PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

REVESTIEN 13

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Revestien 13 , 4707 VENNESLA

VENNESLA kommune

gnr. 6, bnr. 1951

Sum areal alle bygg: BRA: 411 m² BRA-i: 392 m²



Befaringsdato: 20.07.2026 **Rapportdato:** 05.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22530-1098 **Referansenummer:** MB3478

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

Bolig fra 2023 med bra standard og gjennomførte løsninger. Designa kjøkken og dobbel dusj løsning på bad. Fliser og laminat på gulvene og et par soverom med tepper.
Vinduer med aluminiums beslag. Oppvarming kommer fra varmekabler, varmepumpe og gass peis.

Enebolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Flatt tak med en sveiset asfaltpapp av type derbigum.
Ingen vesentlig avvik påvist på befaringsdagen.
Forventet levetid tak med sveisepapp er minst 18år.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Nedløp og beslag i lakkert stål fra byggeår 2023. Fallforhold og tetthet ikke vurdert. Vann ledes ned til grunnen.
Normal slitasje og vedlikehold må forventes som fjerning av smuss og løv ved nedløp.
Ingen vesentlige avvik påvist på befaringsdagen.
Forventet levetid på nedløp, renner og beslag i lakkert stål er ca 30år.
Flatt tak uten loft. Konstruksjonen er tett uten mulighet for inspeksjon.
Hjemmelshaver opplyser at oppbygninger er asfalt vindtett, difusjonsåpen duk, luftespalte, bordtak og topplag med derbigum.
Ingen avvik påvist på befaringsdagen.
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Oppført med reisverk, vindtettplater, sløyfer, lekter og stående royal impregnert trepanel som kledning. Lufting og musetetting påvist under kledning. Det er registrert at kledning er litt nærmere grunnen enn anbefalt enkelte plasser. Anbefaling er minimum 12-15cm. Det er målt 7cm. Det krever litt ekstra vedlikehold som behandling av endeskjøtene når kledningen er litt nærmere terreng.
Yttervegg fremstår uten vesentlige registrerte avvik.
Normal alders/værslitasje og vedlikehold som beise/olje kledning må forventes.
Malte trevindu med aluminiums beslag med 3-lags isolerglass.
Takvinduer/lysbrønn montert på det ene soverommet og over inngangsparti.
Vinduer fremstår i bra stand.
Normal bruksslitasje må forventes.
Malte slette inngangsdører fra -23.
Skyvebalkongdør men aluminiums beslag og 3-lags glass fra -23.
Dører uten vesentlige avvik.
Normal alders-/bruksslitasje og vedlikehold som smøring/justering av hengsler må forventes ut i fra alder.
Takterrasse oppført men bjelkelag, gulvbord og rekkverk av treverk.
Rekkverk målt til 100cm. Overflater fremstår i bra stand uten vesentlige avvik.
Platting oppført i treverk ved uteområdet til praktikantdel.
Platting støpt i betong på baksiden av huset.
Overflater uten vesentlige avvik. Noe sprekker må forventes.
Utvendig trapp oppført i tre med tette opptrinn og rekkverk i glass.
Rekkverkshøyde i henhold til regelverk.

INNVENDIG Gå til side

Gang og entré - fliser, kjøkken/stue, tv-stue og 2 stk soverom - laminat, 2 stk. soverom og garderobe - teppe.
Malte plater i alle rom med innslag av spiler.
Overflater i forventet stand ut i fra alder. Normal bruksslitasje må forventes.
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Radonmåling er ikke foretatt da dette blir målt over lang tid og krever spesielt utstyr.
Det er oppført gasspeis i stuen. Gasstank plassert på utsiden mellom bolig og utestue.
Det er ikke registrert vesentlige avvik.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Det var pålagt med uavhengig på søknads tidspuktet på boligen så dokumentasjon forventes å være i orden på bakgrunn av at ferdigattest er godkjent.
Fliser på veggene og spiler i taket.
Overflater som forventet ut i fra alder.
Ingen vesentlige avvik på vegger. Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis påvist på befaringsdagen.
Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
1:50 fall mot sluk. Fall på gulv er målt med Bosch linjelaser.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
Smøremembran og Slukrenne ved vegg i dusj.
40mm høydeforskjell fra topp flis ved sluk til topp flis ved terskel.
Innredning med slette fronter, bollevask og 1-greps blandebatteri x2 og speile m/lys over vask.
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 som forventet ut i fra alder.
Normal bruksslitasje må forventes.
Balansert ventilasjon med avtrekks ventil i veggen og tilluftsspalte mellom dørblad og terskel.
Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.
Hulltaking ble tatt i tilstøtende vegg.

Våtrom › Etasje › Bad 2
Det var pålagt med uavhengig på søknads tidspuktet på boligen så dokumentasjon forventes å være i orden på bakgrunn av at ferdigattest er godkjent.
Fliser på veggene og malte plater i taket.
Ingen vesentlige avvik på vegger. Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis påvist på befaringsdagen.
Normal bruksslitasje må forventes.
Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
1:50 fall mot sluk i dusj og 15mm nedsenk. Fall på gulv er målt med Bosch linjelaser.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis

Beskrivelse av eiendommen

på befaringsdagen.
Smøremembran på gulvet, plastsluk under badekaret og flyktige mot veggen i dusjen.
45mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved terskel.
Innredning med slette fronter, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speile over servant.
Badekar, dusjvegger i glass og 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.
Ingen vesentlige avvik påvist.
Det er registrert normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.
Balansert ventilasjon med avtrekks ventil i taket og tilluftsspalte mellom dørblad og terskel.
Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.
Hulltaking ble foretatt i tilstøtende vegg i bod.

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Det var pålagt med uavhengig på søknads tidspuktet på boligen så dokumentasjon forventes å være i orden på bakgrunn av at ferdigattest er godkjent.
Malte plater på vegger og i tak.
Ingen vesentlige avvik påvist.
Vinylbelegg på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Det er ikke påvist vesentlige avvik på -befaringsdagen.
Vinylbelegg som tettesjikt i klem i klemring i plastsluken.
Det er ikke påvist vesentlige avvik.
Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt servant med 1-greps blandebatteri.
Normal bruksslitasje må forventes.
Balansert ventilasjon med avtrekks ventil i taket og tilluftsspalte mellom karm og terskel på døra.
Hulltaking ikke ansett som nødvendig da det ikke er noen vegger på vaskerom som får påkjenning fra vann.

Våtrom › Etasje › Bad/vaskerom - hybel
Det var pålagt med uavhengig på søknads tidspuktet på boligen så dokumentasjon forventes å være i orden på bakgrunn av at ferdigattest er godkjent.
Flislagt vegger og malte plater i taket.
Ingen vesentlige avvik på vegger. Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis påvist på befaringsdagen.
Overflater i forventet stand ut i fra alder.
Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
1:100 fall mot sluk i dusjen. Fall på gulv er målt med Bosch linjelaser.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
Overflater som forventet ut i fra alder.
Plastsluk på gulv under dusjen. Det er målt 27mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved terskel.
Innredning med slette fronter, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speile m/lys over servant.
Dusjkabinett, opplegg for oppvaskmaskin og 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.
Balansert ventilasjon med avtrekks ventil i veggen og tilluftsspalte mellom dørblad og terskel.
Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.
Hulltaking foretatt i tilstøtende vegg i stua og det ble målt under 6vekt%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Etasje › Stue/kjøkken
Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt servant og 1-greps blandebatteri.
Integrert kjøl, frys, platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og vinskap.
Komfyrvakt og vannstoppsystem er montert.
Overflater er i fin stand uten vesentlige avvik.
Normal bruksslitasje må forventes.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken › Etasje › Stue/kjøkken - hybel
Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt servant og 1-greps blandebatteri. Kjøkkenplater på vegg mellom benkeplate og overskap. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Komfyrvakt og vannstoppsystem er montert.

Overflater i bra stand uten vesentlige avvik. Normal bruksslitasje må forventes.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Fliser på gulvet, malte plater på veggene og spiler i taket.
Overflater i bra stand uten vesentlige avvik.
Innredning med slette fronter, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speile over servant.
Vegghengt toalett med lekkasjepose.
Balansert ventilasjon med avtrekk i taket og tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system fra byggeår besiktiget i vannskap. Ved lekkasje ledes vann ned på gulvet og mot sluk.
Stoppekran i vannskapet på vaskerom. Funksjonstestet ok.
Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.
Innvendige avløpsrør av plast. Lufting går over tak.
Ingen ubehagelige lukter på befaringsdagen.
Balansert ventilasjonsanlegg fra systemair.
Filter skift anbefales å bytte hvert år.
Forventet levetid på aggregat er ca 15år.
Luft - til - luft Varmepumpe fra 2023.
Normalt vedlikehold som rensing av filter og service må forventes.
Anbefalt serviceintervall er ca 2år.
Forventet levetid ca 15år.
I hoveddel står en OSO varmtvannsbereder på 194L. fra -23.
I praktikantdel står en Basix bereder med ukjent størrelse fra -22.

Begge beredere står slik at ved evt lekkasje vil vann ledes mot sluk.
Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet

Beskrivelse av eiendommen

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.
Ingen vesentlige avvik påvist på befaringsdagen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn antas å være stein masser. Ingenting under befaringen som skulle tilsi at det er eller skulle bli settninger i grunnen eller på kontruksjonen.
Jeg har ikke utført noe form for målinger da slikt trengs riktig redskaper og tid.
Brunnmur satt opp i isolerte elementer med betongplater på utsiden.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

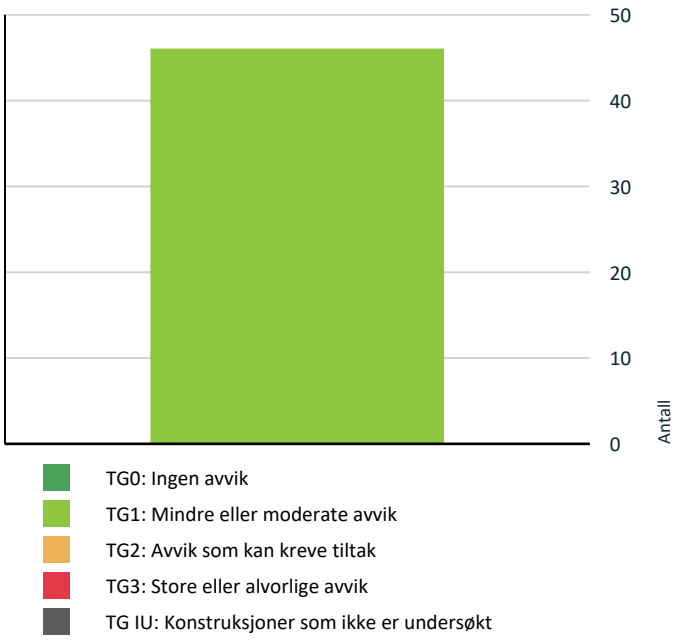
Enebolig

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

Mindre avvik fra tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2023

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

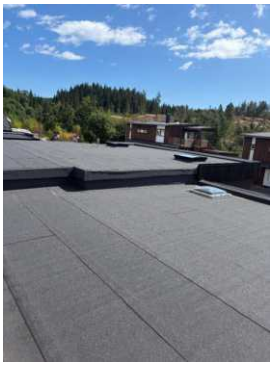
UTVENDIG

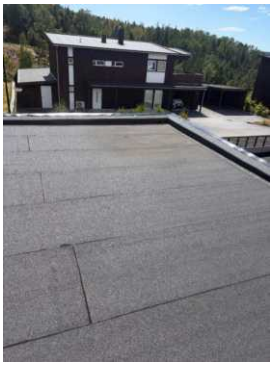
Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flatt tak med en sveiset asfaltpapp av type derbigum.
Ingen vesentlig avvik påvist på befaringsdagen.
Forventet levetid tak med sveisepapp er minst 18år.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

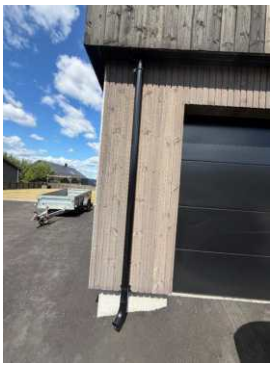




TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp og beslag i lakkert stål fra byggeår 2023. Fallforhold og tetthet ikke vurdert. Vann ledes ned til grunnen.
Normal slitasje og vedlikehold må forventes som fjerning av smuss og løv ved nedløp.
Ingen vesentlige avvik påvist på befaringsdagen.
Forventet levetid på nedløp, renner og beslag i lakkert stål er ca 30år.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flatt tak uten loft. Konstruksjonen er tett uten mulighet for inspeksjon. Hjemmelshaver opplyser at oppbygninger er asfalt vindtett, difusjonsåpen duk, luftespalte, bordtak og topplag med derbigum.
Ingen avvik påvist på befaringsdagen.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Oppført med reisverk, vindtettplater, sløyfer, lekter og stående royal impregnert trepanel som kledning. Lufting og musetetting påvist under kledning. Det er registrert at kledning er litt nærmere grunnen enn anbefalt enkelte plasser. Anbefaling er minimum 12-15cm. Det er målt 7cm. Det krever litt ekstra vedlikehold som behandling av endeskjøtene når kledningen er litt nærmere terreng.
Yttervegg fremstår uten vesentlige registrerte avvik.
Normal alders/værslitasje og vedlikehold som beise/olje kledning må forventes.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevindu med aluminiums beslag med 3-lags isolerglass.
Takvinduer/lysbrønn montert på det ene soverommet og over inngangsparti.
Vinduer fremstår i bra stand.
Normal bruksslitasje må forventes.

Tilstandsrapport









TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malte slette inngangsdører fra -23.
Skyvebalkongdør men aluminiums beslag og 3-lags glass fra -23.
Dører uten vesentlige avvik.
Normal alders-/bruksslitasje og vedlikehold som smøring/justering av hengsler må forventes ut i fra alder.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Takterrasse oppført men bjelkelag, gulvbord og rekkverk av treverk.
Rekkverk målt til 100cm. Overflater fremstår i bra stand uten vesentlige avvik.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting oppført i treverk ved uteområdet til praktikantdel.
Platting støpt i betong på baksiden av huset.
Overflater uten vesentlige avvik. Noe sprekker må forventes.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp oppført i tre med tette opptrinn og rekkverk i glass.
Rekkverkshøyde i henhold til regelverk.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gang og entré - fliser, kjøkken/stue, tv-stue og 2 stk soverom - laminat, 2 stk. soverom og garderobe - teppe.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte plater i alle rom med innslag av spiler.
Overflater i forventet stand ut i fra alder. Normal bruksslitasje må forventes.

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Radonmåling er ikke foretatt da dette blir målt over lang tid og krever spesielt utstyr.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er oppført gasspeis i stuen. Gasstank plassert på utsiden mellom bolig og utestue.
Det er ikke registrert vesentlige avvik.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det var pålagt med uavhengig kontroll på søknads tidspuktet på boligen så dokumentasjon forventes å være i orden på bakgrunn av at ferdigattest er godkjent.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene og spiler i taket.
Overflater som forventet ut i fra alder.
Ingen vesentlige avvik på vegger. Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis påvist på befaringsdagen.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
1:50 fall mot sluk. Fall på gulv er målt med Bosch linjelaser.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran og Slukrenne ved vegg i dusj.
40mm høydeforskjell fra topp flis ved sluk til topp flis ved terskel.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter, bollevask og 1-greps blandebatteri x2 og speile m/lys over vask.
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 som forventet ut i fra alder.
Normal bruksslitasje må forventes.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekks ventil i veggen og tilluftsspalte mellom dørblad og terskel.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.
Hulltaking ble tatt i tilstøtende vegg.



ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Det var pålagt med uavhengig kontroll på søknads tidspuktet på boligen så dokumentasjon forventes å være i orden på bakgrunn av at ferdigattest er godkjent.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene og malte plater i taket.
Ingen vesentlige avvik på vegger. Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis påvist på befaringsdagen.
Normal bruksslitasje må forventes.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
1:50 fall mot sluk i dusj og 15mm nedsenk. Fall på gulv er målt med Bosch linjelaser.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran på gulvet, plastsluk under badekaret og flyktige mot veggen i dusjen.
45mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved terskel.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speile over servant.
Badekar, dusjvegger i glass og 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.
Ingen vesentlige avvik påvist.
Det er registrert normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.



ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekks ventil i taket og tilluftsspalte mellom dørblad og terskel.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.
Hulltaking ble foretatt i tilstøtende vegg i bod.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det var pålagt med uavhengig kontroll på søknads tidspunktet på boligen så dokumentasjon forventes å være i orden på bakgrunn av at ferdigattest er godkjent.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegger og i tak.
Ingen vesentlige avvik påvist.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde. Det er ikke påvist vesentlige avvik på -befaringsdagen.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegg som tettesjikt i klem i klemring i plastsluken.
Det er ikke påvist vesentlige avvik.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt servant med 1-greps blandebatteri.
Normal bruksslitasje må forventes.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekks ventil i taket og tilluftsspalte mellom karm og terskel på døra.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke ansett som nødvendig da det ikke er noen vegger på vaskerom som får påkjenning fra vann.

ETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL

Generell

Beskrivelse

Det var pålagt med uavhengig kontroll på søknads tidspuktet på boligen så dokumentasjon forventes å være i orden på bakgrunn av at ferdigattest er godkjent.

ETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger og malte plater i taket.
Ingen vesentlige avvik på vegger. Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis påvist på befaringsdagen.
Overflater i forventet stand ut i fra alder.

ETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
1:100 fall mot sluk i dusjen. Fall på gulv er målt med Bosch linjelaser.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
Overflater som forventet ut i fra alder.

ETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk på gulv under dusjen. Det er målt 27mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved terskel.



ETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speile m/lys over servant.
Dusjkabinett, opplegg for oppvaskmaskin og 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.



ETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon med avtrekks ventil i veggen og tilluftsspalte mellom dørblad og terskel.

ETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.
Hulltaking foretatt i tilstøtende vegg i stua og det ble målt under 6vekt%.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt servant og 1-greps blandebatteri.
Integrert kjøl, frys, platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og vinskap.
Komfyrvakt og vannstoppsystem er montert.
Overflater er i fin stand uten vesentlige avvik.
Normal bruksslitasje må forventes.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

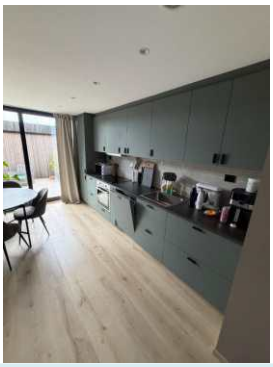
ETASJE > STUE/KJØKKEN - HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt servant og 1-greps blandebatteri. Kjøkkenplater på vegg mellom benkeplate og overskap. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Komfyrvakt og vannstoppsystem er montert.

Overflater i bra stand uten vesentlige avvik. Normal bruksslitasje må forventes.



ETASJE > STUE/KJØKKEN - HYBEL

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulvet, malte plater på veggene og spiler i taket.
Overflater i bra stand uten vesentlige avvik.

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med slette fronter, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speile over servant.
Vegghengt toalett med lekkasjepose.

Tilstandsrapport



ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i taket og tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

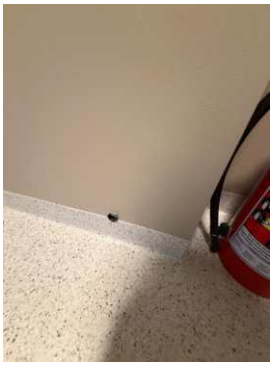
TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system fra byggeår besiktiget i vannskap. Ved lekkasje ledes vann ned på gulvet og mot sluk.
Stoppekran i vannskapet på vaskerom. Funksjonstestet ok.
Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast. Lufting går over tak.
Ingen ubehagelige lukter på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg fra systemair.
Filter skift anbefales å bytte hvert år.
Forventet levetid på aggregat er ca 15år.





TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Luft - til - luft Varmepumpe fra 2023.
Normalt vedlikehold som rensing av filter og service må forventes.
Anbefalt serviceintervall er ca 2år.
Forventet levetid ca 15år.

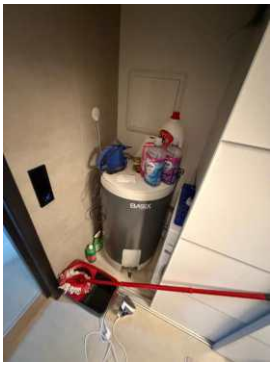
TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

I hoveddel står en OSO varmtvannsbereder på 194L. fra -23.
I praktikantdel står en Basix bereder med ukjent størrelse fra -22.

Begge beredere står slik at ved evt lekkasje vil vann ledes mot sluk.





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.

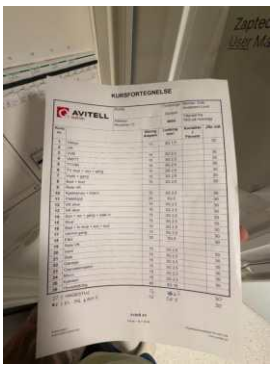
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

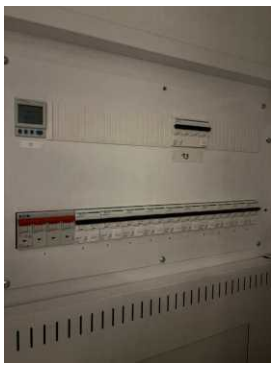
Beskrivelse

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.



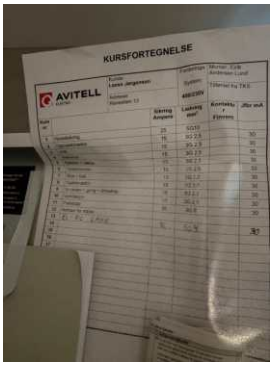
Skap hoveddel





Skap praktikantdel

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ingen vesentlige avvik påvist på befaringsdagen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn antas å være stein masser. Ingenting under befaringen som skulle tilsi at det er eller skulle bli settninger i grunnen eller på kontruksjonen.
Jeg har ikke utført noe form for målinger da slikt trengs riktig redskaper og tid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Brunnmur satt opp i isolerte elementer med betongplater på utsiden.

TG 1 Terrengforhold

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

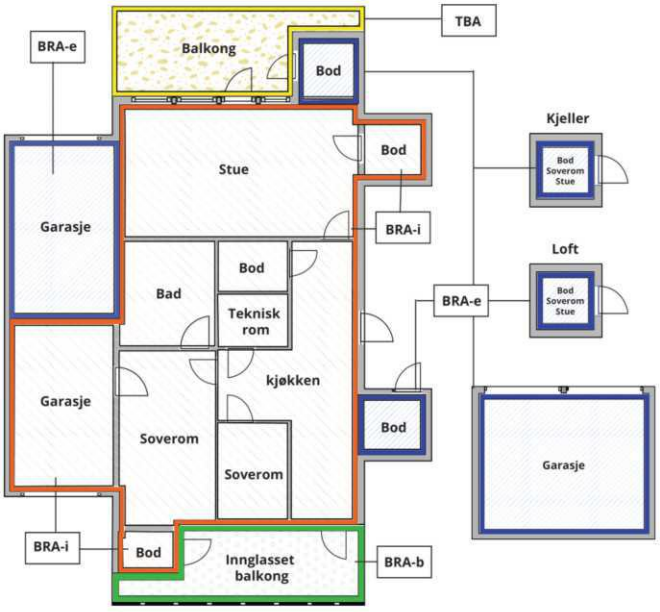
Hva er måleverdig areal?

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	392	19		411	33
SUM	**392**	**19**			**33**
SUM BRA	**411**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 2 - hybel, stue/kjøkken, gang, entré, toalettrom, bad, teknisk rom, tv-stue, bad 2, bod, walk-in closet, garasje, lagerrom, vaskerom, soverom 1 - hybel, stue/kjøkken - hybel, bad/vaskerom - hybel, gang - hybel, matbod	Svømmebasseng, bod 2, teknisk rom 2, hagestue	

Kommentar

Platting av tre ved hybel målt til ca 19m2.
Takterrasse målt til ca 33m2. (TBA)
Betongplatting målt til ca 100m2.
Hagestue målt til ca 14m2. (BRA - e)
Teknisk rom på bakside av hagestue målt til ca 5m2. (BRA - e)
Garasje målt til ca 58m2. (BRA- i)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Mindre avvik fra tegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.7.2026	Tor Erik Homme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	6	1951		0	1506.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Revestien 13

Hjemmelshaver
Eide Amanda Birkeland, Jørgensen Lasse

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger i et nyetablert nabolag nord i Vennesla med kort avstand til gode turmuligheter.

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.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Tomten er flat og opparbeidet med asfalt på fremsiden av huset. Det er opparbeidet plen og støpt platting på baksiden.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.07.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	20.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet 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 erfaringstall 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.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260376
Addresse	Revestien 13		
Postnr.	4707	Sted	VENNESLA
Selgers navn	Lasse Jørgensen		
Selgers navn	Amanda Birkeland Eide		

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?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

93343310

Våtrom

Initialer selger:
L J
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Flytsparkel, membran og flis er utført av firma.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

PMW Mur og Flis As

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt tettesjikt ble etablert i forbindelse med oppføring av boligen.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Alt er originalt fra oppføring.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Avitell AsDokumentasjon i boligmappa.

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 opplegg i forbindelse med oppføring av boligen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Olto VVS

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:

Ny taktekking fra oppføring av boligen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Malco Derbitak As

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:

Alt nytt fra oppføring i 2023 utenom:Hagestue (2024)Takterrasse (2026)

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Huset er oppført av meg selv og dokumentasjon er i form av bilder.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Overvannsrør ble trukket til utvalgte nedløp på fremsiden av huset.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Aateigen Maskin As

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:

Alt originalt fra oppføring av boligen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Avitell AsDokumentasjon i boligmappa.

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

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

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

Ventilasjonsanlegg er montert av selger.Varmepumper er montert av varmepumpemontør.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Noe bilder foreligger og prosjektering er gjort av Systemair As

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Egen godkjent utleidel.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bolig og utleidel er oppført i samsvar med godkjenning fra kommunen.

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

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

Garasjen står sammen med huset og er oppført samtidig.

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:

Garasje er oppført av selger.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

Beskrivelse:

Eiendommen har fått ferdigattest.

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 17.07.2026

Signert av *Lasse Jørgensen*

Signert av *Amanda Birkeland Eide*

Initialer selger:
L J
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskrift fra Norkart AS kartklient

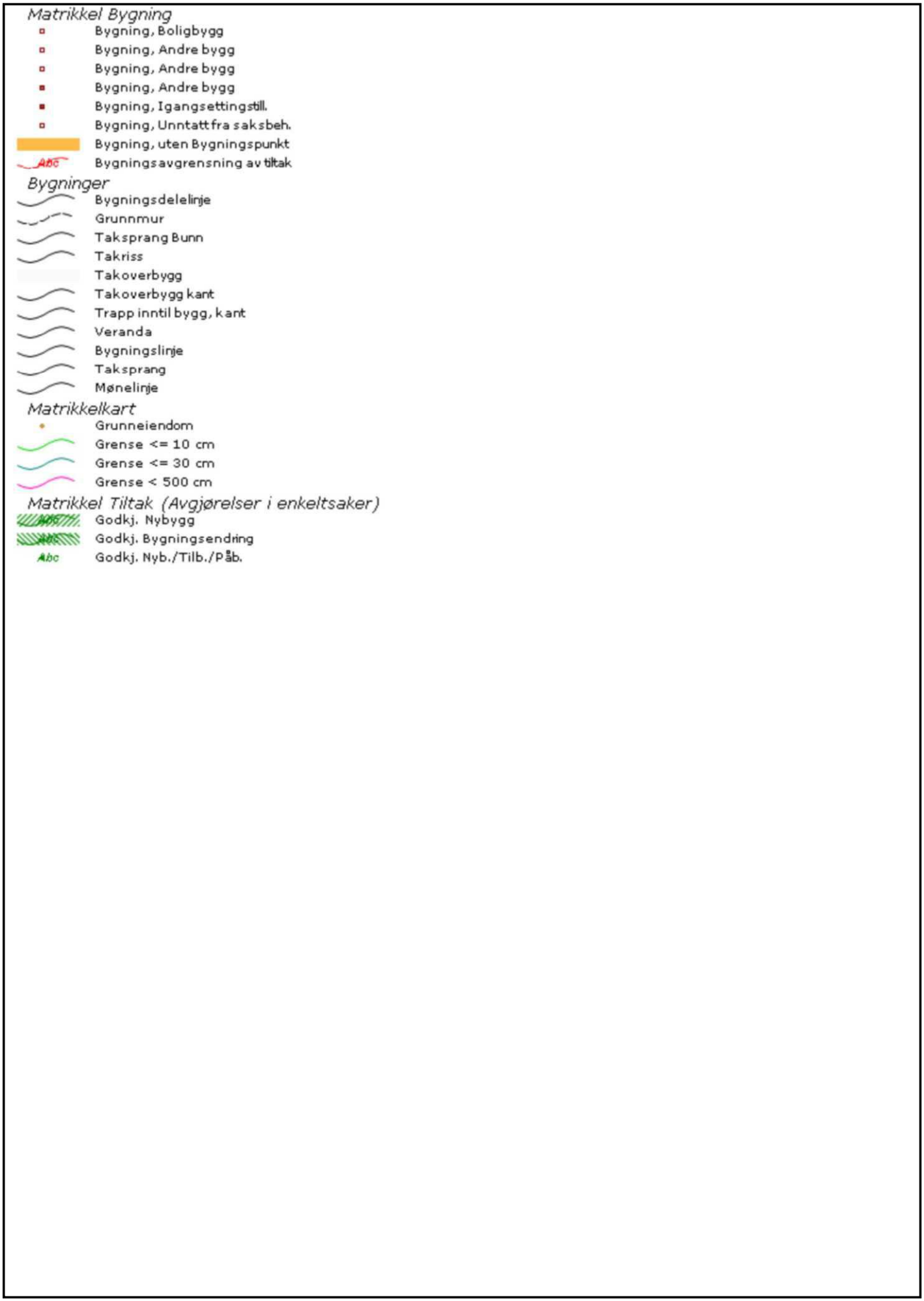
Dato: 08.07.2026 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

Tegnforklaring



Detaljreguleringsplan for Skådane – Hellåsflaten, del av gnr.6, bnr. 10, 1793,1868 og 1870 i Vennesla kommune.

Plankart datert 13.05.2011, revidert 21.02.2012, mindre vesentlig endring 04.04.2013. Mindre vesentlig endring 17.09.2020. Mindre vesentlig endring 02.05.2022

Bestemmelser.

Generelt.

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet dat. 13.05.2011og 04.04.2013.

- Byggeområder: boliger m/tilhørende anlegg
- Fellesområder: avkjørsel, gangareal, parkeringsplass, lekeareal, annet fellesareal.

§ 1 Byggeområder eneboliger

1.1 Bebyggelsen skal oppføres som 18 eneboliger med betegnelsen BF2-4 – BF2-5, BF3-1, BF3-4 - BF3-5, BF4-1 – BF4-7, BF5-1 – BF5-5 – BF6 med garasjer med maks. utnyttelse innenfor hver eneboligtomt på maks BYA=45 %.

1.2 Eneboliger har krav om 3 parkeringsplasser.

1.3 Eneboliger vist på detaljkart med U. kan innredes med hybel. Det kreves 1 parkeringsplass for hybel.

1.4 Bebyggelsen skal oppføres med saltak med takvinkel 22-42 grader. Maks. møne – og kotehøyder er som vist på planen, og regnes over gjennomsnittlig planert terreng rundt boligen. Bebyggelsen på BF4-3 – BF4-7 kan oppføres med flatt tak og med takterrasse. Maks. møne- og kotehøyder er som vist på planen, og regnes over gjennomsnittlig planert terreng rundt boligen.

1.5 Boligbebyggelsen må plasseres innenfor byggegrensene på plankart. Garasje kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense. Bebyggelse på vist på plankart er av illustrativ karakter og viser kun regulert møneretning på bolig og garasje. Garasjer på BF4-3 – BF4-7 kan bygges sammen med boligen og kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense.

1.6 Balkong og terrasse tillates oppført inntil 1 m utenfor byggegrense.

1.7 Eneboligene skal oppføres med fasadematerialе i tre og sort ikke reflekterende taktekking.

1.8 Bebyggelsen på BF6 kan oppføres med takvinkel 2-6 grader, og takterrasse. Maks gesimshøyde 4 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Maks høyde på rekkverk på terrasse er 4,4 meter. Takterrasse skal være inntrukket 1,5 meter fra ytterkant tak. Og ikke overskride 15% av takets totale størrelse.

1.9 På BF6 gis det tillatelse til utleiedel inntil 70 kvm med egen innkjørsel og parkeringsplass.

2.0 Bebyggelsen på BF6 kan oppføres i fasademateriale i tre og ikke-reflekterende fasadeplater eller murpuss, og sort ikke reflekterende taktekking.

2.1 Frittstående hagestue kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense.

§ 2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

2.1 I «BKS1» er det regulert maks 6 boenheter, som er fordelt på en 2-mannsbolig og en 4-mannsbolig. Maks BYA innenfor boligformålet er på 50 %.

I «BKS2» er det regulert maks 12 boenheter, som er fordelt på tre 4- mannsbolig. Maks BYA innenfor boligformålet er på 35 %.

I BKS3-1 – BKS3-3 er det regulert 3 stk 2-mannsboliger. Maks BYA innenfor boligformålet er 45 %

2.2 Bebyggelsen i BKS1 og BKS 2 skal oppføres med saltak. Maks kotehøyde for møne er vist på planen.

Bebyggelsen i BKS3-1 – BKS3-3 skal oppføres med flatt tak. Maks. møne – og kotehøyder er som vist på planen

2.3 Bebyggelsen i BKS1 og BKS 2 kan plasseres inntil 4 m fra reguleringsgrense. Carporter og boder samt parkeringsanlegg kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense.

Boligbebyggelsen i BKS3-1 – BKS3-3 må plasseres innenfor byggegrensene på plankart. Garasje kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense. Bebyggelse på vist på plankart er av illustrativ karakter og viser kun regulert møneretning på bolig og garasje.

2.4 Balkong og terrasse tillates inntil 1,0 meter utenfor byggegrense.

2.5 For 50 % av boenhetene i BKS1 og BKS 2 gjelder at atkomst til og utforming av den enkelte bolig skal være tilpasset tilgjengelighet for alle (livsløpsstandard).

2.6 Renovasjonsboder kan oppføres i formål «andre typer bebyggelse og anlegg» i planområdet som vist på planen med betegnelsen AABA 1og ABA 2.

2.7 Det skal avsettes 2 stk biloppstillingsplasser for hver boenhet i BKS3-1 – BKS3-3

§ 3 Fellesområder

3.1 Det skal avsettes 2 stk biloppstillingsplasser for hver boenhet i BKS1 og BKS2. 1 parkeringsplasser skal være dimensjonert for bevegelseshemmede. Boligområde «BKS1 og BKS2» skal ha felles privat parkering «P1, P2, P3, P4 og P5», samt carporter «GAR1, GAR2 og GAR3».

Boder for renovasjon AABA1 og ABA2.

3.2 Felles grøntareal er vist på planen med betegnelsen UA 3 (uteoppholdsareal), samt G1 – G6 og

G14 (grønnstruktur).

3.3 Område «KV1» er felles privat kjøreveg for beboerne i område «BKS1 og BKS2». Det er privat vedlikehold.

Rekkefølgekrav.

Lek 1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger i BKS1 og BKS2 Lek 2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger i BF5-1 – BF5-5 Lek 3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger i BF2-1 - BF2-5, BF3-1 - BF3-5 og BF4-1 – BF4-7

Det skal inngås utbyggingsavtale med Vennesla Kommune før igangsetting av teknisk anlegg.

13.05.2011, revidert 15.03.2012, revidert 04.04.2013, revidert 17.09.2020, revidert 02.05.2022

Revestien 13

Nabolaget Venneslamoen - vurdert av 171 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vennesla skole (1-7 kl.) 488 elever, 23 klasser	26 min 1.8 km
Oasen skole Vennesla (1-10 kl.) 128 elever, 11 klasser	5 min 2.9 km
Vennesla ungdomsskole (8-10 kl.) 476 elever, 38 klasser	26 min 1.8 km
Vennesla videregående skole 624 elever	26 min 1.7 km
Kristen VGS Vennesla	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bevervegen Linje 34	12 min 1.1 km
Vennesla stasjon Linje F5	10 min 5.4 km
Kristiansand Kjevik	23 min

BARNEHAGER

Harestua barnehage (0-5 år) 19 barn	24 min 1.6 km
Søndagsbakken Solkollen barnehage .. 21 barn	28 min 1.9 km
Klokkerstua barnehage (1-5 år) 88 barn	5 min 3.3 km

DAGLIGVARE

Joker Vennesla	23 min
Meny Vennesla	7 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	27 min
Boots apotek Vennesla	6 min
Vennesla Vinmonopol	7 min

SPORT

Heptekjerr kunstgressløkke	14 min
Rundåslia	18 min
Treningssenteret	9 min
Trimeriet Vennesla	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

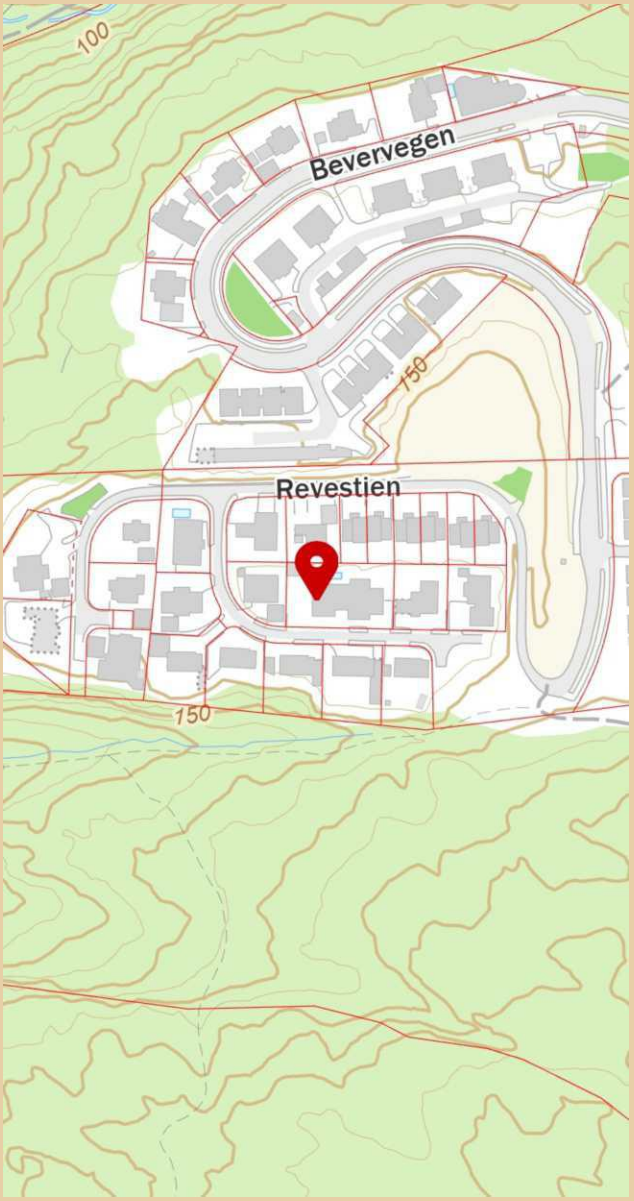
Støynivået
Lite støynivå 84/100

—

Gateparkering
Lett 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:
Revestien 13, 4707 Vennesla
Gnr. 6, Bnr. 1951, Vennesla kommune.

Oppdragsnummer:
131260376

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.
