PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

# HJORTESTIEN 10

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Hjortestien 10 , 4707 VENNESLA

VENNESLA kommune

gnr. 6, bnr. 1630

**Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 142 m²**



**Befaringsdato:** 16.01.2026 **Rapportdato:** 22.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22530-1052 **Referansenummer:** OL4261

**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 er tett på 40år og det må forventes at det trengs utbedringer i nær fremtid. Kjøkken er byttet i 2023 og det er pusset opp et soverom i kjelleren i 2024.
Det ble lagt varmefolie på soverommene også. Bad og vaskerom er ikke gjort så mye siden byggetid og vinyl belegget på badet er gåent.
De fleste bygningsdelene i boligen er fra byggetid så det må forventes litt kostnader i forbindelse med oppussing på sikt.

**Enebolig - Byggeår: 1988**

UTVENDIG Gå til side

Tak fra byggetid.
Grunnet vesentlige snømengder er ikke tak besiktiget.
Taket har sutak som undetak og betongtakstein som tekking.

Nedløp og beslag i bra stand.
Renner, nedløp og skvettsink byttet i 2020, Pipebeslag byttet i 2018.
Vann fra tak ledes i bakken eller bort fra boligen.
Bindingsverk av tre kledd med vindtett, sløyfer og liggende panel av tre.
Kledning i grei teknisk stand utfra alder. Hjemmelshaver opplyser at boligen ble malt i 2020.
Lufting og musestopper bak kledningen.
Normalt vedlikehold som vaskling og maling må påregnes.

Forventet levetid på trekledning er 40-60år avhenging av vedlikehold.
W-takstoler. Ingen åpenbare svekkelser eller skjevheter i konstruksjonen.
Fuktskjolder på undertaket som er ganske normalt og se på sutak.
Sporadisk testet og det ble ikke målt noe fukt på befaringsdagen.
Kaldtloft med ventiler i begge ender. Ikke tegn til gjennomtreng av fukt rundt pipe eller generelt fra taket på befaringsdagen.
Malte og umalte trevinduer med 2-lags isolerglass fra -87/88.
Vindu i grei teknisk stand utfra alder, åpner og lukker fint men sprekt i maling etter værslitasje.
Malt hovedytterdør fra -2012
Malt balkongdør antas fra byggeår.
Malt inngangsdør i kjeller, antas fra byggeår.

Hovedytterdør og dør i kjeller i grei teknisk stand utfra alder.
Terrassedør manglet nøkkel for åpning og funksjonstesting.
Normalt bruksmerker og vedlikehold må påregnes som smøring og justering av hengsler.

Terrasse med bjelkelag, rekkverk og toppbord av tre.

Det er bygget en dør som går fra bakside av huset og inn til terrassen. Denne har sidd og er særs vanskelig og åpne.

INNVENDIG Gå til side

GULV:
Bad, toalett og vaskerom - belegg, stue - parkett, resterende rom - teppe, laminat, teppe og betong.

VEGGER:
Kjøkken - MDF panel, stue - tapet, resterende rom - tapet, malte plater, sponplater.

HIMLING:
Kjøkken - MDF panel, stue - panel, resterende rom - panel, himlingsplater.

Overflater på kjøkken og sov. under kjøkken er tatt i 23/24 og i bra teknisk stand. resterende rom bærer preg av tidens tann.
Overflater på på badVåtrom blir vurdert under eget punkt.
Antar etasjeskille er trebjelkelag og gulv mot grunn er støpt betong.
Avvik mål med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet.
Det er ikke blitt flyttet på møblement.
Avvik stue ca 9mm.
Avvik kjøkken ca 6mm.
Element pipe med feie-/inspeksjonsluke i boden i kjeller.
Montert ny peisovn i 2018. Avstand til ubrennbart materiale er OK.

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.
Lakkert furutrapp. Håndrekke på begge sider og under 10cm glipe i opptrinnene.
Malte fyllingsdører.
Dører sporadisk testet.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Malte plater på vegg og panel i taket.
Sluk befant seg under tørketrommel og er ikke blitt undersøkt men antar det er samme sluk som på badet.
Gulvet har ingen fall, oppkant med belegg ved dørterskelen på ca 20mm.
Varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk fra en type villavent som er montert på loftet.
Hulltaking ikke tatt da tilstøtende vegger er bad og yttervegg.

Bad
Plater på vegg og trepanel i taket, antar fra byggetid.
Slitasje som forventet.

Vinylbelegg er ferdig. Sveisen spriker.
Eldre stålsluk og eldre vinylbelegg.
Innredning med nedfelt servant, 1-greps blandebatteri og speile med lys over servant.
Gulvstående toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk i form av en type villavent som ligger på loftet.
Tilluftspalte under dørblad.
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.

# Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra -23 og i bra teknisk stand.
Innredning med profilerte fronter, benkplate av laminat og fliser over. Nedsenket vask med 1-greps blandebatteri.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, platetopp og ventilator.
Frittstående kjøl/frys.
Komfyrvakt og vannstoppsystem montert.

Ikke målt fukt ved kjøl/frys eller rundt vasken på befaringsdagen.
Sporadisk sjekket skuffer og skap, fungerer bra.
Normalt bruksslitasje må forventes .
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Vinylbelegg på gulvet, tapet på veggene og panel i taket.
Gulvstående toalett, vask med 1-greps blandebatteri og speile med lys over servant.
Mekanisk avtrekk med en type villavent som står montert på loftet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobber rør fra byggetid.
Stoppekran ved varmtvannsbereder på vaskerommet. Vannmåler montert.
Ikke funksjonstestet grunnet erfaring fra andre kobberanlegg.
Antar avløpsrør er av PVC. Bygningsdelen ligger skult i grunnen og er ikke tilstrekkelig inspisert.
Stakeluke på vaskerommet bak en luke ved berederen.
Ingen ubehagelige lukter på befaringsdagen.
Montert en type villavent på loftet som har avtrekk på bad, vaskerom og toalettrom.
Ny maskin ble instalert for 1år siden opplyser hjemmelshaver.
Ventiler i vinduer i resten av huset.
Ny varmepumpe montert for 1år siden opplyser hjemmelshaver.
Høiax varmtvannsbereder på 200L fra 2005.
Strømtilkobling via stikkontakt.
Tank plassert på vaskerommet.
Hjemmelshaver opplyser at det er montert varmefolie i gulvet på soverommene i kjeller.
Det er også montert EL-bil lader på veggen ved inngangspartiet.
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

Fuktsikring langs grunnmur. Ikke montert topplist.
Grunnmur i betong. begrenset med mulighet for besiktelse da store deler ligger mot terreng også er det platet på innsiden.
Boligen ligger på en skråtomt.
Terrenger skråner og går i flere platå.
Vanskelig og vurdere grunnet snømengder på befaringsdagen.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

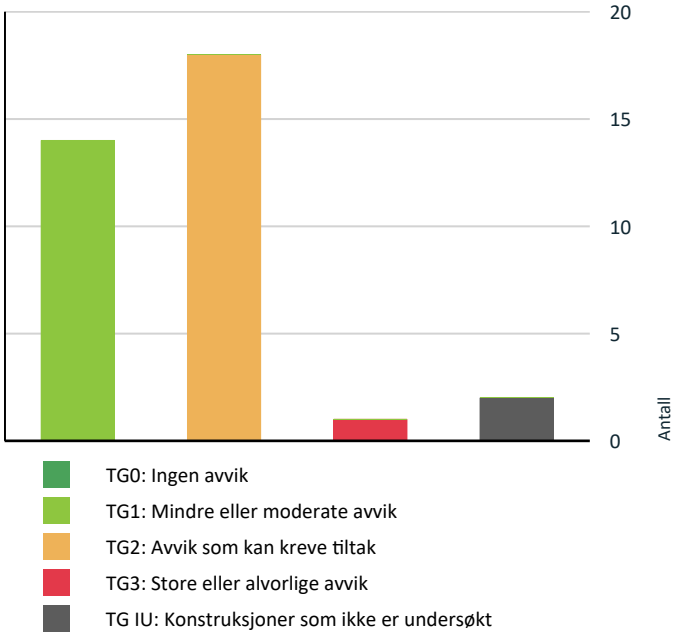
**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Inngangspartiet i kjeller er flyttet ut og romfordelingen er endret litt.

Det er pr.dags dato kun midlertidig brukstillatelse på boligen.

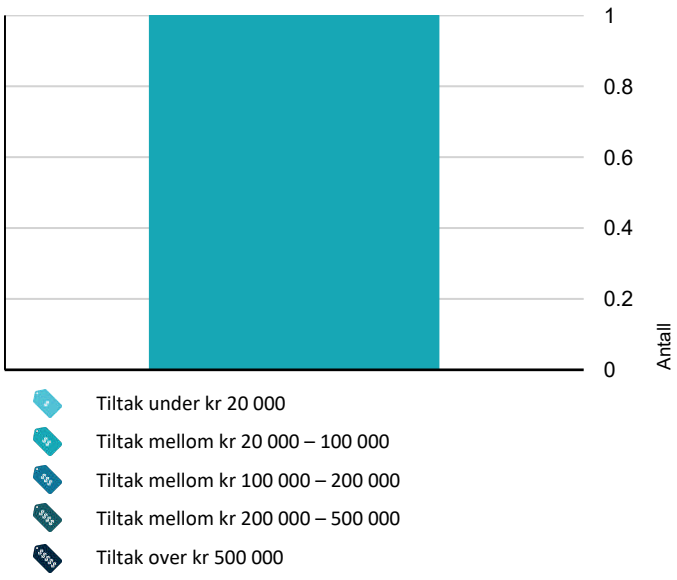
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

**Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1988

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tak fra byggetid.
Grunnet vesentlige snømengder er ikke tak besiktiget.
Taket har sutak som undetak og betongtakstein som tekking.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekking og undertak er passert over halvparten av forventet levetid.

Forventet levetid på takstein av betong er 40- 60år
Forventet levetid på undertak av sutak er ca 40år.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG2 vurderes på bagrunn av alder på taktekking og undertak.

### TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i bra stand.
Renner, nedløp og skvettsink byttet i 2020, Pipebeslag byttet i 2018.
Vann fra tak ledes i bakken eller bort fra boligen.



### TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverk av tre kledd med vindtett, sløyfer og liggende panel av tre.
Kledning i grei teknisk stand utfra alder. Hjemmelshaver opplyser at boligen ble malt i 2020.
Lufting og musestopper bak kledningen.
Normalt vedlikehold som vaskling og maling må påregnes.

Forventet levetid på trekledning er 40-60år avhenging av vedlikehold.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

W-takstoler. Ingen åpenbare svekkelser eller skjevheter i konstruksjonen.
Fuktskjolder på undertaket som er ganske normalt og se på sutak.
Sporadisk testet og det ble ikke målt noe fukt på befaringsdagen.
Kaldtloft med ventiler i begge ender. Ikke tegn til gjennomtreng av fukt rundt pipe eller generelt fra taket på befaringsdagen.



# Tilstandsrapport





## TG 2 Vinduer

Malte og umalte trevinduer med 2-lags isolerglass fra -87/88.
Vindu i grei teknisk stand utfra alder, åpner og lukker fint men sprekt i maling etter værslitasje.

**Vurdering av avvik:**

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er passert forventet levetid.
Forvente levetid på vindu av tre er 25-30år.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det er ikke påvist åpenbar råte men ikke langt unna. Vinduene må holdes et ekstra øye med.
Ved konstruksjoner som har passert forventet levetid er det større fare for at det plutselig kan svikte eller slå lekk.

TG2 vurderes på bagrunn av alder og tilstand på vinduene.





## TG 2 Dører

Malt hovedytterdør fra -2012
Malt balkongdør antas fra byggeår.
Malt inngangsdør i kjeller, antas fra byggeår.

Hovedytterdør og dør i kjeller i grei teknisk stand utfra alder. Terrassedør manglet nøkkel for åpning og funksjonstesting.
Normalt bruksmerker og vedlikehold må påregnes som smøring og justering av hengsler.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Enkelte dører har passert forventet levetid.
Forventet levetid inngangsdør av tre ved normalt vedlikehold er 20-30år.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Ingen åpenbar råte er påvist på befaringsdagen.
Konstruksjoner som er passert forventet levetid må holdes et ekstra øye med da det er større sjans for at plutselige feil kan oppstå.

TG2 vurderes på bakgrunn av alder.



# Tilstandsrapport





## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med bjelkelag, rekkverk og toppbord av tre.

**Vurdering av avvik:**
• Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverk holder ikke dagens krav men det er ikke krav til utbedring.
For svak bæring under terrasen og dermed svai i bjelkelaget.
Terrassebord forventet slitt utfra alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.

Det må støttes opp eller legges nytt bjelkelag for og tåle snølast og generell bruk over tid.
Terrassebord må skiftes på sikt.





## TG 2 Andre utvendige forhold

Det er bygget en dør som går fra bakside av huset og inn til terrassen. Denne har sidd og er særs vanskelig og åpne.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Hjemmelaget dør henger.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det kreves mindre justeringer for og få døren til å gå.

# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

GULV:
Bad, toalett og vaskerom - belegg, stue - parkett, resterende rom - teppe, laminat, teppe og betong.

VEGGER:
Kjøkken - MDF panel, stue - tapet, resterende rom - tapet, malte plater, sponplater.

HIMLING:
Kjøkken - MDF panel, stue - panel, resterende rom - panel, himlingsplater.

Overflater på kjøkken og sov. under kjøkken er tatt i 23/24 og i bra teknisk stand. resterende rom bærer preg av tidens tann.
Overflater på på badVåtrom blir vurdert under eget punkt.

**Vurdering av avvik:**
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det har blitt flyttet noe åpninger og div så mangler litt overflatebehandling og lister og div i kjelleren.
Himlingsplater på sov. i kjeller har løsnet litt.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Ingen strakstiltak ansett som nødvendig, det går mer på det kosmetiske.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Antar etasjeskille er trebjelkelag og gulv mot grunn er støpt betong.
Avvik mål med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet. Det er ikke blitt flyttet på møblement.
Avvik stue ca 9mm.
Avvik kjøkken ca 6mm.

## TG 2 Pipe og ildsted

Element pipe med feie-/inspeksjonsluke i boden i kjeller.
Montert ny peisovn i 2018. Avstand til ubrennbart materiale er OK.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Forventet levetid på element pipe er 30-50år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG2 vurderes på bakgrunn av alder.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

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.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er påvist dampsperre på veggen ved hulltaking.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Dette kan skape i noen tilfeller skape problemer vist muren ikke er tilstrekkelig luftet så kommer ikke evt kondens ut igjen.
Det ble ikke målt større mengder fukt ved hulltaking.



## TG 1 Innvendige trapper

Lakkert furutrapp. Håndrekke på begge sider og under 10cm glipe i opptrinnene.

## TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører.
Dører sporadisk testet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er påvist hull i overflaten på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**
• Enkelte dører må justeres.

Hullene er mer kosmetisk så ingen strakstiltak ansett som nødvendig.



# VÅTROM

## KJELLER > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Plater på vegg og trepanel i taket, antar fra byggetid.
Slitasje som forventet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Plater er passert over halvparten av forventet levetid.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det er montert dusjkabinett i dag så minimalt med vannsøl på plater.
Ved endringer på dagens dusjløsning må overflaten på vegger skiftes ut.

KJELLER > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg er ferdig. Sveisen spriker.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

**Konsekvens/tiltak**
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Belegg må skiftes for og få tilstandsgrad 1.
Konsekvensen ved større vannsøl er at vann trekker ned i betongen under belegget i sprekka.



KJELLER > BAD

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre stålsluk og eldre vinylbelegg.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Forventet levetid soilsluk er ca 50år.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• 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.

TG3 vurderes på bakgrunn sprekken i belegget.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



KJELLER > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, 1-greps blandebatteri og speile med lys over servant.
Gulvstående toalett og dusjkabinett.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på innredning.

Det er fuktsveller på innredning.
Hjemmelshaver opplyser at dusjhode og termostat er gående i dusjkabinettet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Svelling på innredningen er mer kosmetisk.
Dusjkabninett må byttes ut.

KJELLER > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i form av en type villavent som ligger på loftet.
Tilluftspalte under dørblad.

KJELLER > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

# Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegg og panel i taket.

KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Sluk befant seg under tørketrommel og er ikke blitt undersøkt men antar det er samme sluk som på badet.
Gulvet har ingen fall, oppkant med belegg ved dørterskelen på ca 20mm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Belegget er ved et hjørne kuttet av for og få ned en hjernelist.

**Konsekvens/tiltak**
• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.

Poenget med oppkant på belegg forsvinner når hjørnet blir kuttet bort.



KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra en type villavent som er montert på loftet.

KJELLER > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke tatt da tilstøtende vegger er bad og yttervegg.

## KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra -23 og i bra teknisk stand.
Innredning med profilerte fronter, benkplate av laminat og fliser over.
Nedsenket vask med 1-greps blandebatteri.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, platetopp og ventilator. Frittstående kjøl/frys.
Komfyrvakt og vannstoppsystem montert.

Ikke målt fukt ved kjøl/frys eller rundt vasken på befaringsdagen.
Sporadisk sjekket skuffer og skap, fungerer bra.
Normalt bruksslitasje må forventes .



ETASJE 1 > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Vinylbelegg på gulvet, tapet på veggene og panel i taket.
Gulvstående toalett, vask med 1-greps blandebatteri og speile med lys over servant.
Mekanisk avtrekk med en type villavent som står montert på loftet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

Kobber rør fra byggetid.
Stoppekran ved varmtvannsbereder på vaskerommet. Vannmåler montert.
Ikke funksjonstestet grunnet erfaring fra andre kobberanlegg.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Forventet levetid på vannrør av kobber er ca 60år.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



## TG 2 Avløpsrør

Antar avløpsrør er av PVC. Bygningsdelen ligger skult i grunnen og er ikke tilstrekkelig inspisert.
Stakeluke på vaskerommet bak en luke ved berederen.
Ingen ubehagelige lukter på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## TG 2 Ventilasjon

Montert en type villavent på loftet som har avtrekk på bad, vaskerom og toalettrom.
Ny maskin ble instalert for 1år siden opplyser hjemmelshaver.
Ventiler i vinduer i resten av huset.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Dagens krav er balansert ventilasjon i bolig.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen strakstiltak ansett som nødvendig da det ikke er krav om oppgradering til dagens krav uten betydelig renovering.

## TG 1 Varmesentral

Ny varmepumpe montert for 1år siden opplyser hjemmelshaver.



## TG 2 Varmtvannstank

Høiax varmtvannsbereder på 200L fra 2005.
Strømtilkobling via stikkontakt.
Tank plassert på vaskerommet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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.

TG2 vurderes på bakgrunn av alder.




## TG 1 Andre installasjoner

Hjemmelshaver opplyser at det er montert varmefolie i gulvet på soverommene i kjeller.
Det er også montert EL-bil lader på veggen ved inngangspartiet.

# Tilstandsrapport




## 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.*

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.

**Spørsmål til eier**

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1988**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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





# Tilstandsrapport



Boligen ligger på en skråtomt.
Terrenger skråner og går i flere platå.
Vanskelig og vurdere grunnet snømengder på befaringsdagen.

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Fuktsikring langs grunnmur. Ikke montert topplist.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Mangler topplist på grunnmursplasten.
Terreng går over kanten enkelte plasser.
Forventet levetid på drenering er 20-60år avhening av grunn - /klimaforhold og materialvalg.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG2 vurderes grunnet alder og manglende topplist.



### TG IU Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. begrenset med mulighet for besiktelse da store deler ligger mot terreng også er det platet på innsiden.

### 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

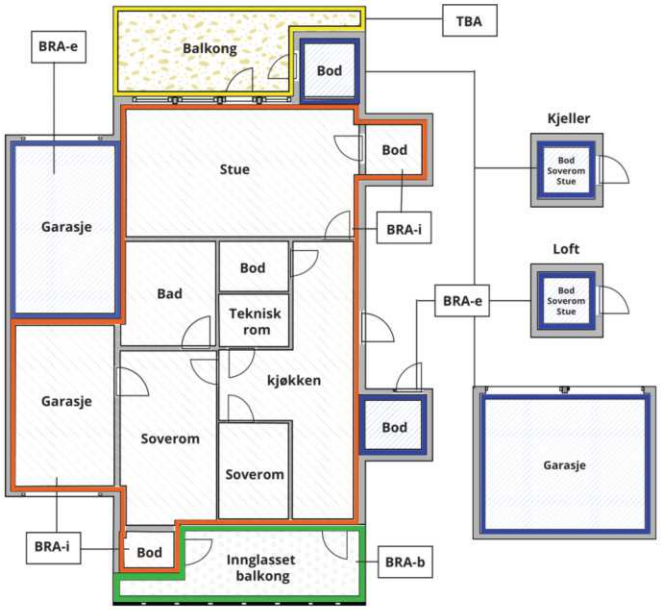
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 1 | 71 | | | 71 | 25 |
| Kjeller | 71 | 6 | | 77 | |
| **SUM** | **142** | **6** | | | **25** |
| **SUM BRA** | **148** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje 1 | Entré, toalettrom, kjøkken, stue | | |
| Kjeller | Bad, vaskerom, gang, bod, soverom, soverom 2, soverom 3 | Bod 2 | |

**Kommentar**

Bod på ca 6,6 m2 i hagen.
Terrasse på ca 25,1 m2.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Inngangspartiet i kjeller er flyttet ut og romfordelingen er endret litt.

Det er pr.dags dato kun midlertidig brukstillatelse på boligen.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 60 | 82 |

| **Kommentar** | |
|---|---|
| Enebolig | 11,6m2 s-rom |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 16.1.2026 | Tor Erik Homme | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4223 VENNESLA | 6 | 1630 | | 0 | 700.5 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Hjortestien 10

**Hjemmelshaver**
Heng Inger Synnøve Grini, Heng Roger Moen

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger noen min med bil nord for Vennesla sentrum med god vestvendt utsikt mot otra.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Del med takstmann | 14.01.2026 | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 22.01.2026 | |

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Kristiansand |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 131250637 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Roger Moen Heng | Inger Synnøve Grini Heng |

| Gateadresse |
| --- |
| Hjortestien 10 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| VENNESLA | 4707 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2001

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 24

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 5137988

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250637

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: I vår tid har vi byttet begge toalettene, baderomsinnredning bad oppe, armaturer, dusjkabinett, og varmtvannsbereder. Dusjkabinett, bør byttes, dusjhode defekt, termostat defekt.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har ved tilsyn byttet noen stein på taket.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært observert munkelus i det siste. Hadde en episode der det var lagret ved inntill vegg der det kom noen maur inn.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montere varmefolie på soverommene, med termostat, egne kurser, elbillader, sikring for varmepumpe, alt på kjøkkenet, stikk til ventilasjon på loftet.

Arbeid utført av: Elpunkt

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lader montert på vegg, egen kurs ihht forskrift

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250637

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Bygd utestue, nylig byttet tak på den med snøfanger. |

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Vi har flyttet litt på en yttervegg, og innervegg for å få større soverom. Terrasse er ikke byggemeldt. |

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det er midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Kommentarer om å føre pipe over tak, og noe planering og tilfylling, bedre sikre gjerde ved skråning, og brannsikre vegg ved feieluke. Mener dette er utført, men ikke fått det inn i papirene. |

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Midlertidig bruksattest, se pkt om påbud/krav |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250637

## Tilleggskommentar

Har byttet nedløp, takrenner, og skvettsink malt huset utvendig 2020 Byttet varmepumpe for 1år siden Ildstedet ble byttet for 8år siden, bygde på to elementer på pipen, nytt beslag på pipa. Kjøkken byttet, nye vegger, gulv, tak, loftsluke, komfyrvakt, stoppekran, 2023 Soverom under kjøkken renovert 2024 Tak, og snøfangere på veranda 2023

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250637

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Roger Heng | 1e6f0de5aa16135c8d67a7 8ff5a22e4ac1294930 | 13.01.2026 16:42:05 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Inger Synnøve Heng | 971a6e13da05ed9e9c579 ddd5d2cbd6736b88af3 | 13.01.2026 16:45:24 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 131250637


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

TEGNFORKLARING

Plandata

Samferdsel

- Tunnel
- Riksveg - bru
- Riksveg
- Fylkesveg - bru
- Fylkesveg
- Kommunalveg - bru
- Kommunalveg
- Privat veg - bru
- Privat veg
- Lokalbom

Kommuneplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Fritidsbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting - fremtidig
- Fritids- og turistformål - nåværende
- Fritids- og turistformål - fremtidig
- Råstoffutvinning - fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Idrettsanlegg - nåværende
- Idrettsanlegg - fremtidig
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Grav- og urnelund - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fremtidig
- Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Grønnstruktur - nåværende
- Grønnstruktur - fremtidig
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)

- Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift - nåværende
- LNFR-areal i Spredt boligbebyggelse - nåværende
- LNFR-areal i Spredt fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL 2008 §11-7 NR.6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- Drikkevann - nåværende
- Fiskeområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynssoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Flom
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspentanlegg (inkl. høyspentkabler)
- Faresone - Høyspenttrase
- Sikringssone - Hovedgrunnvannsforekomst
- Sikringssone - Område for grunnvannsovervåking
- Sikringssone - Andre sikringssoner
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Støysone - Andre støysoner
- Angitthensynssone - Hensyn landbruk
- Angitthensynssone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynssone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynssone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringssonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyn grense
- Båndleggingsgrense
- Byggegrense
- Vann - fremtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - fremtidig
- Gang-/sykkelveg bru - fremtidig
- Turveg/sti/løp - fremtidig
- Jernbane - fremtidig
- Jernbane tunnel - fremtidig
- Plankrt.nr/delområde
- Kommunedelplan - plankrt

**Kartopplysninger**

Kilde for basiskart: statens kartverk

Dato for basiskart:

Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89

Høydegrunnlag: NN 2000

Ekvidistanse 20 m

Kartmålestokk 1:50000

0 500 1000 1500 2000 m

N

**Vennesla kommune**

**AREALPLAN ETTER PBL AV 2008**

**Kommuneplan for Vennesla**

**2018-2030**

Nasjonal arealplan-ID
**20180001**

Plantype:
**Kommuneplan**

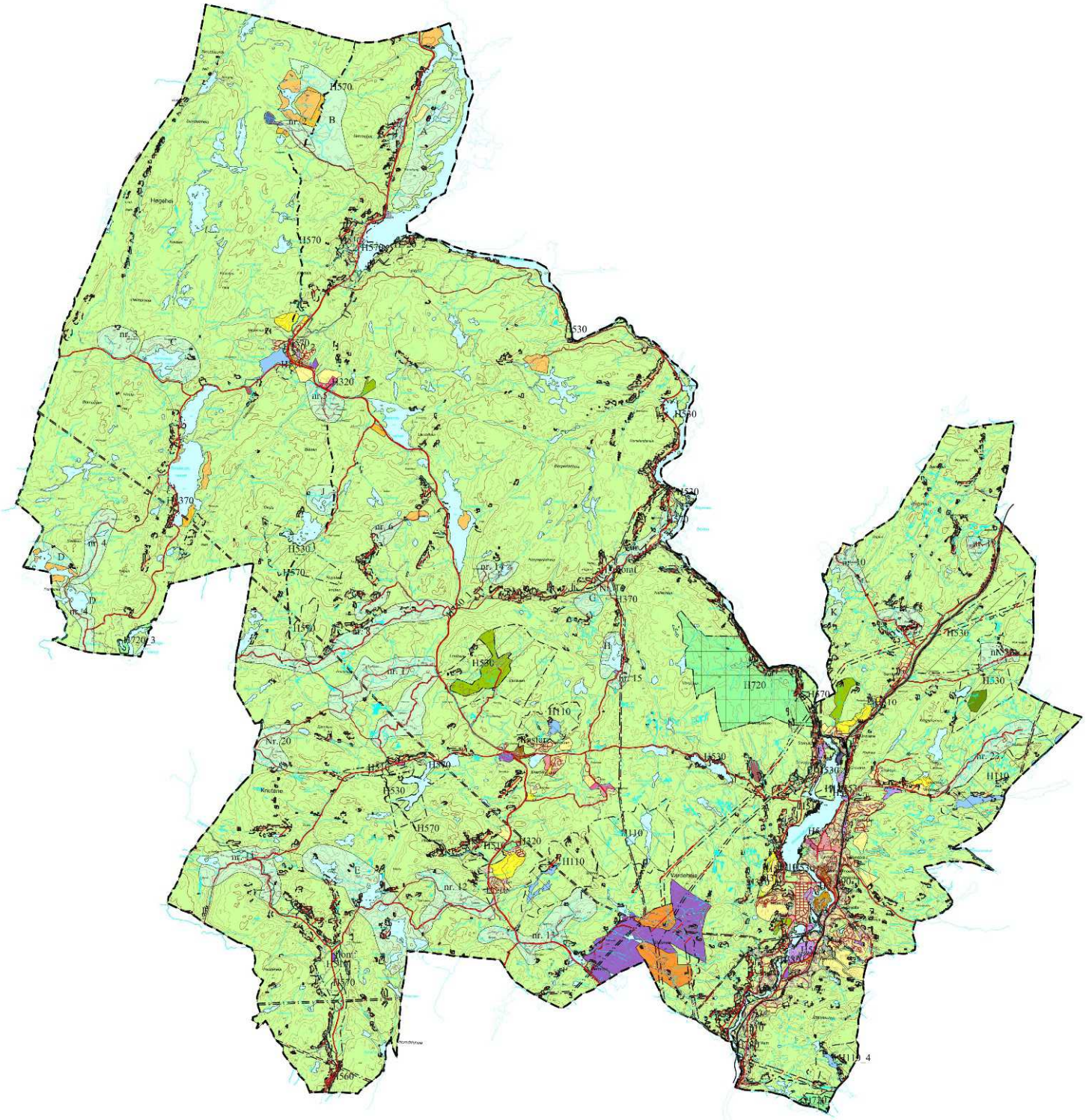
Forslagsstiller:
**Vennesla kommune**

Saksnummer:
**16/02322**

**SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

| Kunngjøringsdato for planvedtak:<br>Dato for siste revisjon av plankart: | Behandlingsorgan | Møtesaksnr | Dato | Sign |
|---|---|---|---|---|
| **Planvedtak:** | kommunestyret | 23/19 | **25.4.2019** | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| Høring og offentlig ettersyn fra/til: 19.3.2018 | 4.5.2018 | | 13.3.2018 | |
| Kunngjøring av oppstart av planarbeidet: | | | 9.12.2016 | |

PLANEN ER UTARBEIDET AV:
**Vennesla kommune**



# VENNESLA KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL UTVIDELSE AV REGULERINGSPLAN FOR HEPTEKJERR I OG II.

1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelse plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

2.

I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i bygningsforskriftene.

3.

Bygningens grunnflate, inklusive garasje må ikke overstige den fastsatte utnyttelsesgrad. For terrassehustomtene U=0,2, for eneboligtomtene U=0,1.

4.

Bygningenes høyde må ikke overstige 4,5 m for 1 etasjes hus og 7,0 m for 2 etasjers hus over ferdig planert terreng.

5.

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighus, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet, kan hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1.etasje med grunnflate ikke over 35 kvadratmeter og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger bygge-meldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasjen skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

6.

Bygningene skal ha saltak i eneboligstrøk og flatt tak i terrassehustomtene. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet.

7.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

8.

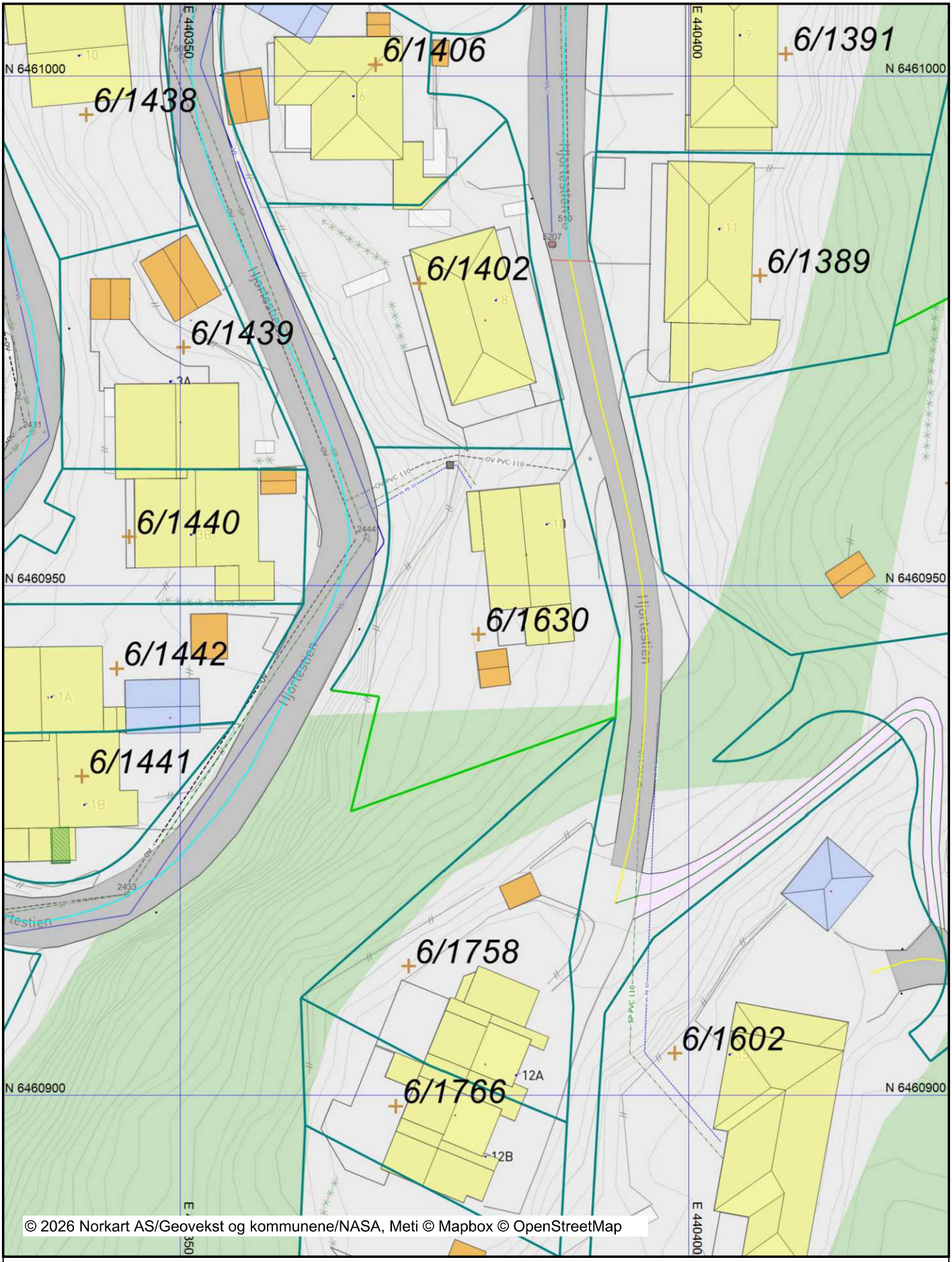
Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtekter for Vennesla kommune.

Stadfestet ved fylkesmannens
brev av 9.januar 1979 til
Vennesla kommune.

Bue Fjermeros

**Utskrift fra Norkart AS kartklient**

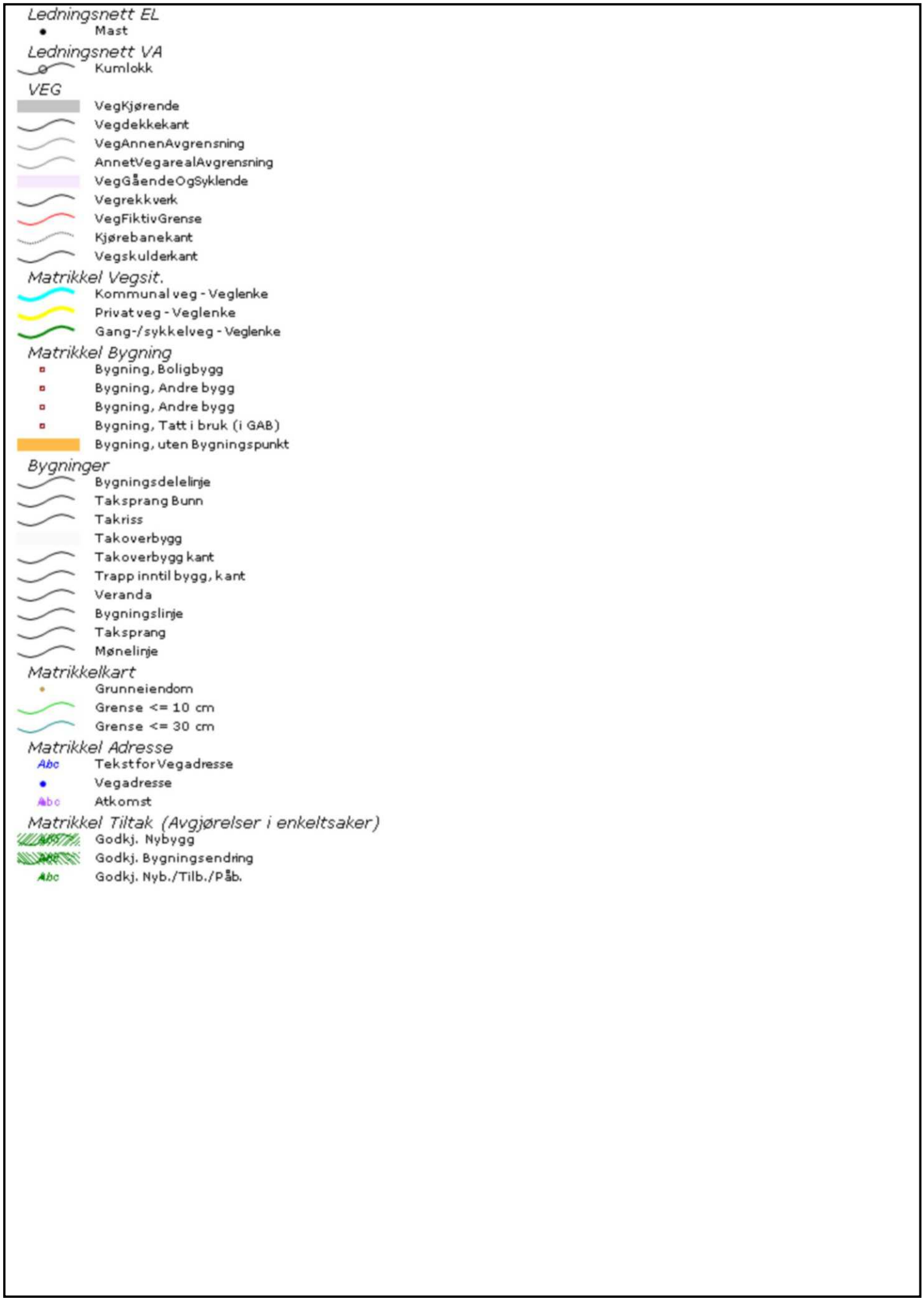
Dato: 13.01.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N




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



# 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:**
Hjortestien 10, 4707 Vennesla
Gnr. 6, Bnr. 1630, Vennesla kommune.

**Oppdragsnummer:**
131250637


**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.

---