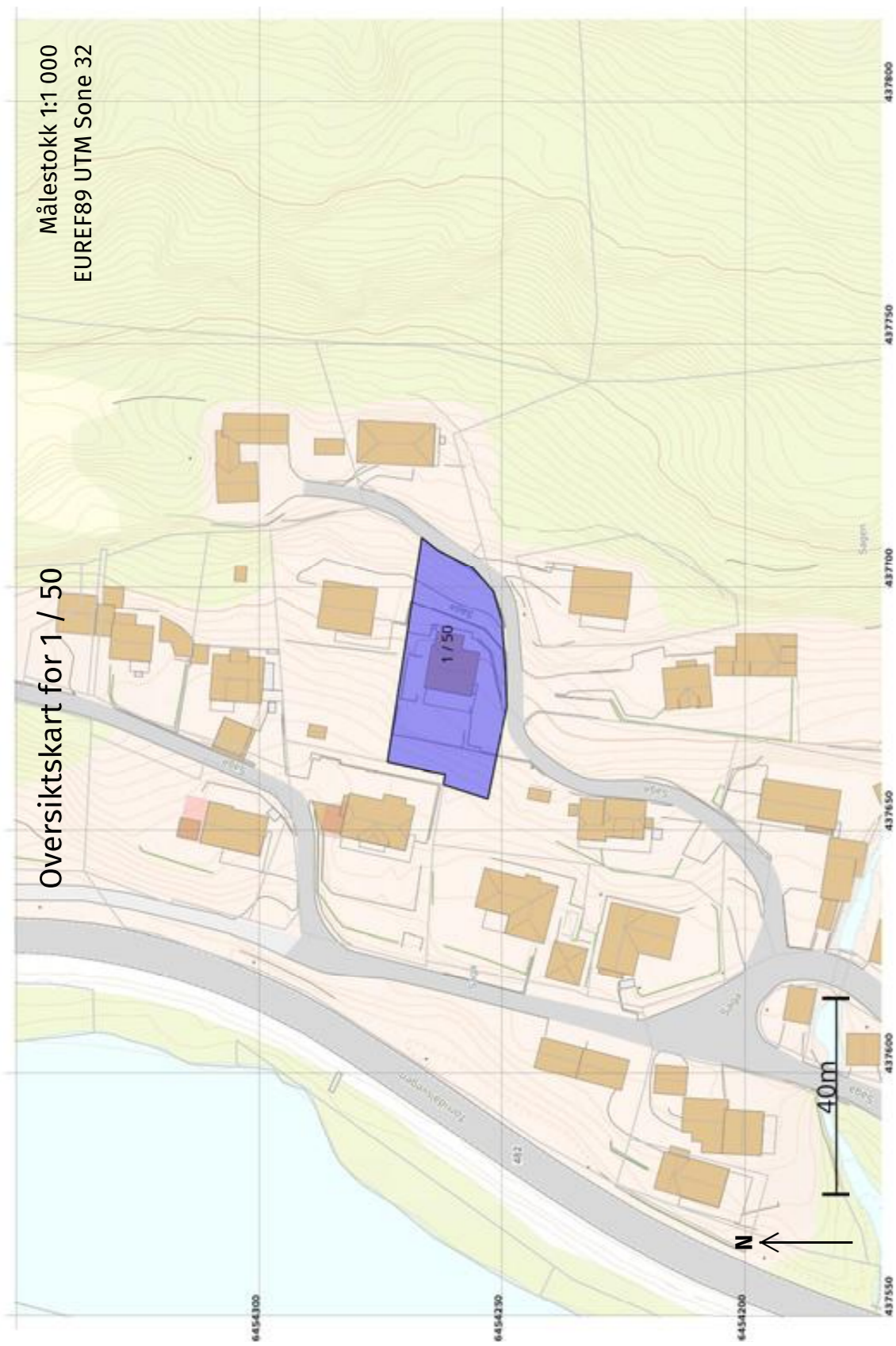
4223 - 1/50

Omnummerert fra:

1014 - 1/50

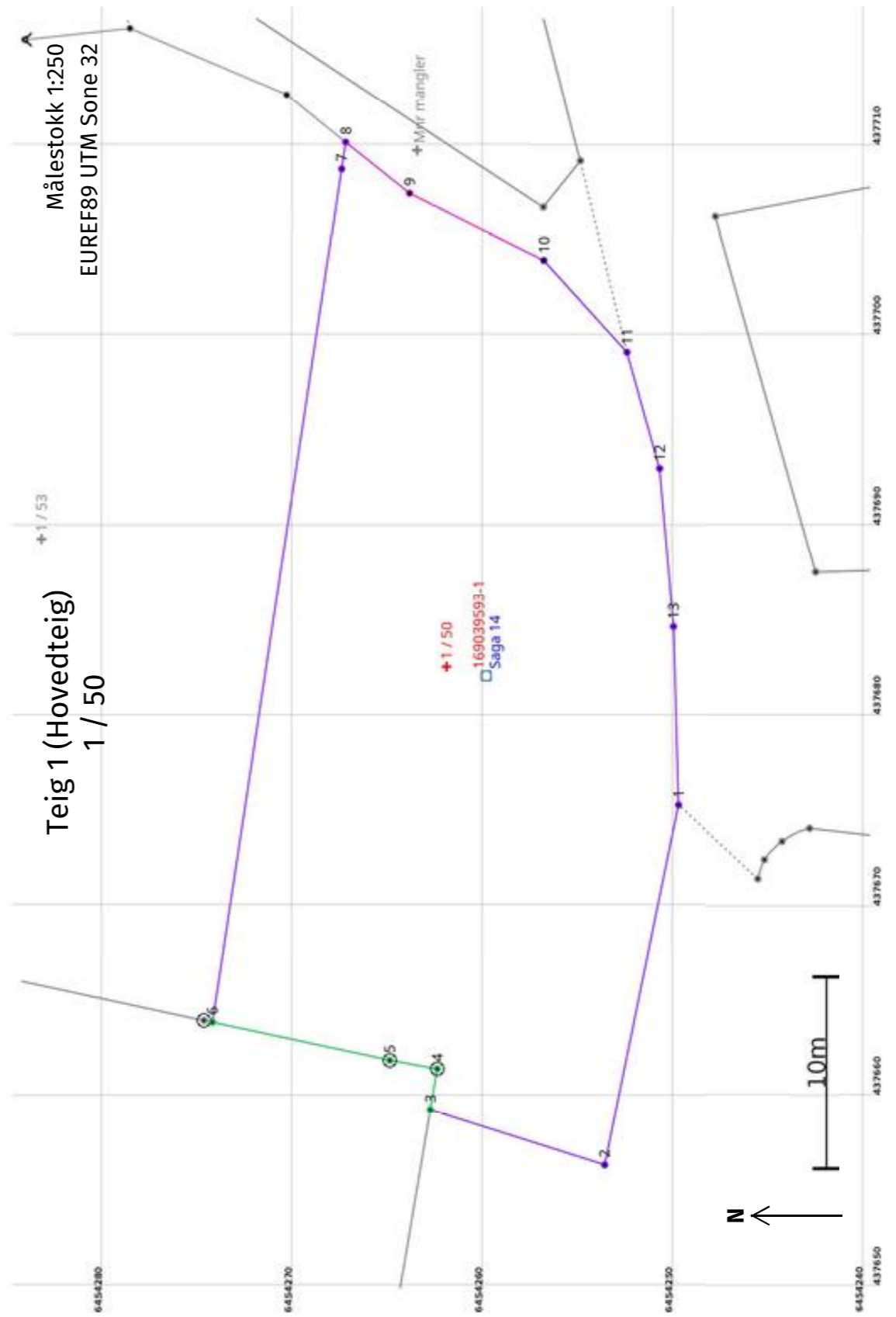
20.05.2026 10:18

Side 2 av 7



Side 5 av 7

20.05.2026 10:18



Side 6 av 7

20.05.2026 10:18

Areal og koordinater

Arealmerknad: Areal: 909,9 Representasjonspunkt: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6454262 Øst: 437682

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje		Grensemerke nedsett i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6454249,89	437675,25	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	58	58
2	6454253,77	437656,33	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	58	58
3	6454262,93	437659,23	Ukjent	10 Terrengmålt	13	13
4	6454262,57	437661,38	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	13
5	6454265,07	437661,83	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	13
6	6454274,37	437663,83	Ukjent	10 Terrengmålt	13	13
7	6454267,59	437708,63	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	58	58
8	6454267,38	437710,04	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	58	58
9	6454264,02	437707,35	Steingjerde	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
10	6454256,97	437703,84	Steingjerde	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	58	58
11	6454252,60	437699,01	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	58	58
12	6454250,88	437692,92	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	58	58
13	6454250,16	437684,60	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	58	58

20.05.2026 10:18

Side 7 av 7



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 20.05.2026

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

Ledningsnett EL	
	Trase
	Mast
Ledningsnett VA	
	Kumfokk
VEG	
	VegKjærende
	Vegdekkekart
	VegAnnenAvgrensning
	AnnetVegarealAvgrensning
	VegGåendeOgSyklende
	Vegrekkevek
	VegFiktivGrense
	Kjørebanekart
	Vegskuldekart
Matrikkel Vegsit.	
	Kommunal veg - Veglenke
	Privat veg - Veglenke
Matrikkel Bygning	
	Bygning, boligbygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, uten Bygningspunkt
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Takstrang Bunn
	Takriss
	Veranda
	Bygningslinje
	Takstrang
	Manelinje
Matrikkelkart	
	Grunneiendom
	Hjelpelinje veg
	Hjelpelinje fiktiv
	Hjelpelinje vannkart
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense < 500 cm
	Grense >= 500 cm
Matrikkel Adresse	
	Tekstfor Vegadresse
	Vegadresse
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
	Godkj. Bygningsendring

Utskrift fra Norkart AS kartklient

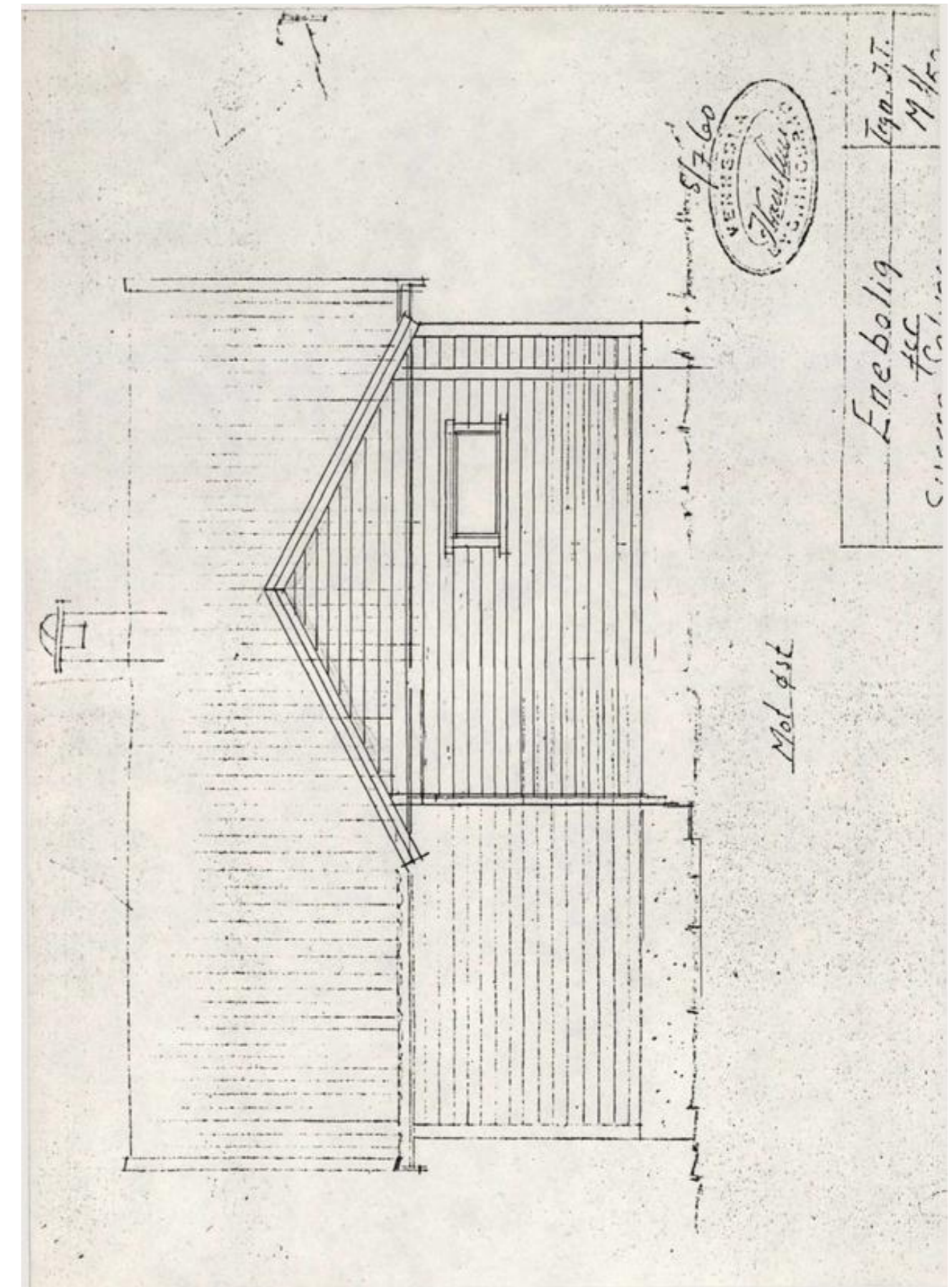
Dato: 20.05.2026 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N

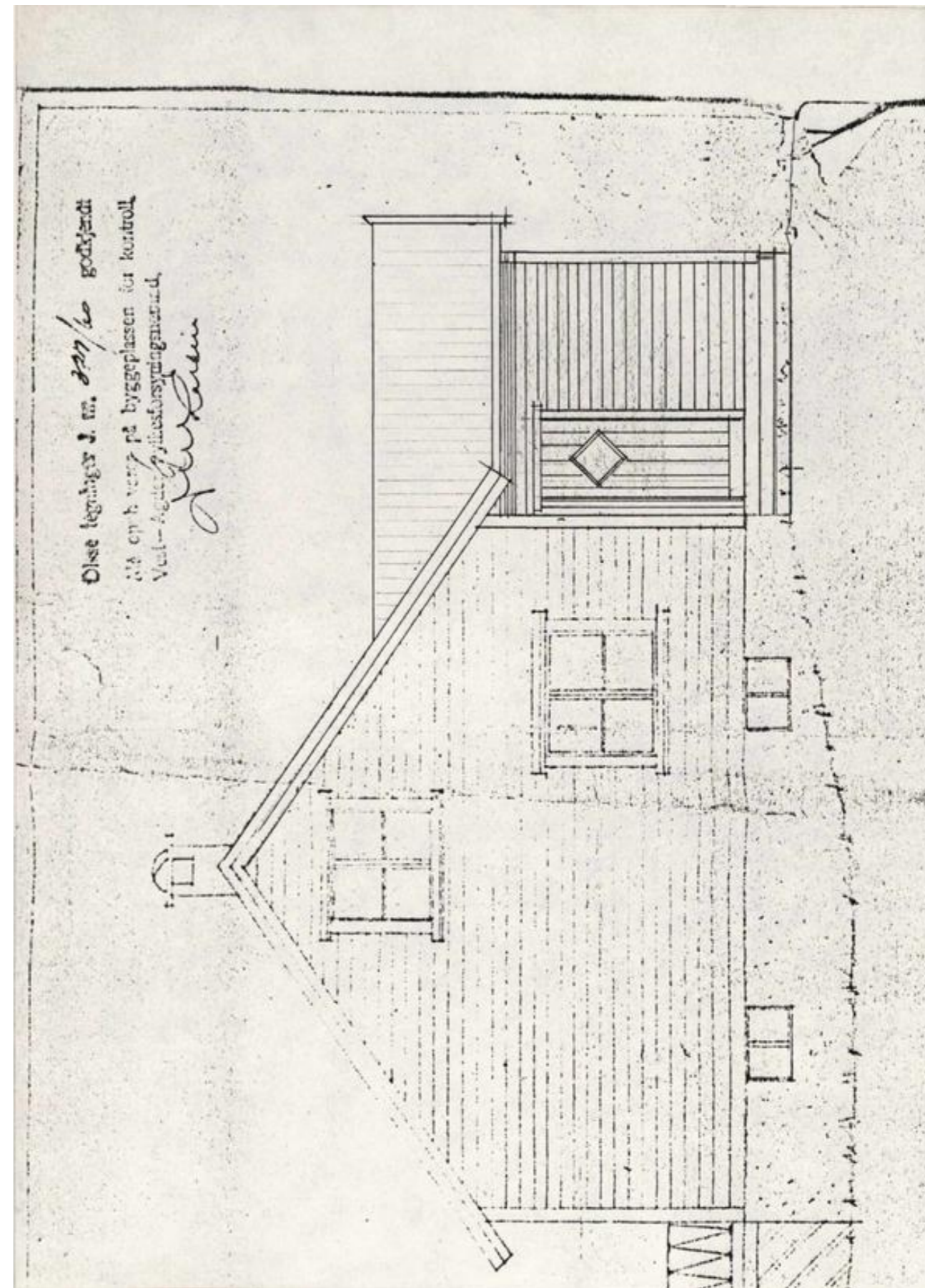
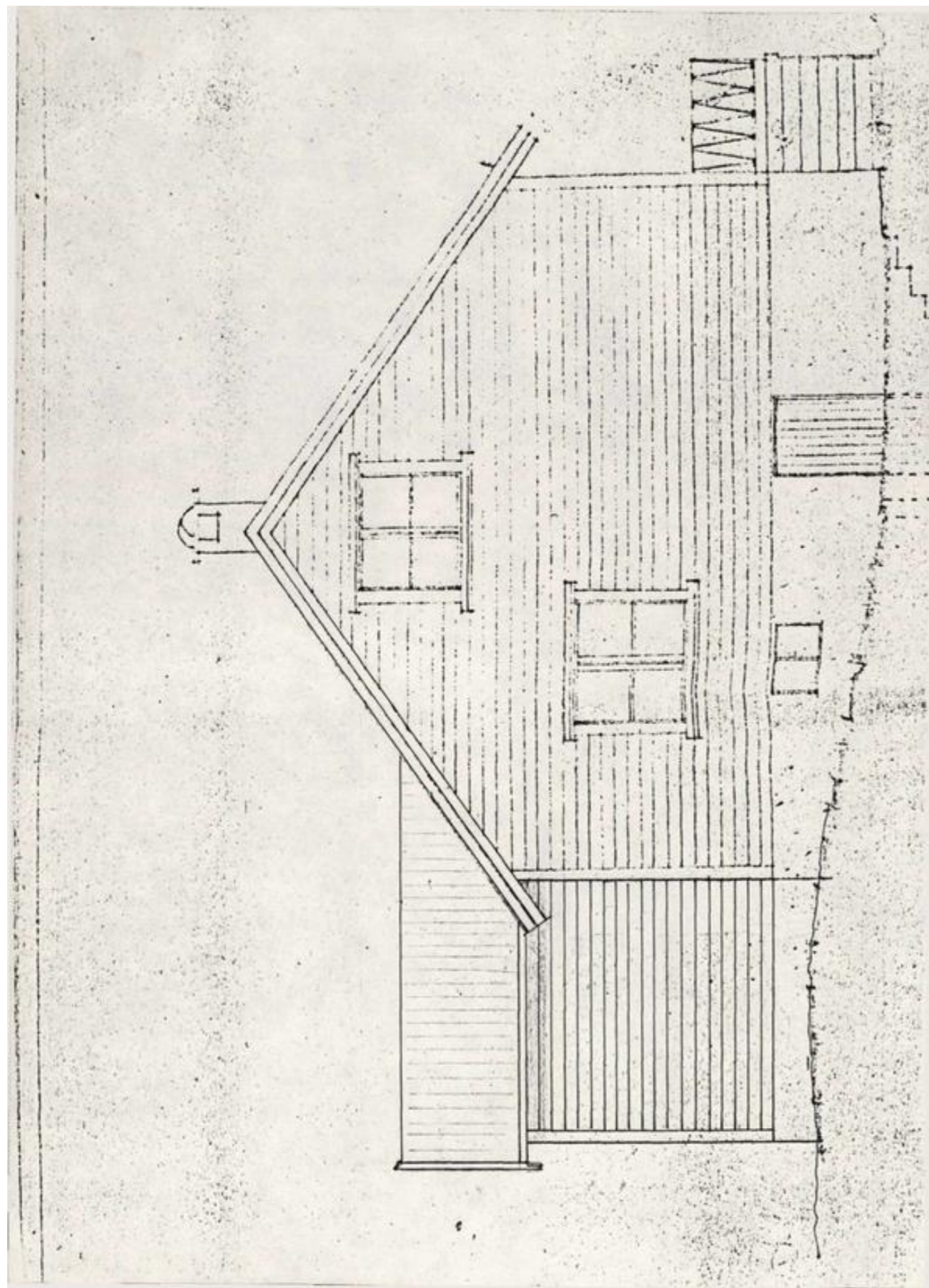
© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

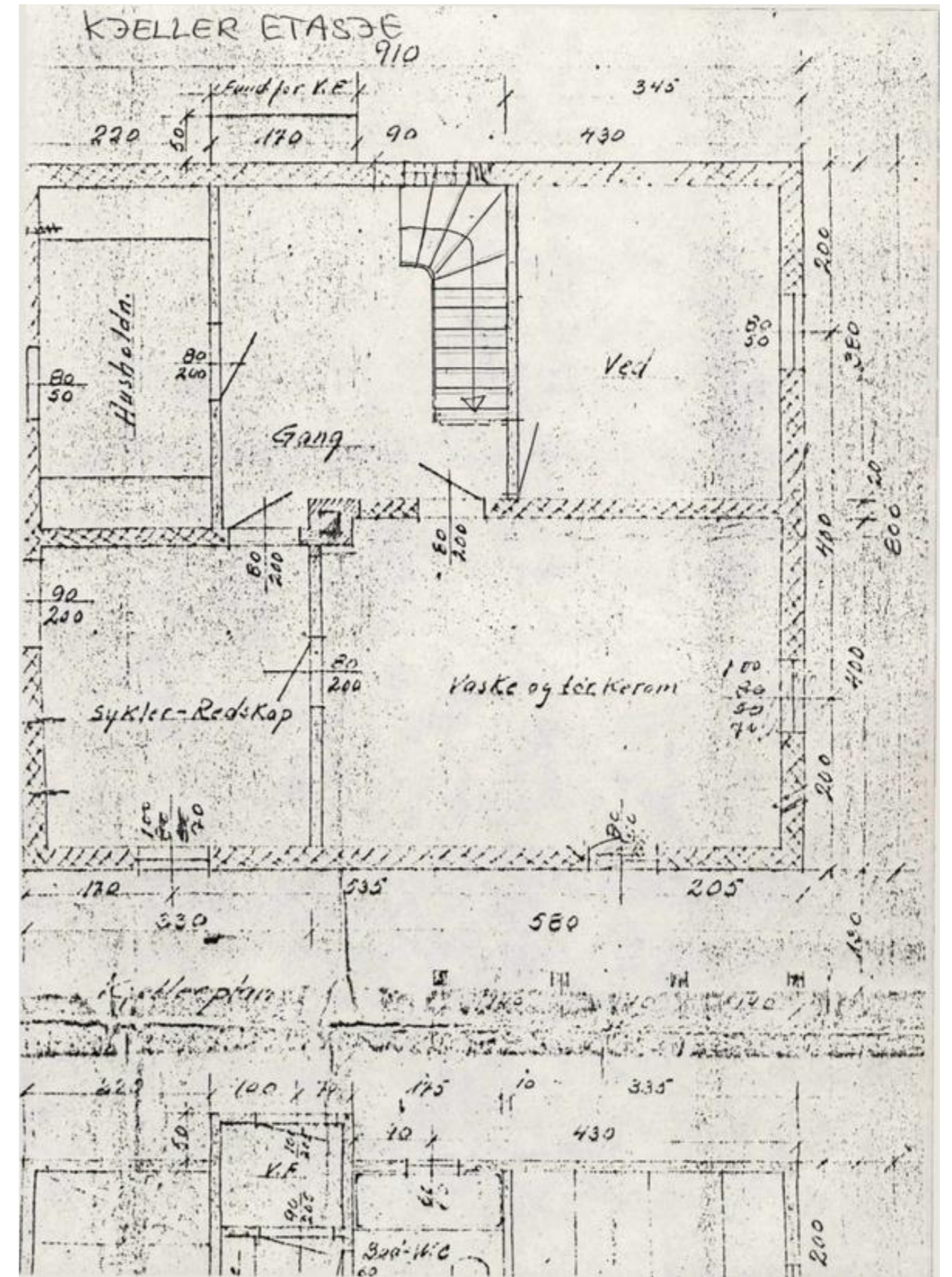
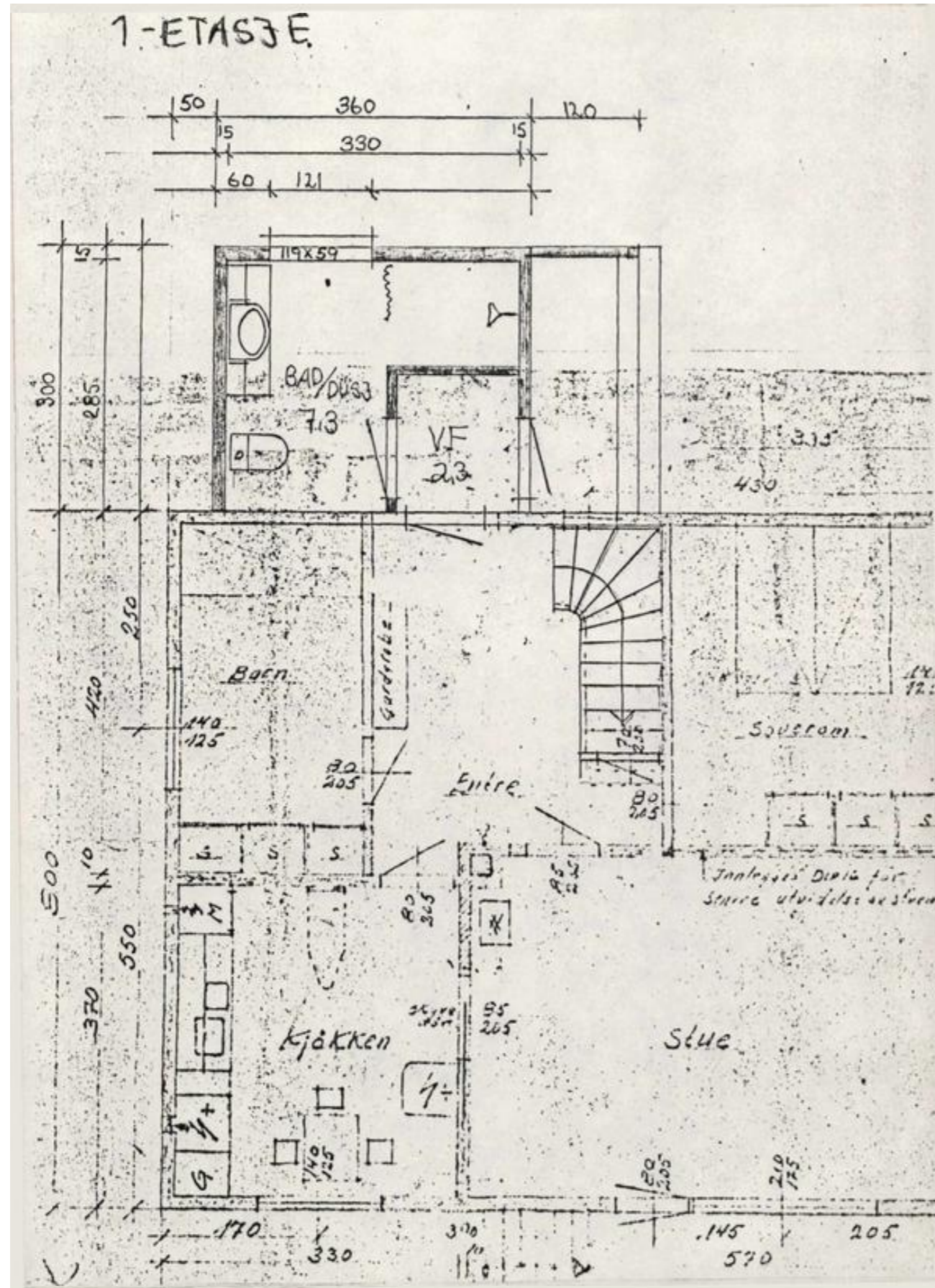
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

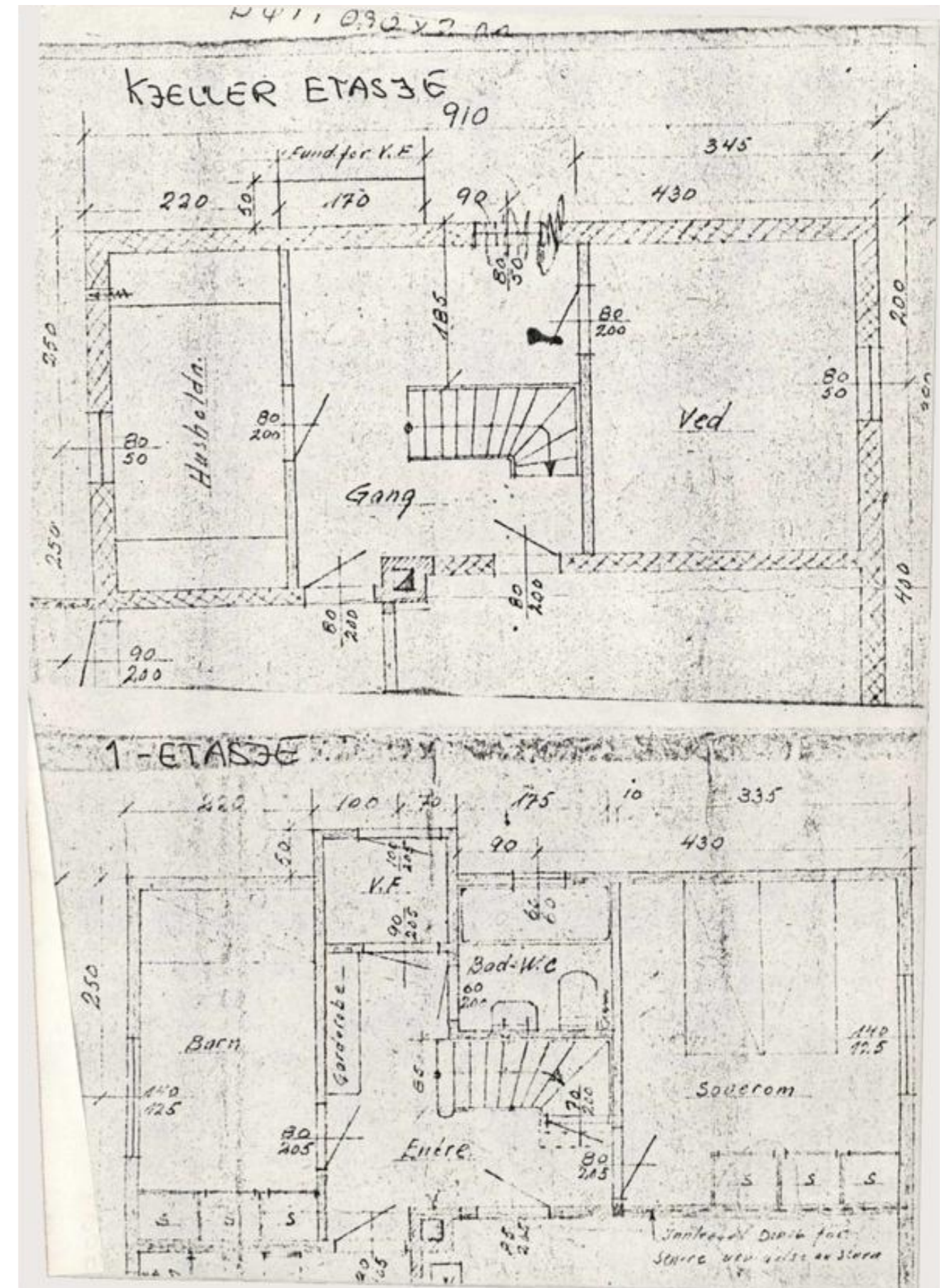
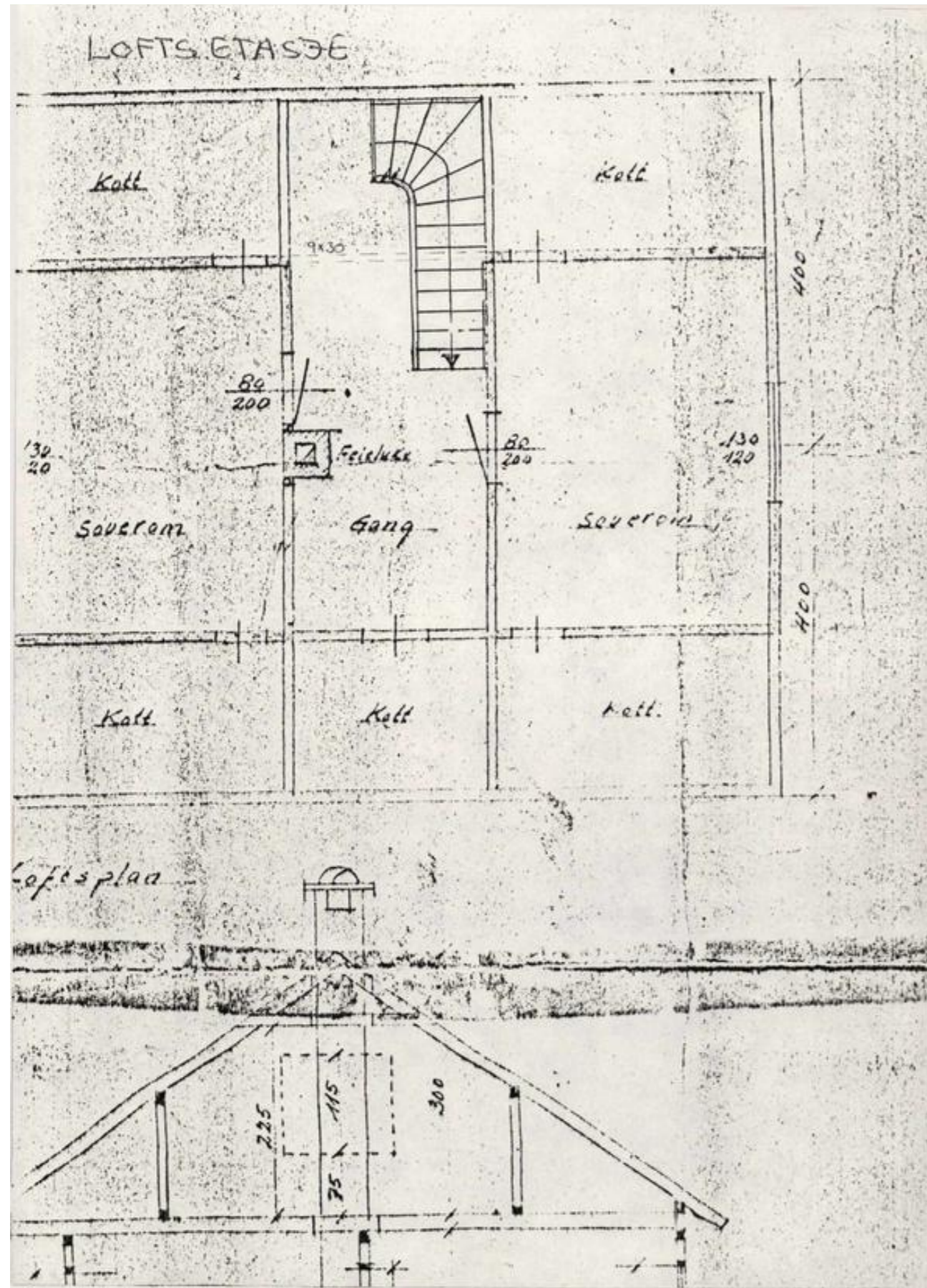
Tegnforklaring

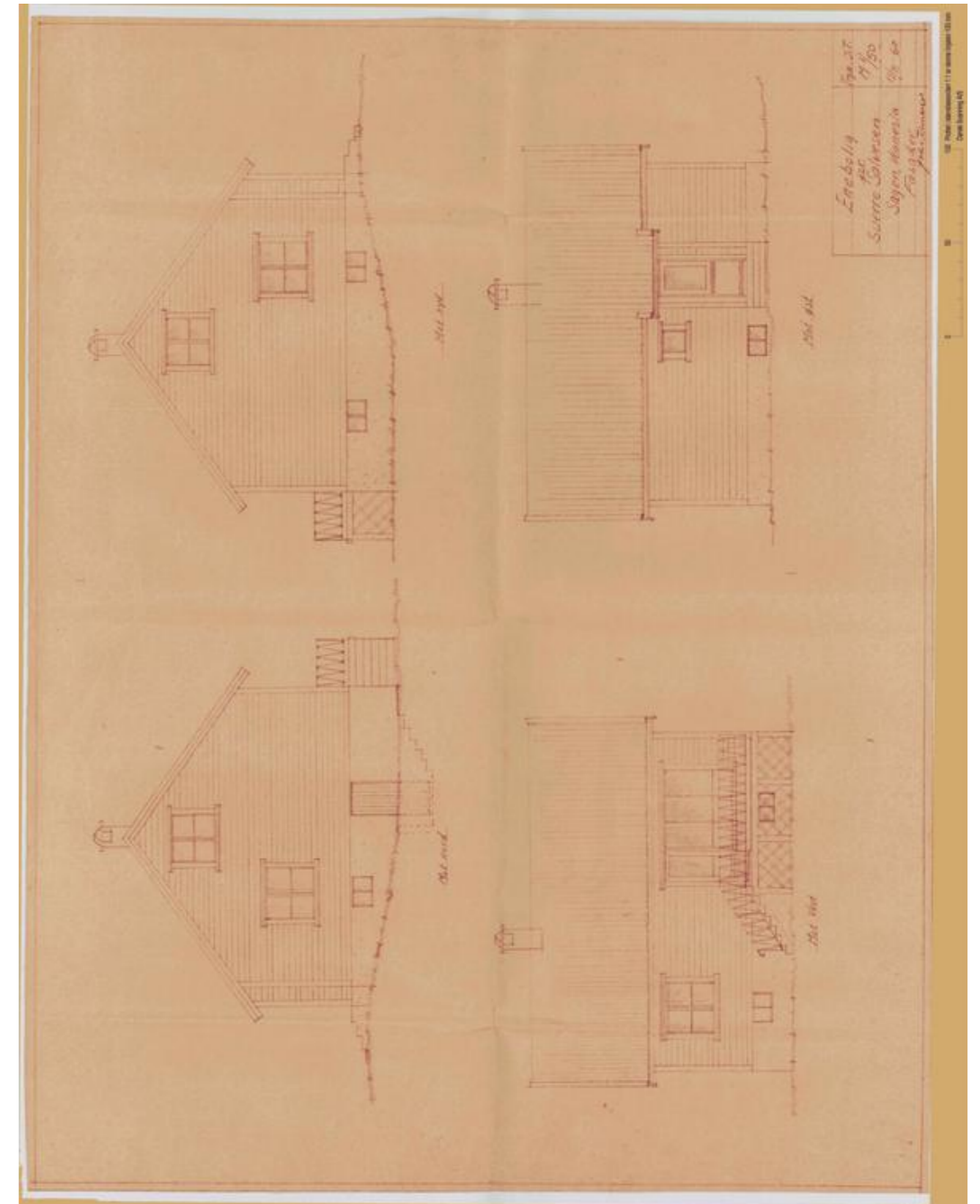
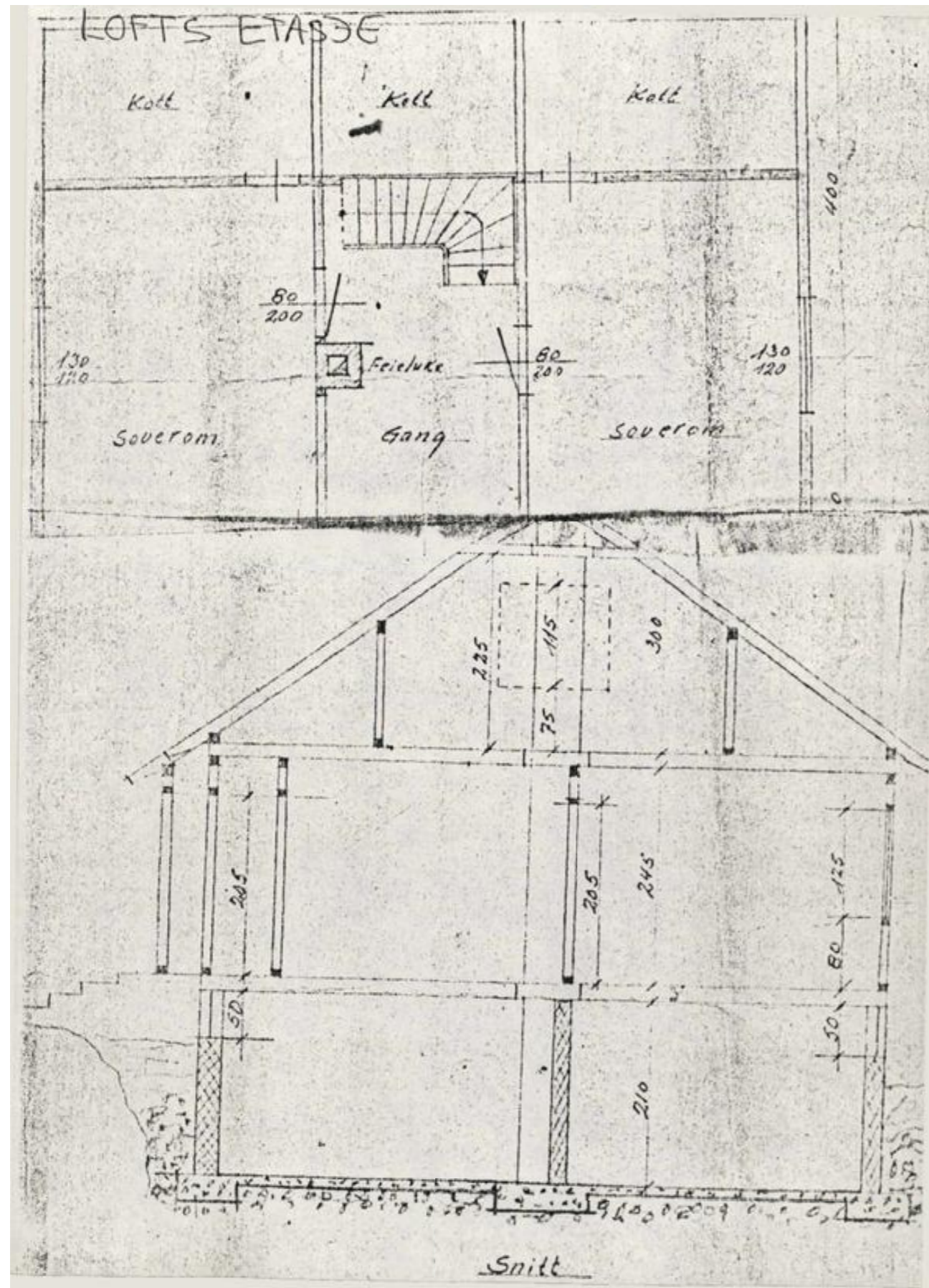
Matrikkel Bygning	
■	Bygning, boligbygg
■	Bygning, boligbygg
■	Bygning, Andre bygg
■	Bygning, Andre bygg
■	Bygning, Andre bygg
■	Bygning, uten Bygningspunkt
Bygninger	
—	Bygningsdelelse
—	Taksprang Bunn
—	Takriss
—	Takoverbygg
—	Takoverbygg kant
—	Veranda
—	Bygningslinje
—	Taksprang
—	Mønelinje
Matrikkelkart	
—	Grunneiendom
—	Hjelpelinje veg
—	Hjelpelinje fiktiv
—	Hjelpelinje vannkant
—	Grense <= 10 cm
—	Grense <= 30 cm
—	Grense < 200 cm
—	Grense < 500 cm
—	Grense >= 500 cm
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
■	Godkj. Bygningsending

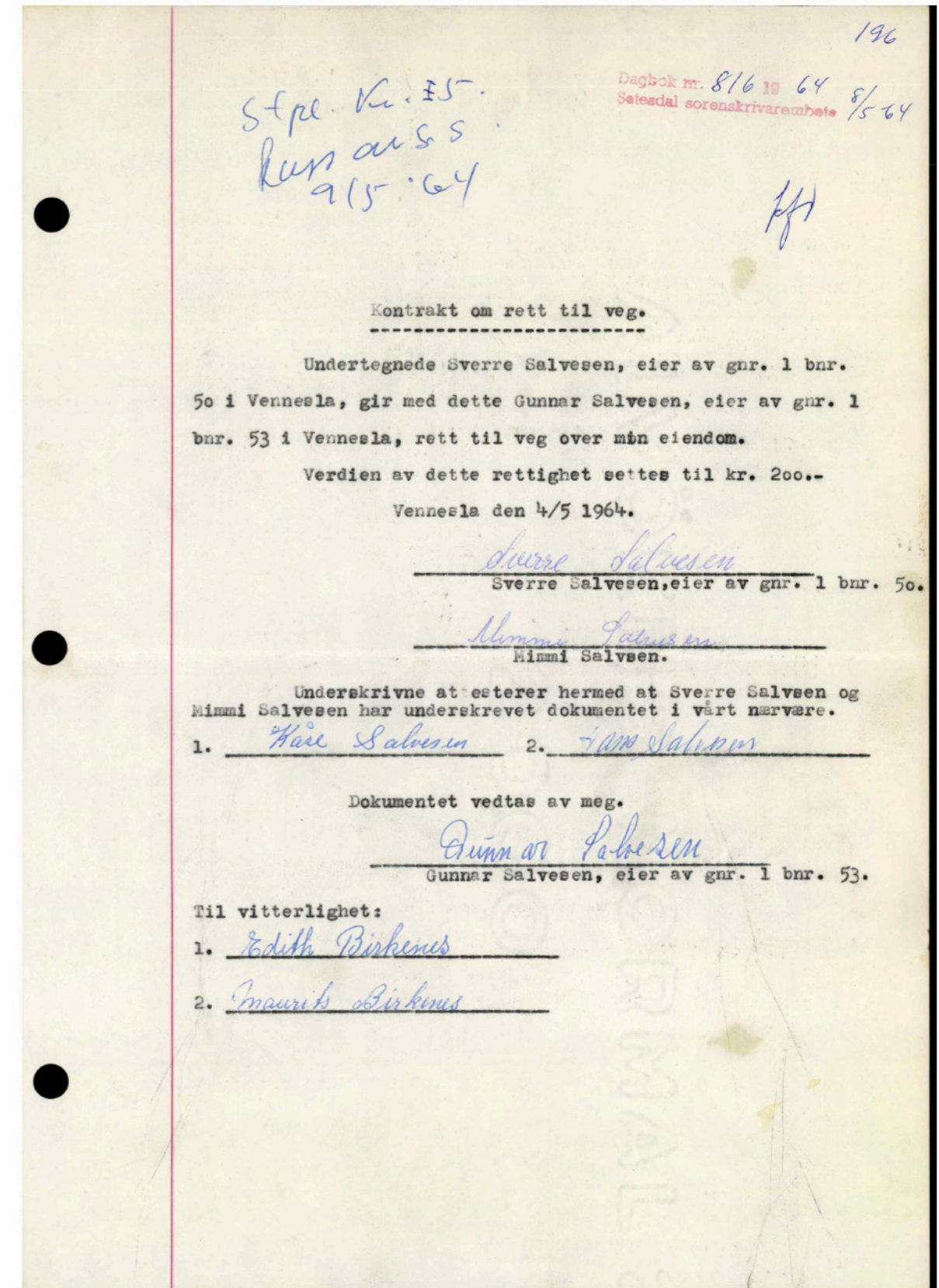
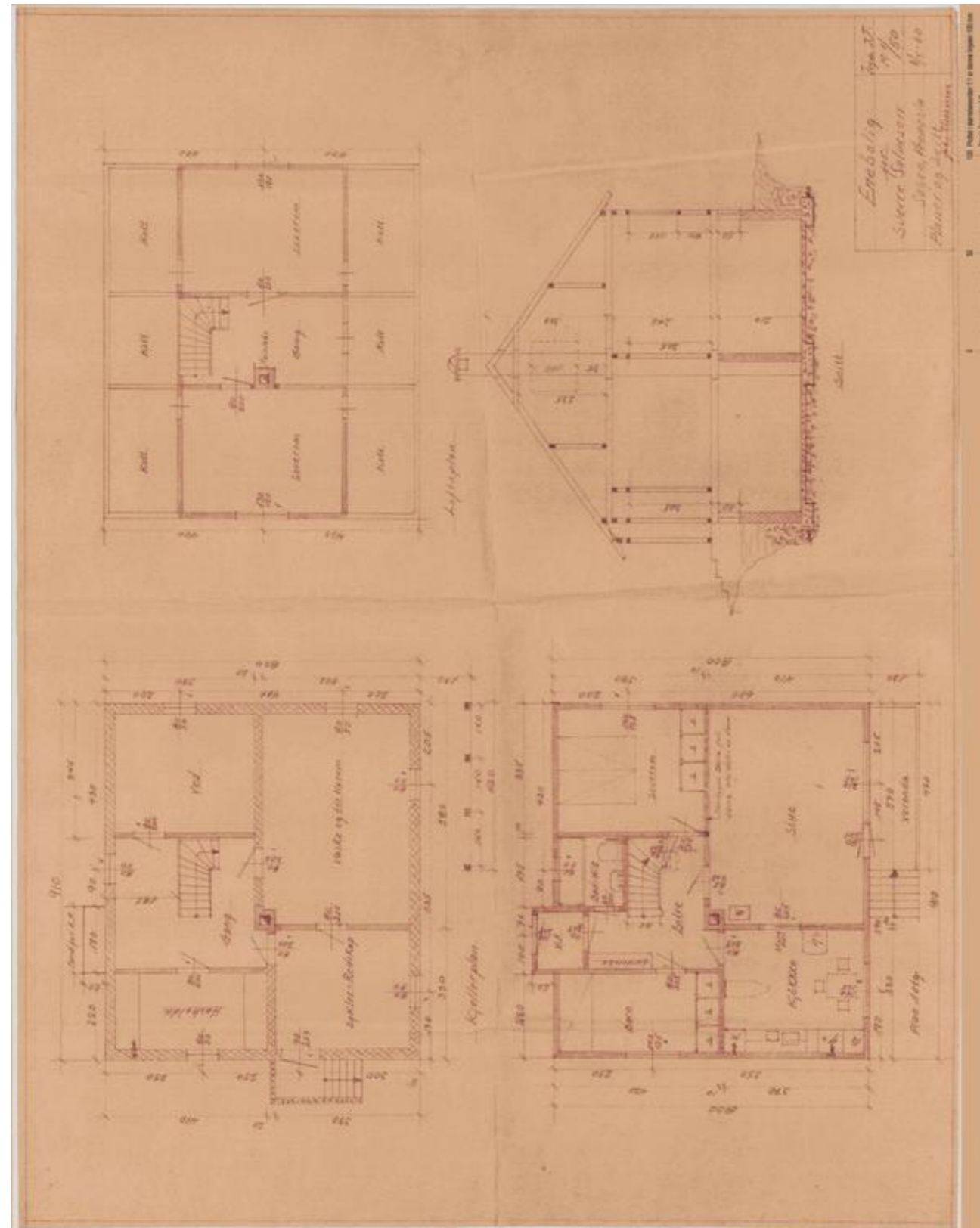








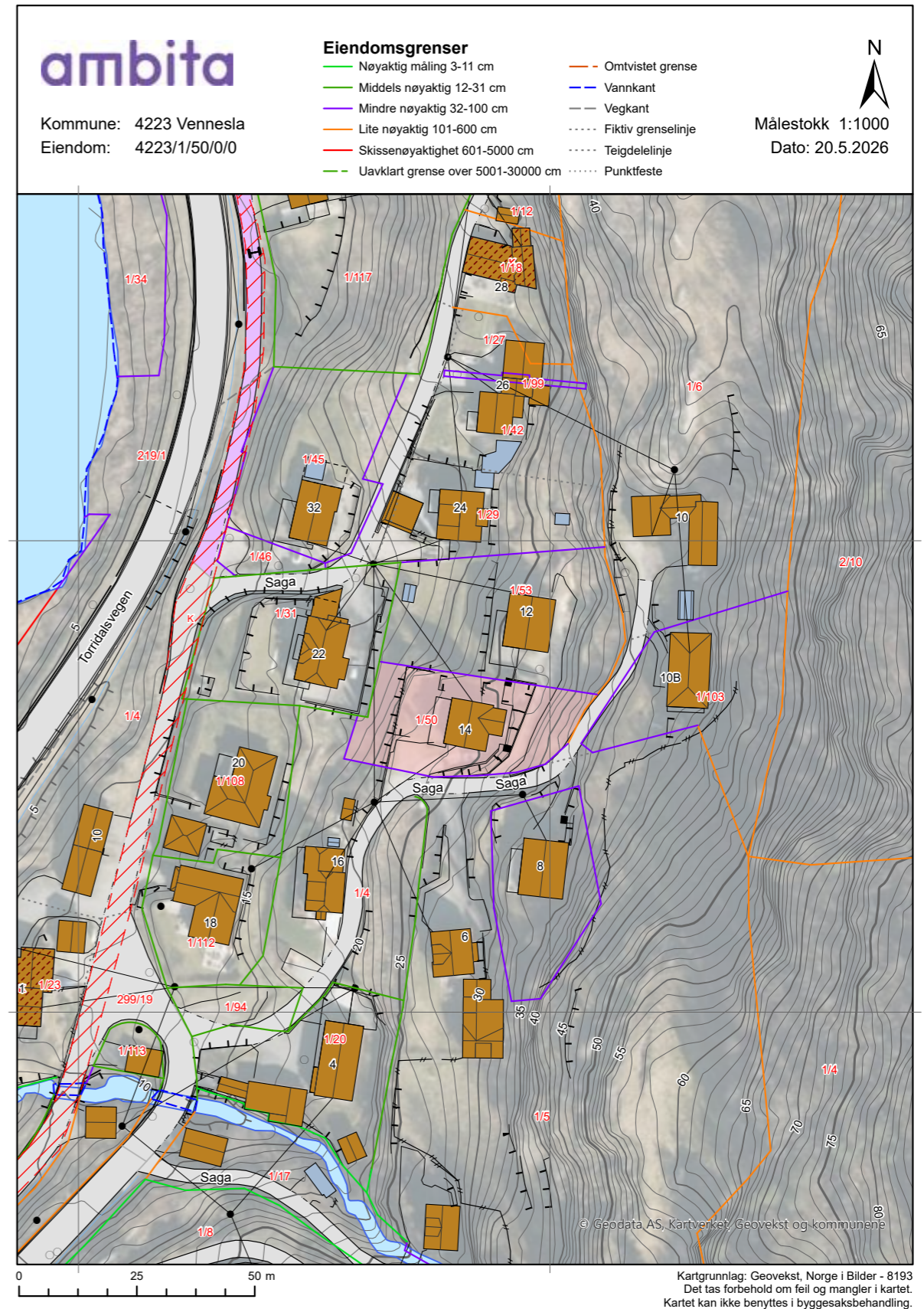
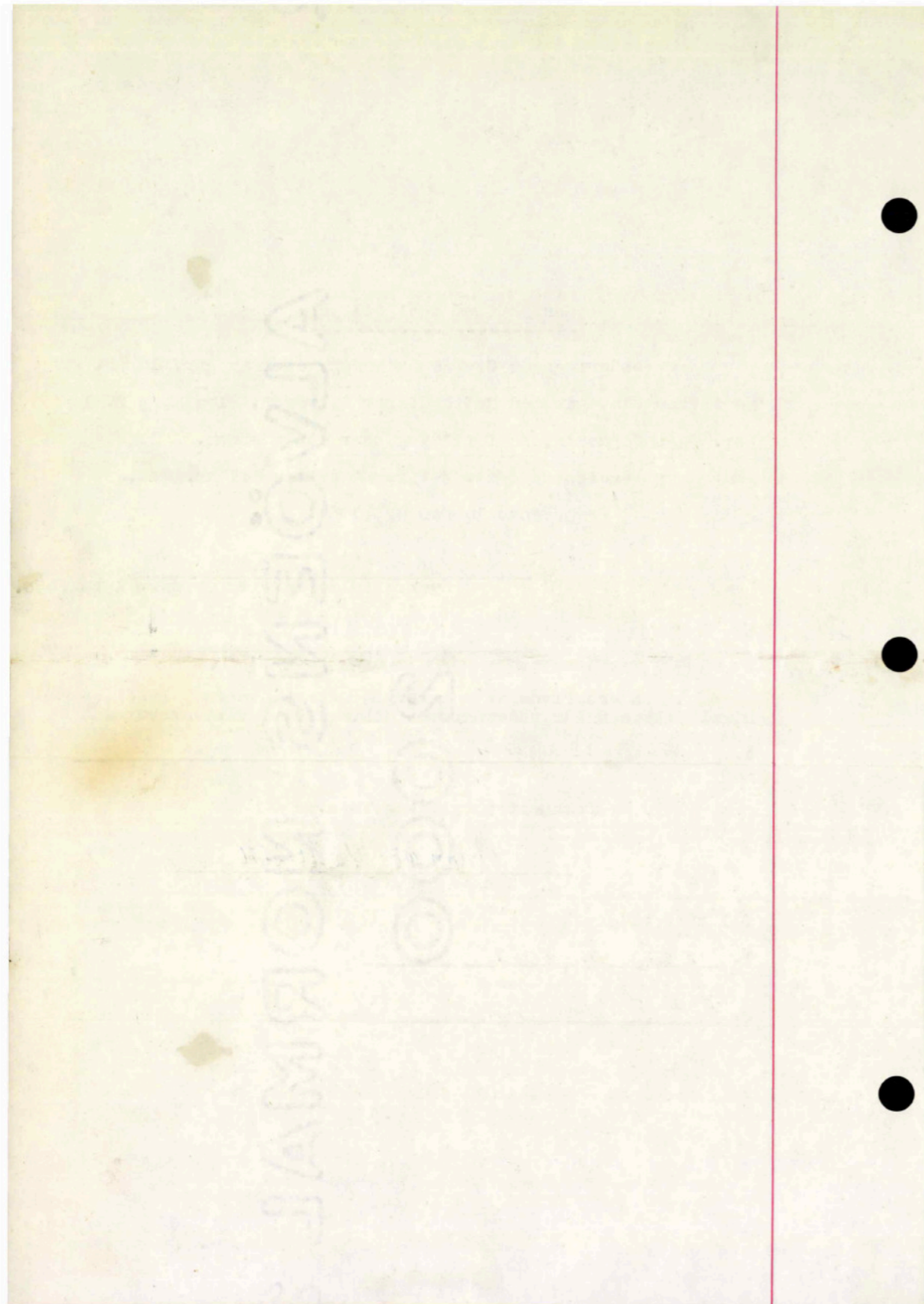


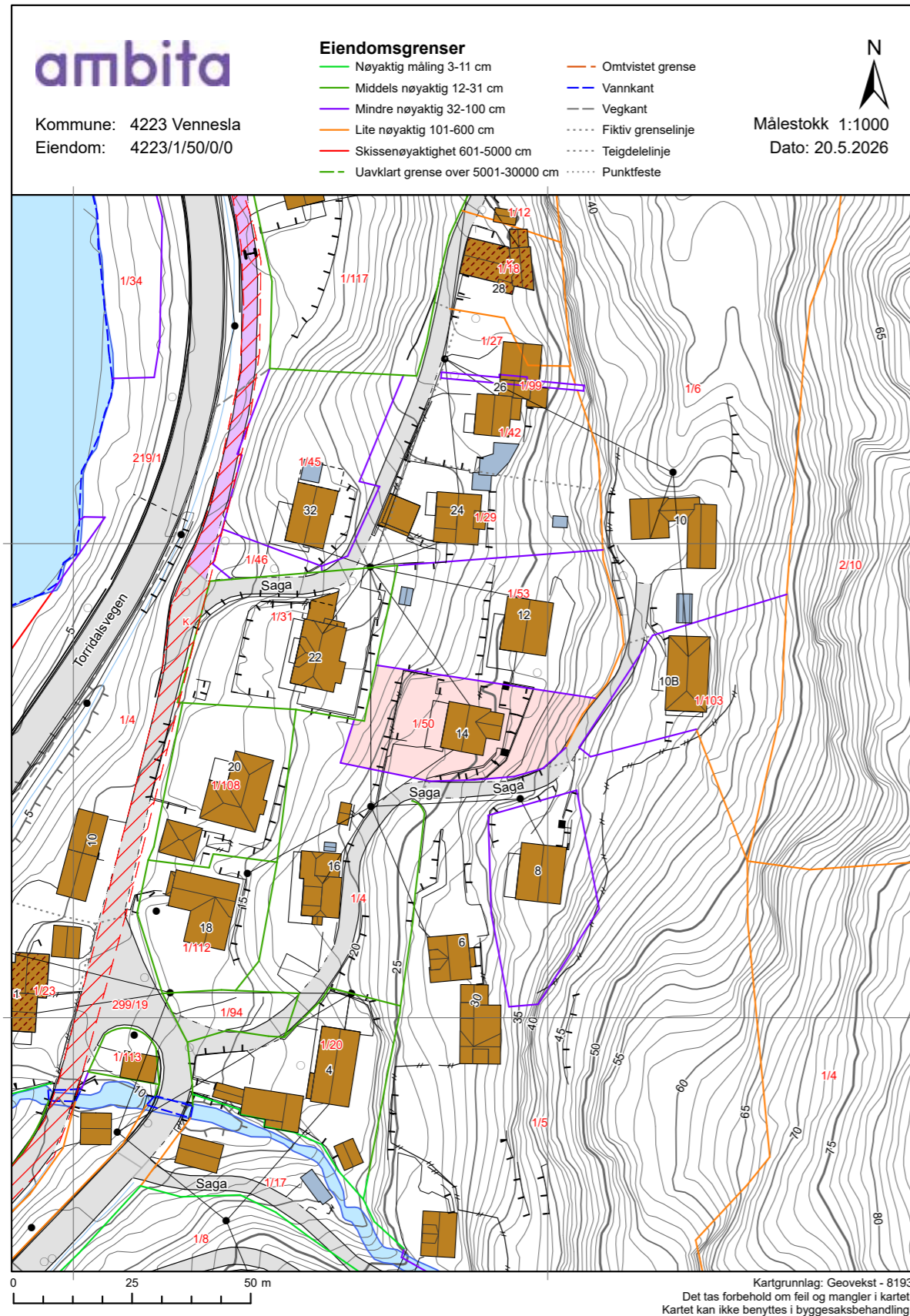




Attestert kopi av dok.nr. 1964/100816/93
Attestingstidspunkt 2026-05-20 12:36

Side 2 av 2





Tegnforklaring

- Adresspunkt
 - Kulturminne - punkt
 - Naturvernområde - punkt
 - Kulturminne - flate
 - Naturvernområde - flate
 - Bygningslinjer
 - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 - Lite nøyaktig, 200-499 cm
 - Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
 - Anlegg
 - Veglinje
 - Sti
 - Traktorveg
 - Bekk/kanal/groft
- 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
 - VegGåendeOgSykkende
 - Trafikkøy
 - VegKjørende
 - Vassflater
 - Bre
 - AndreTiltak
 - BygningTiltak, endring
 - BygningTiltak, nybygg
 - BygningTiltak, riving
 - SamferdseTiltak
 - Andre tiltakstyper/spesifiseringer

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Vennesla

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1/50/0/0

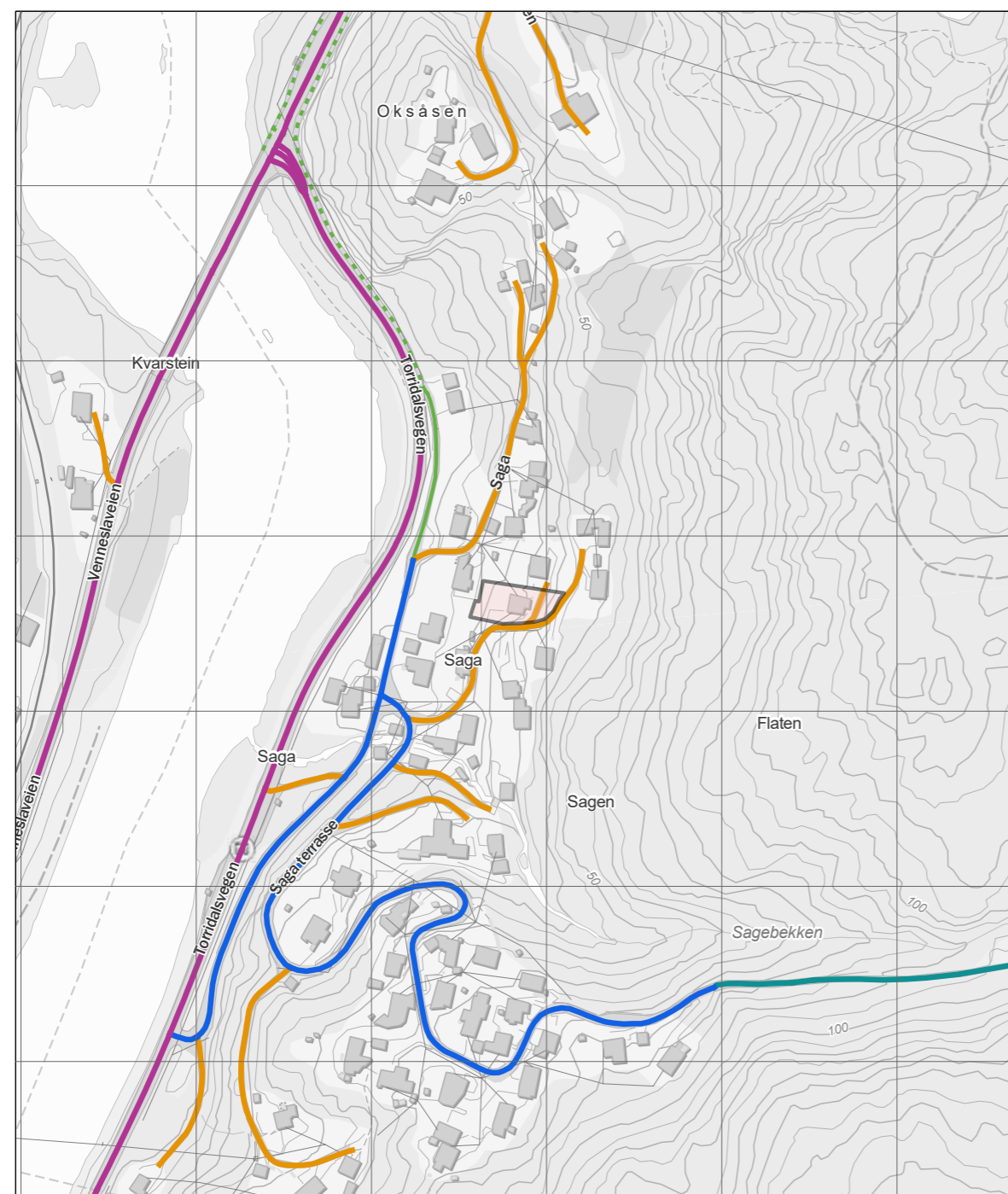
Adresse: Saga 14, 4708 VENNESLA



Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 20/05/2026

ambita



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhets:	Gårdsnr 1, Bruksnr 50	Kommune:	4223 Vennesla
Adresse:		Grunnkrets:	403 Kvarstein
Veiadresse:	Saga 14, gatenr 4350	Valgkrets:	5 Moseidmoen
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	5050101 Vennesla
		Tettsted:	4042 Vennesla

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Lindebakken	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	08.12.1959	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	909,9 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.

Grunnforurensning:
Ingen grunnforurensning 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	4223/1/50	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	08.12.1959	Avgiver	4223/1/4	-857,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4223/1/50	857,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Saga 14	H0101	Bolig	174,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.07.1960
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	174,0	Igangset.till.:	08.08.1960
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	174,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.07.1961
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	169039593			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

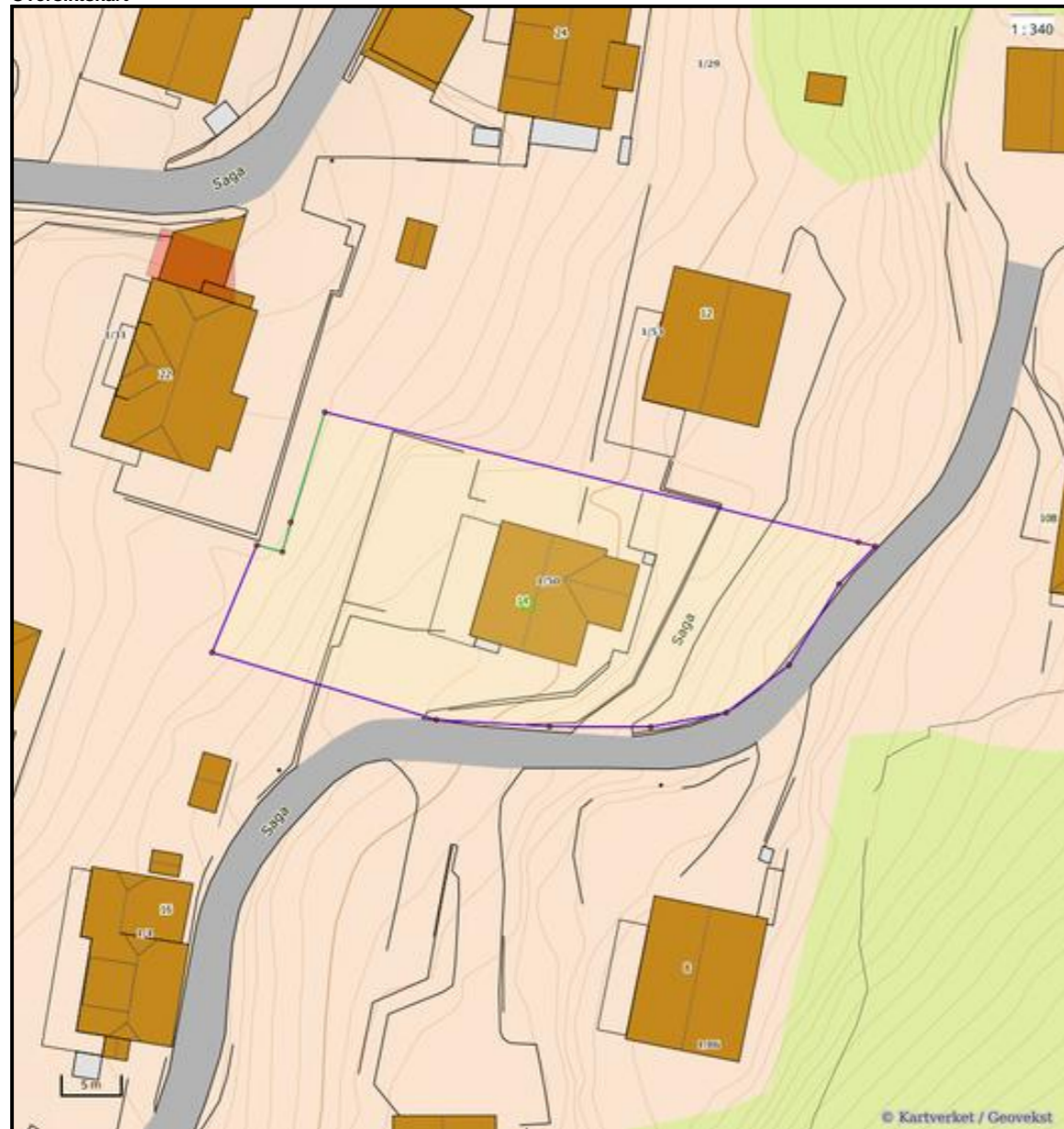
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			63,0		63,0				
H01	1		76,0		76,0				
H02			35,0		35,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 50 i 4223 VENNESLA kommune

Oversiktskart



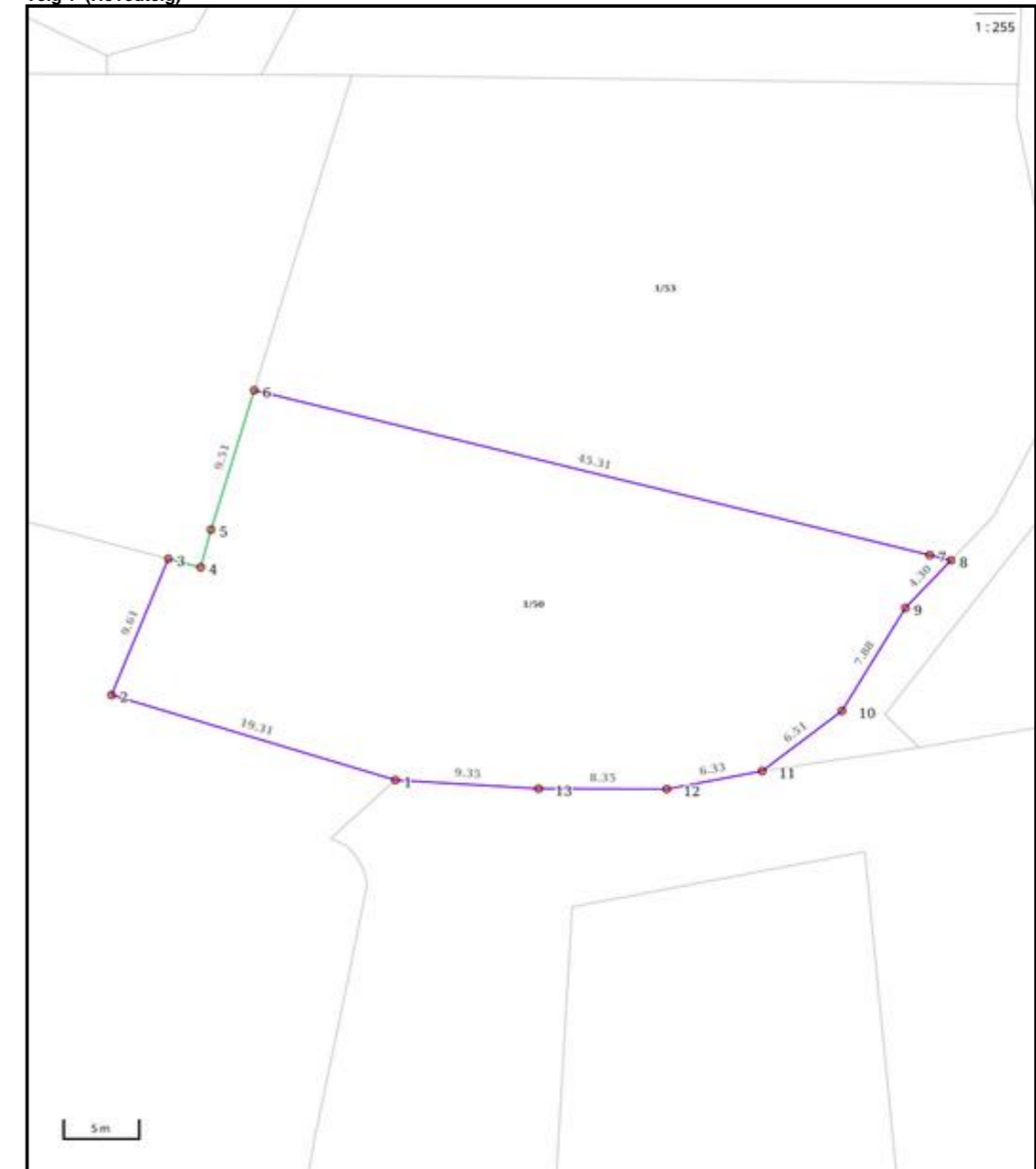
Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt
11 - 30 cm.	Over 500 cm	--- Veikant Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 20.05.2026 09:18 – Sist oppdatert 20.05.2026 09:18
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 50 i 4223 VENNESLA kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt
11 - 30 cm.	Over 500 cm	--- Veikant Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 20.05.2026 09:18 – Sist oppdatert 20.05.2026 09:18
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 50 i 4223 VENNESLA kommune

Areal og koordinater

Areal: 909,90m² Arealmerknad:
 Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 454 249,89	437 675,25	19,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	58		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
2	6 454 253,77	437 656,33	9,61m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	58		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 454 262,93	437 659,23	2,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 454 262,57	437 661,38	2,54m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 454 265,07	437 661,83	9,51m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 454 274,37	437 663,83	45,31m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 454 267,59	437 708,63	1,43m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	58		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 454 267,38	437 710,04	4,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	58		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 454 264,02	437 707,35	7,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
10	6 454 256,97	437 703,84	6,51m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	58		Steingjerde	Nei	Steingjerde
11	6 454 252,60	437 699,01	6,33m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	58		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
12	6 454 250,88	437 692,92	8,35m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	58		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 454 250,16	437 684,60	9,35m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	58		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(¹) 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.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 20.05.2026 09:18 – Sist oppdatert 20.05.2026 09:18
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 6

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund 1/23

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Saga 14, 4708 Vennesla



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
0	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
17	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
2	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
 Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



Takstmann
 Morgan Pedersen
 Skaren
 4480 Kvinesdal
 mp@groundup.no
 Tlf: 91646788

www.bmtf.no

2/23

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

3/23

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:1, Bnr: 50

Hjemmelshaver: Severinsen Margarita Angela

Seksjonsnr:

Festenr:

Andelsnr:

Tomt: 909 m²

Konsesjonsplikt: Nei

Adkomst: OFFENTLIG

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Regulering:

Offentl. avg. pr. år: Ikke relevant

Forsikringsforhold: Ikke relevant

Ligningsverdi: Ikke relevant

Byggeår: Registrert 08-12-1959

4/23

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato: 23.05.2026

Forutsetninger: Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Boligens alder medfører at konstruksjoner i stor grad er lukkede, og vurdering av underliggende forhold krever inngrep i konstruksjonen.

Oppdragsgiver: Hjemmelshaver

Tilstede under befaringen:

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen

OM BYGGEMETODEN:
Tradisjonell byggemetode fra byggetiden som Ringmurer, reisverk og takstoler/sperr.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen vurderes som et oppussingsobjekt, og det må påregnes betydelige kostnader til oppgradering. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
Oppvarmings kilder er ikke vurdert på befaring.

5/23

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

DOKUMENTKONTROLL:

Adresse
Saga 14

Bygningstypenummer
111

Bygningstype
Enebolig

Næringsgruppe
Bolig

Status
Tatt i bruk

Fredet
Nei

Sefrak
Nei

Tatt i bruk
08-07-1961

Igangsettingstillatelse
08-08-1960

Rammetillatelse
08-07-1960

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Boligens overflater bærer preg av skader, slitasje og manglende vedlikehold som må forventes ut fra alder, bruk og normal elde.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er i egenerklærings skjema opplyst om flere utførte tiltak og endringer på eiendommen, blant annet arbeider på våtrom, drenering, takrenner og innredning av kjeller. Det opplyses også at kommunen utførte arbeider på vann- og avløpssystemet i 2021. Opplysningene er ikke nærmere kontrollert som en del av befaringen. Interessenter oppfordres til å gjennomgå egenerklærings skjemaet nøye og innhente ytterligere dokumentasjon der dette anses relevant.

EIERSKIFTERAPPORT™				
AREALER OG ANVENDELSE:				
Arealmåling				
Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.				
MÅLEVERDIG AREAL:				
Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.				
Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.				
AREALBEGREPER:				
BRA-i: Internt bruksareal				
BRA-e: Eksternt bruksareal				
BRA-b: Innglasset balkong				
TBA: Terrasse- og balkongareal				
Arealer utenfor boenheten (BRA-e):				
Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.				
Fellesareal – rettslig avgrensning:				
Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.				
Viktig merknad om målereglene:				
Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i målereglene eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.				
AREAL BOLIG:				
Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U Etg	58 m2	10 m2		
1 Etg	79 m2			38 m2
2 Etg	36 m2			
SUM BYGNING		10 m2		38 m2
SUM BRA	173 m2			
AREAL GARASJE/UTHUS:				
Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

EIERSKIFTERAPPORT™				
BRA-i:				
U Etg: Stue/oppholdsrom, Vaskerom/kjellerrom, Soverom, Gang, Bod				
1 Etg: Vf, Våtrom, Gang, Wc, Sov, Kjøkken, Stue.				
2 Etg: Gang, Sov, Sov Sov.				
BRA-e:				
Bodrom under terrassen med adkomst fra utsiden.				
MERKNADER OM AREAL:				
Arealer er målt innvendig med laser. Pga boligen mange rom og utforming kan arealavvik forekomme.				
GARASJE / UTHUS:				
Hjemmelshaver opplyser om garasje som benyttes på Adresse Saga 16 gnr 1 brn 4. denne er ikke målt eller vurdert på tilstand.				

8/23

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN


Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Morgan Pedersen

BYGGMESTER & TAKSTMANN MED 35 ÅRS ERFARING INNEN FAGET

09/06/2026



Morgan Pedersen

9/23

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.
Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.
Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Ringmurer

Merknader:

Det er registrert sprekker, hakk og sår i synlige murflater rundt boligen. De fleste forholdene vurderes å være forenlige med alder, normal slitasje og hva som kan forventes på en bygning av denne alderen. På boligens forside er det imidlertid registrert større sprekker i murkonstruksjonen.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Terrengforhold

Merknader:

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Det er visuelt registrert fall fra boligen på sider og forkant (plenarealer), og disse forholdene vurderes på befaringdagen å lede overflatevann bort fra bygningen. På grunn av terrengforholdene kan det imidlertid forekomme betydelig tilsig av vann mot boligens bakside ved kraftig nedbør og snøsmelting.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.
Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Konstruksjon og trekledninger.

Merknader:

Ytterveggene fremstår uten synlige deformasjoner eller tegn til vesentlige skjevheter ved visuell befaring. Det er registrert avvik ved vannbrett og belistning rundt et vindu i 2. etasje hvor hele vindu er løst. Det er videre registrert stedvise råteskader på belistninger og trekledninger rundt boligen. Kledningen vurderes stedvis å ha begrenset lufting bak trekledningen.

3. Vinduer og ytterdører

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		10/23
		EIERSKIFTERAPPORT™		
TG 2	3.1 Vinduer og ytterdører			
	Det er påvist punkterte glass. Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting. Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.			
	Vinduer og ytterdører i bolig			
	Merknader:			
	Vinduer og ytterdører har varierende alder. Det er opplyst at enkelte vinduer er fra byggeår, noen er datert 1977 og enkelte er fra 2009. Ytterdør og balkongdør er av ukjent alder. Det er registrert punkterte vindusglass i underetasjen. Vinduer og dører har synlige slitasjer som er forenlige med alder, bruk og normal elde. Utvalgte vinduer er funksjonstestet med hensyn til åpne- og lukkefunksjon. Det er videre registrert at et vindu i 2. etasje er løst og har behov for innfesting. For øvrige opplysninger vises det til selgers egenerklæringskjema.			
	4. Tak			
TG 2	4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak			
	Det er påvist svanker/svai i mønet. Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr. Det er påvist ventilering/lufting.			
	Saltak tekket med betongtakstein			
	Merknader:			
	Taktekking, takkonstruksjon og skorstein over tak er visuelt vurdert fra bakkenivå. Befaringsmetoden medfører begrensninger, og det kan forekomme feil eller mangler som ikke har vært mulig å avdekke ved befaringen. Det er registrert lett svai i takkonstruksjonen. Deler av takkonstruksjonen har synlig lufting. Beslag, blyteking, innfestinger og detaljer rundt gjennomføringer har ikke vært tilgjengelige for nærmere kontroll. Viser til hjemmelshavers egenærklæringskjema om arbeid på tak.			
TG 2	4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)			
	Undertaket antas å være i fra ukjent Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking. Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser. Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning. Fallet vurderes som tilstrekkelig. Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein. Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.			
	Taktekke av betongtakstein undertak papp, bordtak og sutak			
	Merknader:			
	Taktekingen består av takstein. Det er registrert mosedannelse på taksteinene. Hjemmelshaver opplyser at taktekingen er skiftet etter opprinnelig byggeår. Taket er vurdert fra bakkenivå og delvis fra loftsrom der dette har vært tilgjengelig. Skorstein over tak er utført i teglstein.			
	5. Loft			
TG 2	5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)			

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		11/23
		EIERSKIFTERAPPORT™		
	Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget. Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploit. Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker. Det er påvist ventilering av yttertaket.			
	Loft			
	Merknader:			
	Loftskonstruksjonen er inspisert i den grad tilgjengelighet har gjort det mulig. Det er registrert synlige spor etter eldre vanninntrengning/lekkasjer på deler av undertaket og konstruksjonen. Hjemmelshaver opplyser at forholdet er utbedret. Det var kun deler av undertak og takkonstruksjon som var tilgjengelig for vurdering ved befaringen.			
	6. Balkonger, verandaer og lignende			
TG 2	6.1 Balkonger, verandaer og lignende			
	Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet. Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting. Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig. Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig. Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.			
	Tre terrasse med adkomst fra stue 1 Etg.			
	Merknader:			
	Terrasse utenfor stue i 1. etasje er utført i trekonstruksjon med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm. Terrassen fremstår uten unormale avvik ut fra alder, bruk og visuell befarings. Deler av terrassen er oppført over et betongdekke tilhørende en tidligere garasje som i dag benyttes som bod. Tekke- og tetthetsforhold på betongdekket under terrassen er ukjent.			
	7. Våtrom			
	7.1 Våtrom 1 Etg			
TG 2	7.1.1 Overflate vegger og himling			
	Det er påvist riss og sprekker. Det er påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr. Det er ikke ventiler som kan åpnes.			
	Fliser og tak ess plater			
	Merknader:			
	Våtrommet har flislagte vegger og himling med plater. Det er registrert enkelte aldersrelaterte sprekker i fuger mellom flisene. I himlingen er det registrert merker etter tidligere skruerinnfestinger som er tettet i ettertid. Det er ikke registrert ventiler eller andre synlige tilluftsmuligheter i rommet foruten vindu ved befaringen.			
TG 2	7.1.2 Overflate gulv			

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™			
<p>Det er påvist riss og sprekker. Det er påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er påvist flekker eller andre skader.</p>			
Flislagt gulv.			
Merknader:			
<p>Våtrommet har flislagt gulv. Det er registrert enkelte hakk, slitasjer og stedvise sprekker i fuger, noe som vurderes å være forenlig med alder og bruk. Sluket har ikke vært tilgjengelig for inspeksjon da dette sannsynligvis er plassert under dusjkabinettet. Det er ikke registrert fall på gulvet mot sluk ved befaringen.</p>			
TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk			
<p>Membranen er fra 2011 Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.</p>			
Flislagt gulv			
Merknader:			
<p>Våtrommet har flislagt gulv. Membran er opplyst å være fra 2011. Sluket har ikke vært synlig eller tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen. Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende gang for kontroll av konstruksjonen, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til fuktskader på befaringdagen. Det opplyses om terskel som ikke er ferdistillet med list.</p>			
8. Kjøkken			
8.1 Kjøkken 1 Etg			
TG 2 8.1 Kjøkken 1 Etg			
<p>Vanninstallasjonen er fra Byggeår Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner. Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran. Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp. Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.</p>			
Kjøkken innredning.			
Merknader:			
<p>Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og fremstår med normal alder- og bruksslitasje. Det er registrert løse skapdører, eldre silikonfuger ved benkeplate samt slitte fronter på innredningen.</p>			

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™			
9. Rom under terreng			
9.1 Kjellerrom under terreng			
TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater			
<p>Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer. Rom under terreng er innredet senere enn byggeår. Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk. Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr. Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende. Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.</p>			
Kjeller rom			
Merknader:			
<p>Vegger i rom under terreng er i hovedsak innført, med unntak av vaskerom og enkelte kjellerrom hvor betongvegger er synlige. Det er registrert store fuktmerker på synlige betongvegger som står mot terreng. Kjelleren fremstår med dårlig luftkvalitet og begrensede luftemuligheter ved befaringen.</p>			
TG 2 9.1.2 Gulvets overflate			
<p>Det er ikke påvist knirk i gulvene. Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.</p>			
Støpt dekke			
Merknader:			
<p>Gulv i kjeller består av betonggulv på grunn. Overflater har stedvis normal slitasje ut fra alder og bruk. Deler av gulvkonstruksjonen er skjult av overflater, innredning og lagrede gjenstander. Det er ikke registrert vesentlige skader på befaringdagen.</p>			
TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon			
<p>Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne. Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.</p>			
Kjellerrom			
Merknader:			
<p>Det er ikke foretatt hulltaking i utforede vegger for fuktsøk. Årsaken er at det allerede er påvist fuktpåvirkning fra bakenforliggende terreng, med synlige fuktmerker og fuktskader på betongvegger i vaskerommet. Det er videre vurdert å være begrenset luftutskifting i kjellerarealene, og flere rom fremstår med mangelfull ventilasjon.</p>			
10. VVS			
TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør			

BMTF	14/23
Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™	
<p>Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår</p> <p>Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.</p> <p>Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.</p> <p>Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.</p> <p>Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.</p> <p>Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.</p> <p>Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.</p> <p>Det er ingen WC med innebygget sisterner.</p>	
Synlige rør	
<p>Merknader:</p> <p>Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom i underetasjen. Hovedkranen er ikke funksjonstestet ved befaringen på grunn av ukjent alder og risiko for skade eller lekkasje ved betjening. Vannrørene i boligen vurderes å ha oppnådd eller overskredet forventet teknisk levetid.</p>	
<p>TG 2 10.2 Varmtvannsbereder</p> <p>Varmtvannsbereder er fra 2007</p> <p>Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.</p> <p>Berederens plassering er tilfredsstillende.</p> <p>Berederen er ikke lekkasjesikret.</p>	
VV Bereder	
<p>Merknader:</p> <p>Varmtvannsberederen er opplyst av hjemmelshaver å være fra 2007. Berederen er plassert i vaskerom i underetasjen på betonggulv. Det er registrert eldre stålsluk i gulvet. Det er ikke etablert synlig lekkasjesikring eller annen automatisk vannstopp ved berederen.</p>	
<p>Ingen 10.3 Vannbåren varme</p>	
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
<p>Merknader:</p>	
<p>TG 2 10.4 Varmesentraler</p> <p>Varmesentralanlegget var nytt i Varmekilder</p> <p>Det er oljetank nedgravd på eiendommen.</p> <p>Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.</p> <p>Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.</p>	
Varmekilder og oljetank	
<p>Merknader:</p> <p>Boligen har varmepumpe og peis for vedfyring i 1. etasje. Varmekildene er ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Hjemmelshaver opplyser at det finnes en oljetank på eiendommen som er tatt ut av bruk og stengt. Det opplyses videre at det etter hjemmelshavers kjennskap ikke foreligger krav om fjerning av tanken.</p>	

BMTF	15/23
Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™	
<p>TG 2 10.5 Ventilasjon</p> <p>Boligen har naturlig ventilasjon.</p> <p>Boligen har mekanisk ventilasjon.</p> <p>Boligen har ikke balansert ventilasjon.</p>	
Luft/ventilasjon	
<p>Merknader:</p> <p>Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken. Ventilasjonsløsningen vurderes i hovedsak å være i samsvar med byggeskikk og krav som var vanlige på oppføringstidspunktet. I underetasjen er det imidlertid registrert svært begrenset luftutskifting, og ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig.</p>	
<p>11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring</p> <p>11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring</p> <p>Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.</p> <p>Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.</p> <p>Det elektriske anlegget ble installert i 1961</p> <p>Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2016</p> <p>I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.</p> <p>I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.</p> <p>I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.</p> <p>I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.</p> <p>Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.</p> <p>Kabler er tilstrekkelig festet.</p> <p>Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.</p>	
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i 2. etasje.	
<p>Merknader:</p> <p>Sikringsskap med automatsikringer er plassert i 2. etasje. Det opplyses at samsvarserklæringer er tilgjengelige i boligmappen. Det er registrert normal alder- og bruksslitasje på enkelte stikkontakter, brytere og øvrige synlige elektriske komponenter. Opplysninger om det elektriske anleggets bruk, funksjon og eventuelle arbeider er gitt av hjemmelshaver. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert eller funksjonstestet som en del av denne befaringen.</p>	

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™			
VÆR OPPMERKSOM PÅ:			
Egenerklærings skjema er levert i forbindelse med oppdraget. Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen. Innvendige rekkverk og håndreker er ikke i henhold til dagens forskrifter.			
TILLEGGSOPPLYSNINGER:			
Boligen er oppført på 1950-/60-tallet og er i begrenset grad modernisert. Flere bygningsdeler er av eldre dato, og det må forventes behov for vedlikehold, oppgraderinger og utskiftninger som følge av alder og normal slitasje. På grunn av byggets alder kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader eller svekkelser i konstruksjonene, herunder råte- og fuktskader, som ikke er synlige ved en visuell befaring og som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep. Trapper og rekkverk er vurdert opp mot byggeskikk og krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og er ikke vurdert opp mot dagens krav til utforming og sikkerhet.			
Selgers egenerklærings skjema er fremlagt og gjennomgått som en del av vurderingsgrunnlaget. Ved kjøp og salg av bolig anbefales det at interessenter setter seg grundig inn i opplysningene som fremkommer av egenerklærings skjemaet, da dette inneholder viktige opplysninger om eiendommens historikk, utførte arbeider, kjente feil, mangler og tidligere skader.			
ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:			
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:			
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet	Årsak:	Årsaken til sprekkdannelsene er ikke nærmere undersøkt. Forholdet kan skyldes alder, bevegelser i konstruksjonen, setninger i grunnen, frostpåvirkning eller andre belastninger over tid.
		Risiko:	Åpne sprekker kan gi økt fare for inntrengning av fukt og vann i murkonstruksjonen. Dette kan føre til ytterligere oppsprekking, frostsprengning og nedbrytning av materialene.
		Konsekvens:	Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadene utvikle seg videre og medføre økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader. Langvarig fuktpåvirkning kan også redusere murverkets levetid.
		Anbefalt tiltak:	Det anbefales at sprekkeundersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang. Nødvendige reparasjoner og eventuell tetting av sprekke bør utføres innen kort tid for å begrense videre skadeutvikling.
1.3	Terrengforhold		

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™			
		Årsak:	Avviket skyldes tomtens naturlige terrengutforming og høydeforskjeller som kan føre overflatevann mot boligen ved store nedbørsmengder eller snøsmelting.
		Risiko:	Ved utilstrekkelig bortledning av vann kan det oppstå økt fuktbelastning på grunnmur, drenering og konstruksjoner under terreng.
		Konsekvens:	Over tid kan gjentatt vannbelastning bidra til økt fuktpåvirkning på bygningsdeler mot terreng, redusert levetid på konstruksjoner og økt behov for vedlikehold eller utbedringer.
		Anbefalt tiltak:	Det anbefales å følge med på forholdene ved kraftig nedbør og snøsmelting for å kontrollere at vann ledes bort fra boligen og ikke blir stående mot grunnmur eller terrengnære konstruksjoner. Eventuelle behov for terrengjusteringer eller tiltak for forbedret vannavledning bør vurderes dersom det registreres uheldige vannansamlinger.
2.1	Yttervegger	Årsak:	Forholdene vurderes å være relatert til alder, værpåvirkning og normal nedbrytning av utsatte trekomponenter over tid. Begrenset lufting bak kledningen kan redusere konstruksjonens evne til uttørring.
		Risiko:	Løse belistninger og råteskader kan gi økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Begrenset lufting bak kledningen kan medføre økt fuktbelastning og bidra til utvikling av skjulte råteskader over tid.
		Konsekvens:	Videre fuktpåvirkning kan føre til økt omfang av råteskader, redusert levetid på kledning og tilhørende bygningsdeler samt økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader.
		Anbefalt tiltak:	Løse vannbrett/vindu og belistninger bør festes og utbedres. Råteskadede belistninger anbefales utskiftet eller reparert. Ved fremtidig vedlikehold eller utskifting av kledning anbefales det å vurdere lufting bak kledningen for å sikre bedre uttøringsforhold og redusere risikoen for fuktskader.
3.1	Vinduer og ytterdører	Årsak:	Forholdene vurderes å være knyttet til normal aldring, værpåvirkning og bruk over tid. Punktering i isolerglass oppstår normalt som følge av svikt i glassforseglingen. Løst vindu skyldes innfesting.
		Risiko:	Punkterte vinduer har redusert isolerende effekt og kan føre til kondens mellom glasslagene. Løse vinduer kan medføre økt risiko for vanninntrengning, luftlekkasjer og ytterligere svekkelse av innfestingen dersom forholdet ikke utbedres.
		Konsekvens:	Forholdene kan medføre redusert komfort, økt varmetap, behov for hyppigere vedlikehold og økte kostnader til reparasjon eller utskifting. Dersom løst vindu ikke utbedres, kan skadeomfanget øke over tid.
		Anbefalt tiltak:	Punkterte vindusglass anbefales utskiftet ved behov. Vinduet i 2. etasje bør festes og kontrolleres nærmere for å sikre tilfredsstillende innfesting og tetthet. Det må påregnes løpende vedlikehold og gradvis utskifting av eldre vinduer og dører etter alder, tilstand og funksjon.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak		

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		18/23
FIERSKIFTERAPPORT™				
	Årsak:	Lett svai i takkonstruksjoner kan forekomme som følge av alder, materialbevegelser, belastninger og naturlige endringer i konstruksjonen over tid. Begrenset tilgang til takflater og detaljer har redusert inspeksjonsmulighetene.		
	Risiko:	Skader eller svakheter i taktekkning, beslag, innfestinger eller tilslutninger kan være til stede uten at disse er synlige fra bakkenivå. Eventuelle utettheter kan medføre fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.		
	Konsekvens:	Uoppdagede feil eller mangler i takets detaljer kan over tid føre til fuktskader, råteutvikling og økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader. Omfanget av eventuelle skjulte forhold er ikke kjent.		
	Anbefalt tiltak:	Ved fremtidig vedlikehold eller dersom det oppstår mistanke om lekkasjer, anbefales nærmere inspeksjon av takflater, beslag, gjennomføringer og innfestinger. Takkonstruksjonen bør følges opp som en del av normalt vedlikehold, og eventuell utvikling av registrert svai bør observeres over tid.		
4.2	Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)			
	Årsak:	Mosedannelse oppstår normalt som følge av alder, fuktpåvirkning, skyggeforhold og naturlig begroing over tid.		
	Risiko:	Mose kan holde på fuktighet og bidra til økt belastning på taktekkningen. Begrenset tilgang til takflatene medfører også at eventuelle skader eller svakheter ved taktekkning, undertak, beslag og gjennomføringer kan være til stede uten å være registrert ved befaringen.		
	Konsekvens:	Ved manglende vedlikehold kan mosedannelse bidra til redusert levetid på taktekkningen. Eventuelle skjulte skader eller utettheter som ikke er synlige ved befaringen kan over tid føre til fukt- og råteskader i underliggende konstruksjoner.		
	Anbefalt tiltak:	Det anbefales å fjerne mose og følge opp taktekkningen med jevnlig vedlikehold og kontroll. Ved fremtidige arbeider på taket anbefales det å foreta en nærmere kontroll av taktekkning, undertak, beslag og gjennomføringer. Som et generelt råd ved avhending av bolig anbefales det at skorstein og ildsted kontrolleres av lokalt brann- og feievesen dersom dette ikke er utført i nyere tid.		
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)			
	Årsak:	Forholdet vurderes å stamme fra tidligere lekkasjehendelser. Hjemmelshaver opplyser at årsaken til lekkasjen er utbedret.		
	Risiko:	Tidligere lekkasjer kan ha medført følgeskader i konstruksjoner som ikke er synlige ved befaringen. Begrenset tilgjengelighet til loftsrommet og undertaket medfører at skjulte skader eller svakheter ikke kan utelukkes.		
	Konsekvens:	Dersom tidligere lekkasjer har medført skjulte skader, kan dette påvirke konstruksjonens levetid og medføre behov for fremtidige reparasjoner. Omfanget av eventuelle skjulte følgeskader er ikke kjent.		
	Anbefalt tiltak:	Det anbefales å følge med på konstruksjonen over tid, spesielt i forbindelse med perioder med mye nedbør eller snøsmelting. Ved fremtidige arbeider eller dersom det oppstår mistanke om fuktproblemer, anbefales nærmere undersøkelser av undertak og tilstøtende konstruksjoner.		

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		19/23
FIERSKIFTERAPPORT™				
6.1	Balkonger, verandaer og lignende			
	Avvik:	Tekke- og tetthetsforhold på betongdekket under deler av terrassen er ikke kjent og har ikke vært mulig å vurdere.		
	Årsak:	Konstruksjonen under terrassen er skjult av terrassegulvet, og oppbygging, tekking og eventuell fuktsikring har derfor ikke vært tilgjengelig for inspeksjon.		
	Risiko:	Ukjente tekke- og tetthetsforhold kan medføre risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner uten at dette er synlig ved befaringen.		
	Konsekvens:	Eventuelle utettheter kan over tid føre til fuktskader på betongkonstruksjon, tilstøtende bygningsdeler eller rommet under terrassen. Omfanget av eventuelle skjulte forhold er ukjent.		
	Anbefalt tiltak:	Ved fremtidig vedlikehold, ombygging eller ved mistanke om fuktproblemer anbefales nærmere undersøkelser av oppbygging, tekking og tetthet på betongdekket under terrassen. Terrassen bør ellers vedlikeholdes på ordinær måte.		
7.1.1	Våtrom 1 Etg Overflate vegger og himling			
	Årsak:	Manglende ventilasjon kan skyldes opprinnelig utførelse eller senere ombygginger. Sprekker i fuger vurderes å være et resultat av normal aldring og bevegelser i konstruksjonen over tid.		
	Risiko:	Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet. Dette kan over tid øke risikoen for kondens, muggsopp, fuktskader og redusert levetid på overflater og konstruksjoner.		
	Konsekvens:	Økt fuktbelastning kan medføre dårligere inneklima, økt vedlikeholdsbehov og fare for fuktrelaterte skader dersom forholdet vedvarer over tid.		
	Anbefalt tiltak:	Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon og tilluft til våtrommet. Fugesprekker bør kontrolleres og utbedres ved behov for å opprettholde overflatenes fuktavvisende egenskaper.		
7.1.2	Våtrom 1 Etg Overflate gulv			
	Årsak:	Manglende fall kan skyldes opprinnelig utførelse eller senere overflatearbeider. Begrenset tilgjengelighet som følge av plassering under dusjkabinett har gjort det umulig å kontrollere slukets tilstand, utførelse og tilkoblinger.		
	Risiko:	Manglende fall mot sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet eller ledes mot andre bygningsdeler. Utilgjengelig sluk medfører usikkerhet knyttet til slukets tilstand, tetthet og funksjon.		
	Konsekvens:	Stående vann kan over tid øke fuktbelastningen på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Eventuelle feil eller mangler ved sluket vil kunne forbli uoppdaget og kan føre til fuktskader dersom lekkasjer oppstår.		
	Anbefalt tiltak:	Det anbefales å gjøre sluket tilgjengelig for kontroll ved fremtidig vedlikehold eller oppgradering av våtrommet. Manglende fall bør tas med i vurderingen ved senere rehabilitering av gulvkonstruksjonen. Fuger med skader eller sprekker bør vedlikeholdes ved behov.		
7.1.3	Våtrom 1 Etg Membran, tettesjiktet og sluk			

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™			
	Sluket er skjult av fast innredning eller overliggende konstruksjoner, noe som har begrenset inspeksjonsmulighetene.		
	Risiko: Når sluket ikke er tilgjengelig for kontroll, foreligger det usikkerhet knyttet til slukets tilstand, funksjon og tettheten i overgangen mellom membran og sluk.		
	Konsekvens: Eventuelle feil eller mangler ved sluk eller membrantilslutning kan forbli uoppdaget og over tid medføre fuktskader i konstruksjonen.		
	Anbefalt tiltak: Det anbefales at sluket gjøres tilgjengelig for inspeksjon ved fremtidig vedlikehold eller oppgradering av våtrommet. Våtrommet bør ellers følges opp med normalt vedlikehold og observasjon av eventuelle tegn til fuktproblemer.		
8.1	Kjøkken 1 Etg Kjøkken 1 Etg		
	Avvik: Kjøkkeninnredningen fremstår med betydelig aldersrelatert slitasje, herunder løse skapdører, slitte fronter og eldre silikonguger.		
	Årsak: Forholdene vurderes å være et resultat av normal bruk, elde og materialslitasje over tid.		
	Risiko: Eldre og slitte silikonguger kan miste sin tetthet og gi økt risiko for fuktinntrengning i tilstøtende materialer. Videre slitasje på innredningen kan redusere funksjonaliteten.		
	Konsekvens: Kjøkkenet har redusert estetisk og funksjonell standard sammenlignet med dagens forventninger. Ved manglende vedlikehold kan det oppstå behov for hyppigere reparasjoner og utskiftninger.		
	Anbefalt tiltak: Det anbefales å vedlikeholde eller skifte ut silikonguger ved behov. På grunn av alder, slitasje og generell tilstand bør det påregnes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen.		
9.1.2	Kjellerrom under terreng Gulvets overflate		
	Avvik: Gulv mot grunn er en risikokonstruksjon med tanke på fuktvandring og fuktpåvirkning fra grunnen.		
	Årsak: Eldre kjellergulv er ofte oppført uten de fuktsikringsløsninger og isolasjonsløsninger som benyttes i dag. Fukt kan derfor transporteres fra grunnen og inn i konstruksjonen.		
	Risiko: Det foreligger risiko for fuktvandring gjennom gulvkonstruksjonen. Dersom det er etablert organiske materialer direkte mot betonggulv, kan dette øke risikoen for fuktskader, muggsopp og råte.		
	Konsekvens: Fuktpåvirkning kan over tid føre til skader på gulvoverflater, innredning og eventuelle organiske materialer i konstruksjonen. Dette kan også påvirke innneklimaet negativt.		
	Anbefalt tiltak: Gulvet bør følges opp med normalt vedlikehold. Ved fremtidig oppgradering anbefales det å benytte fuktsikre løsninger tilpasset konstruksjoner mot grunn. Eventuelle tegn til fuktutvikling bør undersøkes nærmere.		
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør		

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™			
	Årsak: Forholdet skyldes rørenes alder og normal teknisk aldring. Eldre stoppekraner og rørinntallasjoner kan være utsatt for slitasje, korrosjon og funksjonssvikt.		
	Risiko: Eldre vannrør og stoppekraner har økt risiko for lekkasjer, materialsvikt og funksjonsproblemer. Manglende funksjonstest av hovedkranen medfører usikkerhet knyttet til om denne fungerer tilfredsstillende ved behov for avstengning av vannet.		
	Konsekvens: Lekkasjer eller svikt i vannrørssystemet kan medføre fukt- og vannskader på bygningen. En hovedkran som ikke fungerer som forutsatt kan gjøre det vanskelig å begrense skadeområdet ved en eventuell lekkasje.		
	Anbefalt tiltak: Det anbefales at vann- og avløpsinstallasjonene kontrolleres nærmere av autorisert rørlegger. Ved avhending av boligen anbefales det som et generelt tiltak å få utført funksjonskontroll og vurdering av vann- og avløpsrørens tilstand og restlevetid. Det må påregnes fremtidig utskifting av eldre rørinntallasjoner.		
10.2	Varmtvannsbereder		
	Årsak: Forholdet skyldes berederens alder og at installasjonen er utført etter løsninger som var vanlige på installasjonstidspunktet.		
	Risiko: Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for lekkasjer og materialsvikt. Manglende lekkasjesikring kan medføre at en eventuell lekkasje ikke oppdages eller begrenses tidlig.		
	Konsekvens: Lekkasjer fra varmtvannsberederen kan føre til vannskader på bygningen og tilstøtende konstruksjoner. Risikoen reduseres noe ved at berederen er plassert i rom med betonggulv og sluk.		
	Anbefalt tiltak: Berederen bør følges opp med jevnlig kontroll og det må påregnes utskifting som følge av alder. Det anbefales å vurdere etablering av lekkasjesikring ved fremtidig utskifting eller oppgradering av installasjonen.		
10.4	Varmesentraler		
	Årsak: Funksjonstesting av ildsteder, varmepumper og tekniske installasjoner inngår normalt ikke i den visuelle tilstandsvurderingen. Opplysninger om oljetanken bygger på informasjon gitt av hjemmelshaver.		
	Risiko: Det kan foreligge funksjonsfeil eller vedlikeholdsbehov ved varmepumpe, ildsted eller tilhørende installasjoner som ikke avdekkes ved en visuell befaring. For eldre oljetanker kan det foreligge risiko for korrosjon, lekkasjer eller myndighetskrav som ikke er kjent ved befaringen.		
	Konsekvens: Eventuelle feil ved varmekildene kan medføre redusert funksjon eller behov for reparasjoner. Dersom det foreligger ukjente forhold knyttet til oljetanken, kan dette medføre fremtidige kostnader til kontroll, sikring eller håndtering.		
	Anbefalt tiltak: Det anbefales at varmepumpe, ildsted og skorstein kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til produsentens anbefalinger og gjeldende regelverk. Ved avhending av boligen anbefales det at kjøper setter seg inn i forholdene rundt oljetanken, og ved behov innhenter nærmere informasjon fra kommunen eller andre relevante myndigheter om gjeldende krav og status for tankanlegget.		

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
		EIERSKIFTERAPPORT™	
10.5	Ventilasjon		
	Årsak:	Forholdet skyldes manglende eller utilstrekkelige ventilasjonsmuligheter i kjellerarealene. Eldre boliger er ofte oppført med enklere ventilasjonsløsninger enn det som er vanlig i dag.	
	Risiko:	Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fuktighet og redusert uttørring av konstruksjoner. Dette kan øke risikoen for kondens, muggsoppvekst, luktproblemer og fuktrelaterte skader.	
	Konsekvens:	Dårlig luftutskifting kan gi et mindre tilfredsstillende inn klima og bidra til økt fuktbelastning på konstruksjoner i underetasjen. Over tid kan dette redusere levetiden på bygningsmaterialer og medføre behov for utbedringer.	
	Anbefalt tiltak:	Det anbefales å forbedre ventilasjonen i underetasjen ved å etablere flere ventiler eller andre egnede ventilasjonstiltak for å sikre bedre luftutskifting. Ventilasjonsforholdene bør sees i sammenheng med den registrerte fuktbelastningen i kjellerarealene.	

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
		EIERSKIFTERAPPORT™	
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:			
9.1.1	Kjellerrom under terreng	Veggenes og himlingens overflater	
	Avvik:	Det er registrert fuktmerker på vegger mot terreng samt dårlig ventilasjon og luftutskifting i kjellerarealene.	
	Årsak:	Forholdet vurderes å være knyttet til fuktinntrengning gjennom konstruksjoner under terreng, kombinert med begrenset ventilasjon og luftutskifting. Innforede vegger begrenser muligheten for kontroll av bakenforliggende konstruksjoner.	
	Risiko:	Fuktpåvirkning på vegger under terreng medfører risiko for skjulte fuktskader, råteskader, muggsoppvekst og redusert levetid på organiske materialer i innforede konstruksjoner. Mangelfull ventilasjon kan forsterke fuktbelastningen og redusere uttøringsmulighetene.	
	Konsekvens:	Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte fukt- eller råteskader i konstruksjoner bak innforede vegger. Over tid kan forholdet medføre svekket inn klima, luktproblemer, skadeutvikling i bygningsmaterialer og økte utbedringskostnader.	
	Anbefalt tiltak:	Det anbefales å forbedre ventilasjonen i kjellerarealene og undersøke årsaken til fuktinntrengningen nærmere. Ved fremtidige oppgraderinger eller dersom det oppstår mistanke om skadeutvikling, anbefales åpning av konstruksjoner for kontroll av tilstanden bak innforede vegger. Eventuelle tiltak for å redusere fuktbelastningen mot vegger under terreng bør vurderes.	
Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.			
9.1.3	Kjellerrom under terreng	Fuktmåling og ventilasjon	
	Avvik:	Det er registrert fuktpåvirkning på vegger mot terreng samt mangelfull ventilasjon og luftutskifting i kjellerarealene.	
	Årsak:	Fuktpåvirkningen vurderes å skyldes inntrengning av fukt fra omkringliggende terreng. Begrenset ventilasjon reduserer konstruksjonenes mulighet for uttørring og bidrar til økt fuktbelastning innvendig.	
	Risiko:	Fuktpåvirkning kombinert med begrenset luftutskifting medfører økt risiko for skjulte fuktskader, muggsoppvekst, råteskader i organiske materialer og et dårlig inn klima. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skader i konstruksjoner bak de utforede veggene.	
	Konsekvens:	Forholdet kan føre til videre skadeutvikling i konstruksjoner under terreng, redusert levetid på bygningsmaterialer, luktproblemer og et mindre tilfredsstillende inn klima. Eventuelle skjulte skader kan medføre omfattende utbedringsarbeider dersom de utvikler seg over tid.	
	Anbefalt tiltak:	Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutskifting i kjellerarealene, herunder montering av ventiler i samtlige rom der dette mangler. Videre anbefales det å vurdere tiltak for å redusere fuktbelastningen fra terreng mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Dersom kjelleren skal benyttes til varig opphold, anbefales nærmere undersøkelser av utforede konstruksjoner.	
Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.			

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

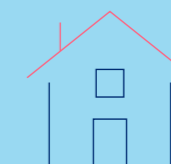
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

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 derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør 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 til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Saga 14, 4708 VENNESLA. Gnr. 1, bnr. 50, i Vennesla kommune, oppdragsnr.: 2400260065
Mægler: Asbjørn Svaland, mobil: 45909100, e-post: asbjorn@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Asbjørn Svaland

Daglig leder / Eiendomsmegler
459 09 100
asbjorn@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 KRISTIANSAND S, 459 09 100, kristiansand@proaktiv.no