

PROAKTIV

Flott enebolig
på Vikeland!

ÅSVEGEN 57





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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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.liier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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



VIKELAND

Flott familiebolig i etablert nabolag på Vikeland! | 4 soverom |
Barnevennlig | Hage | Parkering

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Åsvegen 57, 4708 VENNESLA

Gnr./Bnr.: Gnr. 5, bnr. 319, i Vennesla kommune

Prisantydning: 2.990.000,-

Omkostninger: 94.740,-

Totalpris: 3.084.740,-

Kommunale avgifter: 14.193,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1956

Rom/soverom: 5/4

BRA: 177 m²

BRA-i: 177 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Det er gruslagt gårdsplass og delvis asfaltert opp til hageport med gode muligheter for parkering.

Tomt: 663 m²

Energimerke: F

INNHold

2	4	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Intervju med selger
12	22	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
41	124		
Vedlegg	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."

Emma Storkås



Emma Storkås

Mobil: 41 88 37 78

E-post: emma@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Kristiansand

Telefon: 45 90 91 00

Proffmegleren AS

Org. nummer: 933456056

KORT OM EIENDOMMEN

Emma Storkås v/ Proaktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere denne innholdsrike eneboligen på Vikeland. Boligen har en praktisk planløsning fordelt over to etasjer og inneholder blant annet stue, kjøkken, bad, fire soverom og gode oppbevaringsmuligheter.

Utvendig byr eiendommen på en stor skjermet hage, romslig veranda, flott utsikt og parkeringsmuligheter på delvis asfaltert og gruslagt gårdsplass.

Boligen ligger i et rolig, etablert nabolag på Vikeland, med kort vei til buss- og togstasjon som gir gode forbindelser til både Vennesla sentrum og Kristiansand. Skoler, barnehage, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud ligger innen kort kjøreavstand. Dette gir et godt utgangspunkt for en praktisk hverdag for både store og små!

Les også intervju med selger.

Velkommen til visning!

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

Lord Philip Chesterfield



VIKELAND

Kommune: Vennesla / Område: Vikeland

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

Beliggenhet

I et rolig, etablert nabolag på Vikeland ligger Åsvegen 57. Området byr på naturskjønne omgivelser med kort vei til flotte turmuligheter og rekreasjonsområder, som Vigeland Hovedgård hvor du kan bade og fiske. Samtidig er det kort kjøreavstand til dagligvarebutikker, skoler, barnehage og øvrige servicetilbud. Eiendommen har nærhet til både buss- og togstasjon, med gode forbindelser til Vennesla sentrum og Kristiansand. Beliggenheten kombinerer rolige omgivelser med enkel tilgang til hverdagens fasiliteter, og gir et godt utgangspunkt for en komfortabel og aktiv hverdag.

Bebyggelse

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Vikeland bestående av hovedsakelig eneboliger.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Åsvegen Linje 30, N30, 31	8 min 🚶 0,6 km
🚶	Vennesla stasjon Linje F5	14 min 🚶 1,2 km
✈️	Kristiansand Kjevik	21 min ✈️

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vennesla Post i butikk	12 min 🚶 1 km
Coop Extra Vikeland PostNord	12 min 🚶 1 km

VARER/TJENESTER

📦 Slotts Quartalet	18 min 🚗
📦 Boots apotek Vennesla	7 min 🚗

SPORT

⚽ Eikebakken balløkke Ballspill	8 min 🚶 0,6 km
⚽ Høyland/Liene ballplass Ballspill	19 min 🚶 1,6 km
🏊 Trimeriet Vennesla	17 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Venneslaporten	17 min 🚶
------------------	----------

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

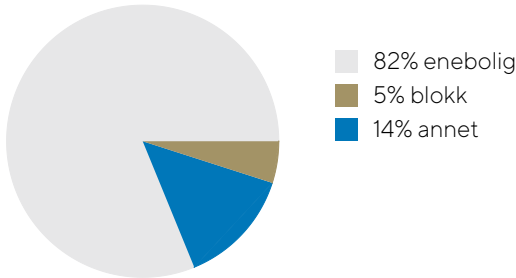
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Kvarstein skole (1-7 kl.)	22 min	🚶
145 elever, 10 klasser	1.8 km	
Moseidmoen skole (1-7 kl.)	6 min	🚗
316 elever, 19 klasser	2.8 km	
Vennesla ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	🚗
476 elever, 38 klasser	4.2 km	
Kristen VGS Vennesla	14 min	🚶
Vennesla videregående skole	10 min	🚗
624 elever	4.5 km	

BARNEHAGER

Mariknotten Solkollen barnehage (0-5 år)	15 min	🚶
77 barn	1.2 km	
Barnestua barnehage (0-5 år)	7 min	🚗
53 barn	3.2 km	
Solsletta barnehage (0-5 år)	7 min	🚗
79 barn	3.4 km	



Livet på Vikeland

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant kanskje ønsker svar på.



”
"Her har vi hatt et rolig og trygt nabolag med hyggelige naboer som alltid har vært flinke til å stille opp med en hjelpende hånd!"

Selger: Lillian og Stig

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte og flyttet inn i huset i august 1993.

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi valgte eiendommen fordi det føltes som et trygt og godt sted og bo, ikke minst fordi jeg (Lillian) selv har vokst opp i nabolaget.

Vi synes også at huset og eiendommen var et perfekt sted for barn og vokse opp.

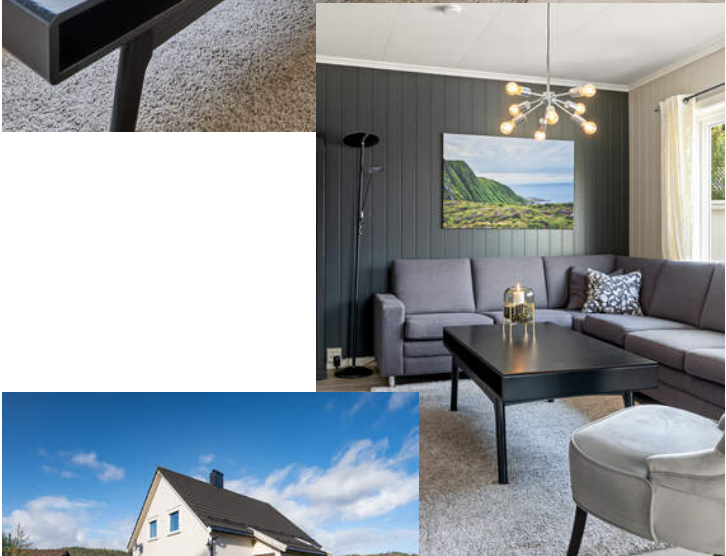
Hvorfor skal dere flytte?

Nå har vi bodd her i 33 år, og gjennom alle disse årene har huset og eiendommen blitt utviklet og forandret i takt med familien og våre ønsker. Kledning og tak er skiftet, det samme er vinduer og ytterdører. De siste årene har vi

gjort mye innvendig oppussing, blant annet fått nytt kjøkken og nytt bad. Vi har virkelig kost oss med å gjøre huset til det hjemmet vi ønsket oss.

Også tomten har blitt forandret gjennom årene. Vi har sprengt ut og gjort om en liten hageflekk til en stor og fin gressplen, et område som har blitt mye brukt av både barn og voksne gjennom årene.

Det er med delte følelser at vi har valgt å selge. Barna våre har blitt voksne og har fått egne familier, og vi kjenner at tiden er inne for og finne en mindre bolig med mindre vedlikehold.



Hva har dere likt best med området?

Det er en fantastisk plass og bo, og vi kommer virkelig til å savne hjemmet som har vært en stor del av livet vårt, og som har vært hele barndommen til barna våre. Her har vi hatt et rolig og trygt nabolag med hyggelige naboer som alltid har vært flinke til å stille opp med en hjelpende hånd. For barna har dette vært en trygg plass med fine lekemuligheter både ute og inne. Skogen like ved har gitt mange muligheter for lek, turer og opplevelser, og Kvarstein skole har vært en viktig del av oppveksten. Vi har vært veldig fornøyd med skolen både som foreldre og gjennom barnas skolegang.

**Vinter, vår, sommer og høst.
Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?**

Våren er en spesielt fin tid her, Når de første solstrålene begynner å komme inn i stua allerede i midten av februar, merkes det at våren nærmer seg. Rådyrene begynner og vise seg rundt huset og i hagen nesten daglig, og solen står på fra morgen til kveld. Grillen blir flittig brukt på terrassen, og vi kan nyte solen både på terrassen og på plenen fra våren til langt ut på høsten. Om sommeren er det bare en liten gåtur på 10-15 minutter før man kan nyte et bad i Otra. På sensommeren kan vi kose oss med nydelige plommer fra plommetreet på plenen. Høsten er også vakker, med skog og trær i alle mulige farger rundt på alle kanter, og fra terrassen kan man nyte flotte røde solnedganger. Vinteren her, som andre steder på Sørlandet, kan variere mye fra år til år. Noen vintre er det nesten ingen snø, mens andre byr på snøskuffing nesten annenhver dag. Når snøen kommer, hender det ofte at naboene samles for en god prat mellom øktene med snømåking, noe som gjør jobben litt hyggeligere. Etterpå er det ekstra deilig å gå inn, fyre i ovnen og nyte varmen og flammene. Boligen er praktisk og romslig, og ligger fint til med naturen tett på. For oss har dette vært et trygt, godt og innholdsrikt sted og bo gjennom 33 år. Et hjem fylt med mange gode minner.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL ÅSVEGEN 57

Parkering

Det er gruslagt gårdsplass og delvis asfaltert opp til hageport med gode muligheter for parkering.

Tomtestørrelse

663,00 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt på ca. 663 kvm. Tomten er pent opparbeidet med asfaltert parkering, gruslagt gårdsplass og skjermet hage. Flott hage og uteområde som er godt tilrettelagt for barn med ballspill og lek. Arealet er i opprinnelig målebrev oppgitt til 610 km, men i matrikkelrapport registrert med 663 kvm. Matrikkelrapport er ikke en helt sikker kilde, det tas forbehold om at grensepunkter finnes for påvisning og eventuelle avvik i tomtestørrelse.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

TILSTANDSGRADER:

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 3 stk. TG3, 19 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2 og TG3:

Utvendig

Taktekking,TG2

Tekking av undertak er ukjent. 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekking.

Tiltak

- Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og utføre nødvendig vedlikehold, inkludert utskifting av slitte eller knekte takstein. Når mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd, øker risikoen for at taket kan utvikle lekkasjer eller andre skader over tid, noe som kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner. For å opprettholde god funksjon og redusere risiko for følgeskader, bør det påregnes at taktekking og undertak må skiftes ut innen rimelig tid.

TEKNISK GJENNOMGANG AV BOLIGEN

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





Nedløp, beslag og skorsteiner over tak,TG2

Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt. 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. Vannbord vinduer og vindski av tre. Snøfangere montert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av den estimerte levetiden for beslagsløsningene er oppnådd, og det er redusert tilgang til taket m.m. for å kunne gjennomføre grundig kontroll. Dette medfører økt risiko for behov for vedlikehold og mulige avvik.

Tiltak

- Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold av beslagsløsninger, takrenner og nedløp for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer, spesielt med tanke på at mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd og tilgangen for kontroll er redusert. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, vanninntrenging og økte utbedringskostnader.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Liten kontrollmulighet, observasjon utført fra luke. Det er utført etterisolering. Isolasjon opptil undertak, og det er ukjent om lufting mellom undertak og innredet rom er OK. Vanlig at dette er for lite lufting og at kondensfukt kan forekomme.

Tiltak

- Det bør undersøkes om det er tilstrekkelig lufting mellom undertak og innredet rom. Manglende eller utilstrekkelig lufting kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan gi redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader. Det anbefales å utbedre luftingen dersom den viser seg å være utilstrekkelig, for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG2

Yttervegger av trekonstruksjon med trekledning. To av vegger byttet 2018 og ellers 2008 ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Trekledning bod ligger nedtil støpt dekke. Utsatt løsning som medfører fortere råte på fuktpåkjenning. På kledning er det stedvis lite lufting i nedre del av konstruksjon. Dette medfører at treverk er mer utsatt for kondensfukt, råte mm.

Tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre del av konstruksjonen i fremtid der mangler for å redusere risikoen for kondens, råte og fuktskader på trekledningen. Videre bør det vurderes tiltak for å hindre at trekledningen ligger direkte mot støpt dekke, da dette øker faren for råte og redusert levetid på kledningen. Manglende tiltak kan føre til omfattende skader på trekonstruksjonen over tid.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys,TG2
Tre og pvc vinduer med isolerglass. Oppe fra 2005 og 2016. 1 etasje fra 2016, og enkelte ukjent, samt soveromsvindu er trolig fra 90 tallet ca. Nyere pvc vinduer kjeller.
Vurdering av avvik:
- Enkelte av dem henger litt i karm når åpnes. Eldre vindu soverom 1 etasje, med redusert funksjon.
Tiltak
- Vinduer som henger i karm bør justeres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje på beslag og karm. Det eldre vinduet på soverom i 1. etasje med utdatert funksjon bør vurderes for utskifting, da dette kan medføre redusert isoleringsevne, økt varmetap og risiko for trekk.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG3
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Vurdering av avvik:
- Råte/dårlig treverk på flere bord, utskiftninger påregnes. Malingflask/slitasje.
- Avvik: Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden bedømmes etter dagens forskrift.
Tiltak
- Råteskadet og dårlig treverk bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade eller ytterligere skader på konstruksjonen. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til svekket bæreevne og økt vedlikeholdsbehov.
- Rekkverkets høyde bør vurderes oppgradert til dagens krav på 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Dagens forskrift stiller strengere krav enn da bygget ble oppført, og manglende tilpasning kan medføre økt fare for personskade.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Innvendig
Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen,TG2
Teglsteinspipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.
Vurdering av avvik:
- Utfra teglpipeens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger liknende svekkes med alder. Det er kun synlig pipe som er kontrollert, dvs det kan være avvik inni pipeløp som medfører avvik som ikke er mulig å avdekke.
Tiltak

- Det anbefales å få utført kontroll av pipe og ildsteder av kvalifisert fagperson, da mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd, samt fordi kun utvendig kontroll er utført (ikke i pipeløp som kan skjule avvik). Dette for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje, og for å redusere risikoen for brann eller funksjonssvikt.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje),TG2
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. Punktet gjelder de vegger som er påforet på innvendig side innenfor murvegg/grunnmur.
Vurdering av avvik:
- Lite påforede vegger som medfører økt risiko, men fuktig miljø kjeller kan oppleves. Dagens eier bruker avfukter.
Tiltak
- Det anbefales å følge med på fuktforholdene i kjelleren og fortsette bruk av avfukter for å redusere risiko for fuktskader. Påforede vegger i kjeller gir økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, noe som kan føre til skader på konstruksjonen over tid. Regelmessig kontroll og vedlikehold bør gjennomføres for å oppdage eventuelle problemer tidlig.

Innvendige dører,TG2
Tredører.
Vurdering av avvik:
- Hovedsaklig OK funksjon men enkelte tar litt i karm/svill. Lysglimt mellom karm og dørblad, redusert isolasjonsevne.
Tiltak
- Justering av dører bør utføres for å hindre videre slitasje på karm og svill, samt for å forbedre isolasjonsevnen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje, redusert komfort og varmetap.

Våtrom
Kjeller > Bad/vaskerom
Generell,TG3
Enkelt eldre badерom
Vurdering av avvik:
- Eldre enkelt badерom. Tg3 gis når det er fra før 2000 og funksjon anesees usikker. Ingen sluk i rommet som medfører økt skade ved evt lekkasje. Murgulv, ikke membran/fuktsikringsløsning lik dagens standard,. Stedvis avflassing murpuss mm, malt over. Stedvis trepanel nedtil gulv som er dårlig løsning. Trepanel og malte murvegger. Det brukes avfukter der i dag. Lufting via vindu. Opplegg vaskmeainm, dusjkabinett og wc. Lufting via vindu.
Tiltak
- Badерommet bør totalrenoveres for å oppnå dagens krav til tetthet og utførelse. Det mangler membran/fuktsikring etter dagens standard, og det er stedvis avflassing av murpuss samt trepanel ned mot gulv, noe som øker risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Konsekvensen av dagens tilstand er økt fare for vanninntrenging, skjulte skader og fremtidige kostnader. Alle arbeider med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres ved oppgradering.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

TEKNISK GJENNOMGANG AV BOLIGEN

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





Kjeller > Bad/vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Hulltaking ikke utført fordi det er murvegger i rommet der rør.

Vurdering av avvik:

- Det ble utført overflate søk med fuktindikator med utslag.

Dette skyldes trolig kapillærsug unnenfra.

Tiltak

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktutslag, da dette trolig skyldes kapillærsug nedenfra. Konsekvensen av å ikke utbedre eller undersøke nærmere er økt risiko for fuktskader og skader på omkringliggende konstruksjoner.

2 etasje > Bad

Overflater, vegger og himling,TG2

Våtromsplater vegger og platet tak.

Vurdering av avvik:

- Det skal være en aluminiumslist under veggplatene og fug mellom platebunn og denne listen for å unngå fuktoppsug. Fug mangler som kan gi fuktoppsug i nedre del av plate ved fuktpåkjenning. Dette ansees dog ikke kritisk siden det ikke er mye fuktpåkjenning direkte på overflater her pga kabinett.

Tiltak

- Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater, da veggflatene ikke er fuktbestandige. Konsekvensen ved eksponering for direkte vannbelastning er økt risiko for fuktskader og påfølgende skade på konstruksjonen.

2 etasje > Bad

Overflater gulv,TG2

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fall mot sluk ihht dagens standard i rommet.

Fungerer ved normalt bruk siden det er dusjkabinett og vann ledes direkte i avløp, men risiko ved lekkasje eller mye vannsøl hvor vann vil kunne ligge igjen.

Tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Konsekvens er risiko ved lekkasje og redusert brukervennlighet ved vannsøl mm.

2 etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til rommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under eller over døren. Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, som kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og risiko for mugg- og fuktskader.

Kjøkken

1 etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

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.

Vurdering av avvik:

- Løst deksel mot vegg, mer utseendemessig avvik.

Tiltak

- Dekselet bør festes forsvarlig for å sikre et pent utseende og forhindre at det løsner ytterligere. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er hovedsakelig estetisk, men det kan også føre til at dekselet faller av og eventuelt skader underliggende overflate.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger,TG2

Vannrør av rør i rør baderom oppe, noe plast ellers, ellers

kobber ser det ut til. Normal levetid for vannrør av kobber er 25

- 75 år. Stoppekran plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på vannrør av kobber. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen. Fordelerskap rør i rør bad fremstår ok, men veldig enkelt/provisorisk lagt i bad nede.

Tiltak

- Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre vannrør, spesielt kobberrør, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og følgeskader på bygningen. Det bør også vurderes å oppgradere det provisorisk utførte rør-i-rør-systemet på badet nede, for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risikoen for fremtidige vannskader.

Innvendige avløpsrør,TG2

Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på

avløpsrør. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.

Tiltak

- Det anbefales jevnlig overvåkning av tilstanden på avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg, noe som kan føre til lekkasjer eller driftsproblemer. Ved eventuelle problemer bør rørene vurderes nærmere av fagperson, og det kan være aktuelt med utskiftning eller utbedring. Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG3

Det er grunmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført.

Vurdering av avvik:

- Det er observert grunnmursplast en side men mangler topplst som gjør at fukt kommer ned bak plast og medfører fuktpåkjenning grunnmur. Det er observert saltutslag og/eller malingflass som tilsier at drenering ikke fungerer optimalt. Eier har opplyst at det kan sees tegn til fuktig grunnmur inne enkelte ganger. Derav tg3. I eldre boliger vil det være kapillærsug, hvilket vil si fuktoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktsperre under betongstøp. Erfaringsmessig så vil utvendig drenering rundt bolig/grunnmur medføre tørrere miljø i kjeller, men man vil ikke kunne hindre fuktoppsug fra gulv.

Tiltak

- Det anbefales å undersøke og eventuelt utbedre dreneringen, da saltutslag og malingflass indikerer at dagens løsning ikke fungerer optimalt. Dog må dette vurderes utfra bruk, skal det brukes som idag så gjør kanskje ikke mindre fukt og saltutslag allverdens da det er murvegger som tåler noe fukt. Mangelfull drenering kan føre til økt fuktinntrengning, skader på konstruksjonen og dårligere inneklime. I den utvendig enkle boden under terrasse må det forventes fuktinnsig/fuktig miljø. I eldre boliger uten fuktsperre under betonggulv må det påregnes noe fuktoppsug fra grunnen, og dette kan ikke fullt ut utbedres med utvendig drenering alene. Videre tiltak bør vurderes dersom det oppstår vedvarende fuktproblemer innvendig.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Grunnmur og fundamenter,TG2

Murt/støpt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- "Kvarsteinsand" brukt i grunnmur fra opprinnelig som gjør grunnmur noe porøs og forvitrer. Noe utbedringer utført med ny påstøp utvendig side. Det er stedvis avlassinger, mindre sprekker/riss etc, noe vedlikehold påregnes.

Tiltak

- Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av

grunnmuren, inkludert reparasjon av avlassinger og sprekker, for å hindre videre forvitring og redusere risiko for fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen.

Forstøtningsmurer,TG2.

Vurdering av avvik:

- Noe sprekker og riss. Nedre del kontrollert i redusert grad grunnet tilgang.

Tiltak

- Sprekker og riss bør utbedres for å hindre videre forvitring og vanninntrengning, som kan føre til redusert stabilitet og økte vedlikeholdskostnader over tid. Oppsyn.

Terrengforhold,TG2

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. Samt videre fall på terrengoverflate som heller bort fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort.

Tiltak

- Det bør ideelt sett etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra boligen, og taknedløp bør ledes vekk fra ytterveggene for å redusere fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjon. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på grunnmur og inntrenging av vann i bygningskonstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering,TG2

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.

Vurdering av avvik:

- Rør mellom bolig og kommunalt nett er byttet ca 2000/2004 ifølge eier. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson. Manglende tiltak kan medføre vannskader eller avløpsproblemer.

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

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

Ikke fremlagt dokumentasjon.

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

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

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Kjeller:
Bad/ vaskerom, boder

1. etasje:
Gang/ trapperom, soverom, stue, kjøkken

2. etasje:
Gang/ trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad

Det foreligger opprinnelige bygningstegninger fra 1954. Det er gjort endringer på boligen etter dette slik at dagens bygningsmasse og planløsning ikke samsvarer med disse tegningene. Det er gjort utvidelse/tilbygg ved inngangsparti og gjort endringer i planløsning og plassering av rom innvendig. I kjeller er rominndelingen endret fra opprinnelig, og det er bygd bad/vaskerom her. I 1.etg er kjøkken og soverom endret på plassering, og entre/gang/trapperom er utvidet. Toalettrom er fjernet. I 2. etg er det opprinnelig gang, 2 soverom og kjøkken, som er endret til 3 soverom, gang og bad. Oversendte byggetegninger tilsier at disse endringene ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse slik boligen er utformet og innredet i dag foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre krav om tilbakeføring.

Areal

Bruksareal:

Underetasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm

1. etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm

2. etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 38 kvm

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Boligen er utvidet ved inngangsparti og ingen tegning på dette, ukjent om søkt. Det er flere bruksendringer i boligen, bla bad oppe står merket soverom. Det er flere endringer av rom og bruk ellers også.

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

Eneboligen er over tre plan med praktisk planløsning innvendig og godt utnyttede uteområder. Boligen inneholder blant annet fire soverom, romslig stue med peis og utgang til





veranda, kjøkken med integrerte hvitevarer og bad. Det er installert varmepumpe i entré og stue, samt sentralstøvsuger i 1. og 2. etasje. Kjelleren byr på gode oppbevaringsmuligheter med flere boder og eget rom med opplegg for vaskemaskin, dusj, servant og toalett. Kommentar fra takstmann: Boligen fremstår vedlikeholdt og modernisert med nyere bad, kjøkken, endel vinduer, ytterdører mm, men også eldre bygningsdeler og byggeskikk som medfører merknader i rapport. Videre vedlikehold påregnes.

Oppvarming

Elektrisk. Peis. Varmekabler på bad. Varmepumper montert i entré og stue.

Info strømforbruk

Selger har tegnet strømvaktale med Norgespris som vil følge boligen ut 2026.

Info energiklasse

Energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at integrerte hvitevarer og kjøleskap på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



KJØKKEN





ROM FOR ALLE

Boligen har 4 soverom.



BAD



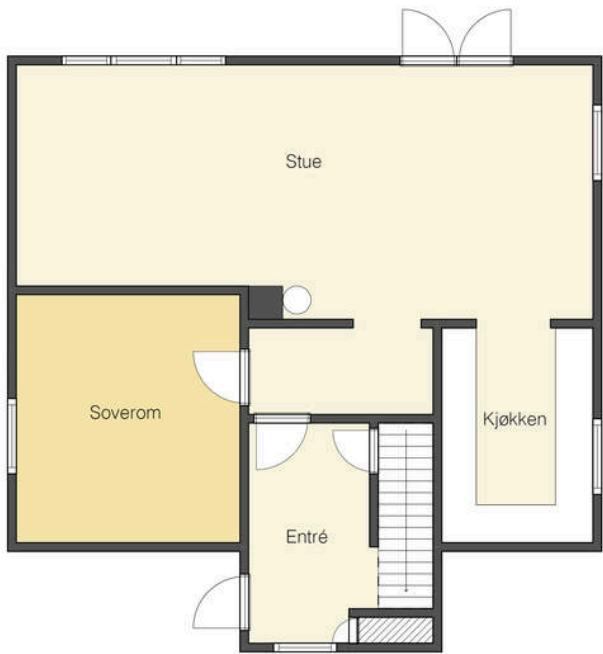


PLANTEGNINGER

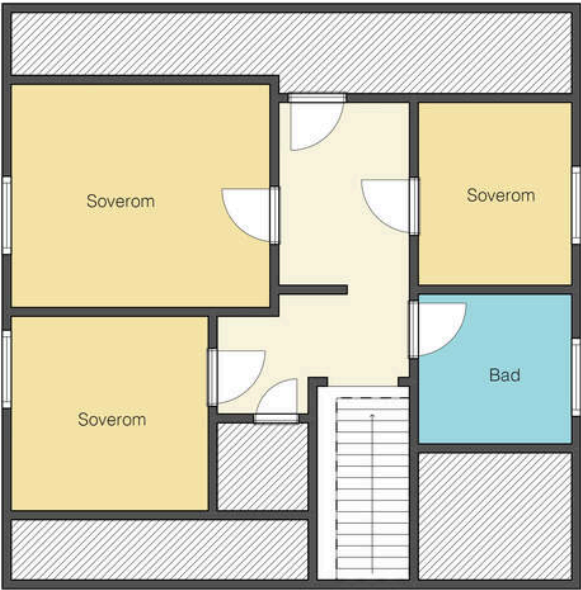


Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk
møblering og er bare ment som illustrasjon

PLANTEGNINGER



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



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

663,00 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt på ca. 663 kvm. Tomten er pent opparbeidet med asfaltert parkering, gruslagt gårdsplass og skjermet hage. Flott hage og uteområde som er godt tilrettelagt for barn med ballspill og lek. Arealet er i opprinnelig målebrev oppgitt til 610 km, men i matrikkelrapport registrert med 663 kvm. Matrikkelrapport er ikke en helt sikker kilde, det tas forbehold om at grensepunkter finnes for påvisning og eventuelle avvik i tomtestørrelse.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

668.017,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.672.067,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann, avløp og feiing. For 2026 er avgiftene beregnet til å bli kr 14 193,- inkl eiendomsskatt. Eiendomsskatt utgjør kr 3 375 av dette. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Renovasjon etter gjeldende satser hos Avfall Sør, disse faktureres separat.

Kommunale avgifter

14.193,- for 2026

Eiendomsskatt

3.375,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller



midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger opprinnelige bygningstegninger fra 1954. Det er gjort endringer på boligen etter dette slik at dagens bygningsmasse og planløsning ikke samsvarer med disse tegningene. Det er gjort utvidelse/tilbygg ved inngangsparti og gjort endringer i planløsning og plassering av rom innvendig. I kjeller er rominndelingen endret fra opprinnelig, og det er bygd bad/vaskerom her. I 1.etg er kjøkken og soverom endret på plassering, og entre/gang/trapperom er utvidet. Toalettrom er fjernet. I 2. etg er det opprinnelig gang, 2 soverom og kjøkken, som er endret til 3 soverom, gang og bad. Oversendte byggetegninger tilsier at disse endringene ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse slik boligen er utformet og innredet i dag foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre krav om tilbakeføring.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4223/5/319:
31.12.2014 - Dokumentnr: 1145423 - Jordskifte
Marnar jordskifterett
Sak nr. 1000-2014-0013 Åsveien.

Kjerneinformasjon

Saken gjelder avklaring av grenser.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1987 - Dokumentnr: 103098 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4223 Gnr:5 Bnr:263

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område under kommuneplanen for Vennesla 2018-2030. Arealformål: Boligbebyggelse, nåværende.

Vei/Vann/Avløp

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløp. Eiendommen har adkomst via kommunal og privateid vei. Det foreligger tinglyst veirett over naboeiendommen Gnr 5 bnr 263 om å kjøre over den eiendommen, mot at eier av gnr 5 bnr 319 overtar vedlikeholdet av veien på lik linje med andre som er gitt veirett eller evt. vil bli gitt veirett. Se vegkart vedlagt salgsoppgaven. Selger opplyser at sommer- og vintervedlikehold (inkl brøyting) på private veier deles mellom brukerne av veien uten at det foreligger skriftlig avtale om fordeling. Det må derfor påregnes å delta i slik vedlikehold. Tomten for eiendommen som selges her (bnr 319) går delvis over vei som går til bakenforliggende eiendom bnr 326 og 275. Det må påregnes at disse har veirett til sine eiendommer.

Radonmåling

Boligen ligger i et område som ansees som høy radonkonsentrasjon ihht NGU kart. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 22. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 990 000,00 (Prisantydning)

2 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

Kjerneinformasjon

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
74 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

75 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
94 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 065 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 084 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Alle 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. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent

med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Forbrukerkjøp – definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte

Kjerneinformasjon

visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings-skjema er vedlegg til dette prospekt.

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

Det opplyses om at robotgressklipper som er montert ved vindfanget ikke medfølger ved kjøp, men kan etter nærmere avtale overtas mot vederlag. 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

Lillian Strømstad Aanensen

Meglern vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 39 000 inkl. mva. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Markedspakke Extra kr 19 900, Oppgjørshonorar kr 11 900, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Visning (pr. gjennomførte fellesvisning) kr 1 950, Utlegg kommunale opplysninger kr 5 447, Utlegg tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545. Totalt kostnadsoverslag kr. 95 642 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er

Kjerneinformasjon

tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere 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.

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
8.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Åsvegen 57, 4708 VENNESLA

#

gnr. 5, bnr. 319

VENNESLA kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 23.09.2026

Rapportdato: 30.09.2026

Oppdragsnr.: 13333-5810

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: UM1427

Foretak: M2 Takst AS



Medlem av

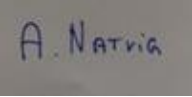


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

42 ÅSVEGEN 57

m² Takst

Rapportansvarlig



Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777

Oppdragsnr.: 13333-5810

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 2 av 23

PROAKTIV.NO 43

Åsvegen 57, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 319
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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 13333-5810

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 3 av 23

Åsvegen 57, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 319
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13333-5810

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 4 av 23

Åsvegen 57, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 319
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget 1956. Etablert område og godt utnyttet uteområde.

Boligen fremstår vedlikeholdt og modernisert med nyere bad, kjøkken, endel vinduer, ytterdører mm, men også eldre bygningsdeler og byggeskikk som medfører merknader i rapport. Videre vedlikehold påregnes.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggt teknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport. Det er uttalt følgende fra Kommunal departementet vedr tilstandsrapport: "Det er ikke å forvente at den bygningskyndige skal avdekke alle feil og svakheter med en bolig. En slik målsetning er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den vil i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader". Med andre ord så påtar man seg som kjøper en risiko ved å kjøpe brukt bolig, og det MÅ forventes kontinuerlig vedlikehold. Plutselig vedlikehold vil oppstå.

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 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.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler.

Alle lukket konstruksjoner som gir en begrenset kontrollmulighet pga tilgang, som kledning, tak/takkonstruksjon, bak beslagsløsninger mm er å anse som risiko basert på at det kan finnes skjulte avvik som takstmannen ikke klarer å se eller avdekke uten inngrep.

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](#)

Enebolig

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

Boligen er utvidet ved inngangsparti og ingen tegning på dette, ukjent om søkt. Det er flere bruksendringer i boligen, bla bad oppe står merket soverom. Det er flere endringer av rom og bruk ellers også.

Oppdragsnr.: 13333-5810

Befaringsdato: 23.09.2026

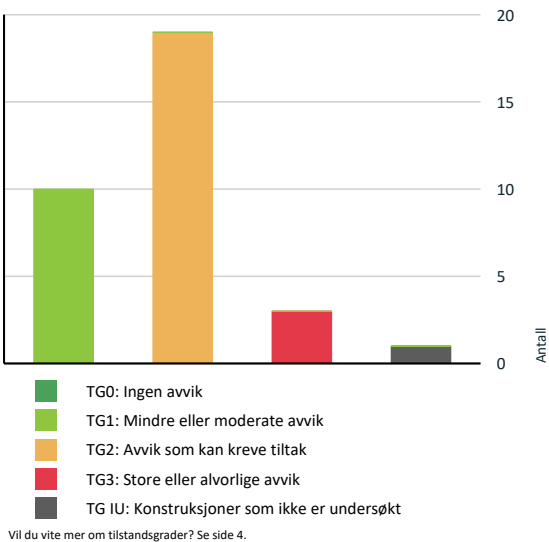
Side: 5 av 23

Åsvegen 57, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 319
4223 VENNESLA

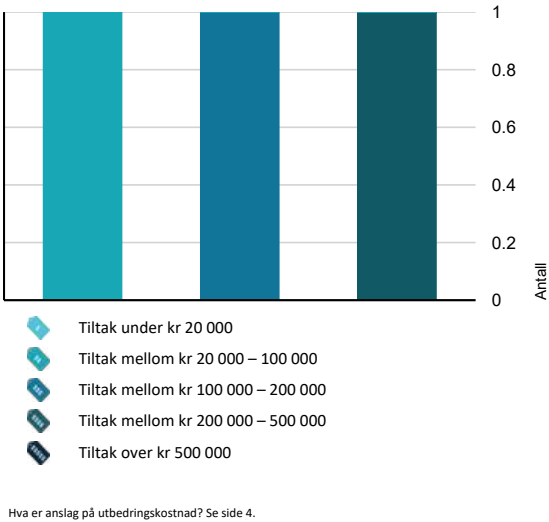
M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekkning	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

Oppdragsnr.: 13333-5810

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 6 av 23

Åsvegen 57, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 319
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
	Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- 

Avvik: Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden bedømmes etter dagens forskrift.

[Gå til side](#)
- 

Avvik: Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. 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.
- Boligen ligger i et område som ansees som høy radonkonsentrasjon ihht NGU kart.
- 

Avvik: håndløper en side øvre del og ingen side nedre del, bratt stigning.
- 

Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Åsvegen 57, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 319
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1956

Anvendelse
Eiers bolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tekking av undertak er ukjent.

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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og utføre nødvendig vedlikehold, inkludert utskifting av slitte eller knekte takstein. Når mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd, øker risikoen for at taket kan utvikle lekkasjer eller andre skader over tid, noe som kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner. For å opprettholde god funksjon og redusere risiko for følgeskader, bør det påregnes at taktekking og undertak må skiftes ut innen rimelig tid.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

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.

Vannbord vinduer og vindski av tre.

Snøfangere montert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av den estimerte levetiden for beslagsløsningene er oppnådd, og det er redusert tilgang til taket m.m. for å kunne gjennomføre grundig kontroll. Dette medfører økt risiko for behov for vedlikehold og mulige avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold av beslagsløsninger, takrenner og nedløp for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer, spesielt med tanke på at mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd og tilgangen for kontroll er redusert. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, vanninntrenging og økte utbedringskostnader.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Liten kontrollmulighet, observasjon utført fra luke. Det er utført etterisolering, Isolasjon opptil undertak, og det er ukjent om lufting mellom undertak og innredet rom er OK. Vanlig at dette er for lite lufting og at kondensfukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Det bør undersøkes om det er tilstrekkelig lufting mellom undertak og innredet rom. Manglende eller utilstrekkelig lufting kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan gi redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader. Det anbefales å utbedre luftingen dersom den viser seg å være utilstrekkelig, for å redusere risikoen for fremtidige skader.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjon med trekledning. To av vegger byttet 2018 og ellers 2008 ifølge eier.

Vurdering av avvik:

Åsvegen 57, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 319
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

• Trekledning bod ligger nedtil støpt dekke. Utsatt løsning som medfører fortere råte på fuktpåkjenning.

På kledning er det stedvis lite lufting i nedre del av konstruksjon. Dette medfører at treverk er mer utsatt for kondensfukt, råte mm.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre del av konstruksjonen i fremtid der mangler for å redusere risikoen for kondens, råte og fuktskader på trekledning.

Videre bør det vurderes tiltak for å hindre at trekledningen ligger direkte mot støpt dekke, da dette øker faren for råte og redusert levetid på kledningen. Manglende tiltak kan føre til omfattende skader på trekonstruksjonen over tid.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Tre og pvc vinduer med isolerglass. Oppe fra 2005 og 2016. 1 etasje fra 2016, og enkelte ukjent, samt soveromsvindu er trolig fra 90 tallet ca. Nyere pvc vinduer kjeller.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av dem henger litt i karm når åpnes. Eldre vindu soverom 1 etasje, med redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer som henger i karm bør justeres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje på beslag og karm. Det eldre vinduet på soverom i 1. etasje med utdatert funksjon bør vurderes for utskifting, da dette kan medføre redusert isoleringsevne, økt varmetap og risiko for trekk.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karm og dørsvill.
- balkonmgdør stue, tredør med isolerglass, fra 2020. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Fra 2018. Funksjon OK.
- inngangsdør kjeller, tredør. Ukjent alder. Funksjon OK.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karm er forventet.

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.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Råte/dårlig treverk på flere bord, utskiftninger påregnes. Malingflass/slitasje.
• Avvik: Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden bedømmes etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet og dårlig treverk bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade eller ytterligere skader på konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til svekket bæreevne og økt vedlikeholdsbehov.
• Rekkverkets høyde bør vurderes oppgradert til dagens krav på 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Dagens forskrift stiller strengere krav enn da bygget ble oppført, og manglende tilpasning kan medføre økt fare for personskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Åsvegen 57, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 319
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Dette er en brukt bolig hvor det må forventes alderstegn, skruerhull, brukslitasje, evt fargeforskjeller der det har hengt bilder, er tepper mm.

Stedvis litt knirk, normalt utfra alder. Enklere i kjeller.

Radon

Beskrivelse

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.

Vurdering av avvik:

• Avvik: Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. 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.

Boligen ligger i et område som ansees som høy radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helseisiko for beboere over tid.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinspipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:

• Utfra teglpipens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger liknende svekkes med alder. Det er kun synlig pipe som er kontrollert, dvs det kan være avvik inni pipeløp som medfører avvik som ikke er mulig å avdekke.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få utført kontroll av pipe og ildsteder av kvalifisert fagperson, da mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd, samt fordi kun utvendig kontroll er utført (ikke i pipeløp som kan skjule avvik). Dette for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje, og for å redusere risikoen for brann eller funksjonssvikt.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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. Punktet gjelder de vegger som er påforet på innvendig side innenfor murvegg/grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Lite påforede vegger som medfører økt risiko, men fuktig miljø kjeller kan oppleves. Dagens eier bruker avfukter.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på fuktforholdene i kjelleren og fortsette bruk av avfukter for å redusere risiko for fuktskader. Påforede vegger i kjeller gir økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, noe som kan føre til skader på konstruksjonen over tid. Regelmessig kontroll og vedlikehold bør gjennomføres for å oppdage eventuelle problemer tidlig.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Avvik: håndløper en side øvre del og ingen side nedre del, bratt stigning.

Konsekvens/tiltak

Åsvegen 57, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 319
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

- Det bør monteres rekkverk/håndløper på begge sider hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fall og personskade ved bruk av trappen.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører.

Vurdering av avvik:

- Hovedsaklig OK funksjon men enkelte tar litt i karm/svill. Lysglimt mellom karm og dørblad, redusert isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Justering av dører bør utføres for å hindre videre slitasje på karm og svill, samt for å forbedre isolasjonsevnene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje, redusert komfort og varmetap.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Enkelt eldre baderom

Vurdering av avvik:

- Eldre enkelt baderom. Tg3 gis når det er fra før 2000 og funksjon anesees usikker. Ingen sluk i rommet som medfører økt skade ved evt lekkasje.

Murgulv, ikke membran/fuktsikringsløsning lik dagens standard,. Stedvis avflassing murpuss mm, malt over. Stedvis trepanel nedtil gulv som er dårlig løsning.

Trepanel og malte murvegger. Det brukes avfukter der i dag.

Lufting via vindu.

Opplegg vaskmeainm, dusjkabinett og wc.

Lufting via vindu.

Konsekvens/tiltak

- Baderommet bør totalrenoveres for å oppnå dagens krav til tetthet og utførelse. Det mangler membran/fuktsikring etter dagens standard, og det er stedvis avflassing av murpuss samt trepanel ned mot gulv, noe som øker risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Konsekvensen av dagens tilstand er økt fare for vanninntrenging, skjulte skader og fremtidige kostnader. Alle arbeider med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres ved oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oppdragsnr.: 13333-5810

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 11 av 23

Åsvegen 57, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 319
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført fordi det er murvegger i rommet der rør.

Vurdering av avvik:

- Det ble utført overflate søk med fuktindikator med utslag. Dette skyldes trolig kapillærsug unnenfra.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktutslag, da dette trolig skyldes kapillærsug nedenfra. Konsekvensen av å ikke utbedre eller undersøke nærmere er økt risiko for fuktskader og skader på omkringliggende konstruksjoner.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier har faktura på arbeidet.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater vegger og platet tak.

Vurdering av avvik:

- Det skal være en aluminiumslist under veggplatene og fug mellom platebunn og denne listen for å unngå fuktoppsug. Fug mangler som kan gi fuktoppsug i nedre del av plate ved fuktpåkjenning. Dette ansees dog ikke kritisk siden det ikke er mye fuktpåkjenning direkte på overflater her pga kabinett.

Oppdragsnr.: 13333-5810

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 12 av 23

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater, da veggflatene ikke er fuktbestandige. Konsekvensen ved eksponering for direkte vannbelastning er økt risiko for fuktskader og påfølgende skade på konstruksjonen.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fall mot sluk ihht dagens standard i rommet. Fungerer ved normalt bruk siden det er dusjkabinett og vann ledes direkte i avløp, men risiko ved lekkasje eller mye vannsøl hvor vann vil kunne ligge igjen.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Konsekvens er risiko ved lekkasje og redusert brukervennlighet ved vannsøl mm.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Modernisert 2016 ifølge eier. Belegg på gulv, klemt i sluk OK.



2 ETASJE > BAD

Åsvegen 57, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 319
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, innredning og vegghengt wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

SealBag system på wc slik at dreusspalte ikke er nødvendig.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til rommet, for eksempel ved å montere en luftspalte under eller over døren. Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, som kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og risiko for mugg- og fuktskader.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling utført fra knekott bak fordelerskap, normalt.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Integrert mikroovn, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandedatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Husk å teste denne jevnlig da den har en ventil som kan kile seg om den ikke blir brukt.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

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.

Vurdering av avvik:

- Løst deksel mot vegg, mer utseendemessig avvik.

Konsekvens/tiltak

- Dekselet bør festes forsvarlig for å sikre et pent utseende og forhindre at det løsner ytterligere. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er hovedsakelig estetisk, men det kan også føre til at dekslet faller av og eventuelt skader underliggende overflate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 13333-5810

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 13 av 23

Åsvegen 57, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 319
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør i rør baderom oppe, noe plast ellers, ellers kobber ser det ut til. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år. Stoppekran plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på vannrør av kobber. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.

Fordelerskap rør i rør bad fremstår ok, men veldig enkelt/provisorisk lagt i bad nede.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre vannrør, spesielt kobber, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og følgeskader på bygningen.

Det bør også vurderes å oppgradere det provisorisk utførte rør-i-rør-systemet på badet nede, for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risikoen for fremtidige vannskader.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på avløpsrør. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales jevnlig overvåkning av tilstanden på avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg, noe som kan føre til lekkasjer eller driftsproblemer. Ved eventuelle problemer bør rørene vurderes nærmere av fagperson, og det kan være aktuelt med utskiftning eller utbedring. Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe i stue.

Fra 2018. Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rengjøring av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år. Siste service utført ca 2 år siden ifølge eier.



Oppdragsnr.: 13333-5810

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 14 av 23

Åsvegen 57, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 319
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i baderom kjeller. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Fast tilkoblet strøm. Lekk sensor montert, men batteri på disse må byttes.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i trapperom kjeller.

Vurdering av avvik:

- Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, en såkalt utvidet el sjekk. Om ikke så er det økt risiko for feil med anlegget som kan medføre behov for vedlikehold, potensielt fare mm.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler OK. Pulver/skumapparat OK.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht 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.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført.

Vurdering av avvik:

Åsvegen 57, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 319
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

- Det er observert grunnmursplast en side men mangler topplist som gjør at fukt kommer ned bak plast og medfører fuktpåkjenning grunnmur.

Det er observert saltutslag og/eller malingflass som tilsier at drenering ikke fungerer optimalt. Eier har opplyst at det kan sees tegn til fuktig grunnmur inne enkelte ganger. Derav tg3.

I eldre boliger vil det være kapillærsug, hvilket vil si fuktoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktsperre under betongstøp. Erfaringsmessig så vil utvendig drenering rundt bolig/grunnmur medføre tørrere miljø i kjeller, men man vil ikke kunne hindre fuktoppsug fra gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke og eventuelt utbedre dreneringen, da saltutslag og malingflass indikerer at dagens løsning ikke fungerer optimalt. Dog må dette vurderes utfra bruk, skal det brukes som idag så gjør kanskje ikke mindre fukt og saltutslag allverdens da det er murvegger som tåler noe fukt. Mangelfull drenering kan føre til økt fuktinntrengning, skader på konstruksjonen og dårligere inneklima.

I den utvendig enkle boden under terrasse må det forventes fuktinnslag/fuktig miljø.

I eldre boliger uten fuktsperre under betonggulv må det påregnes noe fuktoppsug fra grunnen, og dette kan ikke fullt ut utbedres med utvendig drenering alene. Videre tiltak bør vurderes dersom det oppstår vedvarende fuktproblemer innvendig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt/støpt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- "Kvarsteinsand" brukt i grunnmur fra opprinnelig som gjør grunnmur noe porøs og forvitret. Noe utbedringer utført med ny påstøp utvendig side. Det er stedvis avflassinger, mindre sprekker/riss etc, noe vedlikehold påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av grunnmuren, inkludert reparasjon av avflassinger og sprekker, for å hindre videre forvitring og redusere risiko for fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen.



TG 2 Forstøtningsmur

Beskrivelse

.

Vurdering av avvik:

- Noe sprekker og riss. Nedre del kontrollert i redusert grad grunnet tilgang.

Oppdragsnr.: 13333-5810

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 15 av 23

Oppdragsnr.: 13333-5810

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 16 av 23

Åsvegen 57, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 319
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Sprekker og riss bør utbedres for å hindre videre forvitring og vanninntrengning, som kan føre til redusert stabilitet og økte vedlikeholdskostnader over tid. Oppsyn.



Terrengforhold

Beskrivelse

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. Samt videre fall på terrengoverflate som heller bort fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort.

Konsekvens/tiltak

- Det bør ideelt sett etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra boligen, og taknedløp bør ledes vekk fra ytterveggene for å redusere fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjon. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på grunnmur og inntrenging av vann i bygningskonstruksjonen.

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

Beskrivelse

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.

Vurdering av avvik:

- Rør mellom bolig og kommunalt nett er byttet ca 2000/2004 ifølge eier. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson. Manglende tiltak kan medføre vannskader eller avløpsproblemer.

Oljetank

Beskrivelse

Ingen nedgravd oljetank ifølge eier.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Avvik: Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden bedømmes etter dagens forskrift.
- Avvik: Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. 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.

Boligen ligger i et område som ansees som høy radonkonsentrasjon iht NGU kart.

- Avvik: håndløper en side øvre del og ingen side nedre del, bratt stigning.
- Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkets høyde bør vurderes oppgradert til dagens krav på 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Dagens forskrift stiller strengere krav enn da bygget ble oppført, og manglende tilpasning kan medføre økt fare for personskade.
- Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helseerisiko for beboere over tid.
- Det bør monteres rekkverk/håndløper på begge sider hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fall og personskade ved bruk av trappen.
- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, en såkalt utvidet el sjekk. Om ikke så er det økt risiko for feil med anlegget som kan medføre behov for vedlikehold, potensielt fare mm.

Oppdragsnr.: 13333-5810

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 17 av 23

Åsvegen 57, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 319
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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

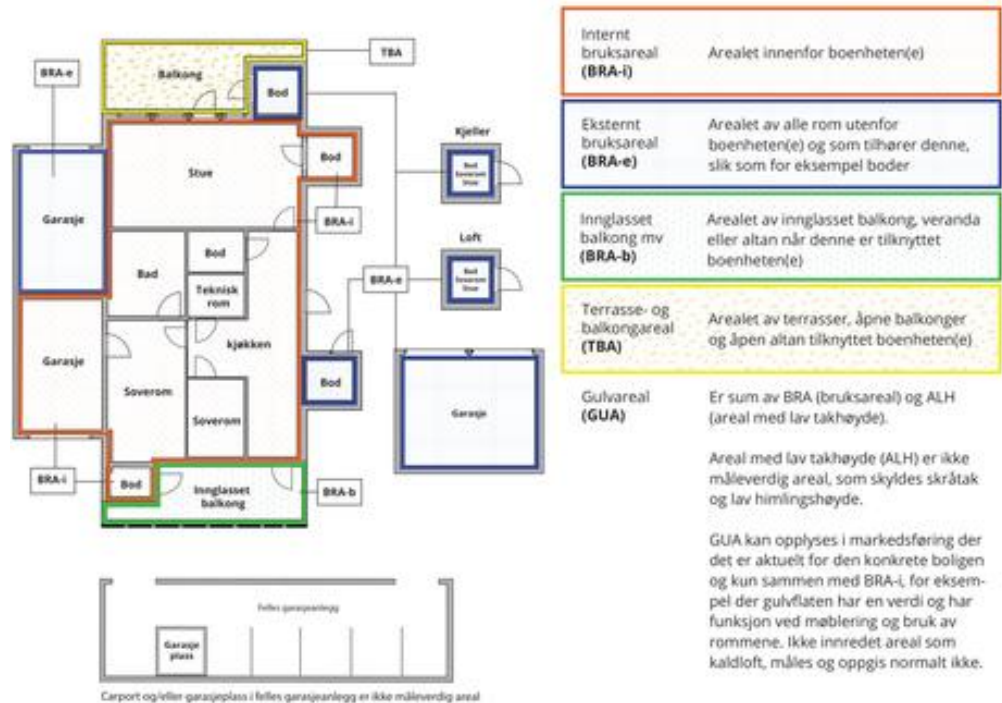
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsskonstruksjoner 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.

Oppdragsnr.: 13333-5810

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 18 av 23

Åsvegen 57, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 319
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	59			59	
1 etasje	69			69	38
2 etasje	49			49	
SUM	177				38
SUM BRA	177				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad/vaskerom, bod		
1 etasje	Gang/trapperom, soverom, stue, kjøkken		
2 etasje	Gang/trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er utvidet ved inngangsparti og ingen tegning på dette, ukjent om søkt. Det er flere bruksendringer i boligen, bla bad oppe står merket soverom. Det er flere endringer av rom og bruk ellers også.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ikke fremlagt dokumentasjon.

☒ Ja ☐ Nei

Åsvegen 57, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 319
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Lillian Strømstad Aanensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	5	319		0	663.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åsvegen 57

Hjemmelshaver

Aanensen Lillian Strømstad

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.09.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	9	Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Åsvegen 57, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 319
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	
2	30.09.2026	
3	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Åsvegen 57, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 319
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så

Åsvegen 57, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 319
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

menes dette nyere enn boligens byggeår.

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 bruktsslitasje.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Proffmegleren AS



Egenerklæring

Åsvegen 57, 4708 VENNESLA

18 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Åsvegen 57

Postadresse

Åsvegen 57

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 1993

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

33 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 83850459

Informasjon om selger

Selger

Aanensen, Lillian Strømstad

Selger

Aanensen, Stig

Forbehold

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

Side 1

PROAKTIV.NO

65



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Rørleggerarbeid

2.1.2

Årstall

2016

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytting av rør, tilkobling av vann til dusj, vask og toalett. Byttet avløpsrør

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Jarle Håkedal

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

2.2.1

Navn på arbeid

Rørleggerarbeid

2.2.2

Årstall

2016

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet avløp og lagt rør i rør. Installert dusj, toalett og vask på bad 2 etasje. Innlagt vann til dusj, toalett og vask på midlertidig bad i kjeller

2.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Jarle Håkedal

2.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

2.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2

Årstall

2016

2.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært



2.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flytparkel og gulvbelegg bad 2 etasje

2.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

A gulv

2.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

2.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.4.2

Årstall

2016

2.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert baderomsplater og baderomskap

2.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

Stomne bygg

2.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekket vann inn i kjeller ved mye nedbør. Dette er utbedret i 2008

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2006

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet lekter, takpapp og takstein og pipehatt

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2016

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☐ Ufaglært



☐ Faglært☒ Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Byttet kledning

4.3.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.3.2 Årstall
2016

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært☒ Ufaglært

4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Byttet kledning på veggene ved inngangsparti, og isolert

4.4.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.4.2 Årstall
2018

4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

4.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet kledning på en vegg, isolert og byttet kjøkkenvindu

4.4.5 Hvilket firma utførte jobben?
Sørheim bygg

4.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja☒ Nei

4.5.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.5.2 Årstall
2019

4.5.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

4.5.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet verandador

4.5.5 Hvilket firma utførte jobben?
Sørheim bygg

4.5.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja☒ Nei

Kjeller

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

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



☒ Ja☐ Nei

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

Beskriv omfanget
Lakk vann i kjeller ved mye nedbør. Utbedret i 2008

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

8.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

8.1.2 Årstall
2008

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Gravd opp, sprengt fjell og drenert

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Fjellestad og Heggland

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja☒ Nei

Elektrisitet

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

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

10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
2018

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Siste gang i 2018, gjort litt og litt gjennom årene men husker ikke når. Gjort av fagmann

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
KS elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja☒ Nei



Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2000

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet av vannledninger inn til huset

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Vennesla kommune

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tanken er fjernet i 2008

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

Side 6

Vedlegg

17

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

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipen er renoverert og nytt ildsted i 1 etasje og ildsted fjernet i 2 etasje i 2022

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus. Forsvant etter utbedring av grunnmur i 2008

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja

Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja

Nei

27

Er det utført radonmåling?

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Side 7

70ÅSVEGEN 57

PROAKTIV.NO71



Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

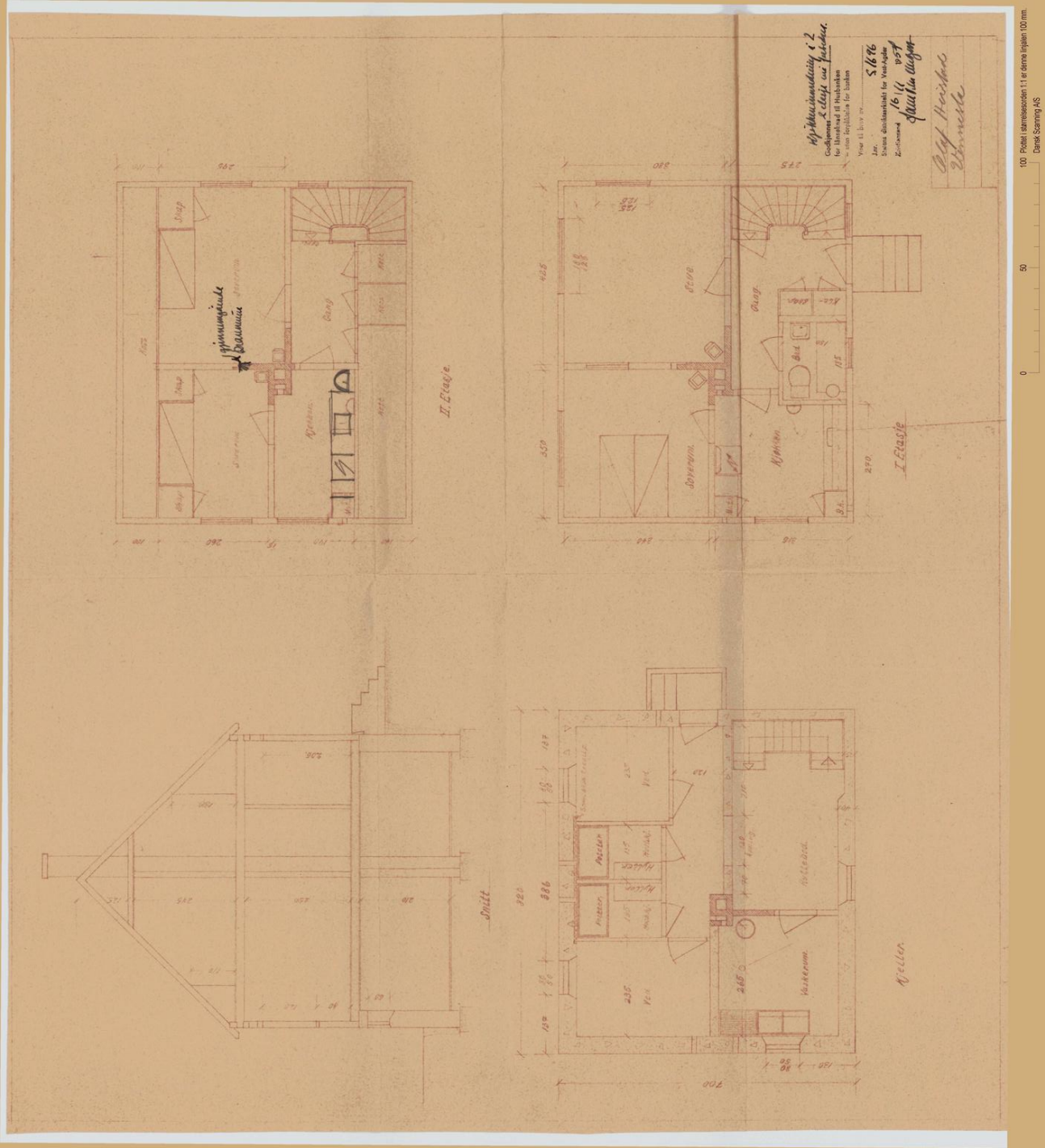
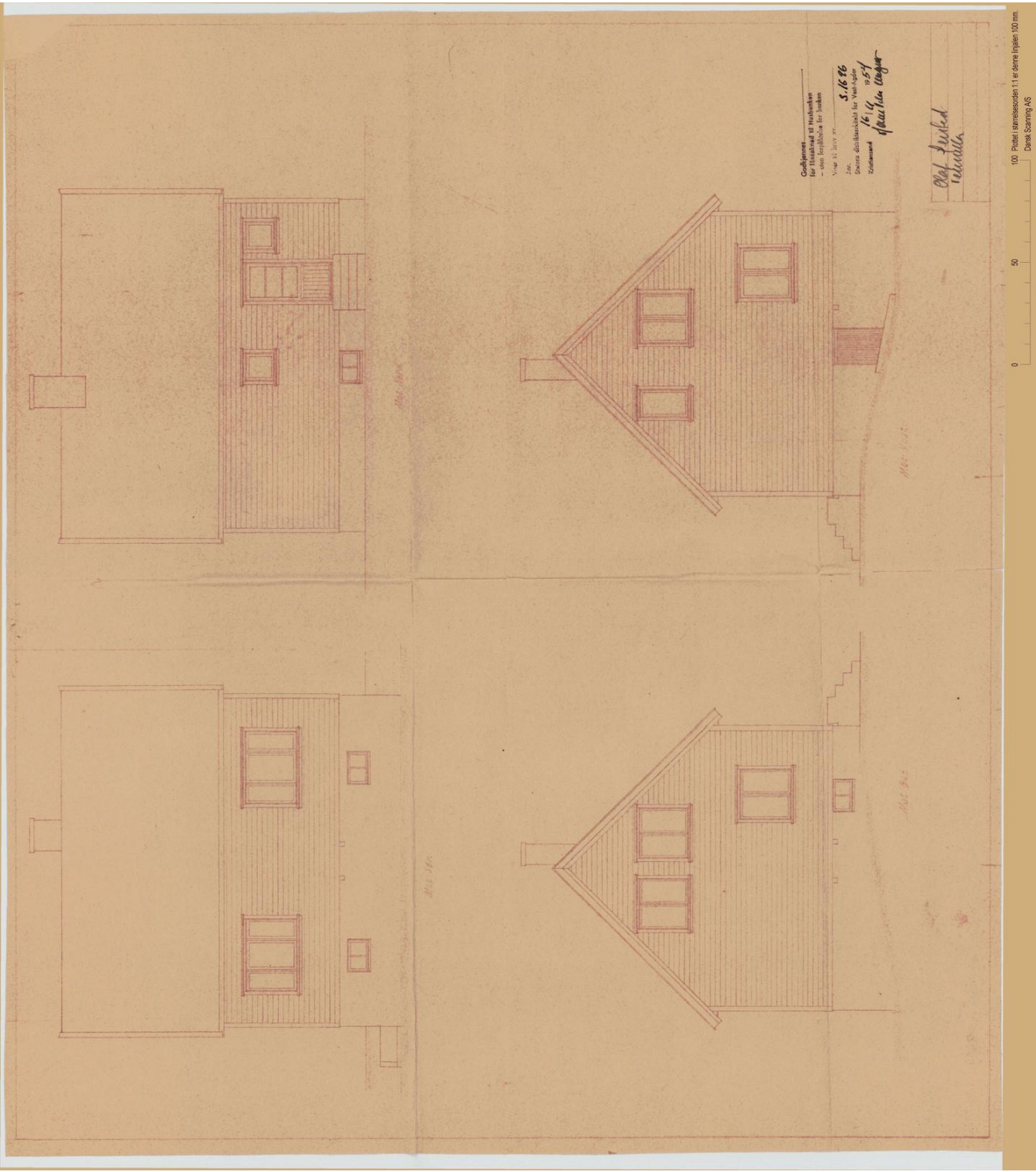
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 61604199

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Stig Aanensen	2026-09-18	Lillian Strømstad Aanensen	2026-09-18
Identification		Identification	
 Stig Aanensen		 Lillian Strømstad Aanensen	





DAGBOKFØRT
04.AUG87 03098
SORENSKRIVAREN I
SETESDAL

ERKLÆRING

Undertegnede, Ellen Solveig Bakken, pers.nr. 120124 [REDACTED], gir herved eier av gnr 5 bnr 319 i Vennesla, , rett til å benytte anlagte kjørevei over min eiendom gnr 5 bnr 263 mot at eier av gnr 5 bnr 319 overtar vedlikeholdet av veien på lik linje med andre som er gitt veirett eller evt. vil bli gitt veirett.

Denne erklæring kan tinglyses på min eiendom.

Vennesla, den 09.06.1987

Ellen Solveig Bakken
Ellen Solveig Bakken



DAGBOKFØRT
04.AUG87 03098
SORENSKRIVAREN I
SETESDAL

ERKLÆRING

Undertegnede, Ellen Solveig Bakken, pers.nr. 120124 [REDACTED], gir herved eier av gnr 5 bnr 319 i Vennesla, , rett til å benytte anlagte kjørevei over min eiendom gnr 5 bnr 263 mot at eier av gnr 5 bnr 319 overtar vedlikeholdet av veien på lik linje med andre som er gitt veirett eller evt. vil bli gitt veirett.

Denne erklæring kan tinglyses på min eiendom.

Vennesla, den 09.06.1987

Ellen Solveig Bakken
Ellen Solveig Bakken



MARNAR
JORDSKIFTERETT

Statens kartverk
Tinglysingen
3507 HØNEFOSS



Rett kopi bekreftes

Saksnummer
1000-2014-0013

Vår referanse
1709/2014

Vår dato
30.12.2014

Tinglysing av rettsbok
Jordskiftesak 1000-2014-0013 ÅSVEIEN

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24.
Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Vennesla kommune
Gnr./bnr.: 5/95, 263, 275, 319, 326, 413, 415

Vennligst påfør at saken gjelder avklaring av grenser.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing m.v. § 4 første ledd
pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

Bedriftsnr. 974 733 161

Marnar jordskifterett
Pb 508
Lundsiden
4605 Kristiansand



Doknr: 1145423 Tinglyst: 31.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Med hilsen
Marnar jordskifterett

Siri M. Coward
Siri M. Coward
førstekonsulent

Vedlegg

Postadresse
Pb 508, Lundsiden
4605 Kristiansand

Besøksadresse
Tordenskjoldsgt 65
4614 Kristiansand

Telefon 38 79 44 70
Telefax
marnar.jordskifterett@domstol.no

www.jordskifte.no
Org.nr. 974 733 161



Rett kopi bekreftes



Marnar jordskifterett
Siri M. Coward

Marnar jordskifterett

Rettsbok

Sak: 1000-2014-0013 ÅSVEIEN

Gnr. 4 og 5 i Vennesla kommune

Avklaring av grenser

Påbegynt: 11.09.2014

Avsluttet: 10.10.2014



RETTSBOK

Domstol:	Marnar jordskifterett
Møtedag:	11.09.2014
Sted:	Kommunehuset i Vennesla
Sak nr.:	1000-2014-0013 ÅSVEIEN

Saken gjelder: Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88

Jordskiftedommer: Tarjei Berg, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd

Saken er krevd av: Jorunn Hauger

Til behandling: Fremming av saken
Grensegang
Bruksordning

Parter:	Eier av gnr. 4/17, Merete og Odd Olav Ofstad
	Eier av gnr. 4/165, Vennesla kommune
	Eier av gnr. 5/95, Reidunn Nygård
	Eier av gnr. 5/263, Jorunn Hauger
	Eier av gnr. 5/264, Maria N. og Tommy Gjødrem
	Eier av gnr. 5/275, Geir Nilssen
	Eier av gnr. 5/319, Lillian Strømstad Aanensen
	Eier av gnr. 5/326, Lasse Tallaksen
	Eier av gnr. 5/413, Marianne Aas
	Eier av gnr. 5/414, 5/691, Anne Britt Martens
	Eier av gnr. 5/415, Terje Aas

Eiendommene ligger i Vennesla kommune.

Til stede: Odd Olav Ofstad, Vennesla kommune v/Daniel Angelstad, Arild Omdal for Reidun Nygård, Jorunn Hauger, Geir Nilssen, Stig Aanensen for Lillian Strømstad Aanensen, Alf Egil Veland for Marianne Aas, Anne Britt Martens, Knut John Bakken – sønn til tidligere eier av gnr. 5/263 og Kristina Hauger – datter til Jorunn Hauger.

De andre partene var lovlig innkalt, men møtte ikke.

På forespørsel fra jordskiftedommeren framkom det ingen merknader til innkallingen til møtet eller til rettens sammensetning. Ingen kjente til forhold som tilsier at jordskiftedommeren er inhabil.



Framlagte dokument:

- 1. Krav om jordskifte, dat. 02.04.2014
- 2. Innkalling til rettsmøte i saken, dat. 11.08.2014
- 3. Brev fra Ellen Solveig Bakken, dat. 05.09.2014
- 4. 3 fullmakter dat. 11.09.2014

Partene ble formant og forklarte seg.

Knut Johan Bakken er vitne i saken. Det var i orden for partene at han var til stede under hele rettsmøtet.

Partene var enige om hvor veiene går og hvem som har rettigheter i veiene. Den kommunale veien følger den gamle bygdeveien og ender i snuplassen som ligger på eiendommen gnr. 4/165. Veien går videre over eiendommene gnr. 4/17, gnr. 5/414 og 413, og ender i grensen mot gnr. 5, bnr. 95, heretter kalt vei 1. De eiendommene som har veirett til å kjøre på denne veien er gnr. 4/17 og gnr. 5/413, 414 og 415. Grunneierne har for øvrig muntlig gitt personlig rett til andre å kjøre på denne veien, men de har ikke fått veirett.

Den andre veien starter ved eiendommen gnr. 4, bnr. 165 - den kommunale veien, og følger eiendommen gnr. 5/95 til den slutter ved gnr. 5, bnr. 326, heretter kalt vei 2. Alle var enige om at partene som har en veirett på denne veien er gnr. 5/263, 275, 319 og 326.

Jordskifteretten forespurte partene hvordan de så på å danne et felles veilag for disse to veiene for å få en bedre veiløsning. Det var ikke interesse for dette fra veieierne i vei 1. Det er ingenting som forhindrer at veien opprettholdes som to separate veier, og partene syntes dette var den beste løsningen på det nåværende tidspunkt.

Ved eiendommen gnr. 5, bnr. 415, er det på kartet et areal på 35 m2 som tilhører gnr. 5, bnr. 95. Representanten for gnr. 5/95 mente at dette er rester etter at 5/95 eide hele området, og skulle ikke ligge til gnr. 5/95. Arealet tilhører eiendommene gnr. 5, bnr. 413 og 415, og grensene justeres slik de tilfaller disse eiendommene.

Eierne av gnr. 5, bnr. 413 og 415 ble deretter spurt om grensene mot vei 2 var klare, altså grensen mot gnr. 5, bnr. 95 i dette området. Partene opplyste at det stod bolter i grensen og at disse var klare.

Partene som representerte gnr. 4/17, gnr. 5/413 og 414 ble så dimittert kl. 0952.

Det er registrert at vei 2 ligger på eiendommen gnr. 5/95. Sønnen til tidligere eier av gnr. 5/263 opplyste at veien ble bygget på deres eiendom, noe tidligere eier også har bekreftet i brev. Grensen mellom gnr. 5/263 og gnr. 5/319 mot 5/95 er feil. Gnr. 5/95 eier ikke arealer under vei 2, dette tilhører gnr. 5/263 og 5/319. Kommunen eller representanten for eiendommen gnr. 5/95 hadde ikke noen formening om dette, og aksepterte grensen som ble presentert. Vei nr. 2 vil således ligge på eiendommene gnr. 5/ 263 og 319 etter denne justeringen.



Partene som representerte gnr. 4/165 og gnr. 5/95 samt vitnet Knut Johan Bakken ble dimittert kl. 1004.

De gjenværende partene diskuterte vedlikehold av veien og hvordan dette burde løses. De er enige om at veien er en felles vei som tidligere. Partene i veien har et felles vedlikeholdsansvar med like andeler i veien og av vedlikeholdet, sommer som vinter.

På forespørsel framkom ingen merknader til forhandlingene.

Utskrift av rettsboka sendes til partene i vanlig brev.

Saken utsettes til jordskifterettens ingeniører har målt inn de nye grensene. Når grensene er målt opp, vil endelig rettsbok med grensebeskrivelse, rettighetsbeskrivelse i veien og koordinater for grensene bli sendt ut til partene og tinglyst.

Kostnadene i saken vil bli fordelt etter nytten i saken og blir fordelt når saken avsluttes.

Dagens rettsmøte varte fra kl. 0900 til kl. 1030.

Retten hevet.
Vennesla, 11.09.2014
Tarjei Berg
Tarjei Berg
(sign.)



RETTSBOK

Domstol: Marnar jordskifterett
Møtedag: 10.10.2014
Sted: Jordskifterettens kontor i Kristiansand
Sak nr.: 1000-2014-0013 ÅSVEIEN - utsatt fra 11.09.2014

Saken gjelder: Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88

Jordskiftedommer: Tarjei Berg, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd

Teknisk bistand: Overingeniør Kenneth Stubstad, ansatt ved jordskifteretten.

Saken er krevd av: Jorunn Hauger

Til behandling: 1 Avslutning av saken
2 Fordeling av kostnader

Parter: Eier av gnr. 4/17, Merete og Odd Olav Ofstad
Eier av gnr. 4/165, Vennesla kommune
Eier av gnr. 5/95, Reidun Nygård
Eier av gnr. 5/263, Jorunn Hauger
Eier av gnr. 5/264, Maria N. og Tommy Gjedrem
Eier av gnr. 5/275, Geir Nilssen
Eier av gnr. 5/319, Lillian Strømstad Aanensen
Eier av gnr. 5/326, Lasse Tallaksen
Eier av gnr. 5/413, Marianne Aas
Eier av gnr. 5/414, 5/691, Anne Britt Martens
Eier av gnr. 5/415, Terje Aas

Eiendommene ligger i Vennesla kommune.

Til stede: Ingen parter var innkalt.



Vedtak:

Saken gjelder avklaring av grenser mellom eiendommer i et mindre byggefelt, jf. jordskifteloven § 88.

De første boligene ble fradelt i tiden rundt 1950 mens de siste ble fradelt rundt 1960. Det er laget en vei som tilhører boligene fradelt rundt 1950, og en vei som tilhører boligene fradelt i 1960. Veiene ender opp sammen og danner en runde. Partene er enige om hvem som har rettigheter i de ulike veiene, og ønsker ikke at veiene skal bli en felles vei. Grunneieren som har fradelt tomtene i området gnr. 5, bnr. 95, ligger ufrivillig igjen med noen mindre arealer mellom eiendommene. Partene er enige om hvordan grensene skal gå slik at disse mindre arealene forsvinner.

Slutning:

- 1. Saken fremmes.
- 2. Saken avsluttes i henhold til etterfølgende bestemmelser.

På bakgrunn vedtak og avmerking og innmåling av grenser under ledelse av overingeniør Kenneth Stubstad, er det utarbeidet slik beskrivelse for

1 Grenser

1.1 Grenseforklaring og målegrunnlag

Grensene går i rette linjer mellom de grensepunktene det er oppgitt retning for.

Retningen mellom punktene er beregnet ut fra punktenes koordinater og er angitt i forhold til kartets nordretning. Sirkelen er inndelt i 400 grader. Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Grensemerkene er bolter/rør av aluminium forsynt med hode. Hodet har påskriften "GRENSE" og "JORDSKIFTERETTEN".

Grensene er vist på jordskiftekart med kartarkivnummer 105685. Kartet består av 1 blad i målestokk 1: 500.



1.2 Grensebeskrivelse

Grense 1

Eiendom til venstre: Gnr. 5 bnr. 263

Eiendom til høyre: Gnr. 4 bnr. 165

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	Asfaltspiker	242,94	11,83	6456587,13	438779,24
2	Asfaltspiker			6456577,88	438771,85

Grense 2

Eiendom til venstre: Gnr. 5 bnr. 263

Eiendom til høyre: Gnr. 5 bnr. 691

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
2	Asfaltspiker	134,90	1,35	6456577,88	438771,85
9	Off. godkj. grensemerke i fjell			6456577,18	438773,00

Grense 3

Eiendom til venstre: Gnr. 5 bnr. 263

Eiendom til høyre: Gnr. 5 bnr. 413

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
10	Umerket grensepunkt	138,50	5,21	6456558,72	438803,23
3	Asfaltspiker			6456555,76	438807,51

Grense 4

Eiendom til venstre: Gnr. 5 bnr. 263

Eiendom til høyre: Gnr. 5 bnr. 319

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
3	Asfaltspiker	25,90	15,48	6456555,76	438807,51
11	Grensepunkt i murhjørne			6456569,98	438813,64





Grense 5

Eiendom til venstre: Gnr. 5 bnr. 319

Eiendom til høyre: Gnr. 5 bnr. 413

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
3	Asfaltspiker	138,50	18,34	6456555,76	438807,51
4	Asfaltspiker			6456545,33	438822,59

Grense 6

Eiendom til venstre: Gnr. 5 bnr. 319

Eiendom til høyre: Gnr. 5 bnr. 326

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
4	Asfaltspiker	22,81	3,47	6456545,33	438822,59
5	Umerket grensepunkt (mur)			6456548,58	438823,81

Grense 7

Eiendom til venstre: Gnr. 5 bnr. 414

Eiendom til høyre: Gnr. 5 bnr. 415

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
6	Off. godkj. grensemerke i jord	127,52	12,38	6456544,68	438776,41
7	Asfaltspiker			6456539,49	438787,65

Grense 8

Eiendom til venstre: Gnr. 5 bnr. 413

Eiendom til høyre: Gnr. 5 bnr. 415

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
7	Asfaltspiker	211,78	4,39	6456539,49	438787,65
8	Off. godkj. grensemerke i fjell			6456535,18	438786,84





2 Diverse bestemmelser

Veien:

Eiendommene gnr. 5, bnr. 263, 275, 319 og 326 har en felles vei fra grensen mot eiendommen gnr. 4/165 (grense 1) og til grensen mot gnr. 5, bnr. 326 (grense 6). Veien er en kjørevei der partene i veien har et felles vedlikeholdsansvar. Eiendommene har like andeler i veien og hefter likt for utgiftene i forbindelse med sommer- og vintervedlikeholdet på veien.

Veien lå tidligere i sin helhet på eiendommen gnr. 5, bnr. 95. Etter at de nye grensene er fastsatt, ligger veien på eiendommene gnr. 5, bnr. 263 og 319, og har en total utstrekning på 60 meter. Veien er smal og bratt, og følger ikke normen til noen veiklasse.

Følgende tinglyses på eiendommene:

Gnr. 5, bnr. 275, 326, og 319 har veirett over gnr. 5, bnr. 263.

Gnr. 5, bnr. 275 og 326 har veirett over gnr. 5, bnr. 319.

2.1 Jordskiftekostnader

Jordskiftekostnadene og gebyrer skal dekkes av partene etter bestemmelsene i jordskifteloven § 74. Gebyrene er noe redusert da partene er funnet løsninger i minnelighet, noe som har medført mindre arbeid for jordskifteretten.

Rettsmøteutgifter er godtgjøring til meddommere i henhold til rettsgebyrforskriften. På denne bakgrunn utgjør kostnadene følgende:

Registreringsgebyr	kr	4 300
Partsgebyr	kr	4 644
Grenselengdegebyr	kr	1 290
Rettsmøteutgifter	kr	0
Grensemerker 3 bolter á kr. 75	kr	225
Arbeidshjelp	kr	0
Sum	kr	10 459

Kostnadene er etter rettens skjønn fordelt på partene etter den nytten den enkelte har hatt av saken, jf. jordskifteloven § 76.

Jordskifteretten har i denne sammenheng lagt til grunn lengde på nye grenser.

Jordskiftekostnadene blir etter dette fordelt slik:

Gnr./bnr.	Eier	skal betale kr	har betalt kr	skylder kr	har til gode kr
5/263	Jorunn Hauger	6 000	4 300	1 700	
5/319	Lillian Strømstad Aanensen	2 000		2 000	
5/326	Lasse Tallaksen	1 000		1 000	
5/275	Geir Nilssen	1 000		1 000	
5/415	Terje Aas	459		459	
SUM		10 459		6 159	



De som er skyldige beløp vil få tilsendt faktura fra Domstoladministrasjonen. Betalingsfristen er påført fakturaen. Skyldig beløp som ikke blir betalt innen denne fristen, kan bli tvangsinnrevet uten nærmere varsel. Penger til gode vil bli tilbakebetalt.

2.2 Avslutning av saken

Saken avsluttes i dette møtet.

2.3 Forkynning og anke

Forkynning skjer etter reglene for postforkynning. Fristen for anke er én måned fra forkynning. Reglene om anke er vedlagt forkynningen.

2.4 Ikrafttreden

Hvis ikke annet er særskilt bestemt, trer avgjørelsene i denne saken i kraft når saken er rettskraftig.

2.5 Matrikkelføring

Jordskifteretten vil framsette krav om matrikkelføring av saken når den er rettskraftig.

2.6 Tinglysing

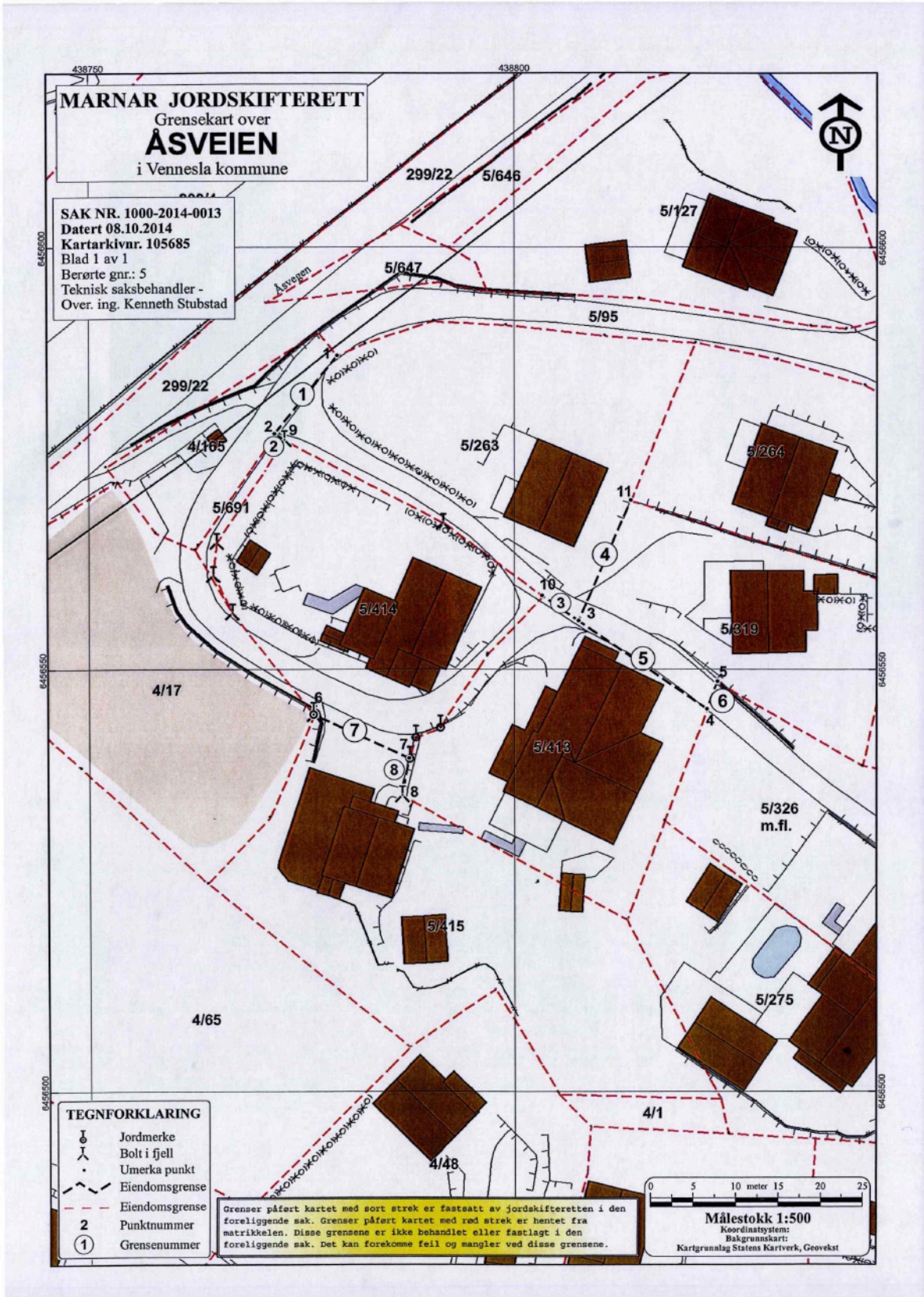
Saken vil bli tinglyst på følgende eiendommer i Vennesla kommune:

Gnr. 5, bnr. 95, 263, 275, 319, 326, 413 og 415.

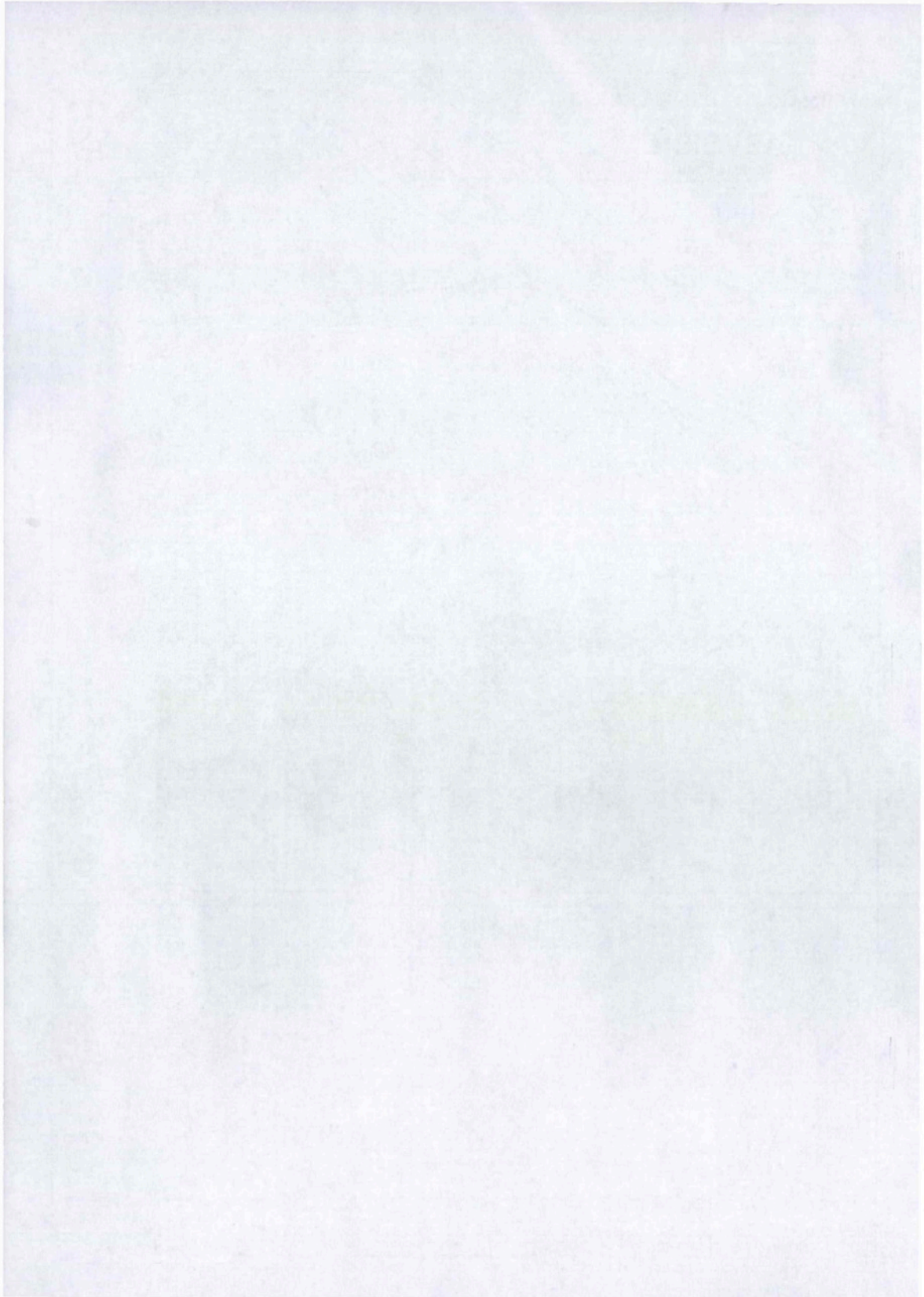
Retten hevet.
Kristiansand, 10.10.2014
Tarjei Berg
Tarjei Berg
(sign.)



Attestert kopi av dok.nr. 2014/1145423/200
Attestingstidspunkt 2026-09-18 14:54

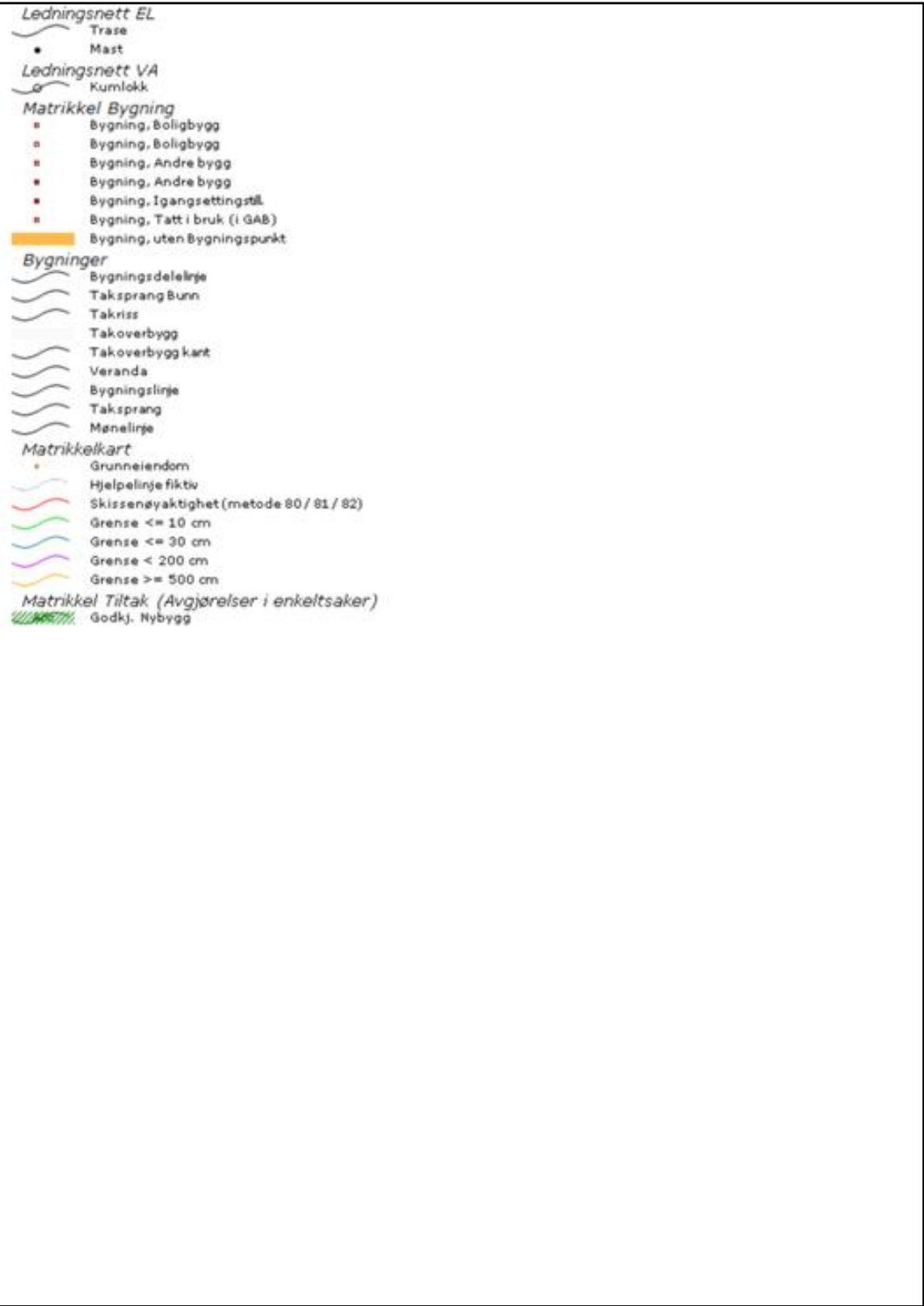


Attestert kopi av dok.nr. 2014/1145423/200
Attestingstidspunkt 2026-09-18 14:54





Tegnforklaring





Tegnforklaring

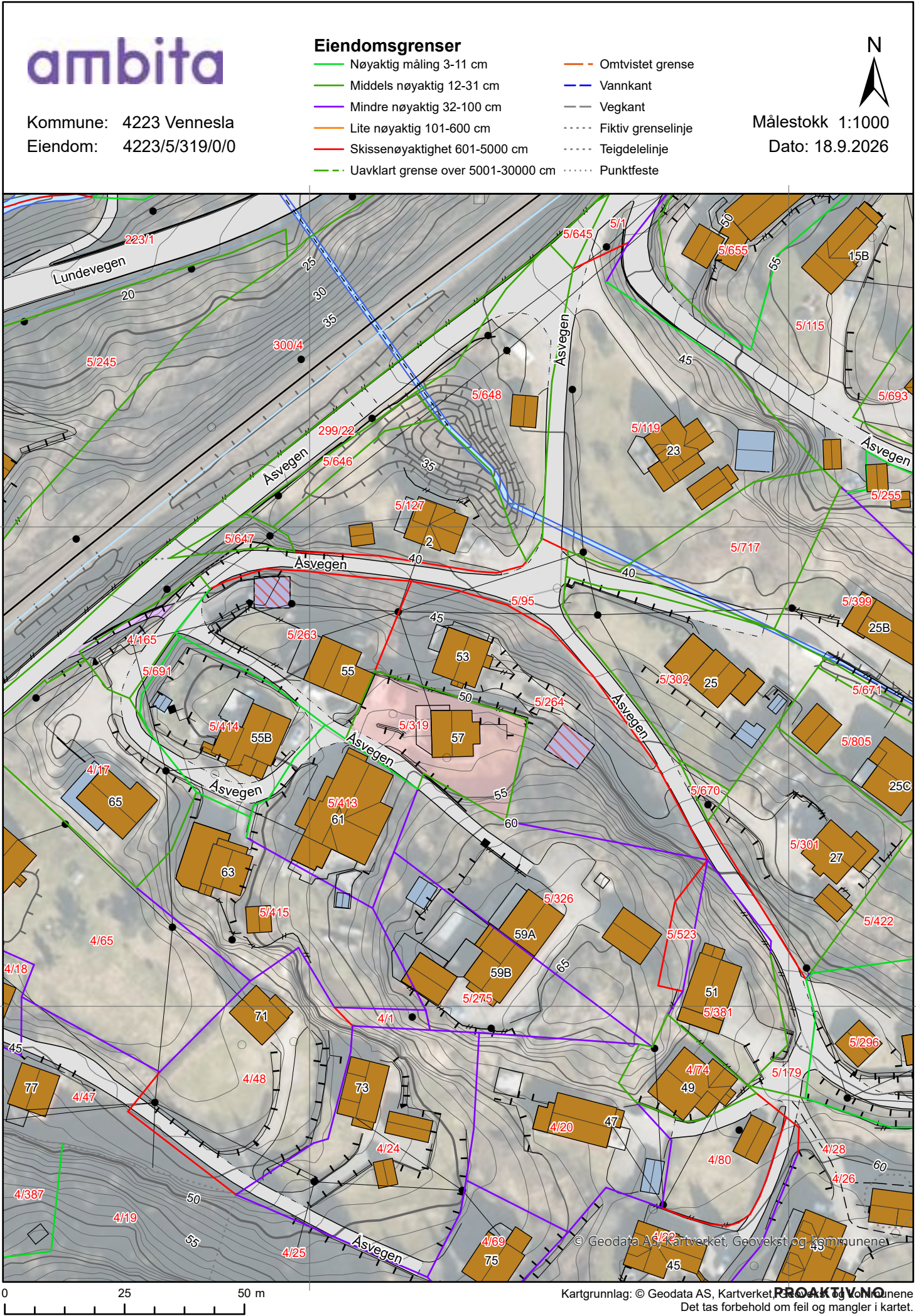
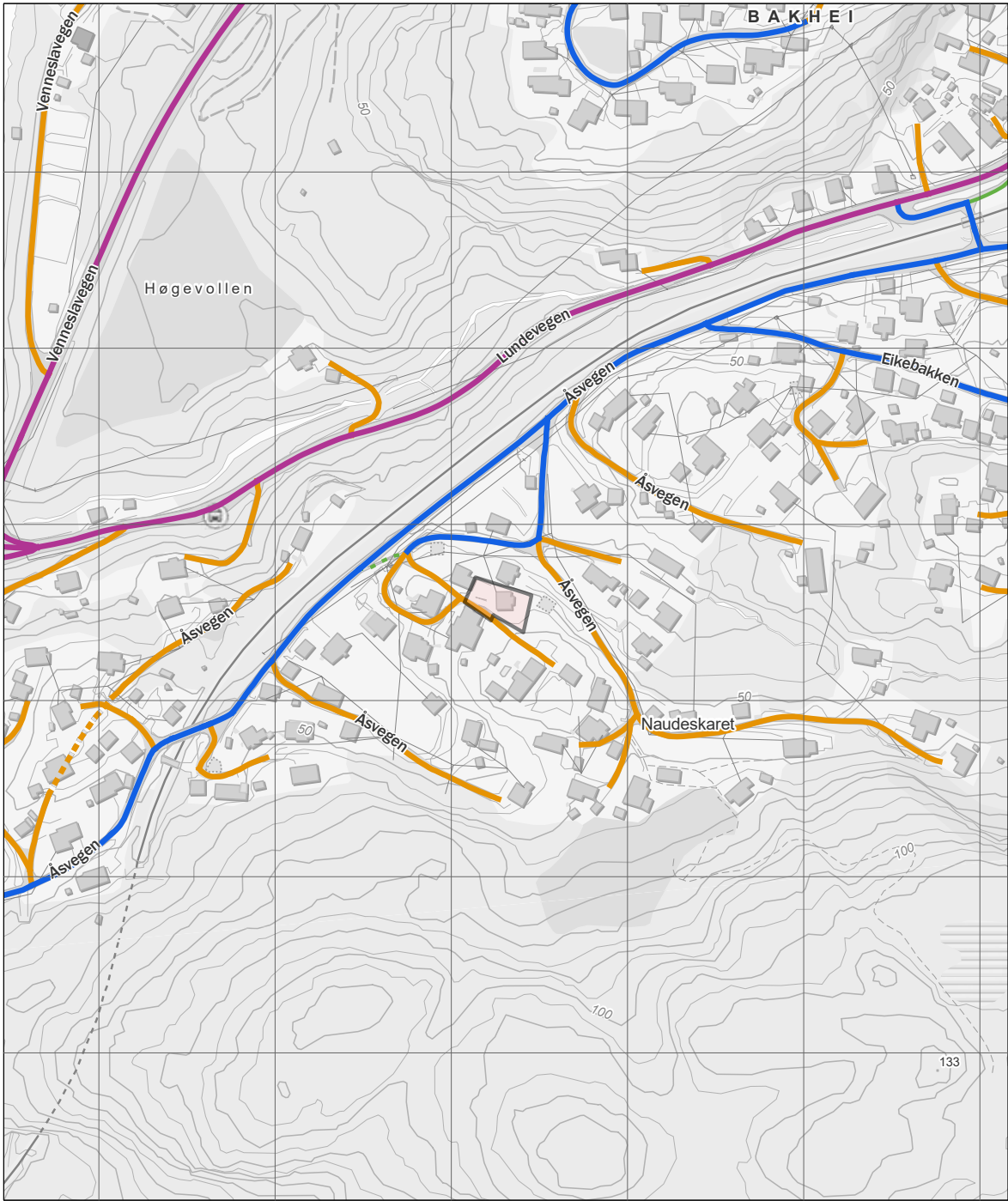
Matrikkel Bygning	
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Igangsettningstil
	Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
	Bygning, uten Bygningspunkt
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Manelinge
	Låvebru
Matrikkelkart	
	Grunneiendom
	Hjelpelinje fiktiv
	Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense >= 500 cm
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
	Godkj. Nybygg

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Vennesla
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 5/319/0/0
Adresse: Åsvegen 57, 4708 VENNESLA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 18/09/2026

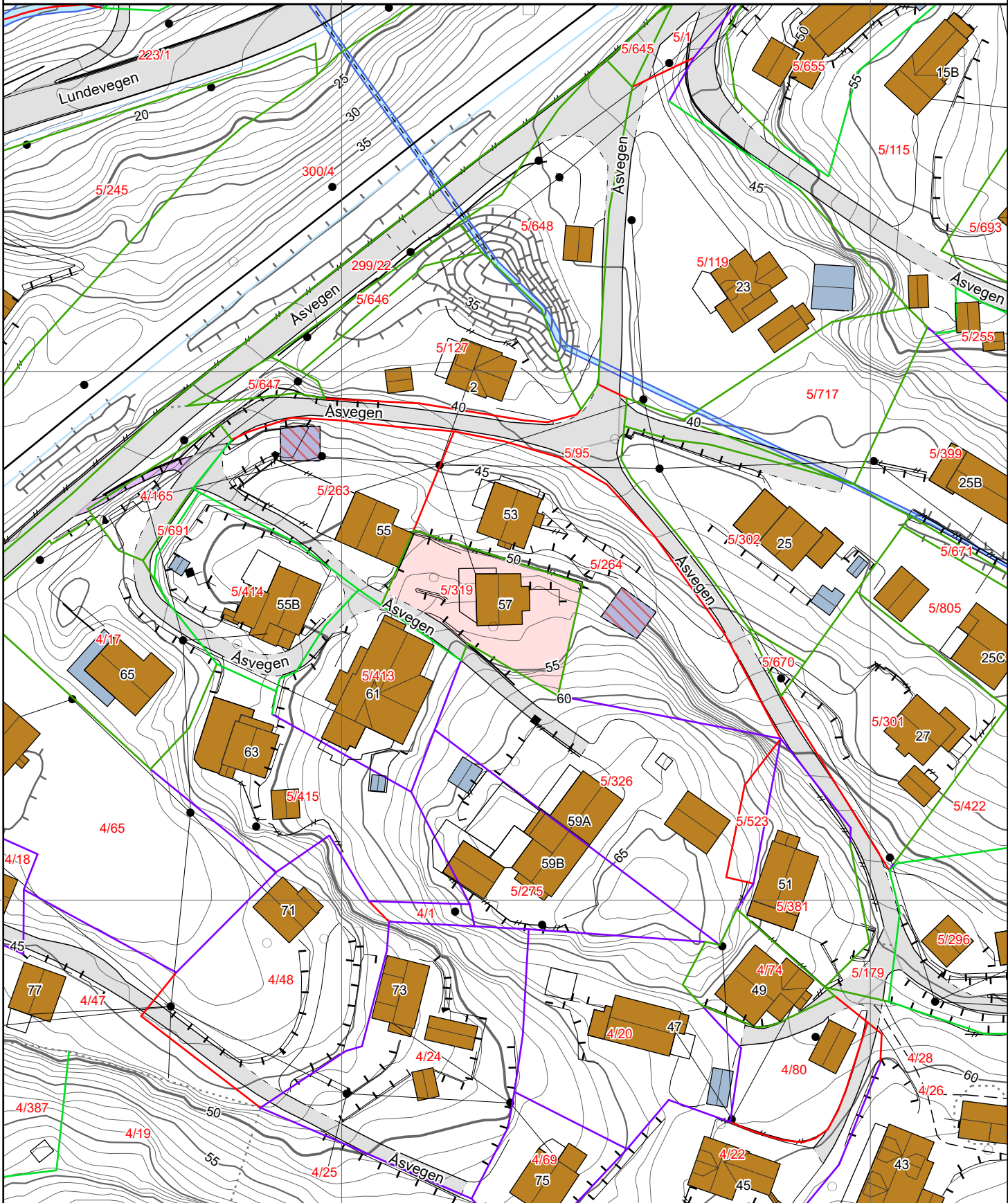


Kommune: 4223 Vennesla
Eiendom: 4223/5/319/0/0

Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000
Dato: 18.9.2026



Tegnforklaring

- Adresspunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser
 - Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 - Lite nøyaktig, 200-499 cm
 - Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver
 - Metersnivå
 - 5-metersnivå
 - 25-metersnivå
 - Forsenkning terreng
 - Hjelpekurve
 - Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:

Gårdsnr 5, Bruksnr 319

Kommune:

4223 Vennesla

Adresse:

Veiadresse: Åsvegen 57, gatenr 5350

Oppdatert:

28.09.2019

Grunnkrets:

402 Vikeland

Valgkrets:

5 Moseidmoen

Kirkesogn:

5050101 Vennesla

Tettsted:

4042 Vennesla

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type: Best. grunneiendom

Bruksnavn: Heistad

Etableringsdato: 29.04.1955

Areal: 663,7 kvm

Arealkilde: Beregnet Areal

Arealmerknad:

Tinglyst: Ja

Matrikkelført: Ja

Har festegrunn: Nei

Skyld: 0,01

Reg.landbruksreg.: Nei

Antall teiger: 1

Seksjonert: Nei

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 5, Bruksnummer 319 i 4223 VENNESLA kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4223/5/319	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Jordskifte	Forretning:	15.01.2015	Berørt	4223/4/17	0,0
		15.01.2015	Berørt	4223/4/165	0,0
	Matrikkelført:		Berørt	4223/5/95	0,0
			Berørt	4223/5/263	0,0
			Berørt	4223/5/264	0,0
			Berørt	4223/5/319	0,0
			Berørt	4223/5/326	0,0
			Berørt	4223/5/413	0,0
			Berørt	4223/5/414	0,0
			Berørt	4223/5/415	0,0
			Berørt	4223/5/531	0,0
			Berørt	4223/5/691	0,0
Skylddeling	Forretning:	29.04.1955	Avgiver	4223/5/95	-610,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4223/5/319	610,0

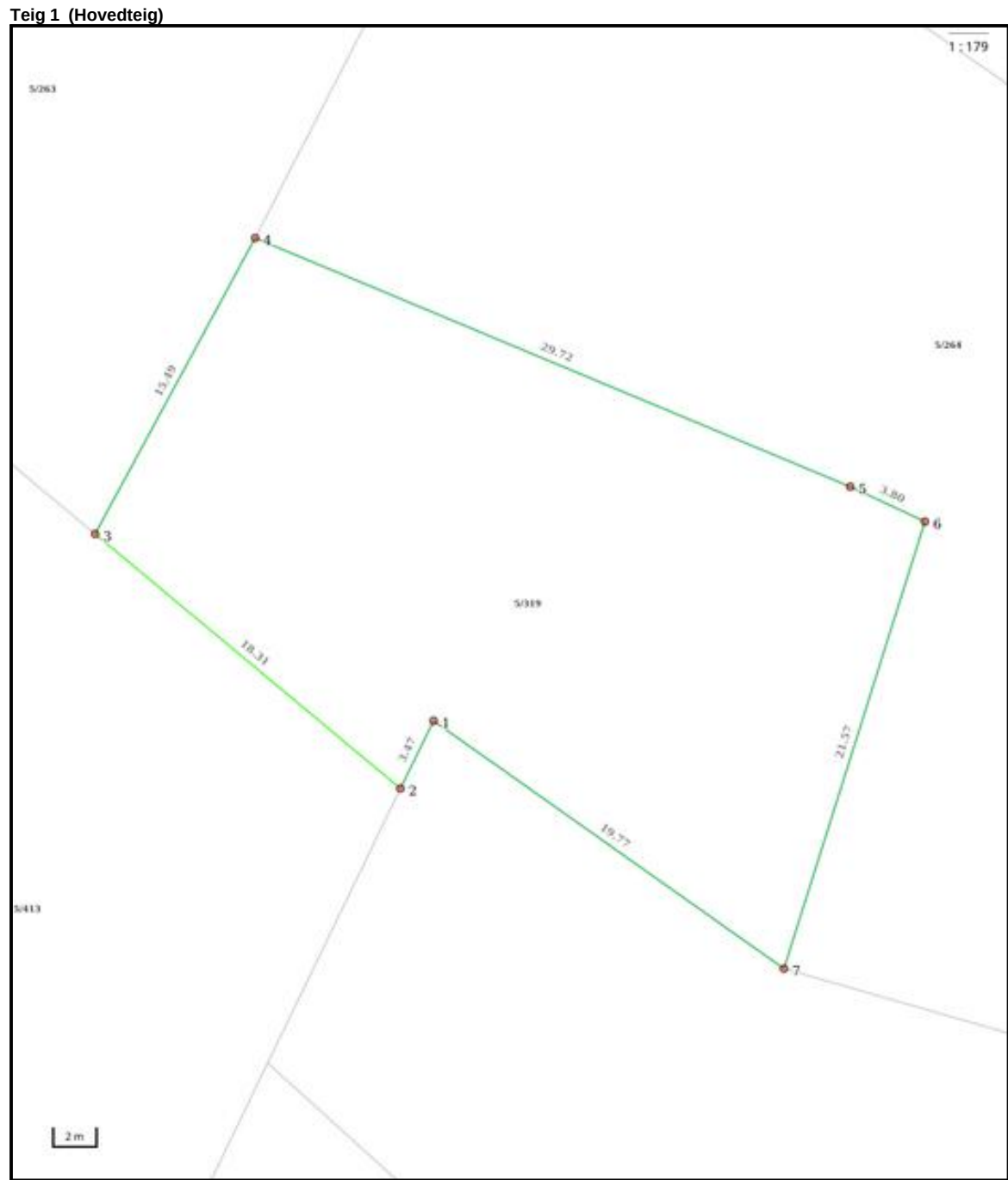
Gårdsnummer 5, Bruksnummer 319 i 4223 VENNESLA kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Enebolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Åsvegen 57	Bolig	142,0	Kjøkken						
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.11.1954				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	142,0	Igangset.till.:	16.12.1954				
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	142,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.10.1956				
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1				
Bygningsnr:	169064458			Antall etasjer:	3				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			46,0		46,0				
H01	1		52,0		52,0				
H02			44,0		44,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 5, Bruksnummer 319 i 4223 VENNESLA kommune



Gårdsnummer 5, Bruksnummer 319 i 4223 VENNESLA kommune



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

Gårdsnummer 5, Bruksnummer 319 i 4223 VENNESLA kommune

Areal og koordinater

Areal: 663,70m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 456 548,58	438 823,81	3,47m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Mur	Nei	Umerket
2	6 456 545,34	438 822,57	18,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker
3	6 456 555,76	438 807,51	15,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker
4	6 456 569,98	438 813,64	29,72m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Mur	Nei	Murhjørne
5	6 456 561,03	438 841,98	3,80m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 456 559,73	438 845,55	21,57m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 456 538,66	438 840,91	19,77m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 5, Bruksnummer 319 i 4223 VENNESLA kommune			
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	22.09.2026 kl. 12.38	
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	22.09.2026 kl. 12.37	

Adresse(r):

Gateadresse: Åsvegen 57
Gatenr: 5350
Kommune: VENNESLA
Postkrets: 4708 VENNESLA

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1993/11032-1/93 03.08.1993	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 300 000 Omsetningstype: Fritt salg AANENSEN LILLIAN STRØMSTAD FØDT: 20.12.1970
----------------------------	---

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/1082827-2/200 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:

2014/1145423-1/200 31.12.2014	JORDSKIFTE Marnar jordskifterett Sak nr. 1000-2014-0013 Åsveien. Saken gjelder avklaring av grenser. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
-------------------------------	--

2025/876485-1/200 30.07.2025 10:26	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 2 200 000 Panthaver: Valle Sparebank ORG.NR: 937 893 922 ELEKTRONISK INNSENDT
------------------------------------	--

2025/877225-1/200 30.07.2025	PANTEDOKUMENT
------------------------------	---------------

Gårdsnummer 5, Bruksnummer 319 i 4223 VENNESLA kommune	
11:45	Beløp: NOK 2 200 000 Panthaver: Valle Sparebank ORG.NR: 937 893 922 ELEKTRONISK INNSENDT
2026/1082827-1/200 21.09.2026 09:58	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 3 540 000 Panthaver: PROFFMEGLEREN AS ORG.NR: 933 456 056 ELEKTRONISK INNSENDT
2026/1082827-2/200 21.09.2026 09:58	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER Rettighetshaver: PROFFMEGLEREN AS ORG.NR: 933 456 056 ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1955/501049-1/93 29.04.1955	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4223 GNR: 5 BNR: 95
-----------------------------	--

2020/1257916-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 1014 GNR: 5 BNR: 319
-------------------------------------	---

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1987/103098-1/93 04.08.1987	BESTEMMELSE OM VEG Rettighet hefter i: KNR: 4223 GNR: 5 BNR: 263
-----------------------------	---

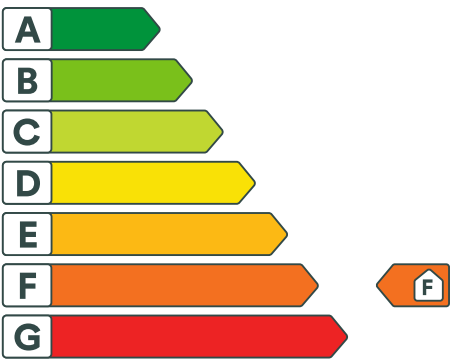
For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



Energiattest



Adresse Åsvegen 57, 4708 VENNESLA	
Dato for energimerking 21.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-357315
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 169064458
Gårdsnummer 5	Bruksnummer 319
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggår.



Boliginformasjon

Byggår 1956	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 142,0 m²	Oppvarmet bruksareal 142,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 342,94



Åsvegen 57, 4708 VENNESLA

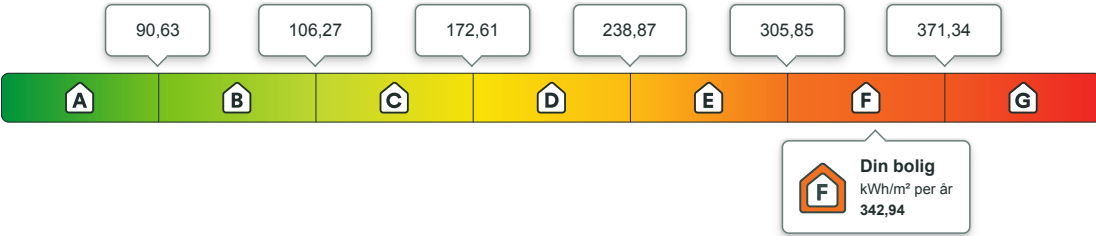


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år 49 661,08	kWh/m² per år 329,06
--------------------------------	--------------------------------

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Åsvegen 57, 4708 VENNESLA



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Åsvegen 57, 4708 VENNESLA



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak utendørs

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 10: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 20: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 21: Tiltak utendørs

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

Tiltak 22: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 23: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 27: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

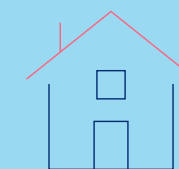
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:

Åsvegen 57, 4708 VENNESLA. Gnr. 5, bnr. 319, i Vennesla kommune, oppdragsnr.: 2400260095
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