PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

GRASLIJORDET 46

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart

Eiendomskart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Graslijordet 46 , 4700 VENNESLA

VENNESLA kommune

gnr. 6, bnr. 658

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m² BRA-i: 246 m²



Befaringsdato: 27.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22530-1084 **Referansenummer:** ZC1613

Foretak: HOMME BYGG AS

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.



Rapportansvarlig

Tor Erik Homme

tor@hommebygg.no

480 27 070

BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund

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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling 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.

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt og oppgradert over tid. Litt fukt og i perioder små mengder vann kommer inn i kjellerbod. Tilbygg oppført i 2005. Innvendige overflater fremstår i hovedsak i god stand, og badet er oppgradert i 2024 med nyere løsninger. Vinduer, kledning og etterisolering er opplyst utført rundt år 2000, og fremstår med normal aldersrelatert slitasje. Taktekking er også opplyst skiftet rundt samme periode. Videre normalt vedlikehold må forventes ut fra alder på bygningsdelene.

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Tak ble byttet i 2000 med ny papp, sløyfer, lekter og takstein.
Påbygget ble satt opp i 2005 og har sutak som undertak.
Taktekking fremstår uten vesentlige avvik.
Normal aldersslitasje.

Forventet levetid på takstein av betong er 30-50år.
Forventet levetid på undertak av sutak er 30-40år.
Forventet levetid papp på undertak ca 20-30år
Nedløp, renner og beslag av lakkert stål.
Snøfangere monter over og langs vegg ved inngangsparti.

Takrenner, nedløp og beslag fremstår uten vesentlige registrerte avvik ved befaring.
Forventet levetid på nedløp og beslag i stål er ca 30år. (sjøsprøyt vil redusere levetiden)
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Kledning er byttet i 2000.
Kledning fremstår med normal elde og værslitasje ut fra alder og eksponering.
Forventet levetid på kledning av tre er 40-60år vist det er tilstrekkelig med lufting bak og jevnlig vedlikehold som vask og maling.
Værutsatte plasser spiller inn på levetid og vedlikehold.

Takkonstruksjon med sperrer/a-takstoler og w-takstoler.
Takkonstruksjonen fremstår uten vesentlige registrerte avvik fra tilgjengelige områder.
Ventilering av takkonstruksjonen fremstår bra.

Malte vindu med 2-lags glass fra -00, -05, -07 og -13.
Malte vindu med 1-lags glass antas være fra byggeår.

Vinduer fremstår uten vesentlige registrerte avvik. Normal bruksslitasje og vedlikehold som vasking, maling og justeringer må forventes ut fra alder.

Malt hovedytterdør m/glass fra -95.
Malt Skyvebalkongdør m/ glass fra -21.
Aluminiumsdør i garasjen fra -18.
Malt inngangsdør kjeller fra -99.

Dører fremstår uten vesentlige registrerte avvik.
Normal bruksslitasje og vedlikehold som justering av hengsler og maling må forventes på bakgrunn av alder.
Terrasse med bjelkelag, terrassebord og rekkeverk av tre.

Konstruksjonen fremstår med normal elde og værslitasje.
Normalt vedlikehold må forventes.
Rekkverkshøyde tilfredsstiller ikke dagens anbefalte nivå men det er tett på.
2 stk 4-trinns trapper.
Håndløper mangler på én/begge sider. Forholdet avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Andre krav på byggetidspunktet gjør at det ikke er krav til utbedring til dagens krav. Vil alltid anbefale minimum en håndløper.

INNVENDIG Gå til side

GULV:
TV-stue, gang og sov x 2 - parkett. Resterende rom - fliser, laminat og betonggulv.

VEGGER:
Kjøkken, gang, sov x 2, tv-stue - trefiberplater, resterende rom - trepanel og tapet.

HIMLING:
Stue, gang og entré - Himlingsplater, resterende rom - trepanel.

Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.
Etasjeskille antas være av tre og gulv mot grunn i støpt betong.
Avvik målt med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet.
Det er ikke blitt flyttet på møblement.
Avvik stue - 12mm.
Avvik tv-stue - 20mm.
Avvik kjellgang - 6mm.
Avvik trapperom kjeller - 9mm.

Maks tillate avvik på gulv i hele rommet er 15mm eller 10mm innenfor 2m.
Etasjeskillet fremstår med mindre vesentlige registrerte avvik.
Mindre knirk og lokale høydeforskjeller anses normalt ut fra alder og konstruksjonstype
Mursteinspipe som er pusset og kledd med skifer.
Ingen åpenbare riss, sprekker eller generelle feil på pipen.
Feieluke på kontor i kjeller. Ubrennbart materiale under feieluke og ved ovn er i henhold.
Vedovn montert i stuen i 1 etg.
Betongvegger,gulv og fliser i rom under terreng.
Det er målt fukt i overflate på betonggulv og vegger.
Hjemmelshaver opplyser at det trenger inn fukt i vegg/gulv på litt tyngre regnværsdager så bruken på dissen rommene brukes deretter.
Ventilasjonsforhold vurderes som begrensede.
Lakkert trapp ned til kjeller. Det er ei bratt trapp som er mer utformet som en loftstrapp.
Håndløper mangler på én/begge sider. Forholdet avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå.
Malte fyllingsdører.
Innvendige dører fremstår uten vesentlige avvik.
Normal bruksslitasje og vedlikehold må påregnes som smøring/justering av karm/hengsler.

VÅTROM Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Bad
Bad pusset opp i 2024 med rør, elektrisk, membran og fliser.
Fliser på vegg og malte plater i taket.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

Våtrommet fremstår uten vesentlige registrerte avvik.
Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Nedsenket dusjsone og 1:50 fall mot sluk. 25mm fra topp sluk til topp flis ved terskel.
Slukrenne ved vegg og dokumentert smøremembran.
Innredning med slette fronter, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speile med lys over servant.
Glassdører i dusj.
Innebygd sisterne med sealing bag og vegghengt toalett.

Sealing bag er en pose som omkranser sisterne i veggen og ved evt lekkasjer leder den vannet ut bak toalettskålen og ned på gulvet.
Sanitærutstyr og innredning ut
Mekanisk avtrekk og tilluft mellom terskel og dørblad.
Det ble søkt etter fukt fra taket på undersiden av gulvet. Det ble ikke påvist noe forhøyet verdier av fukt.

Bad/vaskerom
Trefiberplater på veggene og trepanel i taket.
Overflater fremstår uten større avvik.
Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
1:100 fall mot sluk og oppkant på 10mm med membran ved dør.
21mm fra topp membran ved dør til topp flis ved dusjkabinett
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
Plastsluk og smøremebran uten dokumentasjon.

Innredning med struktur, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speile over servant.
Opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og veggmontert toalett.
Mekanisk avtrekk og tilluft mellom terskel og dørblad.
Målinger gjort i tilstøtende vegg i soverom.Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.

MERK at fuktmåling enkelte plasser kun gir en indikasjon på om det er fukt i konstruksjonen. Det gir ingen garantier men en pekepinne.

Vaskerom
Ref. beskrivelse i rom under terreng med litt problemer med fukt.
Betongvegger og panel i taket.

Fliser på gulvet, ingen varmekilde.
1:25 fall på mot sluk og 40mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved dør.
Eldre soil/stålsluk og ukjente tettesjikt/membran.
Nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilering.

Hulletaking ikke foretatt da veger er av betong.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt servant og 1-greps blandebatteri. Skifer på vegg over benkeplate på den ene veggen.
Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Kjøkkeninnredning og overflater fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør besiktiget i rørskap.
Litt kobber rør på vaskerom.
Nytt fordelerskap og rør i forbindelse med nytt bad.
Hovedstoppekran i bak luke i veggen på kontoret.
Avløpsrør av pvc. Nytt opplegg i forbindelse med nytt bad i -24.
Resten fra 2005 da tilbygg ble oppført.
Stakeluke i kjeller.
Ingen ubekveme lukter på befaringsdagen.
Det er naturlig ventilasjon noe som er vanlig i boliger fra denne tiden.
Ventilasjon er noe som burde vurderes forløpende etter behov og bruk av boligen.
Ved endret bruk kan det kreves endret ventilasjon.

Boligen vurderes å ha tilfredsstillende ventilasjon ut fra byggeår og løsningstype.
OSO varmtvannsbereder på 198L fra -06.
Montert rett ved sluk og koblet via stikk.
Det er ikke påvist tegn til lekkasje.
Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
for og fange det opp.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn
Fuktsikring og drenering fra byggeår. Fuktsikring ikke påvist rundt deler av boligen.
Det kan ha sammenheng med fukt og vann som kommer inn i kjelleren ved regn.
Grunnmur i betong.
Ingen åpenbare sprekker eller svekkelser.
Forstøtningsmur av naturstein ved innkjørselen til garasjen.
Ingen åpenbare feil påvist på befaringsdagen.
Terreng lener bort fra boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

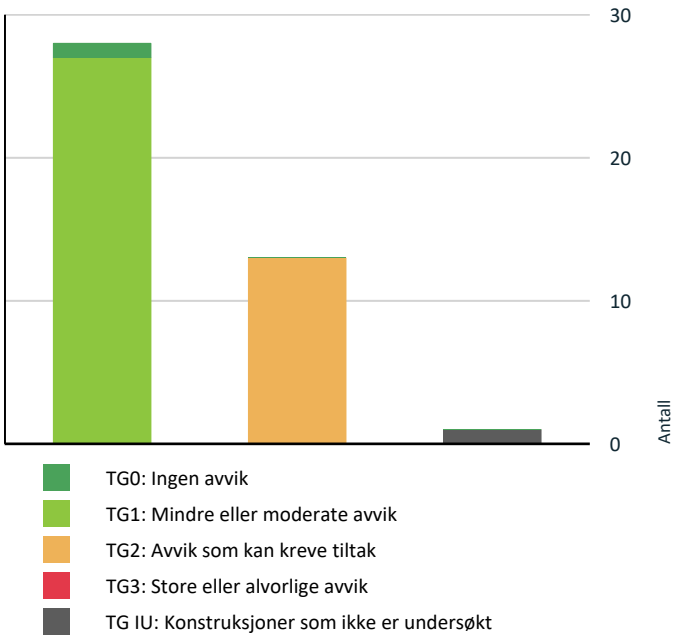
Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

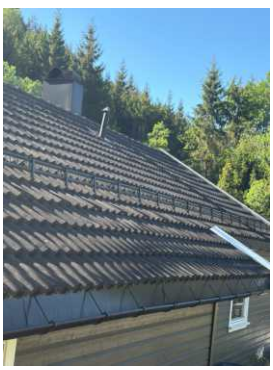
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak ble byttet i 2000 med ny papp, sløyfer, lekter og takstein.
Påbygget ble satt opp i 2005 og har sutak som undertak.
Taktekking fremstår uten vesentlige avvik.
Normal aldersslitasje.

Forventet levetid på takstein av betong er 30-50år.
Forventet levetid på undertak av sutak er 30-40år.
Forventet levetid papp på undertak ca 20-30år





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag av lakkert stål.
Snøfangere monter over og langs vegg ved inngangsparti.

Takrenner, nedløp og beslag fremstår uten vesentlige registrerte avvik ved befaring.
Forventet levetid på nedløp og beslag i stål er ca 30år. (sjøsprøyt vil redusere levetiden)

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Kledning er byttet i 2000.
Kledning fremstår med normal elde og værslitasje ut fra alder og eksponering.
Forventet levetid på kledning av tre er 40-60år vist det er tilstrekkelig med lufting bak og jevnlig vedlikehold som vask og maling.
Værutsatte plasser spiller inn på levetid og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Luftespalte bak kledning vurderes som begrenset enkelte plasser.
Kan se ut som det er satt en sløyfe på langs mellom 60 feltene som en musestopper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak ansett som nødvendig da kledningen ser fin ut. Det vil falle seg naturlig å utbedre luftingen og musestoppere i forbindelse med bytting av kledning.
Forholdet kan øke risikoen for fuktbelastning over tid.





Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med sperrer/a-takstoler og w-takstoler.
Takkonstruksjonen fremstår uten vesentlige registrerte avvik fra tilgjengelige områder.
Ventilering av takkonstruksjonen fremstår bra.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det registreres misfarging/mørkfarging som kan indikere tidligere fukt- eller kondenspåvirkning men det ble ikke målt forhøyet fuktverdi.
Ingen strakstiltak ansett nødvendig.







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte vindu med 2-lags glass fra -00, -05, -07 og -13.
Malte vindu med 1-lags glass antas være fra byggeår.

Vinduer fremstår uten vesentlige registrerte avvik. Normal bruksslitasje og vedlikehold som vasking, maling og justeringer må forventes ut fra alder.





TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malt hovedytterdør m/glass fra -95.
Malt Skyvebalkongdør m/ glass fra -21.
Aluminiumsdør i garasjen fra -18.
Malt inngangsdør kjeller fra -99.

Dører fremstår uten vesentlige registrerte avvik.
Normal bruksslitasje og vedlikehold som justering av hengsler og maling må forventes på bakgrunn av alder.







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

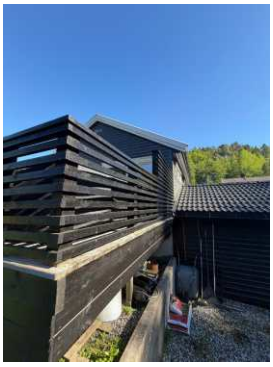
Beskrivelse

Terrasse med bjelkelag, terrassebord og rekkeverk av tre.

Konstruksjonen fremstår med normal elde og værslitasje.
Normalt vedlikehold må forventes.
Rekkverkshøyde tilfredsstiller ikke dagens anbefalte nivå men det er tett på.







TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

2 stk 4-trinns trapper.
Håndløper mangler på én/begge sider. Forholdet avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Andre krav på byggetidspunktet gjør at det ikke er krav til utbedring til dagens krav. Vil alltid anbefale minimum en håndløper.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

GULV:
TV-stue, gang og sov x 2 - parkett. Resterende rom - fliser, laminat og betonggulv.

VEGGER:
Kjøkken, gang, sov x 2, tv-stue - trefiberplater, resterende rom - trepanel og tapet.

HIMLING:
Stue, gang og entré - Himlingsplater, resterende rom - trepanel.

Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille antas være av tre og gulv mot grunn i støpt betong.
Avvik målt med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet. Det er ikke blitt flyttet på møblement.
Avvik stue - 12mm.
Avvik tv-stue - 20mm.
Avvik kjellgang - 6mm.
Avvik trapperom kjeller - 9mm.

Maks tillate avvik på gulv i hele rommet er 15mm eller 10mm innenfor 2m.
Etasjeskillet fremstår med mindre vesentlige registrerte avvik.
Mindre knirk og lokale høydeforskjeller anses normalt ut fra alder og konstruksjonstype

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Denne typen avvik er ikke uvanelig i eldre boliger. Byggningsdeler setter seg og det blir ofte litt svai på større gulv med lengre strekk på bjelkelaget.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe som er pusset og kledd med skifer.
Ingen åpenbare riss, sprekker eller generelle feil på pipen.
Feieluke på kontor i kjeller. Ubrennbart materiale under feieluke og ved ovn er i henhold.
Vedovn montert i stuen i 1 etg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Betongvegger,gulv og fliser i rom under terreng.
Det er målt fukt i overflate på betonggulv og vegger.
Hjemmelshaver opplyser at det trenger inn fukt i vegg/gulv på litt tyngre regnværsdager så bruken på dissen rommene brukes deretter.
Ventilasjonsforhold vurderes som begrensede.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det registreres tegn til fuktpåvirkning/misfarging på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert trapp ned til kjeller. Det er ei bratt trapp som er mer utformet som en loftstrapp.
Håndløper mangler på én/begge sider. Forholdet avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører.
Innvendige dører fremstår uten vesentlige avvik.
Normal bruksslitasje og vedlikehold må påregnes som smøring/justering av karm/hengsler.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad pusset opp i 2024 med rør, elektrisk, membran og fliser.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malte plater i taket.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

Våtrommet fremstår uten vesentlige registrerte avvik.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde. Nedsenket dusjsone og 1:50 fall mot sluk. 25mm fra topp sluk til topp flis ved terskel.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne ved vegg og dokumentert smøremembran.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speile med lys over servant.
Glassdører i dusj.
Innebygd sisterne med sealing bag og vegghengt toalett.

Sealing bag er en pose som omkranser sisterne i veggen og ved evt lekkasjer leder den vannet ut bak toalettskålen og ned på gulvet.
Sanitærutstyr og innredning ut

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft mellom terskel og dørblad.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble søkt etter fukt fra taket på undersiden av gulvet. Det ble ikke påvist noe forhøyet verdier av fukt.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Trefiberplater på veggene og trepanel i taket.
Overflater fremstår uten større avvik.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
1:100 fall mot sluk og oppkant på 10mm med membran ved dør. 21mm fra topp membran ved dør til topp flis ved dusjkabinett
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er påvist litt mindre høydeforskjell enn dagens krav.
Det er montert dusjkabinett så det blir minimalt med vannsøl på gulvet.
Ingen strakstiltak ansett som nødvendig.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran uten dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er passert halvparten av forventet levetid.
Forventet levetid på membran er ca 20år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

TG2 vurderes på bakgrunn av alder på membran.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med struktur, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speile over servant.
Opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft mellom terskel og dørblad.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Målinger gjort i tilstøtende vegg i soverom.Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.

MERK at fuktmåling enkelte plasser kun gir en indikasjon på om det er fukt i konstruksjonen. Det gir ingen garantier men en pekepinne.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Ref. beskrivelse i rom under terreng med litt problemer med fukt.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Betongvegger og panel i taket.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet, ingen varmekilde.
1:25 fall på mot sluk og 40mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Sannsynlig at de løse flisene henger sammen med fukten i konstruksjonen. Ved f.eks kapitulær sug av vann igjennom gulvet så vil fliser løsne på sikt.

TG2 vurderes grunnet løse fliser og sprekte fuger.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Eldre soil/stålsluk og ukjente tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ingen membran påvist. Fliser rett på betonggulv.
Forventet levetid sluk av støpejern/soil 50-80år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

TG2 vurderes grunnet alder på sluk og manglende membran.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det fremtstår som litt svak ventilering i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

TG2 vurderes grunnet svak luftutskiftning i rommet.



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulletaking ikke foretatt da veger er av betong.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt servant og 1-greps blandebatteri. Skifer på vegg over benkeplate på den ene veggen.
Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Kjøkkeninnredning og overflater fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør besiktiget i rørskap.
Litt kobber rør på vaskerom.
Nytt fordelerskap og rør i forbindelse med nytt bad.
Hovedstoppekran i bak luke i veggen på kontoret.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av pvc. Nytt opplegg i forbindelse med nytt bad i -24.
Resten fra 2005 da tilbygg ble oppført.
Stakeluke i kjeller.
Ingen ubekveme lukter på befaringsdagen.

Tilstandsrapport







TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon noe som er vanlig i boliger fra denne tiden.
Ventilasjon er noe som burde vurderes forløpende etter behov og bruk av boligen.
Ved endret bruk kan det kreves endret ventilasjon.

Boligen vurderes å ha tilfredsstillende ventilasjon ut fra byggeår og løsningstype.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO varmtvannsbereder på 198L fra -06.
Montert rett ved sluk og koblet via stikk.
Det er ikke påvist tegn til lekkasje.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

El tilkobling avviker fra dagens krav.
Bereder er 20år.
Forventet levetid på varmtvannsbereder er ca 20år.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det er ikke krav om endring til ny tilkobling men det anbefales alltid som et tiltak for og bedrer sikkerheten.

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

Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
for og fange det opp.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

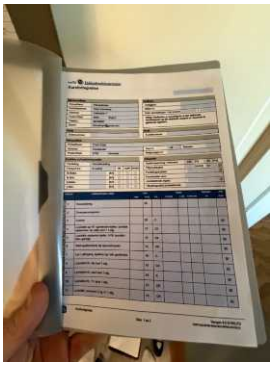
Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering fra byggeår. Fuktsikring ikke påvist rundt deler av boligen.
Det kan ha sammenheng med fukt og vann som kommer inn i kjelleren ved regn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.
Ingen åpenbare sprekker eller svekkelser.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av naturstein ved innkjørselen til garasjen.
Ingen åpenbare feil påvist på befaringsdagen.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terreng lener bort fra boligen.

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:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

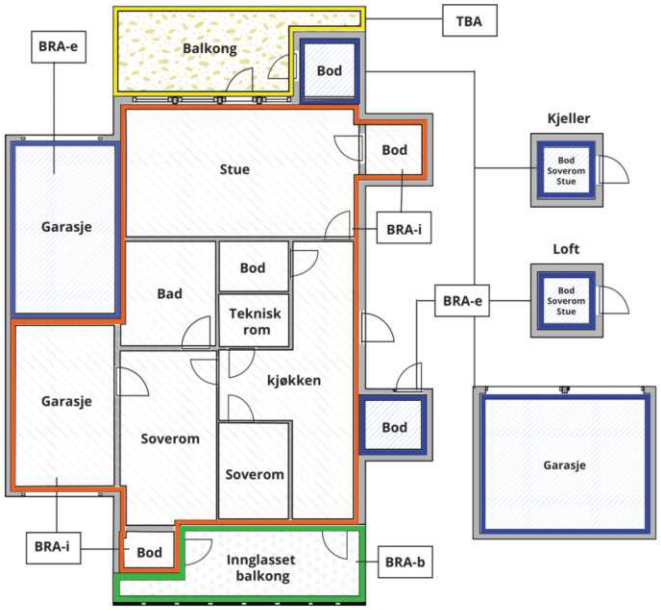
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	130			130	34
Kjeller	116	16		132	
SUM	**246**	**16**			**34**
SUM BRA	**262**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, bad/vaskerom, entré, gang, kjøkken, stue, tv-stue, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe		
Kjeller	Garasje, kontor, vaskerom, bod, bod 2, trapperom, gang		

Kommentar

Garasje er målt til 49,5m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Tor Erik Homme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	6	658		0	701.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Graslijordet 46

Hjemmelshaver
Eidet Frank

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint til innerst på Graslijordet i et godt etablert nabolag. Kort vei til sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt i innkjørselen og grus langs nedsiden av huset. Belegningsstein ved inngangspartiet, plen og terrasse på baksiden.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	26.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260286
Addresse	Graslijordet 46		
Postnr.	4700	Sted	VENNESLA
Selgers navn	Frank Eidet		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1994

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

siden 1994

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

kundenr 338074

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fukt fra murvegger i enkelte kjellerrom

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt bad i 2024 - kun faglært. Ble totalrenovert med alt av vann, avløp, gips, membran, flis, varmekabler og elektrisk opplegg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon fra rørlegger, elektriker og murer (flislegger)

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Gipset og membran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alt av avløp og vann ble byttet

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler og alt elektrisk på nytt bad fra 2024

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

TM elektriske har all dokumentasjon

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt fordelingsskap og rør i rør til nytt bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Rør Eksperten - Stig Andersen har utført og har dokumentasjonen

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Snekkere byttet taket i 2000 men papp, nye lekter og nye takstein

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Byggmester Reidar Coward, har kvitteringer på dette

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I gammel del av huset ble kledning byttet, alt isolert og vinduer byttet i 2000. I nybygget ble vinduer montert i 2005.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Byggmester Reidar Coward. Har kvitteringer

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Et av rommene i kjelleren får fuktinntrengning fra bakken/utenfor

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Området utenfor huset ble i 2018 drenert inn på kommunalt rørsystem

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

400 mm rør ble lagt fra grøft hvor nedfallsvann fra terreng kommer og ført inn i kommunalt avløp

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Skilleveger mellom kjellervegger ble isolert og kledd med panel

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny innmat i sikringsskap og el kontroll i 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

TM elektriske byttet ut alt i sikringsskapet ifm nytt bad

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Rejlers Elsikkerhet AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

På støpt plate bak huset som tidligere var hundgård, ble i 2018 kledd inne som ekstra utvendig bod

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hele innerste del av graslijordet ble utsatt for flom i 2018, med vann i kjeller. Etter dette ble området drenert som beskrevet tidligere, og vi har ikke hatt problemer siden

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

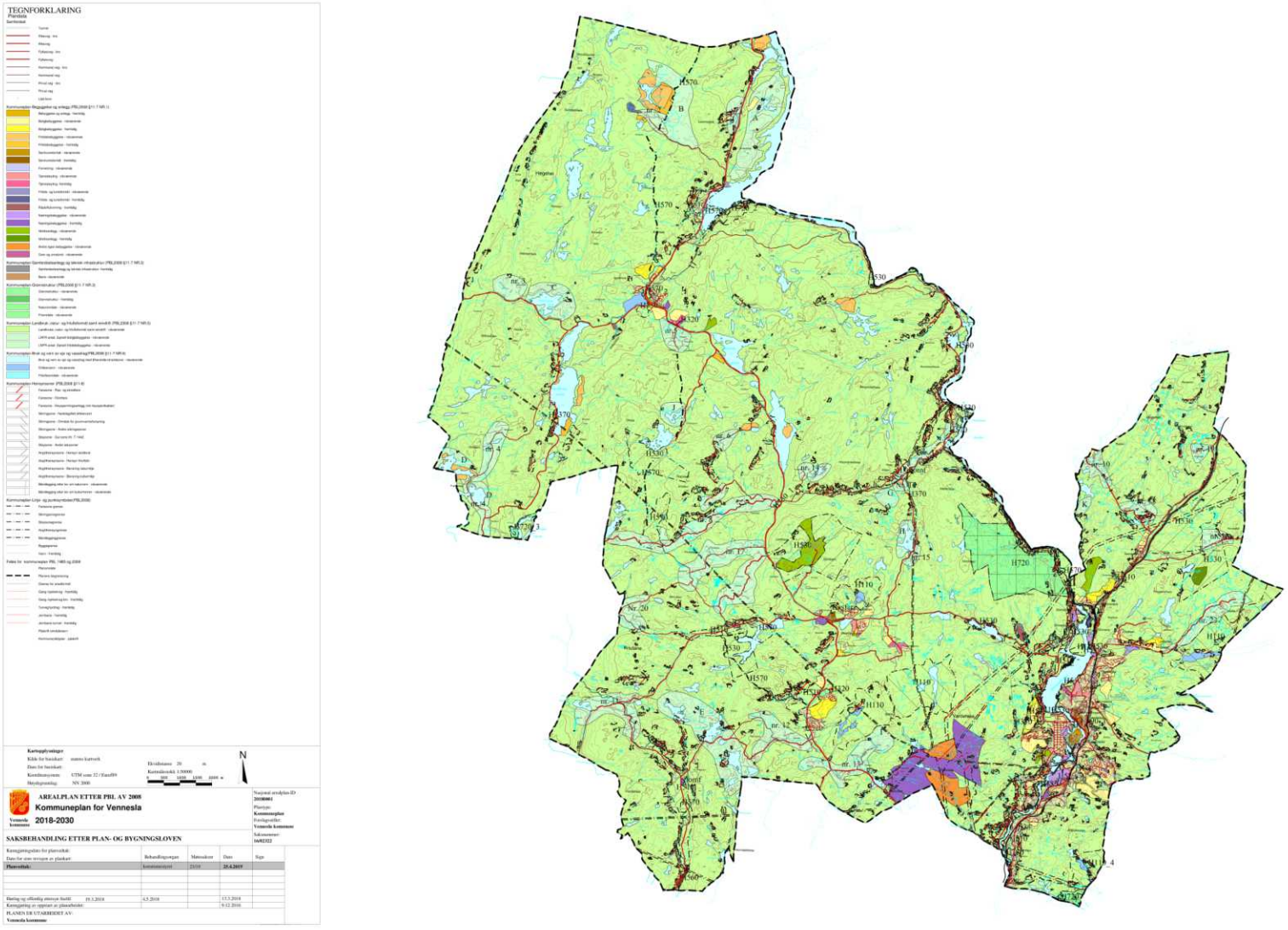
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.05.2026

Signert av *Frank Eidet*

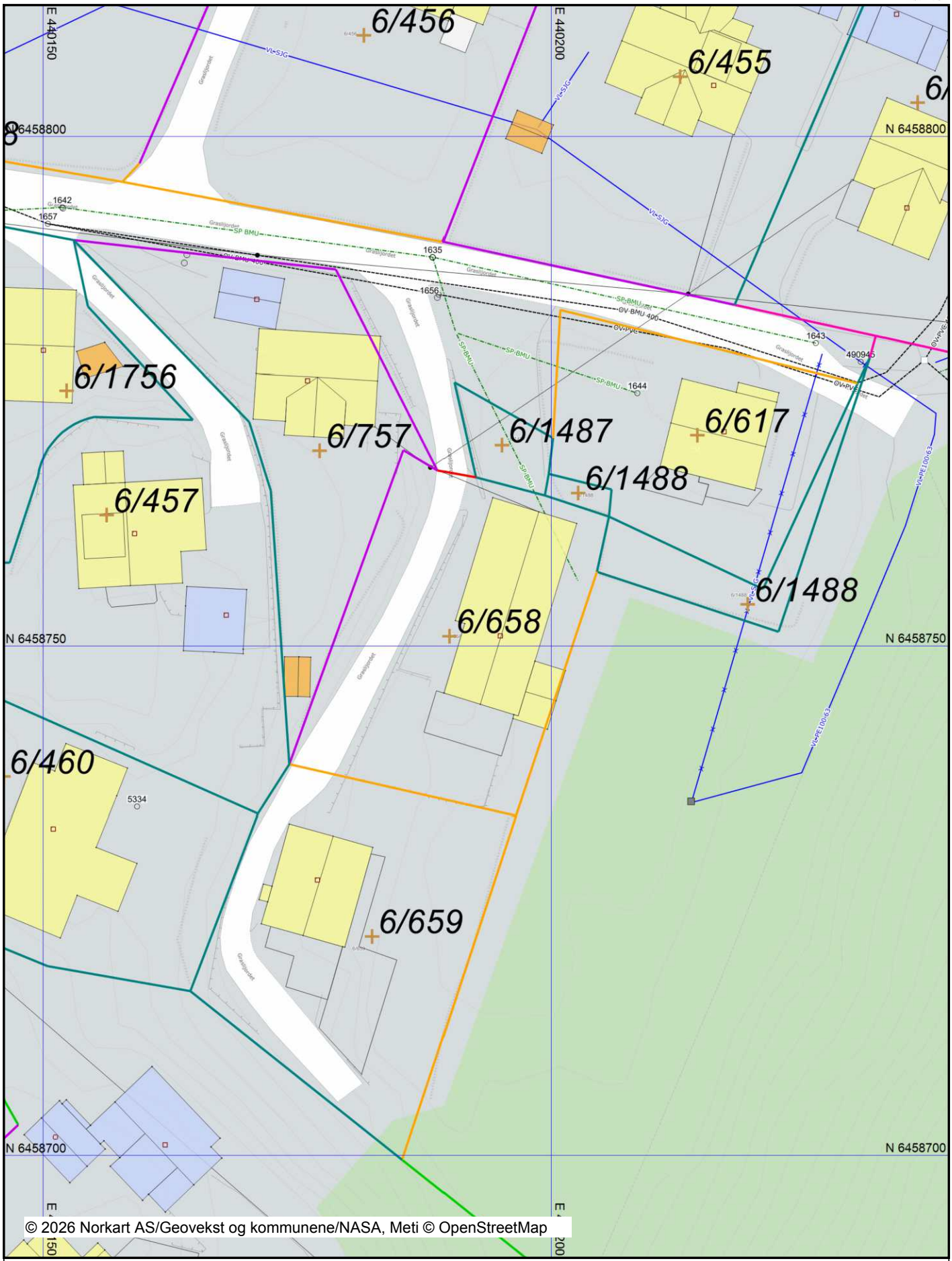
Initialer selger:
F E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):


TEGNFORKLARING
Kartopplysninger
Kilde for bunnkart:
Dato for bunnkart:
Koordinatsystem:
Høydegrunnlag:
Ekvidistanse 20 m
Kartmålestokk 1:50000
0 500 1000 1500 2000 m
N
AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Kommuneplan for Vennesla
2018-2030
Vennesla kommune
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Planforslag:
Behandlingsorgan
Møtedato
Dato
Sign
Kommunestyret
23/19
25.4.2019
Høring og offentlig ettersyn fastlå
19.3.2018
4.5.2018
13.5.2018
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:
6.12.2016
PLANEN ER UTARBEIDET AV:
Vennesla kommune
Nasjonal arealplan-ID
20180041
Plantype
Kommuneplan
Forslagsstiller
Vennesla kommune
Saksnummer
16/02322
Hegrhus
nr. 3
nr. 13
nr. 17
nr. 20
nr. 14
nr. 15
nr. 10
nr. 22
nr. 4
H570
H530
H520
H540
H720
H730_3
H730_1
H730_2
H560
H510
H110
H140
H130
H150
H160
H170
H180
H190
H210
H220
H230
H240
H250
H260
H270
H280
H290
H300
H310
H320
H330
H340
H350
H360
H370
H380
H390
H400
H410
H420
H430
H440
H450
H460
H470
H480
H490
H500
H510
H520
H530
H540
H550
H560
H570
H580
H590
H600
H610
H620
H630
H640
H650
H660
H670
H680
H690
H700
H710
H720
H730
H740
H750
H760
H770
H780
H790
H800
H810
H820
H830
H840
H850
H860
H870
H880
H890
H900
H910
H920
H930
H940
H950
H960
H970
H980
H990
H1000
H1010
H1020
H1030
H1040
H1050
H1060
H1070
H1080
H1090
H1100
H1110
H1120
H1130
H1140
H1150
H1160
H1170
H1180
H1190
H1200
H1210
H1220
H1230
H1240
H1250
H1260
H1270
H1280
H1290
H1300
H1310
H1320
H1330
H1340
H1350
H1360
H1370
H1380
H1390
H1400
H1410
H1420
H1430
H1440
H1450
H1460
H1470
H1480
H1490
H1500
H1510
H1520
H1530
H1540
H1550
H1560
H1570
H1580
H1590
H1600
H1610
H1620
H1630
H1640
H1650
H1660
H1670
H1680
H1690
H1700
H1710
H1720
H1730
H1740
H1750
H1760
H1770
H1780
H1790
H1800
H1810
H1820
H1830
H1840
H1850
H1860
H1870
H1880
H1890
H1900
H1910
H1920
H1930
H1940
H1950
H1960
H1970
H1980
H1990
H2000
H2010
H2020
H2030
H2040
H2050
H2060
H2070
H2080
H2090
H2100
H2110
H2120
H2130
H2140
H2150
H2160
H2170
H2180
H2190
H2200
H2210
H2220
H2230
H2240
H2250
H2260
H2270
H2280
H2290
H2300
H2310
H2320
H2330
H2340
H2350
H2360
H2370
H2380
H2390
H2400
H2410
H2420
H2430
H2440
H2450
H2460
H2470
H2480
H2490
H2500
H2510
H2520
H2530
H2540
H2550
H2560
H2570
H2580
H2590
H2600
H2610
H2620
H2630
H2640
H2650
H2660
H2670
H2680
H2690
H2700
H2710
H2720
H2730
H2740
H2750
H2760
H2770
H2780
H2790
H2800
H2810
H2820
H2830
H2840
H2850
H2860
H2870
H2880
H2890
H2900
H2910
H2920
H2930
H2940
H2950
H2960
H2970
H2980
H2990
H3000
H3010
H3020
H3030
H3040
H3050
H3060
H3070
H3080
H3090
H3100
H3110
H3120
H3130
H3140
H3150
H3160
H3170
H3180
H3190
H3200
H3210
H3220
H3230
H3240
H3250
H3260
H3270
H3280
H3290
H3300
H3310
H3320
H3330
H3340
H3350
H3360
H3370
H3380
H3390
H3400
H3410
H3420
H3430
H3440
H3450
H3460
H3470
H3480
H3490
H3500
H3510
H3520
H3530
H3540
H3550
H3560
H3570
H3580
H3590
H3600
H3610
H3620
H3630
H3640
H3650
H3660
H3670
H3680
H3690
H3700
H3710
H3720
H3730
H3740
H3750
H3760
H3770
H3780
H3790
H3800
H3810
H3820
H3830
H3840
H3850
H3860
H3870
H3880
H3890
H3900
H3910
H3920
H3930
H3940
H3950
H3960
H3970
H3980
H3990
H4000
H4010
H4020
H4030
H4040
H4050
H4060
H4070
H4080
H4090
H4100
H4110
H4120
H4130
H4140
H4150
H4160
H4170
H4180
H4190
H4200
H4210
H4220
H4230
H4240
H4250
H4260
H4270
H4280
H4290
H4300
H4310
H4320
H4330
H4340
H4350
H4360
H4370
H4380
H4390
H4400
H4410
H4420
H4430
H4440
H4450
H4460
H4470
H4480
H4490
H4500
H4510
H4520
H4530
H4540
H4550
H4560
H4570
H4580
H4590
H4600
H4610
H4620
H4630
H4640
H4650
H4660
H4670
H4680
H4690
H4700
H4710
H4720
H4730
H4740
H4750
H4760
H4770
H4780
H4790
H4800
H4810
H4820
H4830
H4840
H4850
H4860
H4870
H4880
H4890
H4900
H4910
H4920
H4930
H4940
H4950
H4960
H4970
H4980
H4990
H5000
H5010
H5020
H5030
H5040
H5050
H5060
H5070
H5080
H5090
H5100
H5110
H5120
H5130
H5140
H5150
H5160
H5170
H5180
H5190
H5200
H5210
H5220
H5230
H5240
H5250
H5260
H5270
H5280
H5290
H5300
H5310
H5320
H5330
H5340
H5350
H5360
H5370
H5380
H5390
H5400
H5410
H5420
H5430
H5440
H5450
H5460
H5470
H5480
H5490
H5500
H5510
H5520
H5530
H5540
H5550
H5560
H5570
H5580
H5590
H5600
H5610
H5620
H5630
H5640
H5650
H5660
H5670
H5680
H5690
H5700
H5710
H5720
H5730
H5740
H5750
H5760
H5770
H5780
H5790
H5800
H5810
H5820
H5830
H5840
H5850
H5860
H5870
H5880
H5890
H5900
H5910
H5920
H5930
H5940
H5950
H5960
H5970
H5980
H5990
H6000
H6010
H6020
H6030
H6040
H6050
H6060
H6070
H6080
H6090
H6100
H6110
H6120
H6130
H6140
H6150
H6160
H6170
H6180
H6190
H6200
H6210
H6220
H6230
H6240
H6250
H6260
H6270
H6280
H6290
H6300
H6310
H6320
H6330
H6340
H6350
H6360
H6370
H6380
H6390
H6400
H6410
H6420
H6430
H6440
H6450
H6460
H6470
H6480
H6490
H6500
H6510
H6520
H6530
H6540
H6550
H6560
H6570
H6580
H6590
H6600
H6610
H6620
H6630
H6640
H6650
H6660
H6670
H6680
H6690
H6700
H6710
H6720
H6730
H6740
H6750
H6760
H6770
H6780
H6790
H6800
H6810
H6820
H6830
H6840
H6850
H6860
H6870
H6880
H6890
H6900
H6910
H6920
H6930
H6940
H6950
H6960
H6970
H6980
H6990
H7000
H7010
H7020
H7030
H7040
H7050
H7060
H7070
H7080
H7090
H7100
H7110
H7120
H7130
H7140
H7150
H7160
H7170
H7180
H7190
H7200
H7210
H7220
H7230
H7240
H7250
H7260
H7270
H7280
H7290
H7300
H7310
H7320
H7330
H7340
H7350
H7360
H7370
H7380
H7390
H7400
H7410
H7420
H7430
H7440
H7450
H7460
H7470
H7480
H7490
H7500
H7510
H7520
H7530
H7540
H7550
H7560
H7570
H7580
H7590
H7600
H7610
H7620
H7630
H7640
H7650
H7660
H7670
H7680
H7690
H7700
H7710
H7720
H7730
H7740
H7750
H7760
H7770
H7780
H7790
H7800
H7810
H7820
H7830
H7840
H7850
H7860
H7870
H7880
H7890
H7900
H7910
H7920
H7930
H7940
H7950
H7960
H7970
H7980
H7990
H8000
H8010
H8020
H8030
H8040
H8050
H8060
H8070
H8080
H8090
H8100
H8110
H8120
H8130
H8140
H8150
H8160
H8170
H8180
H8190
H8200
H8210
H8220
H8230
H8240
H8250
H8260
H8270
H8280
H8290
H8300
H8310
H8320
H8330
H8340
H8350
H8360
H8370
H8380
H8390
H8400
H8410
H8420
H8430
H8440
H8450
H8460
H8470
H8480
H8490
H8500
H8510
H8520
H8530
H8540
H8550
H8560
H8570
H8580
H8590
H8600
H8610
H8620
H8630
H8640
H8650
H8660
H8670
H8680
H8690
H8700
H8710
H8720
H8730
H8740
H8750
H8760
H8770
H8780
H8790
H8800
H8810
H8820
H8830
H8840
H8850
H8860
H8870
H8880
H8890
H8900
H8910
H8920
H8930
H8940
H8950
H8960
H8970
H8980
H8990
H9000
H9010
H9020
H9030
H9040
H9050
H9060
H9070
H9080
H9090
H9100
H9110
H9120
H9130
H9140
H9150
H9160
H9170
H9180
H9190
H9200
H9210
H9220
H9230
H9240
H9250
H9260
H9270
H9280
H9290
H9300
H9310
H9320
H9330
H9340
H9350
H9360
H9370
H9380
H9390
H9400
H9410
H9420
H9430
H9440
H9450
H9460
H9470
H9480
H9490
H9500
H9510
H9520
H9530
H9540
H9550
H9560
H9570
H9580
H9590
H9600
H9610
H9620
H9630
H9640
H9650
H9660
H9670
H9680
H9690
H9700
H9710
H9720
H9730
H9740
H9750
H9760
H9770
H9780
H9790
H9800
H9810
H9820
H9830
H9840
H9850
H9860
H9870
H9880
H9890
H9900
H9910
H9920
H9930
H9940
H9950
H9960
H9970
H9980
H9990
H10000

Utskrift fra Norkart AS kartklient

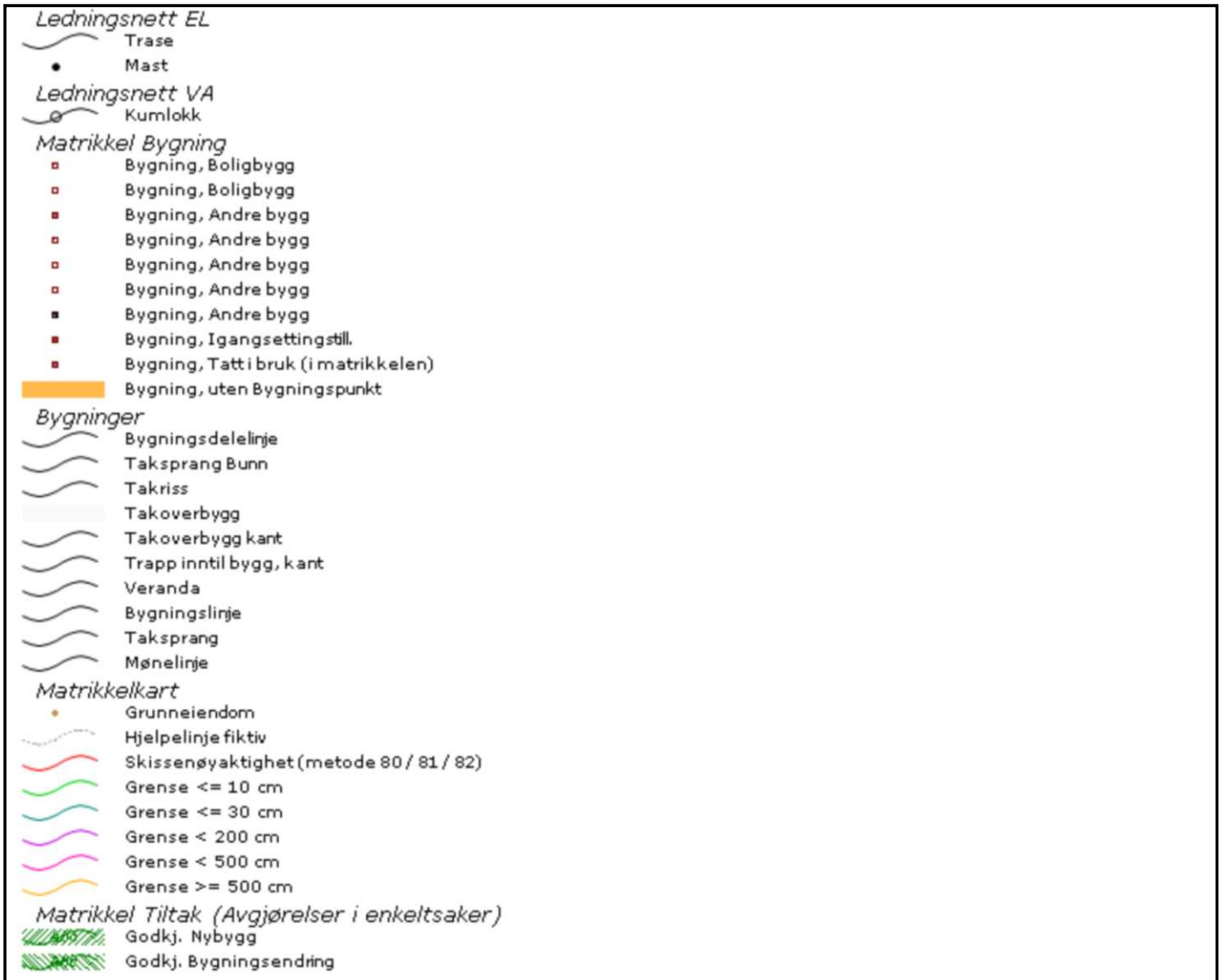
Dato: 20.05.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

Tegnforklaring



Graslijordet 46

Nabolaget Venneslamoen - vurdert av 170 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vennesla skole (1-7 kl.) 488 elever, 23 klasser	17 min 1.5 km
Oasen skole Vennesla (1-10 kl.) 128 elever, 11 klasser	23 min 2 km
Moseidmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 19 klasser	6 min 2.7 km
Vennesla ungdomsskole (8-10 kl.) 476 elever, 38 klasser	17 min 1.5 km
Vennesla videregående skole 624 elever	21 min 1.8 km
Kristen VGS Vennesla	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Postgården Linje 30, N30, 31, 34, 581	5 min 0.4 km
Vennesla stasjon Linje F5	22 min 1.9 km
Kristiansand Kjevik	17 min

BARNEHAGER

Bjønnåsen Solkollen barnehage (0-5... 27 barn	10 min 0.9 km
Snømyra barnehage (1-5 år) 94 barn	19 min 1.6 km
Klokkerstua barnehage (1-5 år) 88 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vennesla	12 min
Rema 1000 Husmorgården	14 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Slotts Quartalet	22 min
Boots apotek Vennesla	9 min
Vennesla Vinmonopol	12 min

SPORT

Hunsfoss skole	14 min
Auravegen balløkke	17 min
Treningssenteret	20 min
Trimeriet Vennesla	5 min

«Bor i sentrum men føles som en bor på landet.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 84/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Graslijordet 46, 4700 Vennesla
Gnr. 6, Bnr. 658 og Gnr. 6, Bnr. 1487, Vennesla kommune.

Oppdragsnummer:
131260286

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Jonas Jaatun

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 994 19 580

E-post: jonas.jaatun@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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