

PROAKTIV

Nyere bolig
med garasje



SMIHEIA 98A





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

• 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

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

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



HÆGELAND

Nyere bolig med garasje | Meget solrikt | 2 soverom | Lettstelt |
Mulighet for å innrede loft i tillegg

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Smiheia 98A, 4720 HÆGELAND

Gnr./Bnr.: Gnr. 79, bnr. 214, i HÆGELAND kommune

Prisantydning: 2.690.000,-

Omkostninger: 68.340,-

Totalpris: 2.758.340,-

Kommunale avgifter: 12.517,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2020

Rom/soverom: 3/2

BRA: 136 m²

BRA-i: 108 m²

Garasje/Parkering: Egen garasje i tilknytning til boligen, og ellers gode parkeringsmuligheter på enden av bygget på asfaltert plass.

Tomt: 684 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 300,-

Energimerke: Energiklasse: Rød C.

INNHold

2	4	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
17	22	88	
Plantegninger	Kjerneinformasjon	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

LETTSTELT HVERDAG!

Det er gledelig for Proaktiv Kristiansand å presentere denne lettstelte boligen i den nye delen av Smiheia på Hægeland for salg. Boligen ligger sentralt til på Hægeland, med gangavstand til dagligvarebutikk, buss, skole, barnehage og fine turområder.

Smiheia på Hægeland er et populært og meget barnevennlig boligområde.

Boligen er kun 5 år gammel, og har innredet førsteetasje med gang, 2 gode soverom, bod og stue med åpen kjøkkenløsning. I tillegg er det mulighet for å innrede loft med eksempelvis loftstue, soverom, bad og bod om man ønsker.

Lettstelt tomt med asfalterte arealer og stor terrasse utenfor stuen. Terrassen vender mot sørvest og har gode solforhold! Garasje og utvendig bod i tilknytning til boligen. Fellesområde mellom boligene med plen og trivelig lysthus. Velkommen til visning

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

Lord Philip Chesterfield

VELKOMMEN TIL SMIHEIA 98A

Vi starter utendørs – boligen har stor terrasse og lettstelt uteområde. Flot, fellesområde med lysthus!

Parkering

Egen garasje i tilknytning til boligen, og ellers gode parkeringsmuligheter på enden av bygget på asfaltert plass.

Tomtestørrelse

684 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt på 684 kvm. Lettstelt og praktisk tomt med asfaltert adkomst og gårdsplass. Det er også asfaltert areal på enden av bygget som gir plass for ytterligere parkering. Lettstelt uteareal med stor terrasse og ellers beplantet med hekk.

Mellom boligene i prosjektet Hægelandstunet er det opparbeidet fellesområde med plen, et par frukttrær og lysthus. Dette området er til felles bruk for beboerne i tunet. Det vil bli utarbeidet erklæring som gir bruksrett for dette fellesarealet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Se vedlagte tilstandsrapport datert 08.05.2025, der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Tilstandsgrader gis ut fra følgende kriterier:

- Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.
- Tilstandsgrad 1: Mindre avvik

- Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS gir Tilstandsgrad 2.
- Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.
- TG IU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 2 eller 3:

Utvendig

Nedløp og beslag,TG3

Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn afor kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger/gradrenner mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt. Vannbord og vindski av tre. Beslått på tak, god løsning som forlenger levetid. Stigtrinn feier montert. Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

- Tiltak:

- Kjøper må selv utføre en behovsvurdering snøfangere.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører,TG2

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill. - garasjeport av stål. Normal funksjon. - inngangsdør, tredør





med isolerglass. Normal funksjon. - balkongdør, tredør med isolerglass. Normal funksjon. - inngangsdør bod, tredør. Normal funksjon. Noe normale justeringer og mindre skjevheter kan alltid forekomme. Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm. Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Mindre påbegynnende fuktsvelling bod dør. Kan vare mange år til, men oppsyn.
Tiltak
- Oppsyn.

Våtrom
1 etasje > Bad/vaskerom
Overflater Gulv,TG2
Fliser på gulv. Det er lokalt fall i dusj. Utenfor dusj er det lite fall, men det er synlig membran oppkant bak dørsvill som sikrer mot lekkasje til andre rom. Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Mindre riss i enkelt flis hjørne dusj.
- Tiltak:
- Oppsyn.

Del av tomannsbolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Bygningssakskyndig
M2 Takst AS (befaringsdato: Onsdag, 7. mai 2025)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsprospektet og bør gjennomgås nøye før budgivning.

VELKOMMEN INN!

Innhold

1.etg. Gang, 2 soverom, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken.
Garasje og utvendig bod.
Loft: Uinnredet. Mulig å innrede til loftstue, soverom, bad og bod.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 108 kvm
BRA-e: 28 kvm
Total BRA: 136 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Boligen holder en gjennomgående god standard og fremstår meget pent brukt! Her er det 1-stavs parkett på gulvene i gang, stue/kjøkken og soverommene. På veggene i boligen er det flotte, ferdigmalte trefiberplater. Kjøkkeninnredningen er fra anerkjente Strai kjøkken, med integrerte hvitevarer. Badet har flislagt gulv og flismønstret baderomsplater på veggene, dusjhjørne, vegghengt toalett og flott baderomsinnredning med speil med lys og tilhørende høyskap. Hvitmalt furutrapp til loft, på toppen av trapp er det montert dør. På loftet er det uinnredet, men yttertak og yttervegger er isolert og påmontert dampsperre slik at det er tilrettelagt for å innrede. Videre er det klargjort for videre innredning av loft

med trekkerør for el, fremført vann/avløp, lagt inn sluk og fremført ventilasjonskanaler. Garasje med støpt gulv, og tilhørende utebod. Her er det bare å flytte rett inn!

Boligen er et godt boalternativ om man er førstegangsetablerere eller om man er litt opp i årene og ønsker noe mer lettstelt. Eller om man er midt imellom der et sted. Boligene er tegnet og utformet slik at man kan bo her lenge. Alle rom er på første plan (Stue, kjøkken, bod, bad/vaskerom og soverommene). Man kan bo i boligen om man bruker rullestol, rullator eller om man liker å løpe maraton og alltid går til de høyeste toppene!

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Det er montert pipe i boligen men ikke installert vedovn.

Energimerke

Rød C

Info strømforbruk

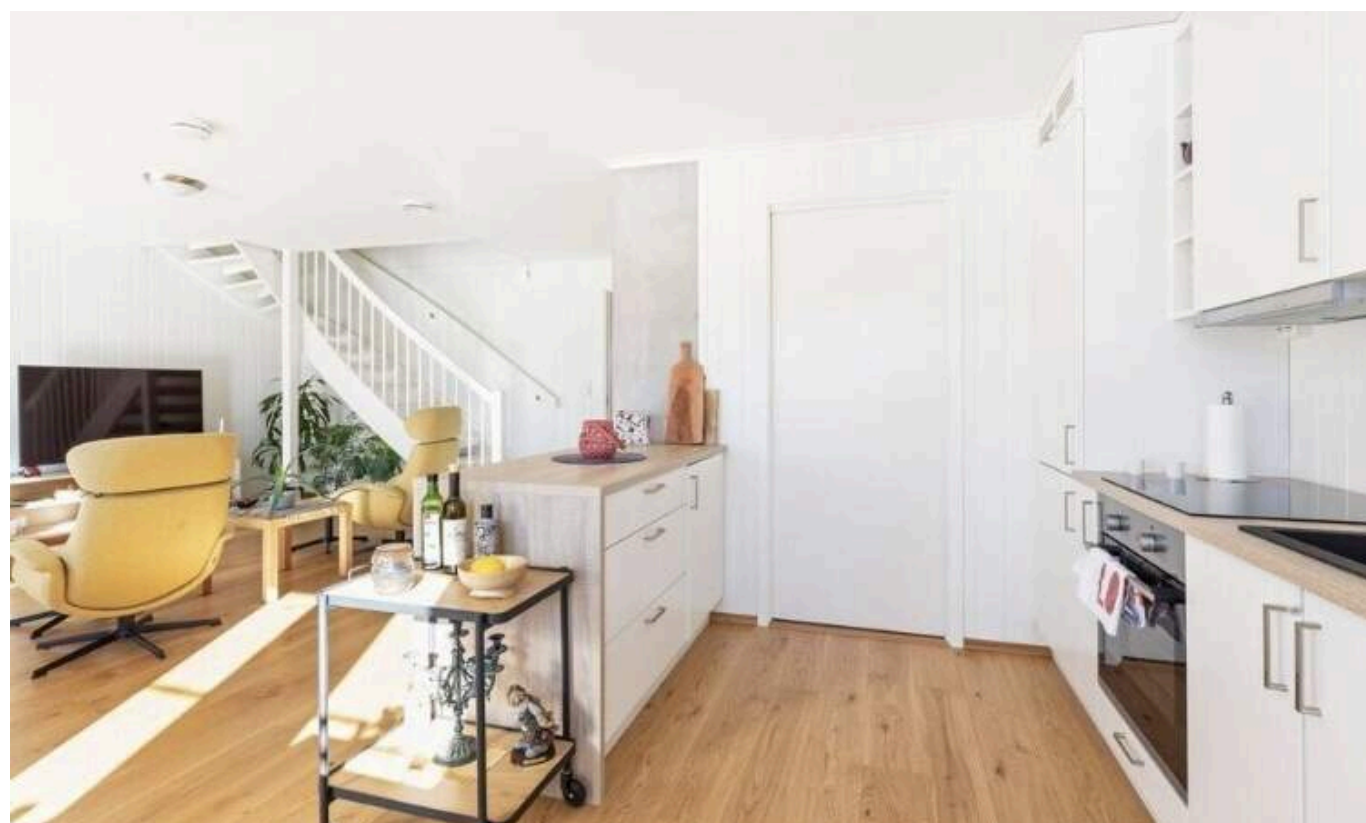
Boligen har vært utleid så selger har ikke oversikt over strømforbruk i boligen.

Info energiklasse

Energiattest ligger vedlagt salgsprospektet.

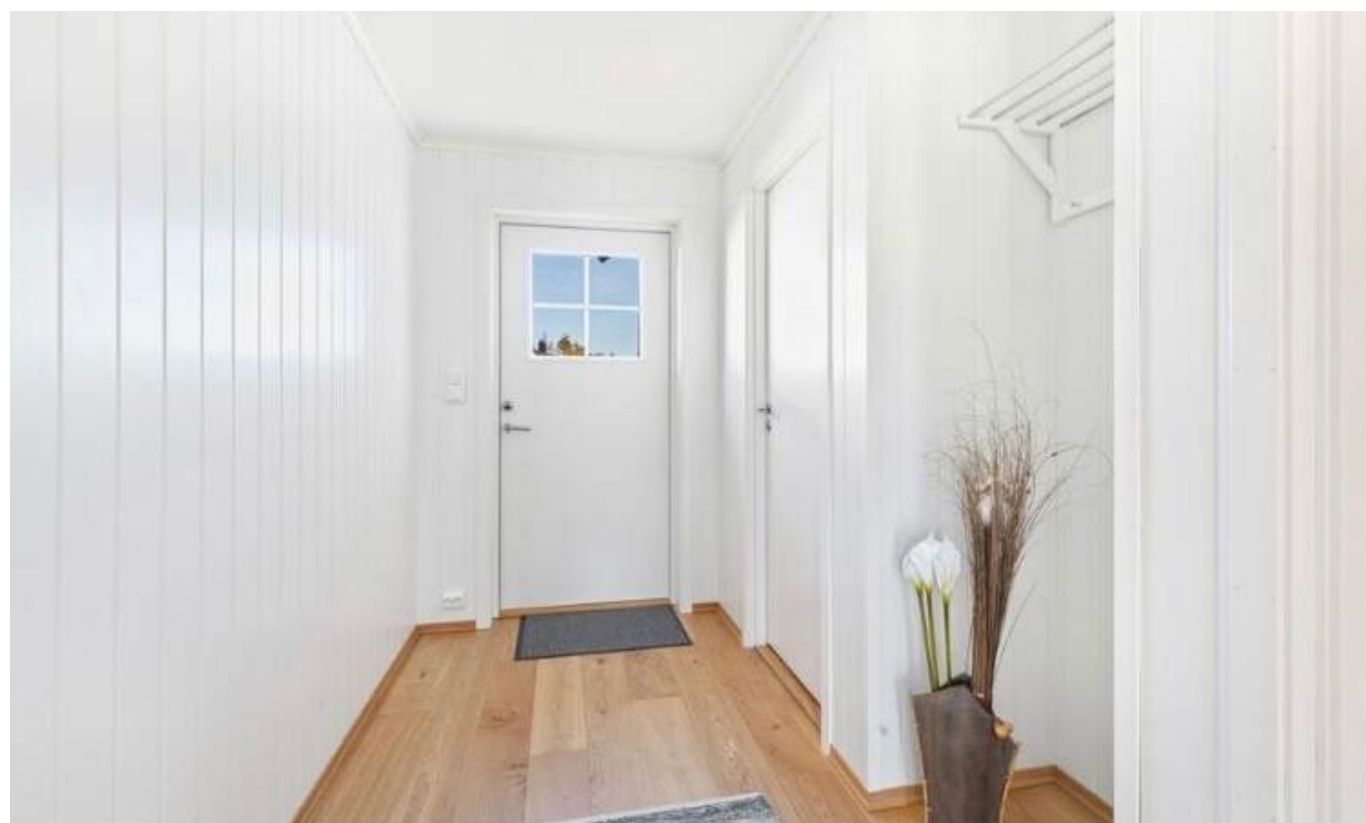








PLANTEGNINGER



PLANTEGNINGER

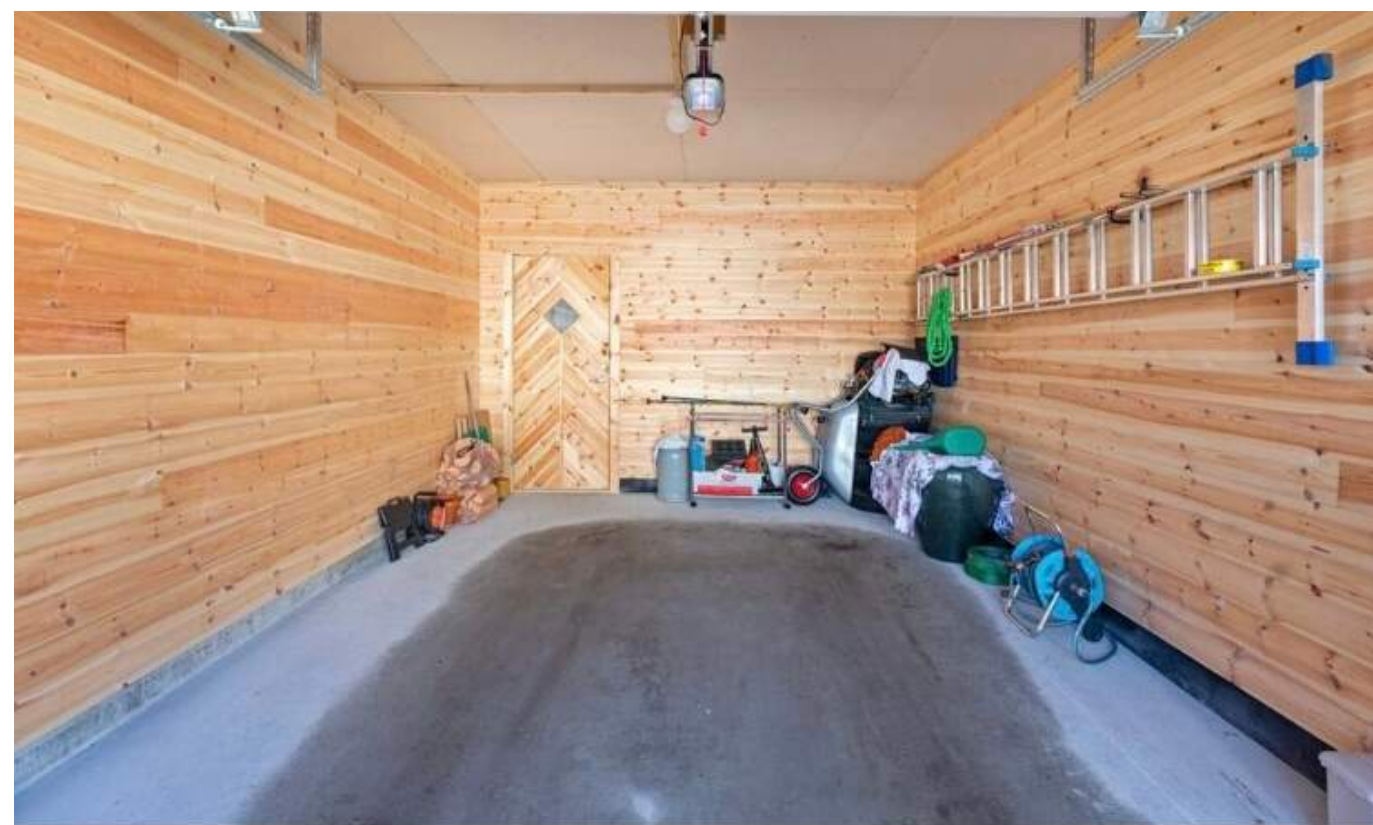
1.etg



PLANTEGNINGER

Uinnredet loft





KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Felleskostnader pr. mnd
300,-

Felleskostnader inkluderer
Det betales ikke faste felleskostnader internt i sameiet. Sameiet består av kun 2 seksjoner. Hver av seksjonseierne har selv ansvar for sin seksjon med tanke på vedlikehold, utskiftninger osv. Eventuelle felles tiltak fordeles forholdsmessig med en halvpart på hver ihht samiebrøk. Det er opprettet et sameie for drift av lysthus og fellesområder mellom boligene, Sameiet Hægelandstunet Lysthus 2025. Vedlagt salgsoppgaven følger dette sameiets vedtekter, og referat fra møte i sameiet 05.06.2025. Det er vedtatt på møte 05.06.2025 at hver seksjonseier innbetaler kr 300 pr mnd for drift/vedlikehold av fellesområde/lysthus.

Formuesverdi primær
507.366,- for 2023

Formuesverdi sekundær
2.029.464,- for 2023

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter og gebyrer er avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing, fordelt på 12 terminer. Vannavgift etter måler. Følgende avgifter gjelder pr 2025: Abonnementsgebyr vann pr boenhet: Kr 2200 pr år. Abonnementsgebyr avløp pr boenhet: Kr 3494 pr år Forbruksgebyr vann: Kr 19 pr m3

Forbruksgebyr avløp: Kr 31 pr m3
Kommunale avgifter for denne boligen for år 2025, inkludert eiendomsskatt, er beregnet til å bli ca kr 12 517,- Dette gjelder forbruk vann- og/eller avløpsgebyr basert på historisk forbruk av de som har bebodd boligen og påvirkes bl.a av antall husstandsmedlemmer og forbruk.

Videre betales renovasjon i henhold til gjeldende sats hos Avfall Sør. Se avfallsor.no for utfyllende informasjon. Renovasjonsgebyr varierer etter forbruk/tømminger og er ikke medtatt i oppsummering av kommunale avgifter.

Kommunale avgifter
12.517,- for 2025

Eiendomsskatt
3.205,- for 2025

Info formuesverdi
Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Diverse
Samarbeidspartnere

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 samarbeidspartere er: Søderberg & 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Boligen har ferdigattest datert 13.08.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Torsdag, 13. august 2020

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

4223/79/214/2:
07.09.2020 - Dokumentnr: 2980034 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Vennesla Kommune
Org.nr: 936 846 777
Bestemmelse om reguleringer av tomtegrenser, skjærings- og fyllingsskråninger.
Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om mur, innhengning mot gate, veg og offentlig areal
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Bestemmelse om bebyggelse

30.06.2017 - Dokumentnr: 705990 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 72/144

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger under reguleringsplan for Øvre Smiheia, med reguleringsbestemmelser stadfestet 23.10.2014 og er godkjent utnyttet til boligformål.

Kjerneinformasjon

Vei/Vann/Avløp
Boligen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Legalpant
Sameie har legalpant med hjemmel i Eierseksjonslovens § 31 hvor det gis panterett for felleskostnader begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G)
Kommunen har legalpant i eiendommen. Dette gjelder alle bebyggde eiendommer i alle kommuner i Norge. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse. Bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg og kan ikke slettes.

Radonmåling
Radonmåling

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Fredag, 9. mai 2025

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

67 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

68 340,00 (Omkostninger totalt)

2 758 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring 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 bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon 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.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Boligen står ubebodd, selger ønsker en rask overtakelse. Kjøper oppfordres til å sette inn ønsket overtakelse ved budgivning.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse 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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 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 egenerklæringsskjema 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

Torgeir Bråthen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglere vederlag

Oppdragsgiver har gjort følgende avtale med Proffmegleren; Meglerhonorar fast pris kr 35000. Faste vederlag for e-tinglysing, markedspakke, oppgjørshonorar og salgstilrettelegging kr 33 300,- Samlet vederlag kr 68 300. Direkte utlegg kommer i tillegg.

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-,

Kjerneinformasjon

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 kundetiltak 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
10.02.2026



Dato: 05.06.25

Referat

1 Vedtekter:

Forslag: Foreslåtte vedtekter vedtas.

Vedtak: Forslag til vedtekter enstemmig vedtatt.

2 Valg av styre og styreleder:

Enstemmig vedtak:

Styreleder: Torkjell Hessaa

Styremedlemmer: Anneke van Dam og Mari Bjerland

Revisorer: Ruth Sannes og Knut Løvdal.

Styreleder sammen med ett styremedlem har signeringsrett

3 Arbeidsplan:

Kjøp av plenklipper?

Regnskap: Føre selv i excelark? Regnskapsprogram?

Velge regnskapsbyrå?

Vedtak: Styret undersøker mulighet for robotklipper. Kjøpe et enkelt regnskapsprogram

4 Månedlig innbetaling fra medlemmene

Vedtak: kr 300 pr.mnd. innbetales i henhold til vedtekter. Nye beboere betaler fra innflytting.

Nye beboere betaler engangsavg. på kr 1000 ved oppsett av én postkasse på stativet.

5 Eventuelt: Ingen saker

Knut P. Løvdal
Anneke van Dam

VEDTEKTER

SAMEIET HÆGELANDSTUNET LYSTHUS

Vedtatt på årsmøte ...05.06.2025.

Vedtekt 1

Navn og styre

Sameiets navn: SAMEIET HÆGELANDSTUNET LYSTHUS
Org.nr. 934 833 643
Gårdsnummer: 79
Bruksnummer: 216

Adresse: c/o Torkjell Hessaa, Smiheia 98 B, 4720 Hægeland

Styret har en styreleder og to styremedlemmer som velges av årsmøtet for ett år.

Vedtekt 2

Sameiebrøk og felleskostnader

Sameiet består av fellesareal med lysthus og et postkassestativ, med plass til 1 postkasse for hver sameier. Gjenstandene eies med lik brøk av de som til enhver tid er eiere av boligene med gnr.nr 79 bnr. 214, 215, 216 og 217 på Smiheia boligområde i Vennesla Kommune.

Den enkelte eier kan, ved langtidsutleie av boligen, delegere bruken av lysthus og postkassestativ til leier. Eier av eiendommen er likevel ansvarlig for sin del av de årlige utgiftene.

Eiere av seksjonene/boligene er ansvarlige for å dekke sin andel av sameiets felleskostnader iht. årlig justering for dette. Innbetaling skal skje forskuddsvis og senest første virkedag i den måneden betalingen gjelder for.

Vedtekt 3

Styrets ansvar

Styret er ansvarlig for at sameiets fellesareal og utstyr blir vedlikeholdt. Styret er også ansvarlig for at sameiet drives iht. lover og vedtekter, samt beslutninger vedtatt på årsmøtet.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap har signeringsrett for sameiet.

Styret velges av årsmøtet og eventuelt styrehonorar skal vedtas av årsmøtet.

Vedtekt 4
Årsmøte

Sameiet skal avholde årsmøte en gang i året, innen 15. juni. Det er sameiets styre som kaller inn til dette. Innkallelsen skal inneholde hvilke saker som skal tas opp.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret kaller inn til det, eller dersom minst to seksjonseiere krever det.

Sameiebrøken angir stemmerett ved årsmøte hvor alle stemmer teller likt med 1 andel hver.

Alle saker avgjøres med vanlig flertall blant de frammøtte, der hvor ikke loven krever strengere flertall. Dersom det stemmes likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Et flertall på årsmøtet kan ikke beslutte noe som gir en urimelig fordel eller ulempe til en seksjonseier.

Vedtekter kan bare endres av årsmøtet og krever to tredjedels flertall blant de frammøtte.

Ordensregler kan bare vedtas av årsmøtet og krever alminnelig flertall.

Vedtekt 5
Omsetning, bruk og vedlikehold av fellesareal og lysthus

Andeler i sameiet er knyttet til den enkelte boligeiendom, og kan bare omsettes i tilknytning til denne.

Alle har lik bruksrett til lysthus og fellesarealer, og kan benytte disse til fritidsformål, slik det opprinnelig er tiltenkt.

Det er sameiets styre som har ansvar for at fellesareal og utstyr blir vedlikeholdt.

Vedtekt 6
Ordensregler

Alle skal forholde seg til sameiets ordensregler, som kan vedtas og/eller oppdateres årlig av årsmøtet.

Vedtekt 7

Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for at det føres regnskap. Regnskapet skal legges frem på årsmøtet.

For øvrig vises det til eierseksjonsloven.

Tilstandsrapport

 Smiheia 98 A, 4720 HÆGELAND

 VENNESLA kommune

 gnr. 79, bnr. 214, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 07.05.2025

Rapportdato: 08.05.2025

Oppdragsnr.: 13333-4364

Referansenummer: OU8858

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

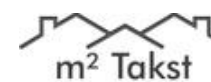
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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



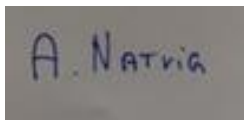
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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



Rapportansvarlig



Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



SMIHEIA 98A

Oppdragsnr.: 13333-4364

Befaringsdato: 07.05.2025

Side: 2 av 18

Smiheia 98 A, 4720 HÆGELAND
Gnr 79 - Bnr 214
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13333-4364

Befaringsdato: 07.05.2025

Side: 3 av 18

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Del av vertikaldelt tomannsbolig bygget 2020. Muligheter for å innrede loft dersom ønskelig. Grei planløsning og lyse farger og materialvalg.

Boligen fremstår i normal stand. Det mangler snøfanger, ansees ikke veldig kritisk, men kan vurderes. Ellers mindre avvik.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

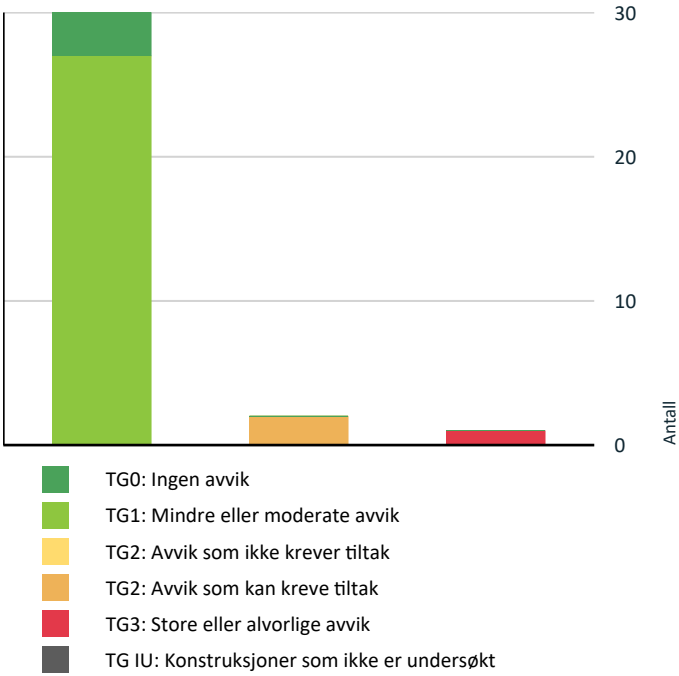
Lovlighet [Gå til side](#)

Del av tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

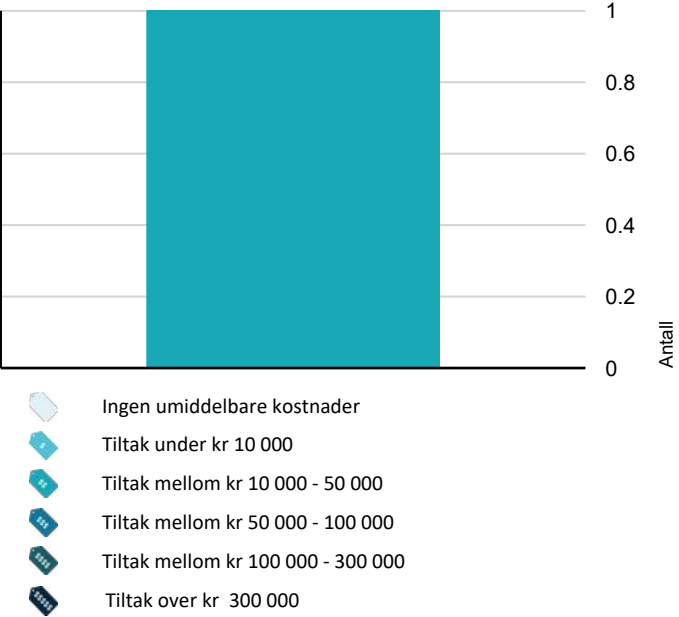
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruksslitasje.

Garasjer/boder med mer har generelt en enkel byggeskikk og standard.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

TG 1 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG

Byggeår 2020	Kommentar Ref eiendomsverdi
Anvendelse Ubebodd	

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undertak trolig asfaltplater. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført.

Yttertekking av betongstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

TG 3 Nedløp og beslag

Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn afor kontroll av taggjennomføringer/beslagsløsninger/gradrenner mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Vannbord og vindski av tre. Beslått på tak, god løsning som forlenger levetid.

Stigtrinn feier montert.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/opsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper må selv utføre en behovsvurdering snøfangere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Ikke observert åpenbare avvik. Normalt oppsyn og vedlikehold.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Undertak asfaltplater som tillater isolasjon opptil undertak. Ikke observert åpenbare avvik der sjekket eller ved enkel observasjon.



TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 1 Takvindu

Trevindu med isolerglass og plastbelegg karm. Funksjon OK. Jevnlig oppsyn av takvinduer, utv beslag mm anbefales da takvinduer er vesentlig mer utsatt for vær og vind enn vanlige vinduer, og er utsatt punkt for lekkasjer mm.



TG 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- garasjeport av stål. Normal funksjon.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Normal funksjon.
- balkongdør, tredør med isolerglass. Normal funksjon.
- inngangsdør bod, tredør. Normal funksjon.

Noe normale justeringer og mindre skjevheter kan alltid forekomme.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre påbegynnende fuktsvelling bod dør. Kan vare mange år til, men oppsyn.

Oppsyn.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

TG 1 Radon

Tilstandsrapport

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Ihht byggeår skal boligen være utført med radonsperre. Det er fremlagt ferdigattest og det forutsettes at utførende entreprenør har kvalitetssikret dette på bakgrunn av anmodning ferdigattest.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med pusset overflate. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Ingen vedovn montert.

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp. Håndløper begge sider.



TG 1 Innvendige dører

Tre/lettdører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater vegger og ess plater tak. Fremstår normalt utfra alder.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er lokalt fall i dusj. Utenfor dusj er det lite fall, men det er synlig membran oppkant bak dørsvill som sikrer mot lekkasje til andre rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre riss i enkelt flis hjørne dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt wc, opplegg vaskemaskin, innredning og dusjdør/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

SealBag system på wc slik at drensspalte ikke er nødvendig.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling utført ved dusjsone/opplegg vaskemaskin, ikke tegn til avvik.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning med trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal brukslitasje.

Integrert kjøl/frys, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i baderom og har synlig drenerør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert i bod.



Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år. Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbytte og service påregnes etter produsentens anbefalinger. Ikke videre vurdert.



Varmekabler

Stue/kjøkken (mest sannsynlig), gang og bad. Funksjon OK termostat.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i bod og fra byggeår. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.



Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikring i bod.

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

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

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.



Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

Fuktsikring og drenering

Ingen kjeller som er spesielt utsatt for dreneringsutfordringer.

Grunnmur og fundamenter

Ringmurselementer med støpt såle innvendig. Mindre riss og sår overflate men ingen sprekker som ansees unormalt utfra byggeskikk.



Terrengforhold

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold. Må vurderes ytterligere ved nedbør og evt vurdere noe tilpasninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

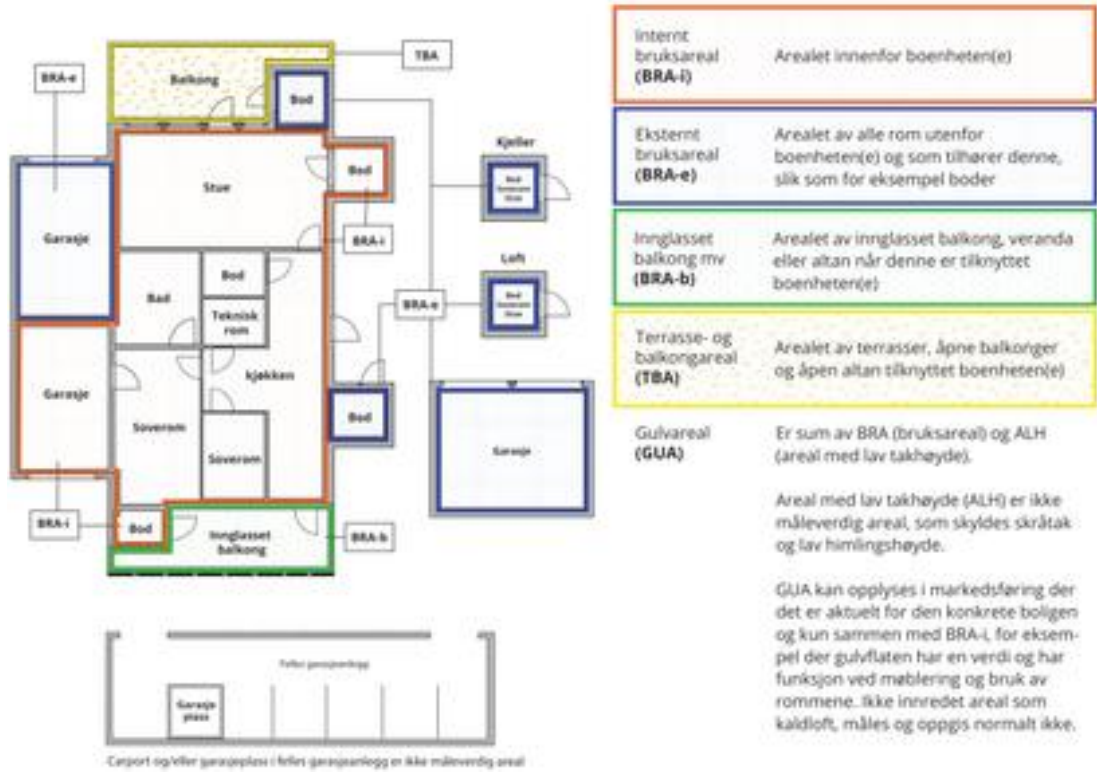
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Del av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	73	28		101	
Loft	35			35	
SUM	108	28			
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Bod, Stue/kjøkken	Garasje, Bod i garasje	
Loft	Uinnredet loft		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Del av tomannsbolig	70	66

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	79	214		2	684 m²	Ref eiendomsverdi	Ikke relevant
Adresse							
Smiheia 98 A							
Hjemmelshaver							
Bråthen Torgeir							
Kommentar							
Størrelse på tomt er felles for sameiet.							

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.04.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk —**SMIHEIA 98A**
Oppdragsnr.: 13333-4364

Befaringsdato: 07.05.2025

Side: 18 av 18

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OU8858>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Proffmegleren AS	
Oppdragsnr.	
31-0003/25	
Selger 1 navn	
Torgeir Bråthen	
Gateadresse	
Smiheia 98A	
Poststed	Postnr
HÆGELAND	4720
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	03
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalennr.	92780612

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TB

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ei kontroll i 2021

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Lader i garasjen

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 31-0003/25

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 31-0003/25

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torgeir Bråthen	156f34b87e85a685c1ac1b205c00cfdee3c266fa	27.04.2025 21:53:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

Document reference: 31-0003/25

Document reference: 31-0003/25

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 79, Bruksnummer 214, Seksjonsnummer 2 i 4223 VENNESLA kommune			
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	09.05.2025 kl. 14.13
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	09.05.2025 kl. 14.12

Adresse(r):

Gateadresse: **Smiheia 98 A**
Gatenr: **4510**
Kommune: **VENNESLA**
Postkrets: **4720 HÆGELAND**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2980034-1/200 07.09.2020 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 485 000
Omsetningstype: Fritt salg
BRÅTHEN TORGEIR
FØDT: 02.12.1959

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/462376-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2020/2980034-2/200 07.09.2020 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: VENNESLA KOMMUNE
ORG.NR: 936 846 777
Bestemmelse om reguleringer av tomtegrenser, skjærings- og fyllingsskråninger.

2020/2980034-3/200 07.09.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

Rettighetshaver: VENNESLA KOMMUNE
ORG.NR: 936 846 777
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2020/2980034-4/200 07.09.2020 **BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER**

21:00

Rettighetshaver: VENNESLA KOMMUNE
ORG.NR: 936 846 777
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2020/2980034-5/200 07.09.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL**

Rettighetshaver: VENNESLA KOMMUNE
ORG.NR: 936 846 777
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2020/2980034-6/200 07.09.2020 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: VENNESLA KOMMUNE
ORG.NR: 936 846 777
Bestemmelse om mur, innhengning mot gate, veg og offentlig areal

2020/2980034-7/200 07.09.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM GJERDE**

2020/2980034-8/200 07.09.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING**

2020/2980034-9/200 07.09.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

Rettighetshaver: VENNESLA KOMMUNE
ORG.NR: 936 846 777
Må bebygges innen 3 år

2020/2980202-1/200 07.09.2020 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 1 988 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
Uomsettelig

2021/919350-1/200 27.07.2021 09:28 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 150 000
Panthaver: Evje og Hornnes Sparebank
ORG.NR: 937 894 171
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/979353-1/200 11.08.2021 11:09 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 300 000
Panthaver: Evje og Hornnes Sparebank
ORG.NR: 937 894 171
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/462376-1/200 28.04.2025 09:43 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 690 000
Panthaver: PROFFMEGLEREN AS
ORG.NR: 933 456 056
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/462376-2/200 28.04.2025 09:43 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: PROFFMEGLEREN AS
ORG.NR: 933 456 056
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2017/705990-1/200 30.06.2017 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 72/144

2020/37441-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

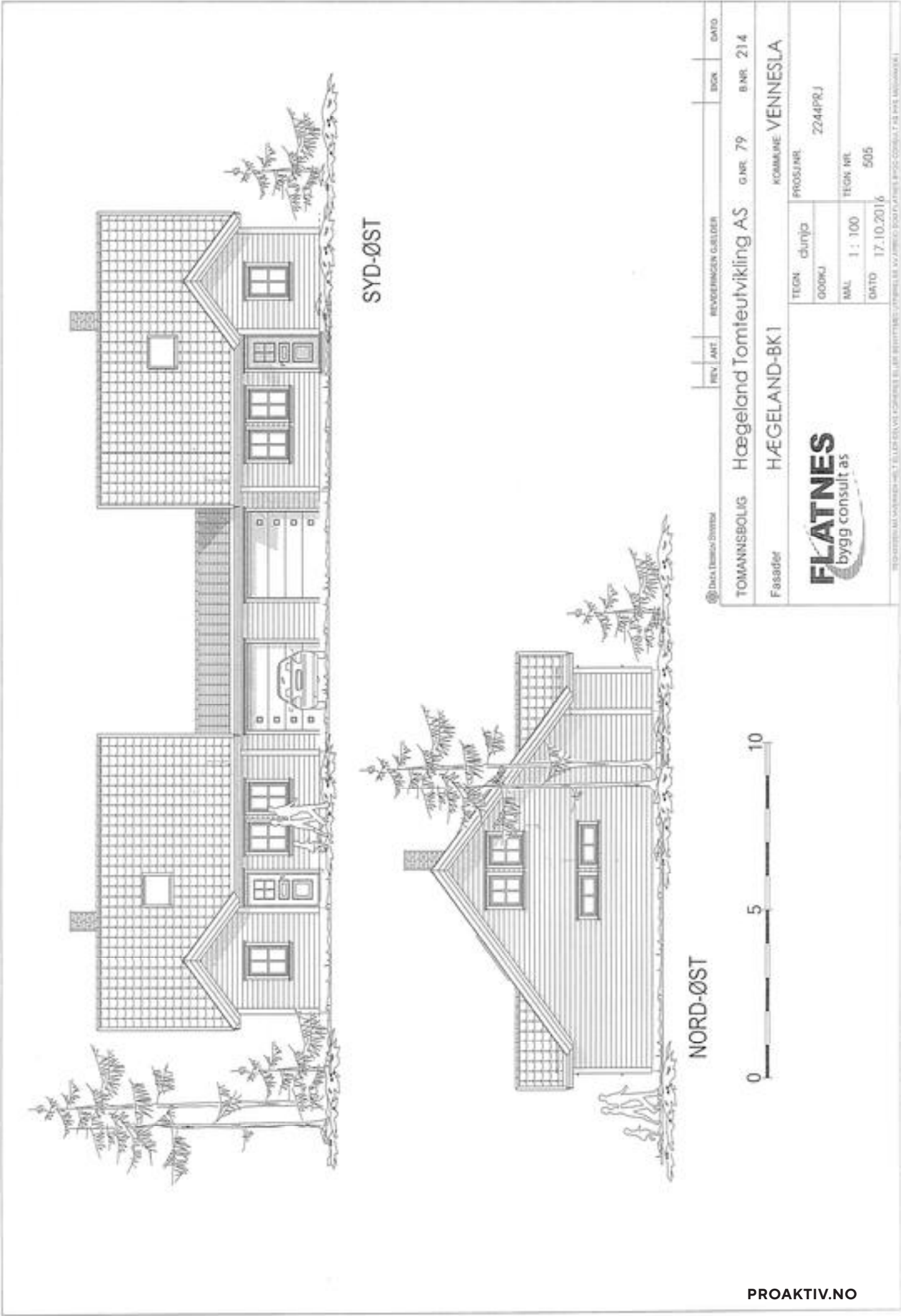
Tidligere:
KNR: 1014 GNR: 79 BNR: 214 FNR: 0 SNR: 2

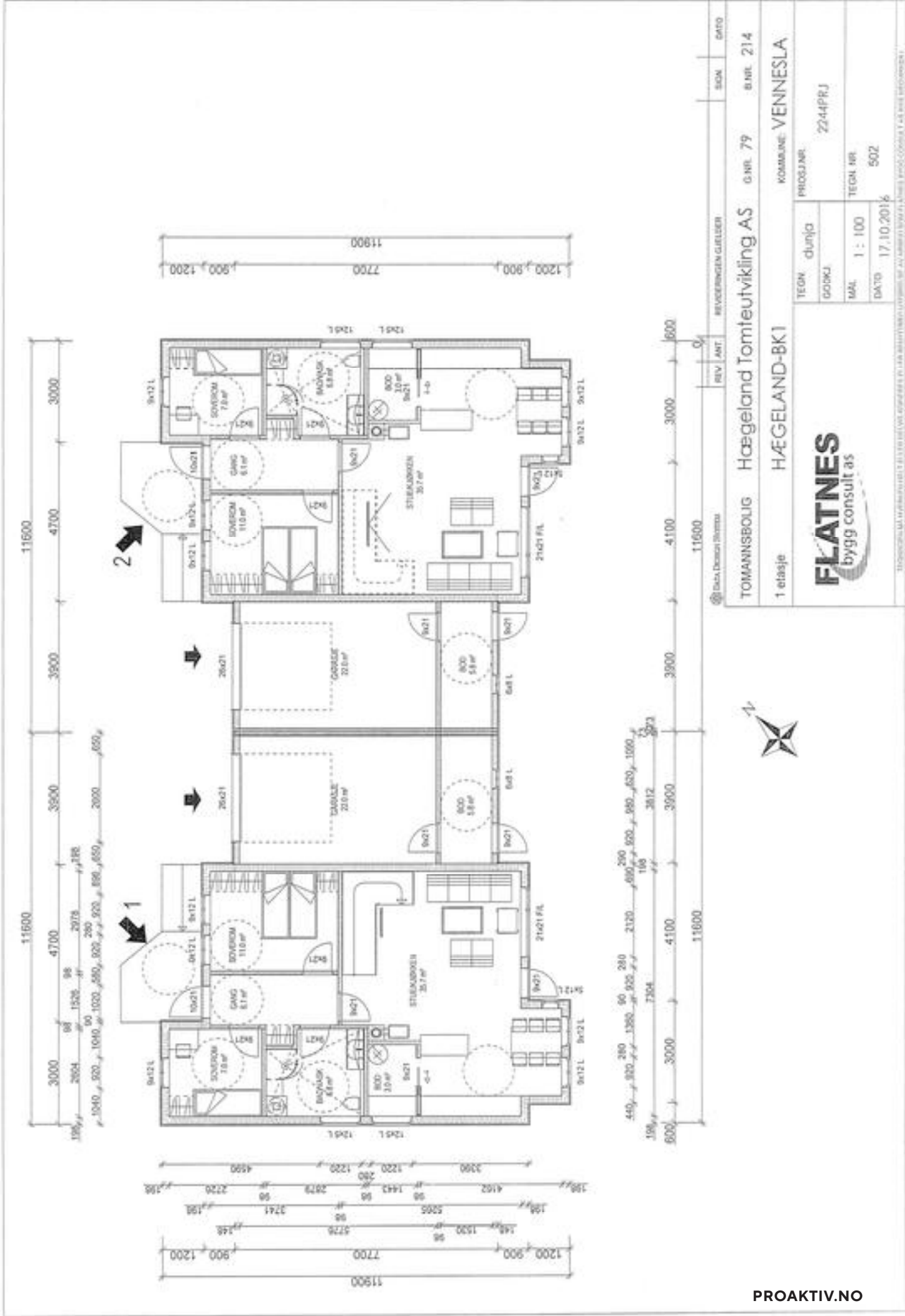
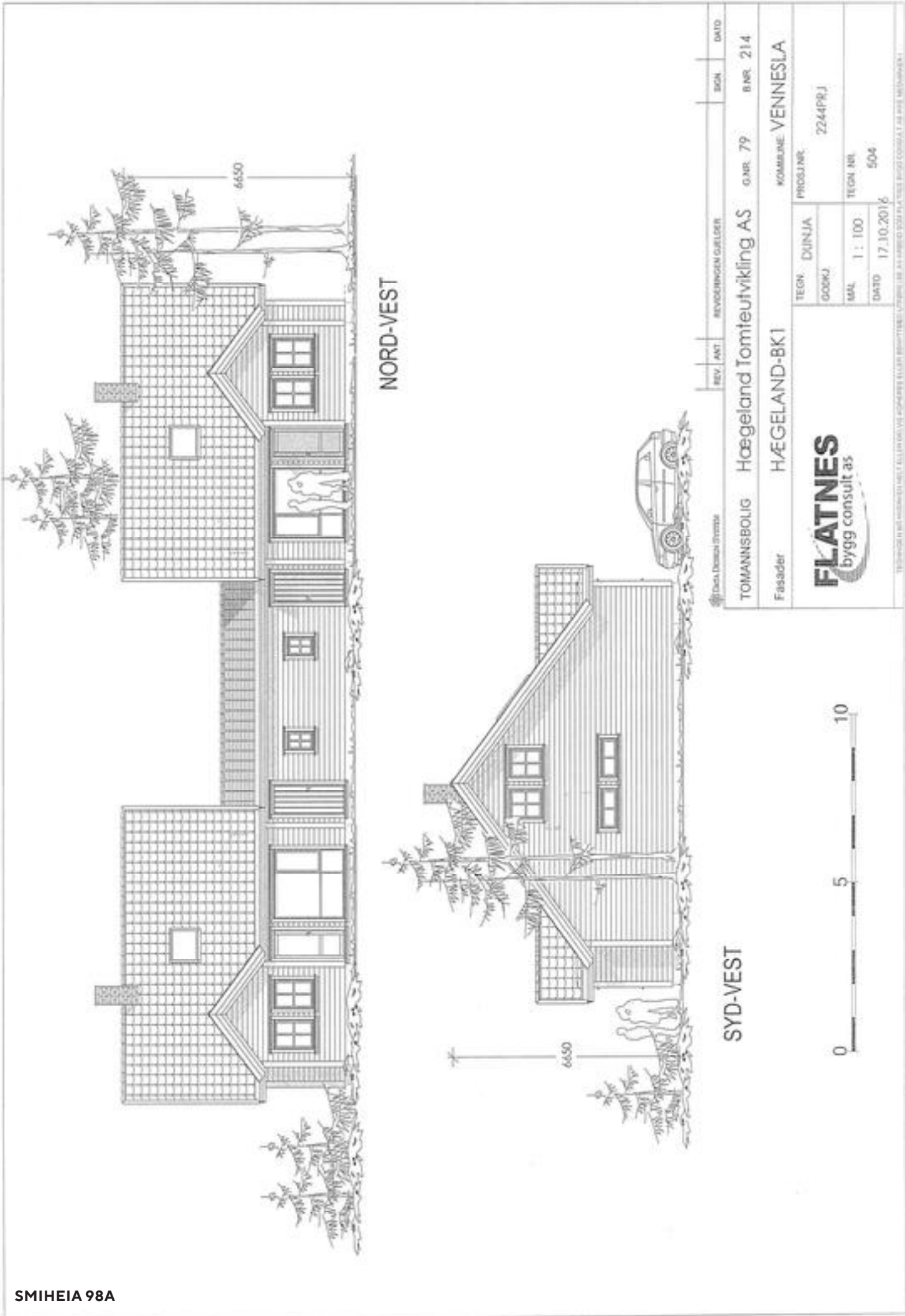
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

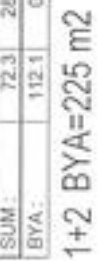
EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.







Returneres til
Proffoppgjør AS
Postboks 466
4664 Kristiansand s
Begjært av : 913164717 Proffoppgjør AS Merk evt.faktura 1-20-0049

Oppdragsnr:
1-20-0049
Skjøte 1)

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾						
Kommunenr. 4223	Kommunenavn Vennesla	Gnr. 79	Bnr. 214	Festenr.	Seksjonsnr. 2	Ideell andel 1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja				Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja		
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteoven kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja				Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja		
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis				Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsl §3-4 annet ledd bokstav d ☒ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhet ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd						
Anvendelse av grunn ☒ B Boligendom ☐ F Fritid ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ O Off.vei ☐ A Annet						
Type bolig ☐ FB Frittliggende enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☒ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum (kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte)	
Kr 2 485 000	Utløst til salg på det frie marked ☐ Nei ☒ Ja
Omsetningstype ☒ Fritt salg ☐ Gave ☐ Eksprop. ☐ Tvangsauksj ☐ Uskifte ☐ Skifteoppgjør ☐ Opphør samboerskap ☐ Annet	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
Kr 400 000	
Overskjøtingen gjelder førstegangs overføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk - avgiftsgrunnlaget er likt tomteverdien	

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
912106306	Hægeland Tomteutvikling AS	1/1

5. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
021259 - [REDACTED]	Torgeir Bråthen	1/1



Dato Utsteders underskrift Skjøte, side 1 av 3

6. Særskilte avtaler ⁵⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Se vedlagte erklæring.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjonen	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 23.	
Sted, dato SIGVANDSTORØ 04-04-20	
Kjøpers/erverters underskrift Torgeir Bråthen	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Torgeir Bråthen

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? ☐ Ja ☐ Nei Hvis Nei, må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	

9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato Kristiansand	
Utsteders underskrift ⁷⁾ [Signature]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Hægeland Tomteutvikling AS HÆGELAND TOMTEUTVIKLING AS IHHT GENERALFULLMAKT V/ASBJØRN SVÅLAND

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
8) Jeg vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokumentet mitt/vårt pårør. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift [Signature] Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Adresse PROFFOPPGRØI.	
2. vitneunderskrift Catharina Aglen Eiendomsmegler MNEF Tlf.: 90 96 13 84 E-post.: catharina@proffoppgjor.no	
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Adresse Catharina Aglen Eiendomsmegler MNEF Tlf.: 90 96 13 84 E-post.: catharina@proffoppgjor.no	

Bortfesteres underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
[Signature] Catharina Aglen Eiendomsmegler MNEF Tlf.: 90 96 13 84 E-post.: catharina@proffoppgjor.no	

Hægelandshaver:
Gunnar Hægeland
230700- [REDACTED]

ERKLÆRING – KLAUSULER SOM TINGLYSES

1. Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å foreta mindre reguleringer i tomtegrense samt rett til å ha nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger med plass for fender inn på tomten. Dette gjelder også ved eventuelt senere utvidelse av veg til regulert bredde.
2. Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, telefon og elektriske ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som voldes ved slike arbeider etter at kjøperne har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning.
3. Anlegg av mur og liknende, oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vedlikeholdet vanskeliggjøres.
4. Mur, innhengning mot gate, veg eller offentlig areal plikter kjøperen å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle krav/bestemmelser.
5. Mot kommunens eiendom/naboeiendommer påhviler gjerdeholdet tomtekjøperne alene.
6. Tomten er pliktig til å ta imot overvann fra overliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på forsvarlig måte.
7. Antenner av større dimensjoner samt parabolantennener tillates ikke oppført uten bygningsmyndighetenes godkjenning. Tomteeier er forpliktet til å være tilkoblet fellesantenne-/fiberanlegget i området.
8. Eier av eiendommen er til enhver tid pliktig til å være medlem av områdets velforening.
9. Lekearealer skal vedlikeholdes av beboerne i felleskap, ev. gjennom velforening. For beboere som har regulert fellesareal (adkomstveg og liknende) bæres vedlikeholdsutgiftene i fellesskap.
10. Kjøper forplikter seg til å bebygge tomten innen 3 år. Hvis særlige grunner forligger kan kommunen gi utsettelse.
11. Mulig tvist om forståelse av skjøtets bestemmelser avgjøres med endelig virkning av voldgiftsrett.

Sted og dato: Stavanger 04.04.20

Gnr 79 Bnr 214 Snr 2 i Vennesla kommune

Signatur kjøper:

Torgeir Bråthen
Torgeir Bråthen

Rett kopi bekreftes
PROFFOPPGJØR

Catharina Aglen
Eiendomsmegler MNEF
Tlf.: 90 96 13 84
E-post: catharina@proffoppgjør.no

Hjemmelshaver:
Gunnar Hægeland
230760- [redacted]

Vennesla kommune
nr. 936846773/3

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstifelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602158341
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr 936846777
Navn VENNESLA KOMMUNE
Adresse Postboks 25, 4701 VENNESLA

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr 230760
Navn HÆGELAND GUNNAR
Bruksenhet HÆGELANDSSLETTA 29, 4720 HÆGELAND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert
Knr 1014
Gnr 79
Bnr 214

Nye seksjoner		Formålkode		Tilleggsareal bygning		Eksklusivt uteareal	
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Boligseksjon	Boligseksjon
1014	79	214	0	1	72 / 144	Ja	Nei
1014	79	214	0	2	72 / 144	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



05.05.2017 13.07

Side 1 av 1

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM
SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

Begjærings skjemaet sendes til Vennesla kommune.

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om resekksjonering

Etter tinglysingen skal begjærings skjemaet returneres Vennesla kommune, oppmålingsvesenet for videreeksperdering til rekviert.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1014	Vennesla	79	214		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr / Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
230760	Gunnar Hægeland		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste											
S. nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S. nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S. nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾
1	B	72	B	11				21			31
2	B	72	B	12				22			32
3				13				23			33
4				14				24			34
5				15				25			35
6				16				26			36
7				17				27			37
8				18				28			38
9				19				29			39
10				20				30			40
SUM BRØK 144				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				144				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN			

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved resekksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) De skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Gunnar Hægeland v/ Hægeland Tomteutvikling AS ihtt generalfullmakt.
Signatur Asbjørn Svaland

Det samtykkes til tinglysing

Hægeland Tomteutvikling AS

Dato: 27/4-17

Signatur: Asbjørn Svaland

Vi samtykker herved i tinglysing av nærværende dokument. Sign: Asbjørn Svaland
PROFFOPPGJØR

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM
SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTA URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)

d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift ¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst	Ektefelle/registrert partner ²⁾
Hægeland 27.04.2017		Gunnar Hægeland v/ Hægeland Tomteutvikling AS ihht generalfullmakt. Signatur Asbjørn Svaland	

Vi samtykker herved i tinglysing av nærværende dokument. Sign.:
PROFFOPPGJØR

Det samtykkes til tinglysing
Hægeland Tomteutvikling AS
Dato: 27/4-17
Signatur: Asbjørn Svaland

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM
SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller ☐ Styret erklærer at sameiendommen har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Vennesla kommune erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
79	214214		

i Vennesla kommune

Dato	Underskrift	Stempel
5/5-17	Kjeste Simonstad	Vennesla Kommune Oppmålingsavd.

Vi samtykker herved i tinglysing av nærværende dokument. Sign.:
PROFFOPPGJØR

Notes:

- 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heitall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.
- 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
- 7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
- 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
- 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiendommen samtykker nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
- 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
- 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjøspart.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Gunnar Hægeland v/ Hægeland Tomteutvikling AS ihht generalfullmakt.
Signatur Asbjørn Svaland

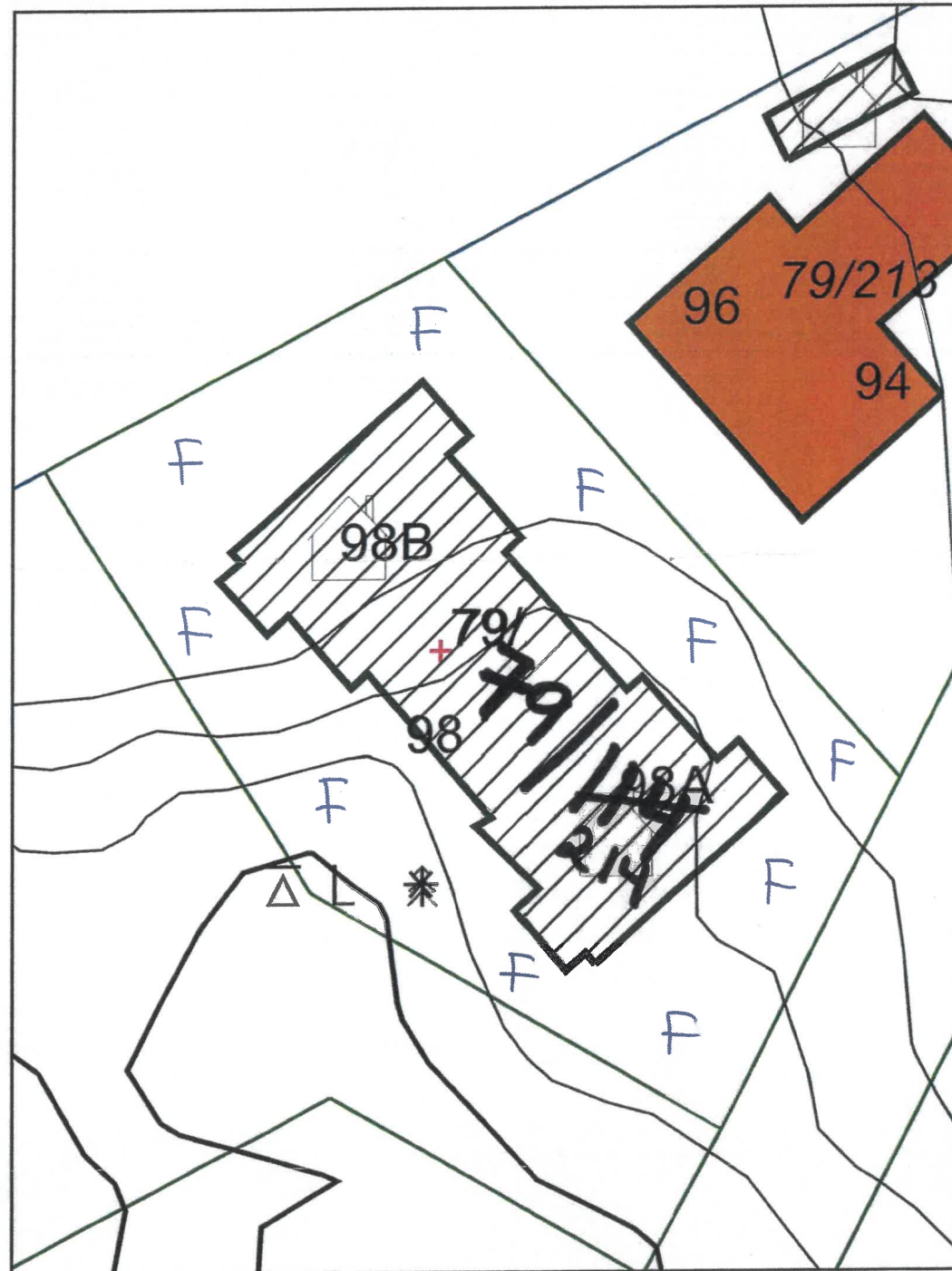
Det samtykkes til tinglysing
Hægeland Tomteutvikling AS
Dato: 27/4-17
Signatur: Asbjørn Svaland



Situasjonskart Gnr 79 Bnr ~~114~~ 214

1:250

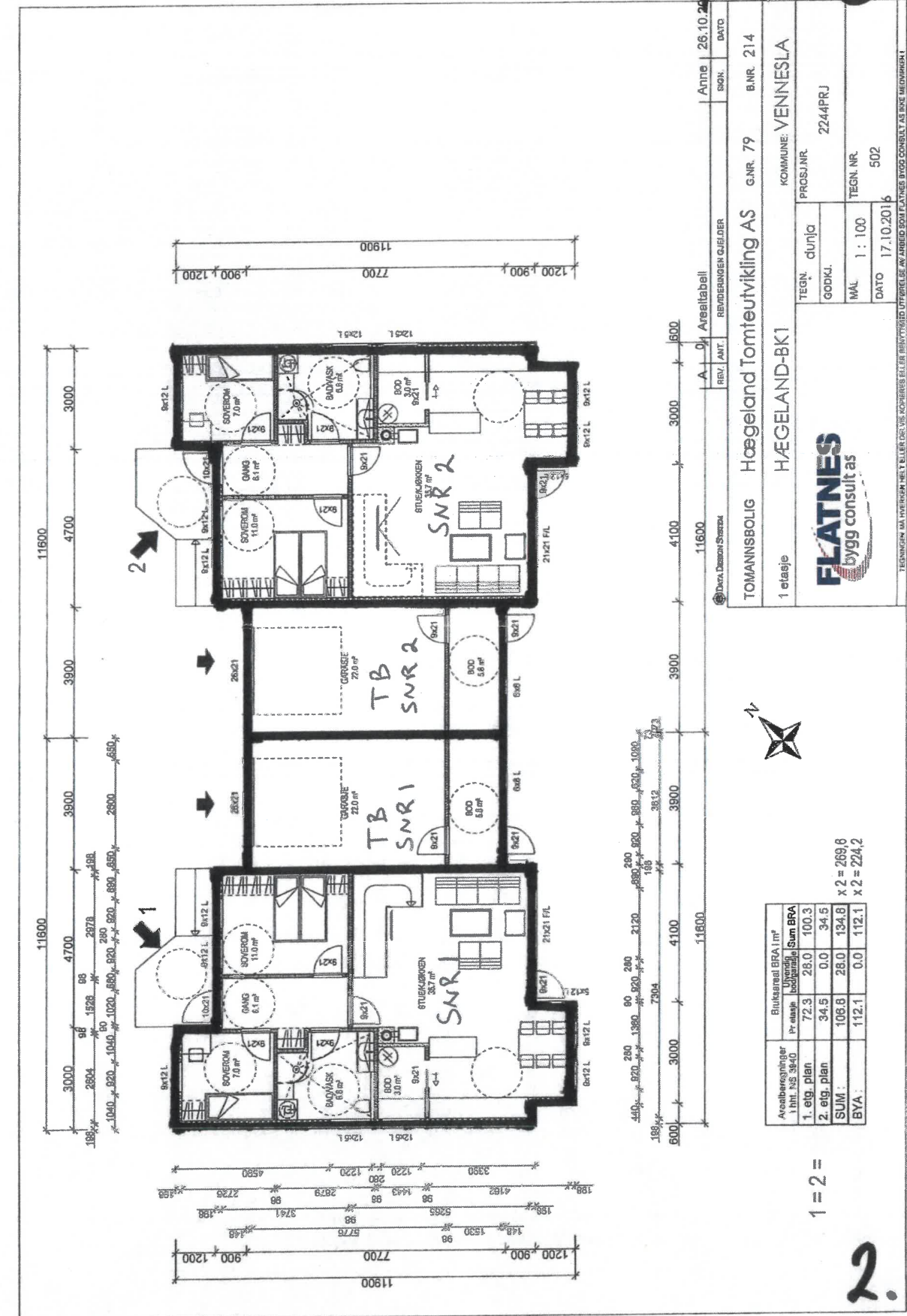
02.05.2017



Det tas forbehold om feil og mangler i kartgrunnlaget

1.

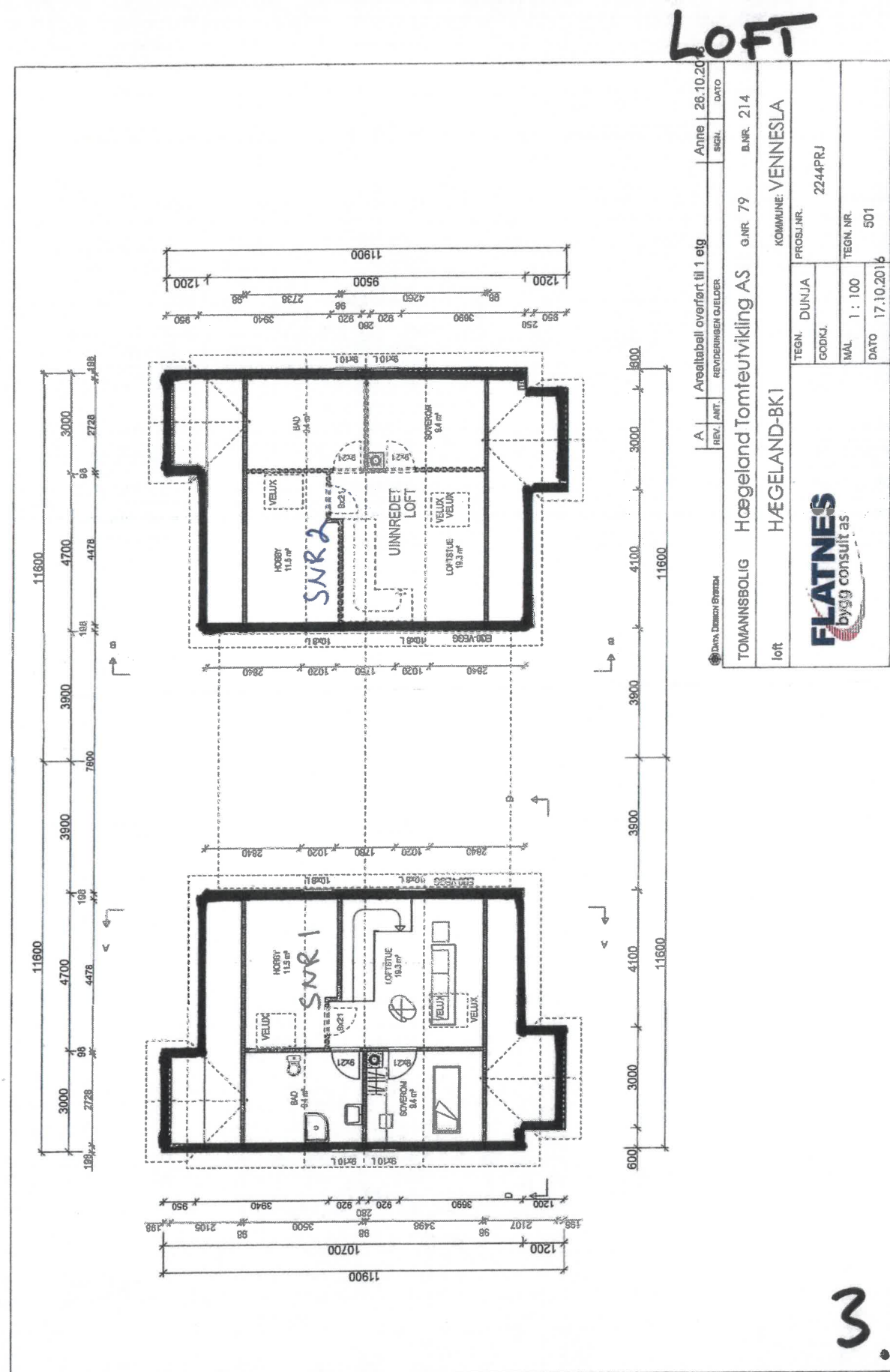
1. ETC

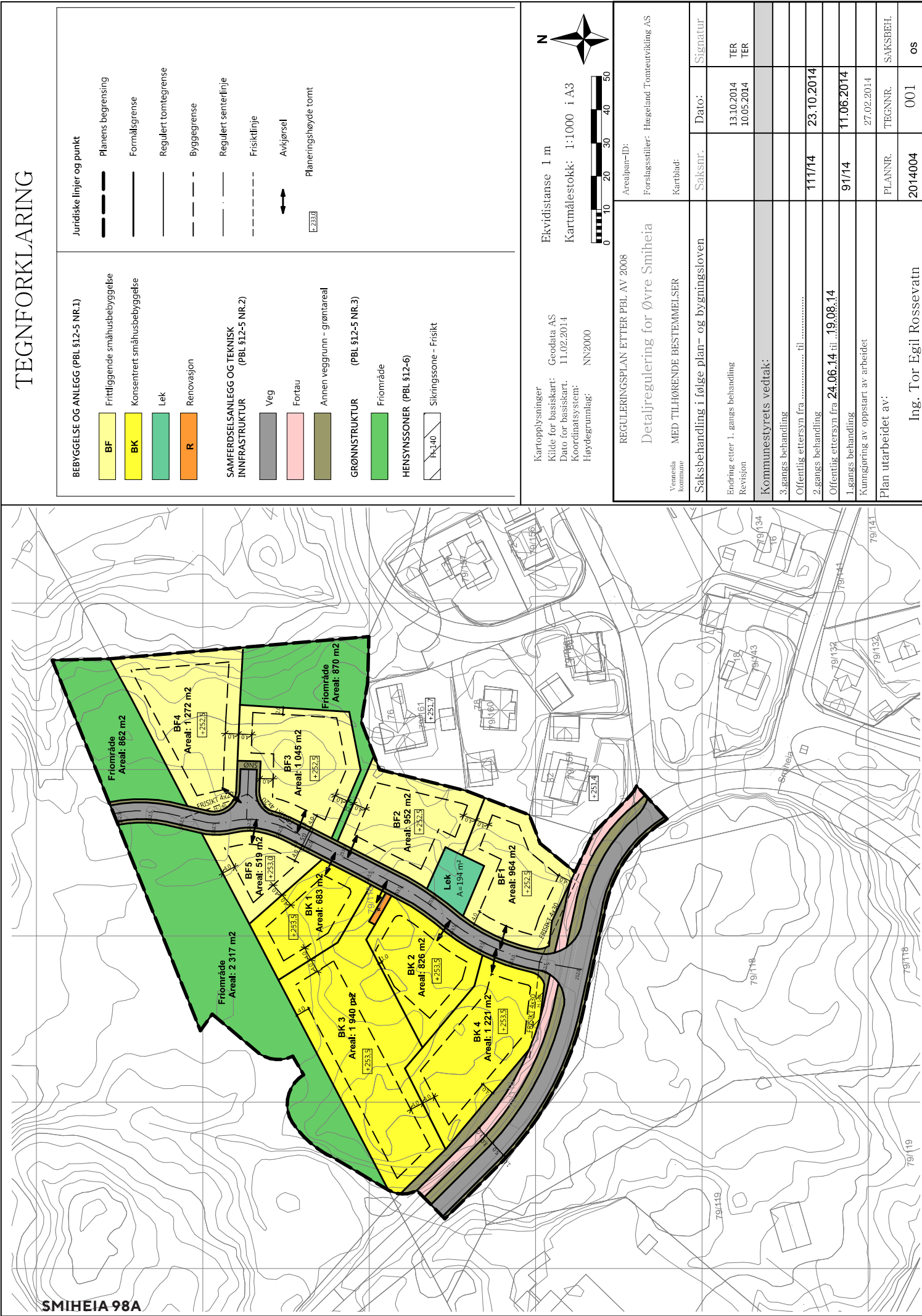


Arealberegning	Bruttoareal BRA i m²
1. etg. plan	72.3
2. etg. plan	34.5
SUM	106.8
BYA	112.1

1 = 2 =

2.





VENNESLA KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR ØVRE SMIHEIA, HÆGELAND

BESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLANEN

1 Generelt

- 1.1

Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet skal bebyggelsen plasseres innenfor de viste byggegrensene. Garasjer og andre mindre uthus/anneks kan plasseres utenfor byggegrensene, inntil 1 m fra nabogrense. Planområdet er vist på plankartet i målestokk 1:1000 (A3).
- 1.2

Reguleringsformål:
Innenfor planområdet er arealene regulert til følgende formål, overensstemmende med plan- og bygningslovens § 12-5:

Nr. 1. Bebyggelse og anlegg:
Konsentrert småhusbebyggelse
Frittliggende småhusbebyggelse
Lek

Nr. 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
Kjøreveg
Fortau
Annen veggrunn-grøntareal

Nr. 3. Grønnstruktur:
Frømråde

Nr. 6. Hensynssoner

2 Fellesbestemmelser og rekkefølgekrav

2.1. Fellesbestemmelser:

- 2.1.1

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene i Vennesla kommune.
- 2.1.2

Det er ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelsene.
- 2.1.3

Sammen med søknad om tiltak for det enkelte prosjekt skal det vedlegges målsatt situasjonsplan som viser bebyggelsen og disponering av den ubebygde delen av tomta.
- 2.1.4

Innenfor området er det tillatt å føre frem nødvendig infrastruktur som kabler og tekniske anlegg. Grunneier stiller vederlagsfritt grunn til disposisjon for trafokiosk, linjetrase/ grøfter m.m.
- 2.1.5

Skjæringer og fyllinger som oppstår ved planering av byggetomter, skal i sin helhet ligge innenfor arealet som er regulert til byggeformål. Terrengskader skal jordkles og tilsås eller tilplantes. Stedegen vegetasjon skal benyttes.

- 2.1.6

Den ubebygde delen av området skal holdes fri for skjemmende opplag. Utendørs lager, avfallsdunk m.v. skal plasseres på egen tomt og må plasseres slik at dette ikke er til sjenanse for omgivelsene og omkringliggende bebyggelse.
- 2.2

Rekkefølgekrav:
- 2.2.1

Fortau fra kryss mot Smiheia (ved Gnr 79 Bnr 59) og frem til ny avkjørsel til Øvre Smiheia skal være bygd før ferdigattest på første bolig foreligger fra kommunen.
- 2.2.2

Lekeplassen skal være opparbeidet før første bolig gis ferdigattest.
- 3

Bebyggelse og anlegg
- 3.1

Fellesbestemmelser:
- 3.1.1

Boliger skal plasseres innenfor de angitte byggegrensene.
- 3.1.2

For alle tomtene kan boligene oppføres i 2 etasjer.
- 3.1.3

Det tillates oppført gjerde, hekk, og lignende i grenser av tomt såfremt disse ikke hindrer sikt. Disse skal ikke være over 0,9 m.
- 3.1.4

Forstøtningsmurer skal være av stable stein / naturstein, eller betongmur med stående bordforskaling. Sikring av skrenter på tomter er tomteeiers ansvar.
- 3.1.5

Fyllingsfot for skråninger mellom tomter må anlegges på egen grunn, for maks utnyttelse må eventuelt mur i henhold til pkt. 3.1.4 over benyttes.
- 3.1.6

Opparbeidelse av lekeplasser skjer etter kommunale retningslinjer/norm.
- 3.1.7

Alle boliger skal ha pipe.
- 3.1.8

Snø skal håndteres på egen tomt.
- 3.2

For tomtene BF1, BF2, BF3, BF4 og BF5 gjelder følgende:
- 3.2.1

Tomtene BF1-BF5 skal benyttes til frittliggende småhusbebyggelse. Frittliggende småhusbebyggelse er eneboliger eller vertikal- eller horisontaldelt tomannsboliger, med etasjehøyde ikke over 2 etasjer. Tomt BF1, BF2 og BF3 skal benyttes til frittliggende enebolig Tomt BF4 og BF5 skal benyttes til frittliggende enebolig eller vertikal- eller horisontaldelt 2-mannsbolig

Boliger på tomtene BF1 – BF5 kan tilrettelegges med sekundærleilighet/hybel. For BF4 og BF5 gjelder dette kun dersom tomtene bebygges med frittliggende enebolig.
- 3.2.2

Utnyttelsesgraden BYA (bebygd areal) = 25% for tomtene BF1 - BF4 inkl garasje, regnet for utvendig grunnmur. Utnyttelsesgraden BYA (bebygd areal) = 40% for tomten BF5 inkl. garasje, regnet for utvendig grunnmur. Parkering på terreng skal ved beregning av grad av utnyttning inngå med 15 kvm pr parkeringsplass. For beregning av utnyttning benyttes TEK 10, Kap. 5, samt veileder T-1459.
- 3.2.3

Minste brukbare uteoppholdsareal MUA til tomtene BF1-BF5 settes til 200m²

- 3.2.4

Det tillates innredet kjeller for boliger på tomt BF1 – BF5. For BF4 og BF5 gjelder dette kun dersom tomtene bebygges med frittliggende enebolig.
- 3.2.5

Boligene på tomtene BF1 - BF4 skal ha saltak, takvinkel skal være mellom 20 og 40 grader. Det tillates kvister. Bolig på tomt BF5 skal ha lik utforming på tak som tomtene BK1-BK4, enten saltak eller pulttak. Ved pulttak skal takvinkel være mellom 5 og 12 grader. Ved saltak skal tak være mellom 20 og 40 grader. Det tillates kvister.
- 3.2.6

For tomtene BF1 - BF4 er maks mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terrengnivå til topp møne = 9,0 m og maks gesimshøyde = 6,0 m. For tomten BF5 er maks mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terrengnivå til topp møne = 9,0 m. Ved saltak er maks gesimshøyde = 6,0 m og ved pulttak er maks gesimshøyde = 8.0 m.
- 3.2.7

På tomtene BF1 – BF5 kan det bygges frittliggende garasjer i 1 etasje med maks. grunnflate på 50m², med maks mønehøyde på 6,0 m fra topp såle. Garasje kan bygges inntil 1,0m fra nabogrense. Avstand mellom garasje og veg skal være minst 5,0m dersom inn/utkjøring til garasje er tilnærmet vinkelrett på veg, men garasje kan plasseres utenfor byggegrense mot veg når den plasseres parallelt med- og minst 2,5m fra eiendomsgrense og dette ikke er til hinder for siktlinjer.
- 3.2.8

Det skal være 3 biloppstillingsplasser pr. boenhet inkl. garasje for tomtene BF1 – BF5. Garasjeplasser medregnes i biloppstillingsplassene. Ved evt. utleieleiligheter på tomtene skal det være en ekstra biloppstillingsplass.
- 3.2.9

Tomtene skal planeres i henhold til angitt høyde på plankart. Maksimalt avvik +/- 0,5m. På tomtene BF1 – BF5 tillates kjelleretasje, der angitte høyde er planert høyde for 1. etasje.
- 3.3

For tomtene BK1, BK2, BK3 og BK 4 gjelder følgende:
- 3.3.1

Tomtene BK1 – BK4 skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse. Konsentrert småhusbebyggelse er småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, og med etasjehøyde ikke over 2 etasjer.
- 3.3.2

Utnyttelsesgraden BYA (bebygd areal) = 40% for tomtene BK1 – BK4 inkl. garasje, regnet for utvendig grunnmur. Parkering på terreng skal ved beregning av grad av utnyttning inngå med 15 kvm pr parkeringsplass. For beregning av utnyttning benyttes TEK 10, Kap. 5, samt veileder T-1459.
- 3.3.3

Minste brukbare uteoppholdsareal MUA til tomtene BK1 – BK4 settes til 50m² pr boenhet.
- 3.3.4

Boligene på tomtene BK1 - BK4 skal ha lik utforming på tak som tomt BF5, enten saltak eller pulttak. Ved pulttak skal takvinkel være mellom 5 og 12 grader. Ved saltak skal tak være mellom 20 og 40 grader. Det tillates kvister.
- 3.3.5

For tomtene BK1 - BK4 er maks mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terrengnivå til topp møne = 9,0 m. Ved saltak er maks gesimshøyde = 6,0 m og ved pulttak er maks gesimshøyde = 8.0 m.
- 3.3.6

For tomtene BK1 – BK4 forutsettes det at garasjene er en del av bygningsmassene, eller at garasjene bygges i rekker.
- 3.3.7

Det skal være 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet inkl. garasje for tomtene BK1 – BK4. Garasjeplasser medregnes i biloppstillingsplassene.
- 3.3.8

Tomtene skal planeres i henhold til angitt høyde på plankart. Maksimalt avvik +/- 0,5m.

- 4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- 4.1

Innenfor områdene kan det anlegges kjøreveg som angitt på plankartet.
- 4.2

Skjæringer og fyllinger kan legges inn på tilstøtende arealer, selv om arealene ikke er satt av til vegformål på planen.
- 4.3

I boligområdet lages det grøfter på hver side av interne veier med avløpsrør under innkjørsel samt nødvendig antall sluk for avrenning av overflatevann. Tomteeier har ansvar for å anlegge rør/ stikkrenne på min. 200 m.m. under innkjørsel til egen tomt.
- 4.4

I kryss og avkjørsler skal de sikres tilstrekkelig friskt innenfor boligområdet, minimum 4x20 meter.
- 4.5

I krysset mellom atkomstveg til boligfeltet og kommunal veg skal det være friskt på 4x30 meter.
- 4.6

Det er etablert hensynssoner (H-140) på plankart. Innenfor friskt/ hensynssoner skal terrenget planeres ned slik at det ikke på noen steder blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veger. Det skal heller ikke forekomme sikhindrende vegetasjon, gjerde høyere enn 0,5 meter i forhold til tilstøtende vegbane i dette området.
- 5

Grønnstruktur
- 5.1

I friområder kan det oppføres innretninger som er nødvendige for bruk av området og i tråd med formålet om allmenn ferdsel og bruk. Det samme gjelder i forhold til veier og stier. Eksisterende verdifull vegetasjon søkes bevart. Friområdet nord for tomt BF4 og BF5 kan benyttes til snøopplag.

Eiken	10.05.2014	<i>Ing. Tor Egil Rossevatn</i>
Revidert etter Bygg- og Miljøutvalget sin behandling		
Revidert etter offentlig ettersyn	21.09.2014	
vedtatt av Bygg- og miljøutvalget	23.10.2014, sak 111/14	

Nabolagsprofil

Smiheia 98A

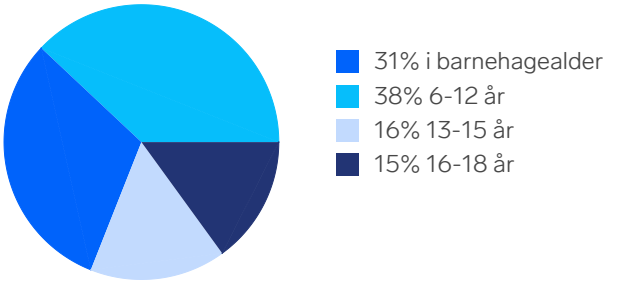
Offentlig transport

 Hægeland Linje 170, 416, 581	7 min  0.6 km
 Hægeland Linje 170, 178, 416, 2101, 2210	8 min  0.6 km
 Vennesla stasjon Linje F5	27 min  26.1 km
 Kristiansand Kjevik	43 min 

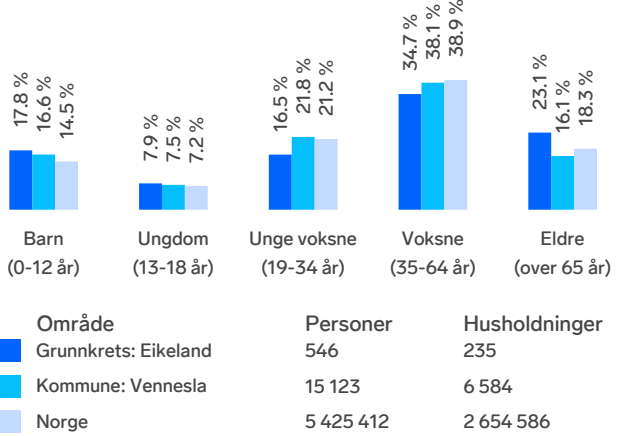
Skoler

Eikeland oppvekstsenter (1-7 kl.) 83 elever, 7 klasser	20 min  1.5 km
Skarpengland skole (1-10 kl.) 323 elever, 20 klasser	14 min  14.7 km
Øvrebø videregående skole 54 elever, 6 klasser	17 min  16.6 km
Setesdal vgs avd. Hornnes 210 elever, 11 klasser	22 min  23.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

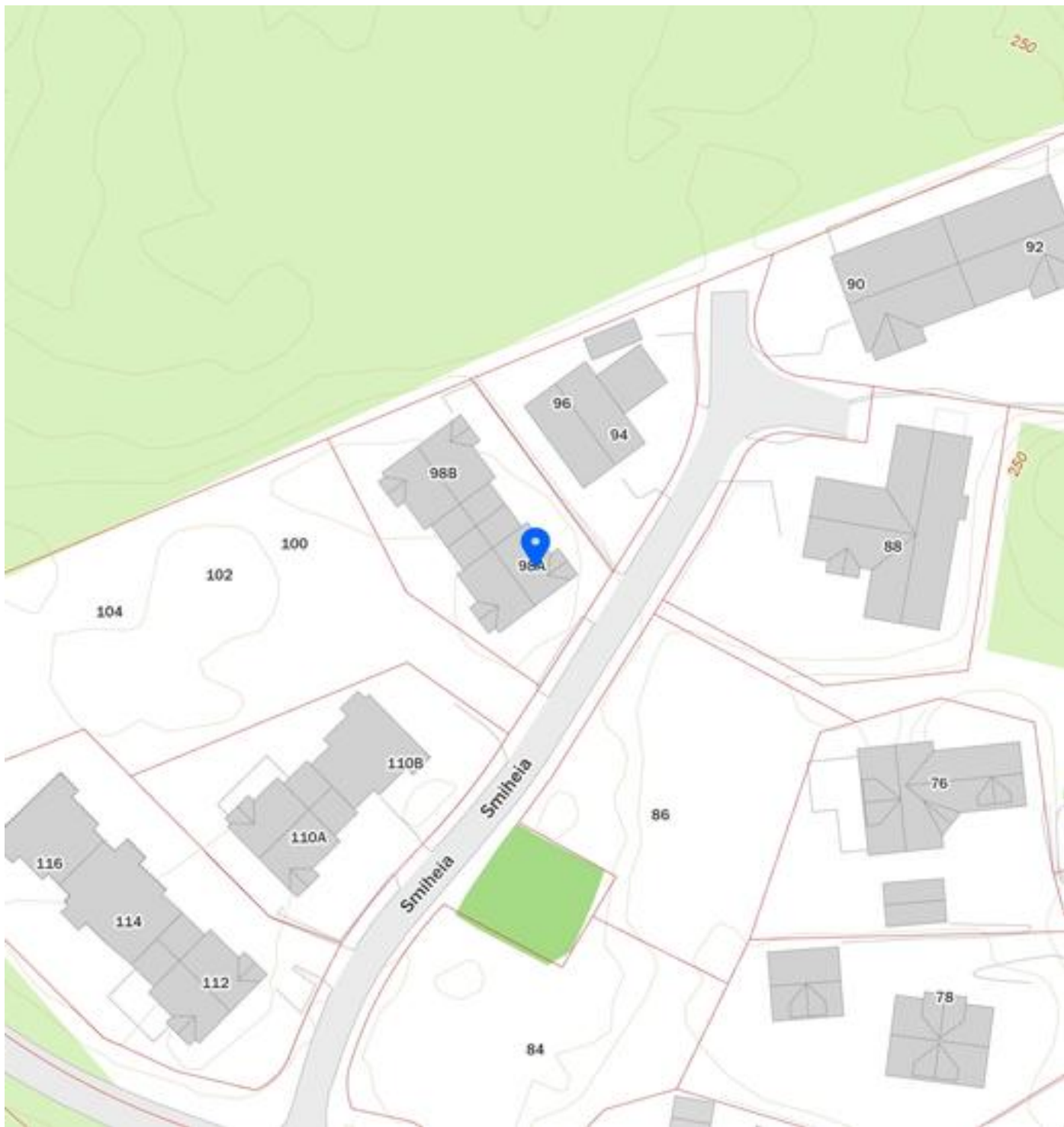
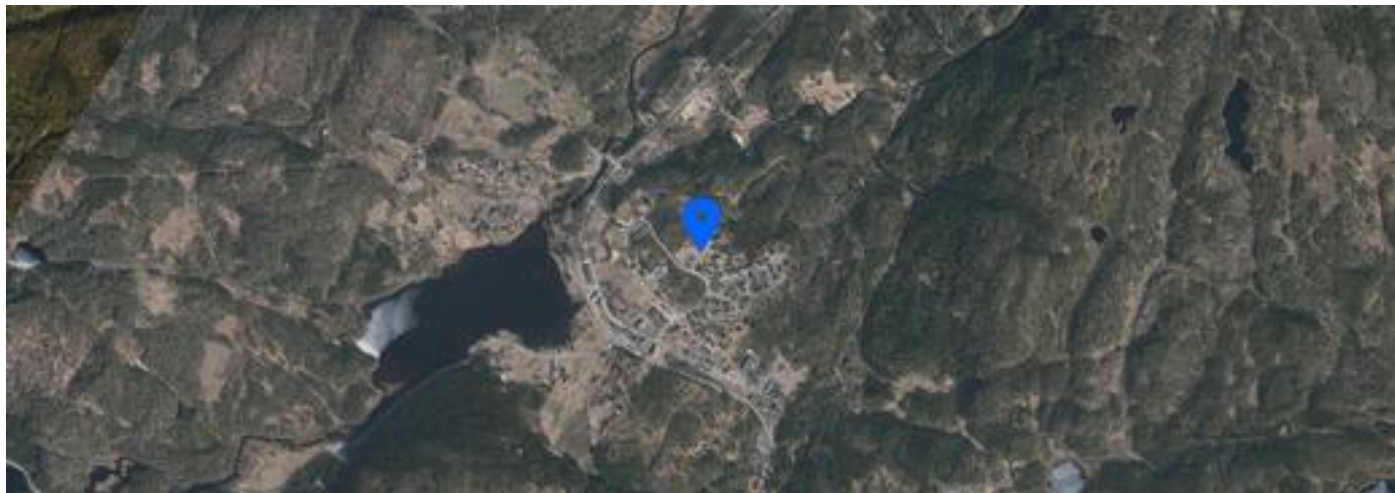
Eikeland barnehage (1-5 år) 51 barn	19 min  1.4 km
--	--

Dagligvare

Spar Hægeland Post i butikk, PostNord	7 min  0.5 km
--	---

Sport

 Smiheia Balløkke Ballspill	3 min  0.2 km
 Eikeland skole Aktivitetshall, ballspill	19 min  1.4 km
 Treningssenter	18 min 
 Treningssenteret	24 min 



Tegnforklaring

Ledningsnett EL
• Mast

Ledningsnett VA
o Kumlokk

VEG

- VegKjØrende
- Vegdekkkart
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- VegGØendeOgSyklende
- VegFiktivGrense
- FartsdemperAvgrensning

Matrikkel Vegsit.
Kommunal veg - Veglenke

Matrikkel Bygning

- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, uten Bygningspunkt

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Matrikelkart

- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm

Matrikel Adresse

- Abo Tekstfor Vegadresse
- Vegadresse

Matrikel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg

**Enhet for plan og utbygging**

Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløvesgate 34
4614 KRISTIANSAND S

Vår ref.: (oppgis ved henv.)
16/02684-13 / 79/214;---;L42

Deres ref.:

Vennesla, 13.08.2020

Gnr/bnr 79/214 - Smiheia 98 A og B - ferdigattest

Enhet for plan og utbygging ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon vedtatt av kommunestyret 18.6.2015, sak 40/15.

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

Ferdigattesten gjelder for **tiltaket** slik det er beskrevet i tillatelsen gitt 2016.

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

Med hilsen

Jan Erik Heddeland
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

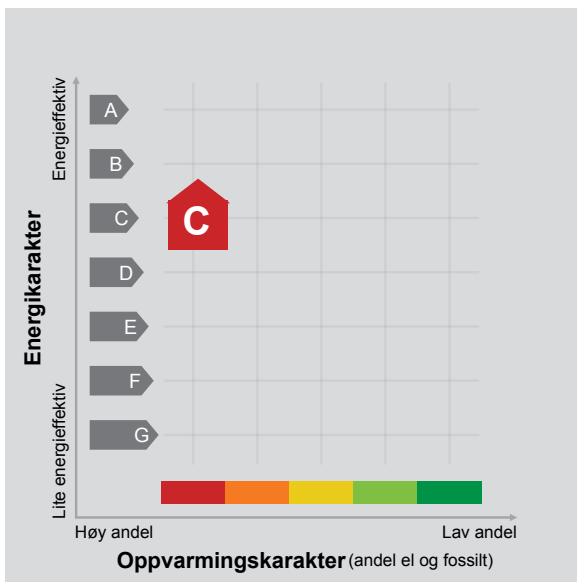
Kopi:

Kopi: Jannicke Usterud/Enhet for teknisk forvaltning
Kjersti Simonstad/Enhet for plan og utbygging

www.vennesla.kommune.no			
Besøksadresse Venneslamoen 1 4700 VENNESLA	Postadresse Enhet for plan og utbygging Postboks 25 4701 VENNESLA	Telefon +47 38 13 72 00 Telefaks +47 38 15 79 19	Foretaksregisteret 936846777 Bankkonto 280446019

ENERGIATTEST

Adresse	Smiheia 98A
Postnummer	4720
Sted	HÆGELAND
Kommunenavn	Vennesla
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	214
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300598552
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-117795
Dato	09.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 henvisning. 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 forsikringsselskapet 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

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 Eiendomsmedling 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:

Smiheia 98A, 4720 HÆGELAND. Gnr. 79, bnr. 214, i HÆGELAND kommune, oppdragsnr.: 2400260001
Megler: Asbjørn Svaland, mobil: 45909100, e-post: asbjorn@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



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