

# Setesdalsvegen 811

## SETESDALSVEGEN



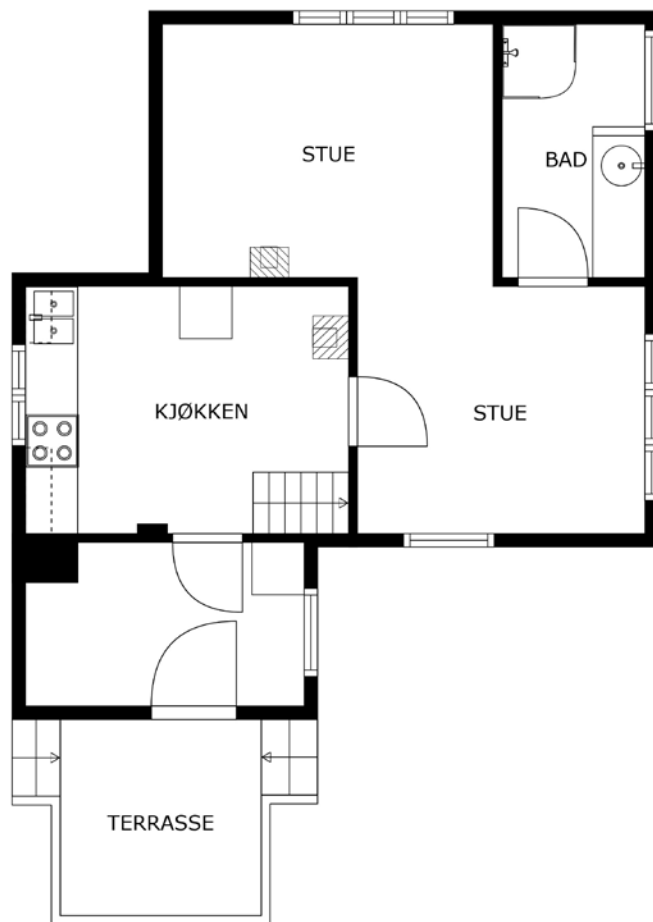
Prisantydning: **kr 790 000,-**



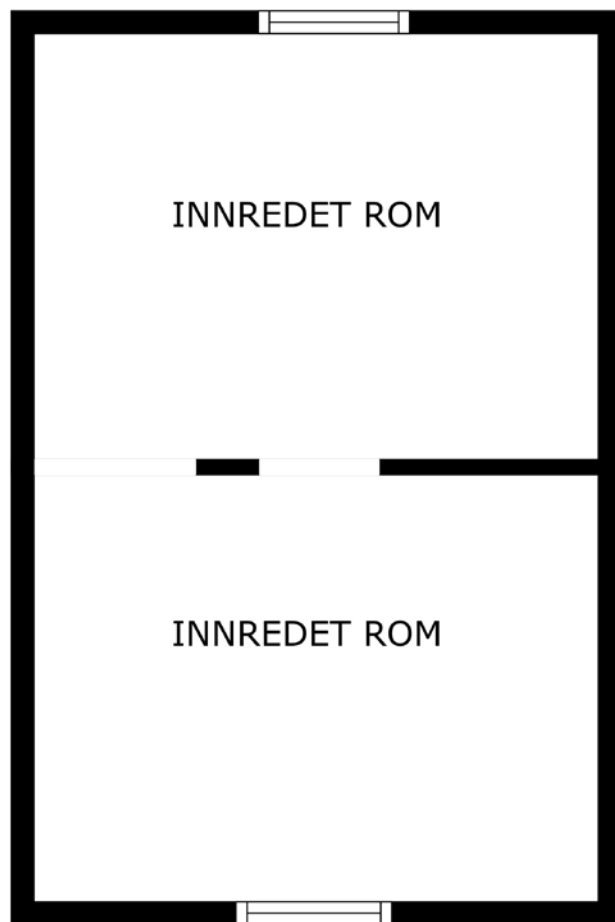
**SØRMEGLEREN**



sormeglern.no



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

# Bynær hytte med fine turmuligheter. Usjenert beliggenhet, gangavstand til buss. Butikk ca. 2km unna.

OMRÅDE  
**SETESDALSVEGEN**

ADRESSE  
**Setesdalsvegen 811, 4715  
ØVREBØ**

Prisantydning  
**kr 790 000,-**

Omkostninger: **kr 36 750,-**  
Totalpris: **kr 826 750,-**  
Formuesverdi: **kr 69 850,-**



---

BRA-i: 43 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 10 m<sup>2</sup>

BRA Total: 53 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Fritidseiendom  
Byggeår: 1948  
Soverom: 1  
Rom: 2  
Etasje: 2  
Eierform bygning: Eiet  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 483.3 m<sup>2</sup>

**Alexander Olsen**  
Eiendomsmegler

**473 80 260**  
**[alexander.olsen@sormegleren.no](mailto:alexander.olsen@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand**  
Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S  
38 02 22 22  
[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

# SETESDALSVEGEN 811

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 48 i Vennesla kommune.

### Areal

BRA - i: 43 m<sup>2</sup>

BRA - e: 10 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 53 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 43 m<sup>2</sup> Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Utedo/vedbod

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

483.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Selveiende tomt. Tomten er opparbeidet med plen/beplantning på deler, mens resterende framstår som naturtomt. Oppgitt tomteareal er hentet fra offentlige registre.

### Beliggenhet

Eiendommen har skjermet beliggenhet i skog nær Setesdalsvegen. Her ligger du omtrent midt mellom Skarpengland og Homstean. Området byr ellers på fine turmuligheter året rundt, både med og uten ski på beina og/eller fiskestang i hendene. Sandriphaia Fritidspark med preparerte skiløyper ligger ca. 10 minutters kjøring unna. Videre tar det ca. 20 minutter til Kristiansand og ca. 20 minutter til Vennesla. Det er gangavstand til busstopp.

**Adkomst**

Se kart på våre sider [www.sormegleren.no](http://www.sormegleren.no)

**Bebyggelsen**

Hyttens umiddelbare nærområde er for det meste ubebygget. Det ligger en lagerbygning nedenfor som i følge selger tilhører Heimevernet.

**Bygningssakkyndig**

Takstmann Arild Grundetjern AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Samtlige undersøkte/vurderte byggsdeler som ikke er nevnt i det følgende har fått tilstandsgrad 0 eller 1 (TG0, TG1) av takstmann.

TG2:

- Utvendig, balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig, etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig, radon
- Innvendig, pipe og ildsted
- Innvendig, innvendige trapper
- Innvendig, andre innvendige forhold
- Våtrom, bad/vaskerom, sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom, bad/vaskerom, ventilasjon
- Kjøkken, overflater og innredning

TG3:

- Kjøkken, avtrekk
- Tomteforhold, drenering

Overnevnte er en kort oppsummering av overskriftene i vedlagte tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å lese vedlagte tilstandsrapport i sin helhet.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Under følger et kort sammendrag av selgers egenerklæringsskjema. Dokumentet følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres på generelt grunnlag til å lese egenerklæringen i sin helhet.

Selger kjøpte eiendommen i 2007 og har eid og brukt den som egen fritidsbolig siden.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Selger satte inn dusjkabinett fra Hyttetorget og liten håndvaskeservant. La inn avløp fra vask og dusj som ender i et dypt hull vekk fra hytten. Ikke innlagt vann, vann bæres inn. Utført ca. 2010 av selger (ufaglært).

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lekk etter vinteren gjennom shingel på tak, ca 2010. Nytt tak skiftet like etter av Bjørndal Vedlikehold (byggmester). Kjelleren virker kald og litt fuktig. Bærebjelker mellom kjeller og hovedetasje skiftet.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Isolert og skiftet tak og en takbjelke nærmeste pipe og ny pipehatt satt inn. Vinduer på loftet er justert og malt inkl. lite vindu i gang og bad, resten av vinduene i hovedetasjen er skiftet. Asfaltplater og kledding på hele hytten unntatt kjøkken og gang. Videre nye takrenner og nedløp.

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kondensfukt på vegger. Fukt i golv.

8. Er det utført arbeid med drenering?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ledet bort vann fra fjellet. Jevnet plassen bak hytta. Før var det helling mot huset. Vann fra takrenner ble ledet flere meter bort fra huset. Bygget nytt overbygg og liten terrasse ved inngangsdøren.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Helt nytt anlegg fra inntak til kurser i alle rom. 16amp på hver kurs. Utført av Wehus installasjon.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Nye avløp fra kjøkken og badrom, fleksible rør. Ikke innlagt vann.

18. Har det vært fil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Rentbrennende ovn i kjøkken (2008). Ny peisovn i stue (2019). Firmaet pipefiks renoverte pipe og satte inn ildstedet (2019). Godkjent ved tilsyn av brannvesenet.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Oppdaget stokkmaur i 2008. Bekjempet av Rentokil. En råttan takbjelke ble deretter skiftet under legging av nytt tak. Problemet ble løst. Etter den tid er det aldri oppdaget stokkmaur. Våren 2023 ble det konstatert flaggermus under mønet. De er rødlistet. Etter råd fra FHI og Rentokil ble inngangene tettet i september 23. Arbeidet måtte utføres da siden flaggermusene flyr ut i september.

Selger har tegnet boligselgerforsikring fra Gjensidige, avtalenummer 93665840.

### **Innhold**

Kjeller: Kjellerrom

1. etasje: Gang, stue, kjøkken og bad/vaskerom

Loft: Loftet er innredet med soverom, dog er arealene ikke måleverdige grunnet takhøyde. Gulvarealet i loftsetasjen er ca. 22kvm.

Eiendommen inneholder ellers uthus med utedo og vedbod.

### **Standard**

Selger har oppgradert og modernisert hytten i sitt eie, dog må standarden beskrives som enkel. Se ellers vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av tilstand og standard.

### **Innbo og løsøre**

I tillegg til det som følger av liste over løsøre og tilbehør og som finnes i hytten på visning følger følgende inventar/utstyr med:

- Sovesofa m/overmadrasser
- Spisebord m/benker
- Kommoder
- Senger m/madrasser
- Trillebår
- Utemøbler

Luftavfukter og bålpanne kan følge med etter nærmere avtale.

Hytten leveres slik den fremstår på visning mht. utvask og vil ikke bli ytterligere vasket ut.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Hvitevarer som står på kjøkken under visning medfølger i handelen. Løse småapparater medfølger likevel ikke.

### **Moderniseringer og påkostninger**

I selgers eie er bl.a. følgende oppgraderinger gjort:

- Nytt inntak og opplegg for strøm (Wehus installasjon)
- Nytt tak og utskifting av takbjelke (Bjørndal vedlikehold)
- Nye vinduer, kledning og ny ytterdør (selvgjort)
- Nytt panel på badrom, samt installasjon av hyttedusj, utslagsvask og campapotti (selvgjort)
- To nye innervegger i spisestue med gulv- og taklister (selvgjort)
- Ny rentbrennende ovn i kjøkken med samme inntak (selvgjort, men godkjent)
- Oppgradering av pipe, ny ovn i stue og ny feieluke (flyttet fra kjeller til kjøkken) (Pipefix)
- Oppgradering av vedbod med ny kledning og nytt tak på den og utedo (selvgjort)
- Nytt inngangsparti (selvgjort)
- Maling og beis (selvgjort)

### **Parkering**

Hytten har ikke egen parkering. Selger opplyser at de har parkert omtrent hvor stien opp starter etter avtale med grunneier der og at grunneier er åpen for å videreføre denne avtalen. Selger har betalt kr 1 000,-/år for parkering/brøyting.

### **Diverse**

Eiendommen er ikke oppmålt av megler. Oppgitte arealer er hentet fra hhv. vedlagte tilstandsrapport og offentlige registre.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddig og rengjort før visning, og at den ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

To peisovner.

### **Info energiklasse**

Eiendommen er ikke energimerket. Hytter som brukes mindre enn fire mnd. per år er unntatt plikt til energimerking.

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Det er ikke opplyst om kommunale avgifter og/eller eiendomsskatt fra Vennesla kommune. Se vedlagte infoskriv fra kommunen. Det er heller ikke opplyst om kostnader til renovasjon. Kjøper må påregne at kommunen kan utstede feier/tilsynsgebyr og at renovasjonsavgift kan tilkomme.

### **Eiendomsskatt år**

2024

### **Info eiendomsskatt**

Det er ikke opplyst om eiendomsskatt fra Vennesla kommune.

### **Formuesverdi primær**

Kr 69 850

### **Formuesverdi primær år**



2022

### **Info formuesverdi**

Oppgitt formuesverdi er innhentet via Visma Eiendomsinfo.

### **Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

10.12.1979 - Dokumentnr: 104847 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4223 Gnr:32 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1381783 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1014 Gnr:32 Bnr:48

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ingen tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen i Vennesla kommunes arkiver.

Merk at arealet i loftsetasjen ikke er målbart grunnet takhøyde. Arealet er innredet som soverom p.t., men er følgelig ikke godkjent som soverom iht. dagens forskriftskrav. Gulvareal i loftsetasjen er ca. 22kvm.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er ikke tilknyttet vei, vann eller avløp. Det foreligger heller ingen tinglyste rettigheter for opparbeidelse den type infrastruktur og heller ikke tillatelse til utslipp e.l.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er ikke regulert. I henhold til Norkart er arealbruken for eiendommen avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel.

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Prisantydning**

Kr 790 000

#### **Totalpris**

Kr 826 750

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 19 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 200,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 36 750,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

#### **Overtakelse**

Etter avtale.

#### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til kr 49 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og digital markeds pakke kr 6.950,- I tillegg belastes selger direkte utlegg.

Totalt ca. kr 83 800,00,- inkl. mva.

**Selger**

Jonh Ivar Konradsen

**Oppdragsanvarlig**

Alexander Olsen

Eiendomsmegler

alexander.olsen@sormegleren.no

Tlf: 473 80 260

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

03.06.2024

---





Velkommen til Setesdalsvegen 811! Ta kontakt med megler ved spørsmål om eiendommen.



Hytten har fin og usjenert beliggenhet i skogen.



Overbygget inngangsparti.



Uteplass foran hytten.



Velkommen inn!



Kjøkkenet er det første rommet du kommer til.





Kjøkkenet er enkelt, men funksjonelt. Selger opplyser at de har medbrakt drikkevann og brukt vann fra bekken utenfor til koking og vasking.



Spisestue.



Spisestue.



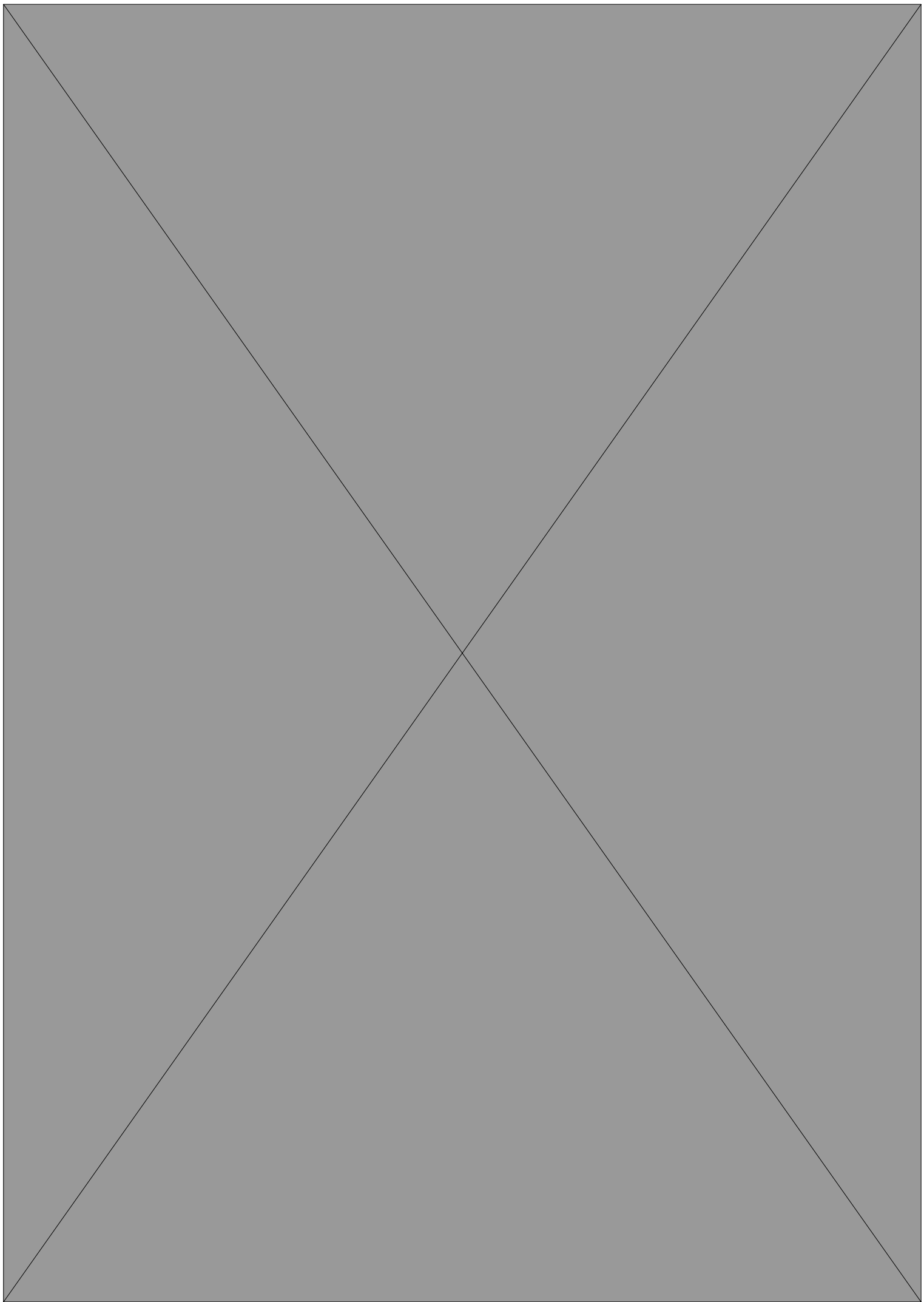
Bad.

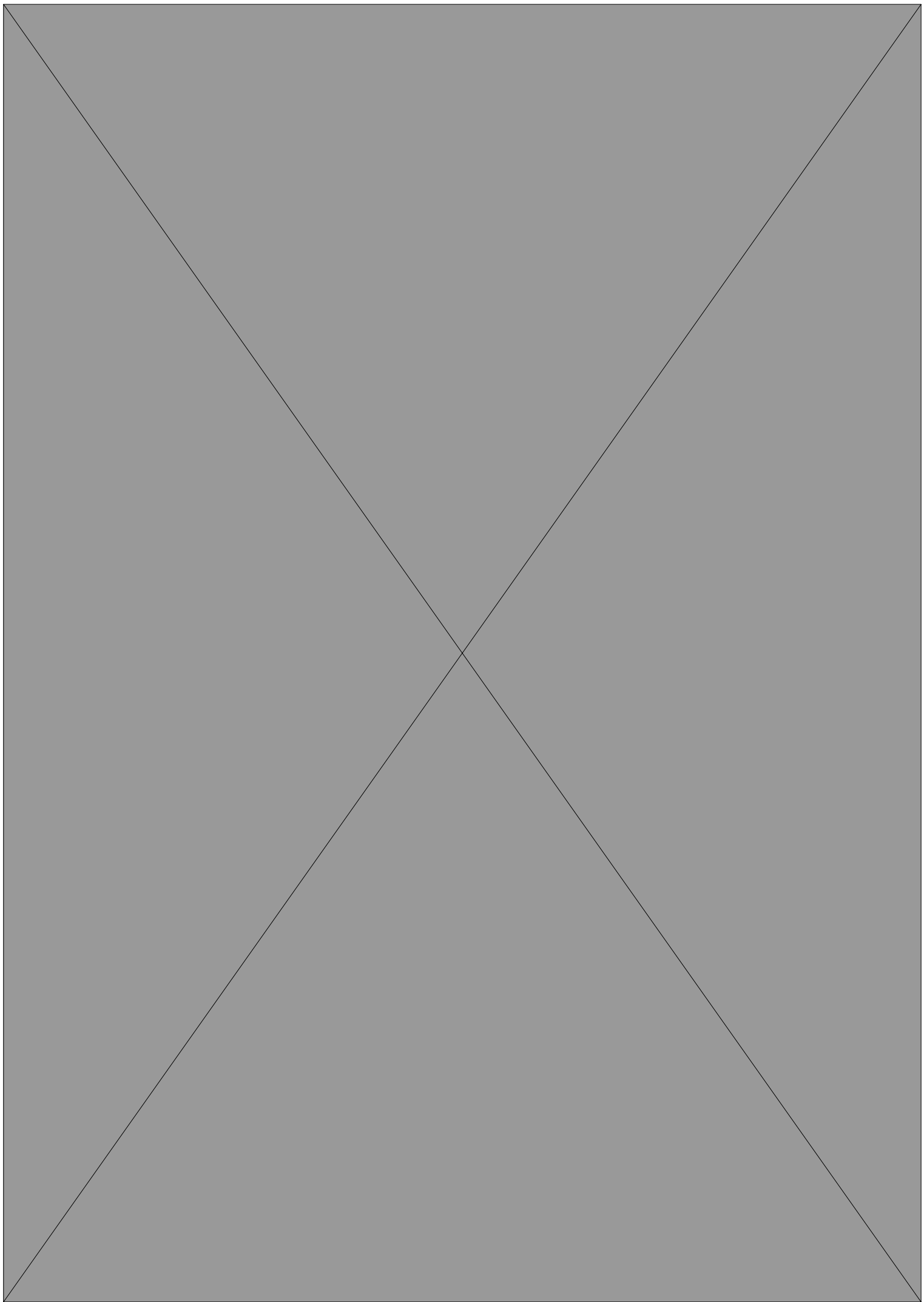


Stue.



Stue.





# Tilstandsrapport

📍 Setesdalsvegen 811, 4715 ØVREBØ

📖 VENNESLA kommune

# gnr. 32, bnr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m<sup>2</sup> BRA-i: 43 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.05.2024

Rapportdato: 30.05.2024

Oppdragsnr.: 18128-1811

Referansenummer: WS6327

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN Δ/S



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) har i flere år vært ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har vurdert tusenvis av eiendommer på fulltid siden 1995.

Flere av Kristiansands eiendomsめglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.

Fagområder for takstmannen:

- Verditakst
- Tilstandsrapport
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

Arild Grundetjern  
Uavhengig Takstingeniør  
post@grundetjern.no  
919 98 000



BYGGMEISTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN AS

# 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Hytta er bygd i 1948 og bærer preg av godt vedlikehold, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig har DECRA taksteinplater normal slitasje, mose på takplatene bør fjernes. Vinduer og inngangsdør er av nyere dato og er i bra stand. Eldre kjellerdør med normal slitasje. Vestlandskledning er av nyere dato og er i bra stand, kledningen er utlektet og musebånd er montert. Terrasse og trapp er i bra stand, rekkverk begge steder er utett og bør tettes av sikkerhetsgrunner.

Innvendig holder bad/vaskerom en vanlig standard og rommet er ingen våtrom da det mangler gulvluk og membran. Dusjkabinett i rommet er en god løsning. Hulltaking er ikke utført da rommet ikke er noe godkjent våtrom. Kjøkkeninnredningen er av eldre årgang og har normal slitasje, ingen ventilator er montert. Kjellerbod er fuktig og det er råte ved bjelker oppå grunnmuren, oppgradering bør beregnes. Kjellerbod bør ventileres. Ingen tilgang til en evt. krypkjeller, forbehold må tas. Ikke utgravd rom var tørt og fint under befaringen. Gulvhøyder ble kontrollert i 3 rom, noe avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer, dokumentasjon fra utførte el-arbeider i 2008 ligger oppbevart i sikringsskapet. Ingen innlagt vann til hytta, kun 30 liter vanntank til dusjkabinett. Ved og elektrisk til oppvarming. 2 peisovner er montert, brannplate på gulv er iht. krav.

Bod/utedo har bølgeblikkplater på tak og stående kledning på vegger. 2 enkle plassbygde dører. Boden trenger vanlig vedlikehold.

Det er kun hytta som inngår i tilstandsrapporten.

Førøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

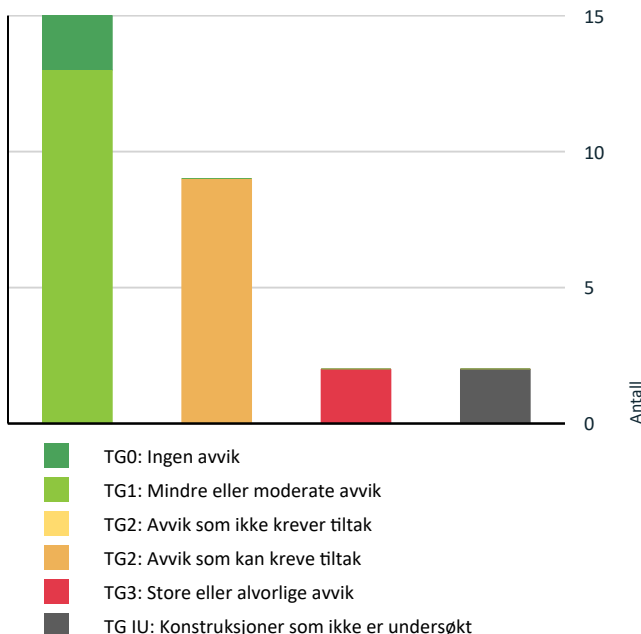
[Gå til side](#)

## Hytte

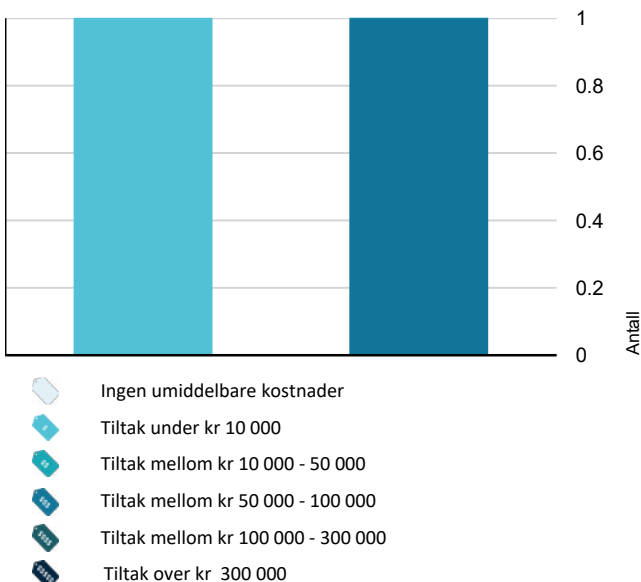
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun hytta som inngår i Tilstandsrapporten.

Frittliggende bygg, støttemurer, gjerder m.m. blir ikke kontrollert under beferingen om dette ikke er spesielt opplyst om i Tilstandsrapporten.


## Oppsummering av avvik

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

### Hytte

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 [Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk](#) [Gå til side](#)


 [Tomteforhold > Drenering](#) [Gå til side](#)


#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 [Utvendig > Takkonstruksjon/Loft](#) [Gå til side](#)

 [Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#) [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 [Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger](#) [Gå til side](#)

 [Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn](#) [Gå til side](#)

 [Innvendig > Radon](#) [Gå til side](#)


 [Innvendig > Pipe og ildsted](#) [Gå til side](#)

 [Innvendig > Innvendige trapper](#) [Gå til side](#)

 [Innvendig > Andre innvendige forhold](#) [Gå til side](#)

 [Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)

 [Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)

 [Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning](#) [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## HYTTE

**Byggeår**  
1948

**Kommentar**  
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

## UTVENDIG

### Taktekking

Decra taksteinsplater er montert og har normal slitasje.

Mose på takplatene bør fjernes.

### Nedløp og beslag

Takrenner og beslag er i bra stand.

Stigetrinn er montert til pipe.

### Veggkonstruksjon

Vestlandskledning er i bra stand.

Kledningen er utlekket, og musbånd er montert.

### Takkonstruksjon/Loft

Saltak, konstruksjonen er ikke kontrollert.

Eier opplyser om at takkonstruksjonen er isolert. Det kan ikke opplyses om at det er etablert luftespalte mellom undertaket og isolasjon, men det opplyses om at det var fagfolk som utførte arbeidet.

Inspeksjonsluke anbefales laget til øverste loft slik at rommet kan kontrolleres.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### Vinduer

Vinduer er av nyere dato og er i bra stand.

Kjøkkenvindu er fra 2008.

2 stuevinduer er fra 2013 og 1 er fra 2016.

Baderomsvindu er av nyere dato men er ikke datostemplet.

Loftsvinduer er fra 2005.

### Dører

Inngangsdør er fra 2012 og er i god stand.



### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er i bra stand.

Rekkverk bør gjøres tettere av sikkerhetsgrunner.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

#### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

## INNENDIG

### Overflater

# Tilstandsrapport

Overflater gulv:

Kjeller:

Bod: Betonggulv.

1. etasje:

Gang: Laminatgulv.

Kjøkken: Laminatgulv.

Stue: Belegg.

Bod/vaskerom: Laminatgulv.

Loft:

Soverom x 2: Malte gulvbord.

Forbehold om feil må tas.

## 📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue, avvik i rommet var 20 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i kjøkken, avvik i rommet var 25 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i soverom vest, avvik i rommet var 23 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelaser 5 steder i rommet.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## 📍 TG 2 Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.

Du må måle for å finne ut om det er radon i boligen din.

Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m<sup>3</sup>, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået.

Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m<sup>3</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## 📍 TG 2 Pipe og ildsted

Ingen synlige sprekker i pipe, innvendig pipeløp er ikke kontrollert.

Eier opplyser om at pipe er renoverert og fylt igjen mellom kjeller og 1. etasje, derfor er feierluke plassert på kjøkkenet. Pipa er slemmet innvendig og godkjent iflg. eier.

Peisovn er montert på kjøkken og i stua, brannplate på gulv er iht. krav.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



## 📍 TG 2 Innvendige trapper

Enkel trapp, håndløper anbefales montert.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



# Tilstandsrapport

## Andre innvendige forhold

Kjellerbod er fuktig og bør ventileres. Vått på gulvet inntil grunnmuren under befaringen.

Råte i bjelker ved grunnmur, utbedring trengs.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se beskrivelse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre mangler.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Rommet er ikke oppbygd som våtrom da det ikke er noen membran, gulvsluk etc. Det er kun ett vanlig innredet rom hvor det er montert vask og satt inn dusjkabinett.

Hulltaking er derfor ikke utført.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## Overflater vegger og himling

Malt tak- og veggpanel.

Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt.

Det er montert en 30 liters vanntank som tilhører dusjkabinettet.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## Overflater Gulv

Laminatgulv.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## Sluk, membran og tettesjikt

Ingen gulvsluk i rommet, rommet er ingen våtrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er kun et vanlig bruksrom hvor dusjkabinett og vask er montert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## Ventilasjon

Vegg- og vindusventil er montert.

Luftespalte er ikke etablert i dørterskel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da rommet ikke er noe våtrom da det mangler gulvsluk, membran mm.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre årgang og har normal slitasje. Fuktsøkt benkeplate og bunnplate i vaskebenk, ingen nevneverdige utslag vist på fuktighetsindikatoren.

Komfyr med støpejernsplater.

### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

## Avtrekk

# Tilstandsrapport

Ingen ventilator er montert

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Vannrør til kjøkken og bad/vaskerom.

### ! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør fra bad og kjøkken slippes ut i grunnen og føres langt ut fra grunnmuren iflg. eier.

### ! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i fritidsboligen.

### ! TG 0 Varmtvannstank

Ingen v.v.-bereder i hytta.

### ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt og dokumentasjon for utførte el. arbeider i 2008 ligger oppbevart i sikringsskapet.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2008 Ref. dokumentasjon i sikringsskap.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. 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**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. 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**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. 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



Dokumentasjon på utførte el-arbeider.



Sikringskap står plassert på loft.



Kursoversikt.



## Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Pillarer antas å stå på fjell. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av dette, da det krever oppgraving og langvarige målinger.

### Drenering

Vått på gulv i kjellerbod inntil grunnmuren, utbedringer bør beregnes.

Synlig vann fra fjellet bak er ført i renne bort fra huset.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ingen sprekker av betydning i grunnmuren. Småsprekker på sørveggen.

# Bygninger på eiendommen

## Bod/utedo



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

### Beskrivelse

Bølgeblikkplater på tak.

Stående kledning er i bra stand.

2 selvlagde dører er i bra stand.

Boden trenger vanlig vedlikehold.

# 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

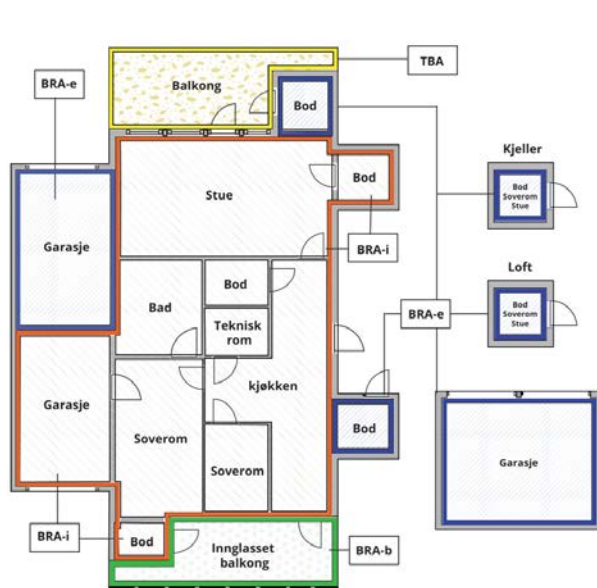
## Hva er måleverdig areal?

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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

## Hytte

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	43			43			43
Loft							
Kjeller		8		8			8
<b>SUM</b>	<b>43</b>	<b>8</b>					<b>51</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>51</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang , Kjøkken , Stue , Bad/vaskerom		
Loft	Trapperom , Soverom , Soverom 2		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Loft er ikke måleverdig pga. for lav takhøyde, gulvareal i etasjen er 22 m2.

Kun ca. halve kjellerboden er måleverdig pga. for lav takhøyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod/utedo

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		2		2			2
<b>SUM</b>		<b>2</b>					<b>2</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>2</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod/utedo	

### Kommentar

Kun liten del av bod/utedo er måleverdig pga. lav takhøyde.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Nøkkeloppdrag	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	32	48		0	483.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Setesdalsvegen 811

### Hjemmelshaver

Konradsen Jonn Ivar

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
390 000	2007

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.05.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	29.05.2024	Foreligger ingen tegninger i byggsaksdokumenter fra opprinnelig byggetid i kommunens arkiv.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	27.05.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk 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 boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WS6327>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Egenerklæring

Setesdalsvegen 811, 4715 ØVREBØ

13 May 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Setesdalsvegen 811

Postadresse

Setesdalsvegen 811

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

08.11.2007

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Kun brukt som hytte

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Konradsen, Jonn Ivar

## Forbehold

---

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2010

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Jeg. La inn avløp fra vask og dusj. Ikke innlagt vann. Vann bæres inn.

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Lekk etter vinteren gjennom shingel på tak, ca 2010. Nytt tak skiftet like etter av Bjørndal Vedlikehold (byggmester). Kjelleren virker fuktig. Bærebjelker skiftet.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2011

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet tak og en takbjelke nærmest pipe + ny pipehatt satt opp av blikkenslager.

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Bjørndal Vedlikehold + Ytterdal



4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller

---

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Kondensfukt på vegger. Fukt i golv

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2009

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Jeg. Ledet bort vann fra fjellet. Jevnet plassen bak hytta. Før var det helling mot huset. La nye takrenner og ledet alt vann flere meter ut.

## Elektrisitet

---

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

I 2007 var det kun en 10 amp sikring inn.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2007



10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Helt nytt anlegg fra inntak til kurser i alle rom. 16 amp på hver kurs.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Wehus Innstallasjon.

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Rør

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2008

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Nye avløp fra kjøkken og baderom, fleksible rør. Ikke innlagt vann.

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til



## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Rentbrennende ovn i kjøkken (2008).

Ny peisovn i stue (2019). Firmaet Pipefiks renoverte pipe og satte inn ildstedet (2019). Godkjent ved tilsyn av brannvesenet.

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Oppdaget stokkmaur i 2008. Bekjempet av Rentokil. En råttan takbjelke ble deretter skiftet under legging av nytt tak. Problemet ble løst fullstendig.

Våren 2023 ble det konstatert flaggermus under mønet. Etter råd fra FHI og Rentokil ble inngangene tettet i september 23. Arbeidet måtte utføres da siden flaggermusene flyr ut i september.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93665840**

# Egenerklærings skjema

Name: **Konradsen, Jonn Ivar**      Date: **2024-05-13**

Identification  
 Konradsen, Jonn Ivar



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Konradsen, Jonn Ivar

13/05-2024  
17:58:50

BANKID





Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND  
V/ALEXANDER OLSEN  
POSTBOKS 33  
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 11240243  
Vår referanse: 3479154/23996368  
Bestilling: C3 2024-05-14 (11) 67

Dato  
14.05.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
104847	93	10.12.1979	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4223 VENNESLA	32	4	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

## DAGBOKFØRT

Vennesla Oppmålingsvesen 1608379 64847 Målebrev nr. 3431

SØRENSKRIVAREN I nr. 63/79

SETESDAL Prt.koll

## MÅLEBREV

Gnr. 32... bnr. 48... side

.Storealmen II.....

utstedt av oppmålingsjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning.

Ar 19 79 den 28/6 ble det i medhold av § 62 i bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over. Gnr. 32, bnr. 4 "Storealmen", av skyld mark 0,12.

Forretningen er forlangt av Gunnar Almen.

som har grunnbokshjemmel i eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppm.sjefen i Vennesla v/avd.ing. Haraldstad, i nærvær av kartvitne Stein Coward og Ola Heggland.

Ved forretningen møtte:

Selger: Gunnar Almen.

Kjøper: Åse Stensland v/Sigbjørn Stensland.

Nabo: Gunnar Almen 32/4.

Parsellens grenser, størrelse og form framgår av grensebeskrivelse og kart. Kartverkets faste merker (bolter, rør) som måtte finnes på parsellen må ikke fjernes uten med oppmålingssjefens samtykke.

Grensebeskrivelse: Parsellen betegnes 1-2-3-4-5-6, utg.pkt. i pkt. 1.  
Derfra 13,62 m langs grense med 32/4 til pkt. 2 (bolt i stein).  
Videre 26,94 m " " " samme " " 3 (gjerdestolpe).  
Derfra 3,76 m " " " " " " 4 (stort furutre).  
Videre 20,63 m " " " " " " 5 (gjerdestolpe).  
Derfra 6,97 m " " " " " " 6 (bolt i fjell).  
Videre 17,49 m " " " " tilbake til utg.pkt. i  
pkt. 1 (furutre).

Vennesla oppmålingsvesen

MÅLEBREVSKART

over

.. Storealmen II .....

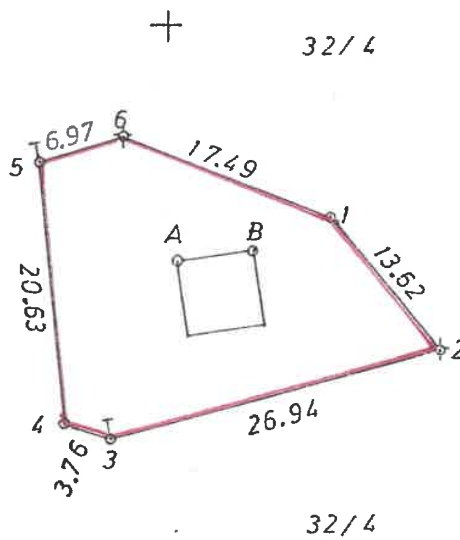
Gnr. ...34..... bnr. ....

Areal: .... 478,82 .....

Målestokk: ... 1:500 .....



3 2 / 4



32 / 4

32 / 4

31500 X

NORD

32250 Y

31450 X

32300 Y



KOORDINATER

pkt.	Y	X
1	-32287,11	31484,88
2	32278,56	31474,28
3	32304,60	31467,39
4	32308,14	31468,66
5	32310,10	31489,20
6	32303,42	31491,20
A	32299,42	31481,29
B	32293,35	31482,20

Parsellen blir utskilt fra mtr. nr.

Parsellens areal er

Parsellen skal anvendes til

Parsellen har fått

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning.

*Stein Couard* *Eivind Holthe* *Olav Fjell*

At foranstående er i samsvar med kartforretningsprotokollen bekreftes herved

*Eivind Holthe*

Tinglyst ved Setesdal sorenskriverkontor ..... som dagbok nr. ....

For tinglysingen betalt kr. .... Heftelser anmerkes mot kr. ....

Parsellen har fått gnr./bnr. .... i Vennesla  
mtr. nr. ....

Påtegninger: 1) .....

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

### SKYLDDELINGSFORRETNING

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensen er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til **eksisterende hytte.**

Skylden fra den fraskilte del ble bestemt til **0,01.**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet **Storealmen II.**

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

*Stein Couard* *Eivind Holthe* *Olav Fjell*

VENNESLA KOMMUNE  
Oppmålingsavd.

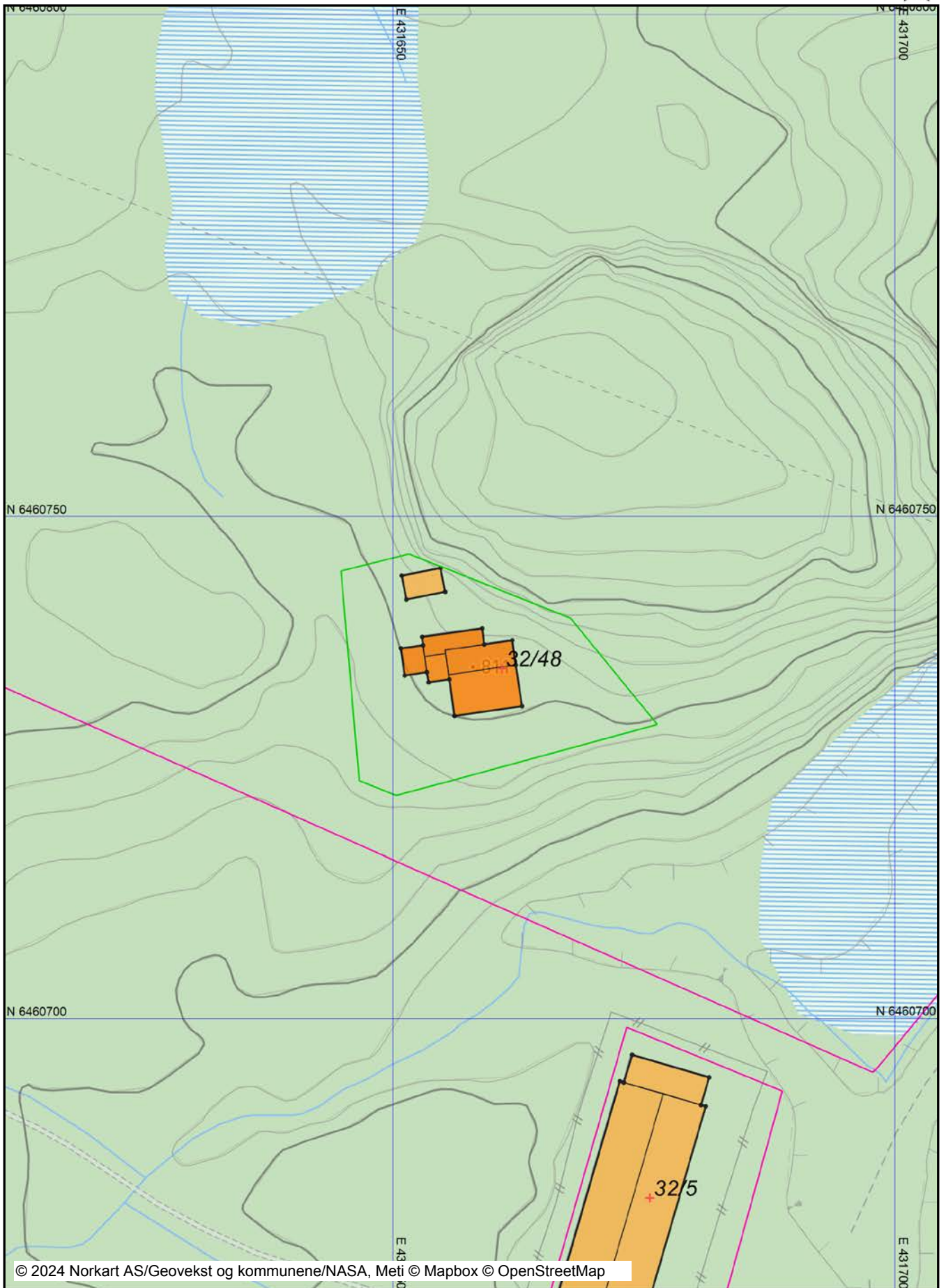


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 22.05.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



## Tegnforklaring

<b>VA_KOPLINGER_4223</b>		AVLOPFELLES LERK BLANK
Kum		AVLOPFELLES STOR
Kum		VANNLEDNING_PUMPELEDNING
Abonnent		VANNLEDNING PRIVAT
Anboring		VANNLEDNING
Basseng		VANNLEDNING STOR
BrÅ, nn		SPILLVANN PUMPELEDNING
Diverse		SPILLVANN PRIVAT
Grenpunkt		SPILLVANN
Gategut		SPILLVANN STOR
Hjelpunkt		OVERVANN PRIVAT
Hydrant		OVERVANN
Hydrofor		OVERVANN STOR
Sprinkelanlegg		DRENSLEDNING
Bekkeinntak		DRENSLEDNING STOR
BekkeinntakMedRist		DIVERSE_LEDNINGER
Inntak		DIVERSE_LEDNINGER
Kran		<b>VA_UTSTYR_4223</b>
Minirensanlegg		Maaler
Oljeutskiller		Stengeventil Apen
Fettutskiller		Stengeventil Stengt
OverlÅ, p		Diverse_Ventiler_skraastrek
Pumpekum		SoneVentil
Pumpestasjon spillvann		BrannVentil
Pumpestasjon vann		<b>VA_UTSTYR_KOPL_4223</b>
Reduksjon		Spyleventil
Renseanlegg		Lufteventil
Vannbehandlingsanlegg		Varmekabel
Sandfangskum		BrannVentil
Septiktank		<b>Bygninger</b>
SkjÅ, t		Taksprang Bunn
Slamavskiller		Bygning - Boligbygg
Gatesluk		Bygning - Andre bygg
SlukMedSandfang		Annen bygning
Sluk		Takriss
PÅ#koplingspunktAvlÅ, p		Taksprang
Trekkum		Mønelinje
Tank		<b>Matrikelkart</b>
Trasepunkt		Grunneiendom
Uspesifisert		Hjelpelinje fiktiv
Utslipp		Grense <= 10 cm
Vannpost		Grense <= 30 cm
Ventilpunkt		Grense < 500 cm
T-ROR		
Mast veglys		
Skap veglys		
Stake_Spyle_Kum		
<b>VA_LEDNINGER_4223</b>		
NEDLAGTLEDNING		
AVLOPFELLES PRIVAT		
AVLOPFELLES		
AVLOPFELLES STOR		



Serviceorget  
Postboks 25, 4701 VENNESLA  
Telefon 38 13 72 00  
E-postadresse: [post@vennesla.kommune.no](mailto:post@vennesla.kommune.no)  
Hjemmeside: <http://www.vennesla.kommune.no>

Dato: 27.05.24

## 0100 Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	32	Bruksnr:	48	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	<b>Setesdalsvegen 811 4715 Øvrebø</b>						
Eier:	Jonh Ivar Konradsen (1/1)						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):			483 m <sup>2</sup>	Arealkilde: <b>Arealet er hentet fra kommunens eiendomsbase</b>			
Tilleggs areal			m <sup>2</sup>				

Alt i henhold til opplysninger fra matrikkelen (Grunneiendom - Adresse - Bygning).

Kommentar:

## 0200 Bygningsdata fra matrikkel

Bebyggelsens type:	Bebyggelsens areal BRA m <sup>2</sup> :	Tatt i bruk:
Fritidsbygg (hyttersommerh. ol	-	-

Alt i henhold til opplysninger fra B-delen i matrikkelen.

Kommentar:

## 1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Om bygningene er byggemeldt:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Servicetorget  
Postboks 25, 4701 VENNESLA  
Telefon 38 13 72 00  
E-postadresse: [post@vennesla.kommune.no](mailto:post@vennesla.kommune.no)  
Hjemmeside: <http://www.vennesla.kommune.no>

Kommentar:

## 1351 Reguleringsforhold

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan <input type="checkbox"/>			
Bebyggelsesplan <input type="checkbox"/>			
Kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/>			Periode:
Uregulert <input checked="" type="checkbox"/>			
Reguleringsbestemmelser <input type="checkbox"/>			

Kommentarer til eksisterende planer:

## 1800 Tilknytning til vann og avløp

	Offentlig tilknyttet	Privat anlegg	Kommentar
Vann	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunen har ingen informasjon om hytta er tilkoplest privat brønn og eventuelt kvaliteten på drikkevannet.
Avløp	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunen har ingen informasjon om hytta er tilknyttet et privat avløpsanlegg. Forurensningsmyndighetene har ikke planlagt tilsyn i dette område enda.
Slamavskiller	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vannmåler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Parafintank <input type="checkbox"/> *Se kommentar	Oljeutskiller: <input type="checkbox"/> *Se kommentar	Fettutskiller: <input type="checkbox"/> *Se kommentar	
<b>Kommentar:</b>			
I henhold til lokal forskrift om vann- og avløpsgebyrer, er alle abonnenter som er tilknyttet offentlig nett pålagt å ha vannmåler. Avlesning av måler gjennomføres i desember hvert år.			
Hvis det foreligger pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen beskrives det her.			
<b>Hvis privat drikkevann og renseanlegg:</b>			
Type renseanlegg og alder: Foreligger gyldig utslippstillatelse (ja/nei/ukjent):			





Vennesla  
kommune

## Megleropplysninger

Servicetorget  
Postboks 25, 4701 VENNESLA  
Telefon 38 13 72 00  
E-postadresse: [post@vennesla.kommune.no](mailto:post@vennesla.kommune.no)  
Hjemmeside: <http://www.vennesla.kommune.no>

Er det/vil det komme krav fra kommunen om oppgradering av renseanlegget (ja/nei/beskriv): Informasjon om drikkevann:
---



Serviceorget  
Postboks 25, 4701 VENNESLA  
Telefon 38 13 72 00  
E-postadresse: [post@vennesla.kommune.no](mailto:post@vennesla.kommune.no)  
Hjemmeside: <http://www.vennesla.kommune.no>

## 1900 Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyrer er avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.  
Kommunale avgifter og gebyrer er fordelt på 12 terminer.  
Minstesatsen for å få månedlig fakturering er kr. 2 000,- netto.  
Fakturabeløp under minstesatsen vil bli fakturert i to terminer; februar og august.

### Gebyr – tilknyttet offentlig vann og/eller avløpsnett

Årsgebyr vann og avløp (= forbruksgebyr + abonnementsgebyr)	u/mva	m/mva	enhet
Abonnementsgebyr - vann - pr bruks/boenhet	kr 1 200,00	kr 1 500,00	pr år
Abonnementsgebyr - avløp - pr. boenhet	kr 1 965,00	kr 2 456,25	pr år
Forbruksgebyr - vann - pr bruks/boenhet	kr 10,50	kr 13,13	pr m <sup>3</sup>
Forbruksgebyr - avløp - pr bruks/boenhet	kr 20,80	kr 26,00	pr m <sup>3</sup>

Vannavgift etter måler: Ja:  Nei:  Måler må monteres.

Gjennomsnittsforkonnet for vann i en husstand er 50 m<sup>3</sup> pr person.  
Akonto for inneværende år = XX m<sup>3</sup>.  
Ny eier må oppgi ønsket akonto eller ta kontakt med kommunen for videre spørsmål.

### Gebyr – privat vann og avløpsanlegg

Slamgebyr	u/mva	m/mva	enhet	på eiendom
Slamavskiller inntil 4 m <sup>3</sup> tømmeffrekvens 24 (2. hvert år)	kr 1 807	kr 2 259	pr år	
Slamavskiller inntil 4m <sup>3</sup> tømmeffrekvens 12 (1 x i året)	kr 3 614	kr 4 518	pr år	
Minirensanlegg inntil 4m <sup>3</sup> tømmeffrekvens 12	kr 4 434	kr 5 543	pr år	
Tett tank inntil 6m <sup>3</sup> tømmeffrekvens 12	kr 4 715	kr 5 894	pr år	
Tett tank inntil 6m <sup>3</sup> tømmeffrekvens 6 (2 x i året)	kr 9 430	kr 11 788	pr år	
Tett tank - utenfor tømmerute/krisetømming	kr 4 715	kr 5 894	pr år	
Tett tank - utover 6m <sup>3</sup>	kr 559	kr 698	pr m <sup>3</sup>	
Alle tanker - utover 4m <sup>3</sup> /6m <sup>3</sup>	kr 559	kr 698	pr m <sup>3</sup>	
Slamavskiller og minirensanlegg - utenfor tømmerute	kr 2 706	kr 3 383	pr tømning	
Slamavskiller og minirensanlegg - krisetømming (3t. varsel)	kr 3 681	kr 4 601	pr tømning	
Alle tanker - bomtur	kr 847	kr 1 058	pr oppmøte	
Tilsynsgebyr (gjelder slamavskillere)	kr 500	kr 500	pr år	

#### \*kommentar:

Faktura for renovasjon sendes fra Avfall Sør AS, [www.avfallsor.no](http://www.avfallsor.no). Kontakt dette firmaet for å få opplysninger som gjelder renovasjonskostnader.



Serviceorget  
Postboks 25, 4701 VENNESLA  
Telefon 38 13 72 00  
E-postadresse: [post@vennesla.kommune.no](mailto:post@vennesla.kommune.no)  
Hjemmeside: <http://www.vennesla.kommune.no>

---

## 2000 Legalpant

---

Restanse:	pr. termin	Forfallsdato:
-	-	-

Eiendomsskatten på denne boligen for år 2024, er beregnet til å bli kr. 0,-  
Kommunale avgifter på denne boligen for år 2024, inkludert eiendomsskatt, er beregnet til å bli ca.  
kr. 0,-

Dette gjelder forbruk for eier pr. i dag.

---



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4223 - VENNESLA  
Gårdsnummer: 32  
Bruksnummer: 48

Utskriftsdato/klokkeslett: 24.05.2024 kl. 09:07  
Produsert av: Kjersti Simonstad

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: STOREALMEN II  
Etableringsdato: 10.12.1979  
Skyl: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 32 / 48	483,3 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		240153	KONRADSEN JONN IVAR		ANNA STAVES VEI 9 4560 VANSE	1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6460735	431661		483,3 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4223 - 32/48				
							Omnummerert fra:	1014 - 32/48				
Skylddeling			10.12.1979									
Skylddeling							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	1014 - 32/4				-479
							Mottaker	1014 - 32/48				479

**Forretninger der matrikkelenheten er berørt**

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	28.04.2023				harathom 02.06.2023
Oppmålingsforretning	OPPM-23/00158	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	4223 - 32/24	0	
		Berørt	4223 - 32/48	0	

Landmålnummer	Navn
000193	THOMAS HARALDSEN

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	28.04.2023				harathom 02.06.2023
Annen forretningstype	OPPM-23/00158	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	4223 - 32/4	0	
		Berørt	4223 - 32/5	0	
		Berørt	4223 - 32/24	0	
		Berørt	4223 - 32/48	0	

**Adresser**

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord		Nei
			Øst		
Vegadresse	Setesdalsvegen	4430	811	Grunnkrets: 0106 Ilebekk	
			EUREF89 UTM Sone 32	Stemmekrets: 7 Skarpengland	
			6460735	Kirkesokn: 05050102 Øvrebø	
				Postnr.område: 4715 ØVREBØ	
				Tettsted:	

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

<b>Bygningsnr:</b> 169 036 373	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	34	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6460735 Øst: 431658	Bruksareal totalt:	34	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringstype:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

**Etasjer**

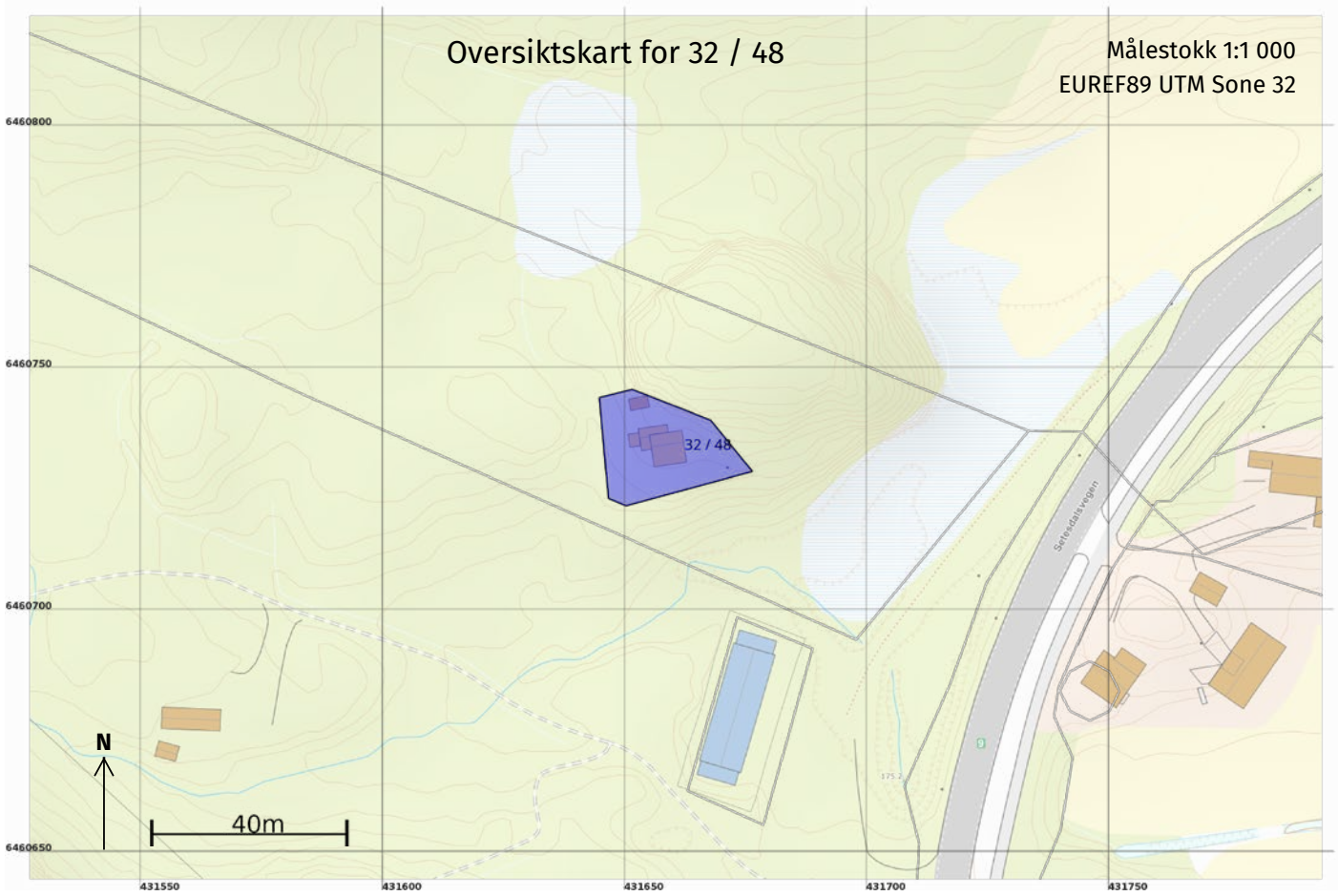
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	34	0	34	0	0	0	0	0

**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4430 Setesdalsvegen 811	H0101	Fritidsbolig	34	0		0	0	32/48

# Oversiktskart for 32 / 48

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32





Teig 1 (Hovedteig)  
32 / 48

Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 32



## Areal og koordinater

Areal: 483,3

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6460735

Øst: 431661

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6460722,25	431650,31	3,97	Annen terrengdetalj Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
2	6460723,75	431646,63	20,93	Annen terrengdetalj Kamjern	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
3	6460744,60	431644,81	6,98	Gjerdestolpe	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3	
4	6460746,29	431651,58	17,32	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
5	6460739,93	431667,69	13,66	Annen terrengdetalj Kamjern	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
6	6460729,34	431676,32	26,96	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	2	



# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Torild Ramselien Larsen**  
Finansiell rådgiver AFR  
Tlf.: 38 17 07 28  
Mob.: 901 02 725  
torild.larsen@sor.no



**Ahmet Önal**  
Rådgiver  
Tlf.: 38 17 02 86  
Mob.: 907 19 167  
ahmet.onal@sor.no

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Setesdalsvegen 811, 4715 ØVREBØ

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/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.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**ALEXANDER OLSEN** | Eiendomsmegler | **473 80 260**

**alexander.olsen@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02