

Strøymsvegen 5B

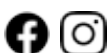
Vennesla – Moseidmoen



Prisantydning: kr 4 590 000,-



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Moseidmoen- Innholdrik enebolig i populært område. Dobbel garasje med innredet loft.

Området
Vennesla

Adresse
Strøysvegen 5B

Prisantydning
kr 4 590 000,-

Omkostninger: **kr 131 220,-**
Totalpris: **kr 4 721 220,-**
Kommunaleavgifter: **kr 15 043,-**
Formuesverdi: **kr 792 591,-**

Primærrom: 169 m²
Bruksareal: 183 m²

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1989
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Eiet tomt
Tomteareal: 529 m²



Jarle Sagedal
Eiendomsmegler / Avd. leder

91 32 49 69
jarle@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Vennesla
Venneslamoen 10
38 02 22 22
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

OM EIENDOMMEN

INNHold

Boligen inneholder følgende:

1 etg.: Vindfang, hall m/trapper, bad, kjøkken og stue.

Loftetasje: Trapperom, soverom, soverom 2, bad og gang.

Kjeller: Trapperom, vaskerom, TV-stue, vindfang, soverom, bod og trimrom.
(Soverom og TV stue i kjeller er ikke søkt godkjent til varig opphold og er på tegninger bod)

Garasje på 58 kvm med innredet loft som brukes som tv-stue/soverom.

STANDARD

Meget velholdt og innholdsrik enebolig som har følgende standard:

Meget velholdt og innholdsrik enebolig som har følgende standard: Kjøkken, stue og bad i 1.etg ble pusset opp i 2014. Det ble da montert HTH-kjøkken med hvitevarer, satt inn varmepumpe, Opus peisovn med glass, og lagt enstavsparkett i stue/kjøkken samt fliser på bad. Yttergang og bad i 1. etg har varmekabler. I 2.etg ble badet renoveret i 2014. Badet har belegg på gulv og varmekabler, våtromsplater på vegger og inneholder vegghengt toalett, 120 cm servant, skap og dusjhjørne i glass. Det er to romslige soverom i 2 etg. hvor det ene har utgang til solrik balkong mot sør. Det er enstavs parkett på gulv i gang og ett soverom, samt laminat fra 2023 på soverom mot balkong. Ønskes det flere soverom i 2.etg, kan det ene lett gjøres om til 2 mindre soverom slik det var tidligere. I hele 2.etg finnes praktisk bodplass i knevegger. Vaskerom i kjeller ble pusset opp i 2019, og har belegg, varmekabler og god lagringsplass. I kjellergang er det en eldre vedovn. Soverom, trimrom og TV-stue har laminatgulv fra 2023. Soverom og TV stue i kjeller er ikke søkt godkjent til varig opphold og er på tegninger bod. Flott innredet hagestue med fliser på gulv og panel på vegger. Fint innredet utedel av hagestue, med tak og steinsatt vegg med ildsted. Dobbel garasje med ny Hörmann port fra 2015, og innredet romslig loftstue. Bolig og garasje ble malt utvendig i 2022 og det ble byttet inngangsdør. Dette er en bolig som man kan flytte rett inn i og den er blitt betydelig oppgradert påkostet den senere tid.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 169 kvm, Bruksareal: 183 kvm Sekundærrom: 14 kvm.

Bra. pr. etasje.: Kjeller 63 m² - 1. etg. 78 m² - 2. etg. 42 m².

P-rom inkl: 1 etg.: Vindfang, hall m/trapper, bad, kjøkken og stue.

Loftetasje: Trapperom, soverom, soverom 2, bad og gang.

Kjeller: Trapperom, vaskerom, tV-stue, vindfang, soverom.

S-rom inkl.: Bod og trimrom.

Garasje:

Bra: 58 m² S-rom: 58 m²

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

1989 i følge Vennesla kommune.

OPPVARMING

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Henrik Løvdal den 27.09.23 09:55, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Enebolig med garasje på tomten. Innredet rom i loftet på garasjen. Boligen og garasjen fremstår som ok vedlikeholdt og oppusset. Det kan nevnes at bad i loftsetaschen er pusset opp. Bad i 1.etg. er delvis pusset opp. Vaskerom i kjelleren er delvis pusset opp. Kjøkkeninnredningen med hvitevarer er byttet. Innvendig og utvendig er det vedlikeholdt

regelmessig. Eier opplyser om at det har vært elektrisk kontroll i boligen. Noen rør er byttet. Det som etter hvert vil komme av oppgraderinger er at taktekking vil etter hvert måtte byttes.

Noen dører bør byttes. Vinduer som i dag er ok vedlikehold har eldre glass. Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende
Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no
Hele rapporten må leses. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Følgende avvik har fått TG3

Utvendig > Utvendige trapper Det er ikke montert rekkverk. Kostnadsestimat: Under 10 000
Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har ingen ventilasjon. Kostnadsestimat: Under 10 000

TG2:

Utvendig > Taktekking Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Utvendig > Nedløp og beslag Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Utvendig > Vinduer - 2 Det er avvik: Vinduer er å regnes som eldre. På grunn av vinduenes alder (glass) må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for å at glass kan punktere eller er punktert.
Utvendig > Dører - 2 Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Innvendig > Radon Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig > Rom Under Terreng Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Innvendig > Innvendige trapper Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Det er

avvik: Veggplater vil ikke tåle vann direkte på plater.
Våtrom > Overflater Gulv > Bad Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > Ventilasjon > Bad Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tomteforhold > Drenering Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Terrengforhold Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

2 Ja Beskriv feilen og omfanget

Ved innflytting var det en liten lekkasje fra badet i andre etasje, som antydte i takstrapporten fra salget i 2014. Vi utbedret hele badet like etter

innflytning, og har ikke hatt noe problemer her siden.

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad første etg: Nye fliser på gulv. Ny

baderomsinnredning og dusjkabinett. Bad andre etg:

Gulv meislet opp og støpt på nytt. Nye varmekabler.

Nytt rørapplegg. Nytt beleg, baderomsinnredning,

toalett og dusjhjørne. Nytt elektroarbeid inkl varmekabler

og belysning.

STRØYMSVEGEN 5B

Hvilket firma utførte jobben?

Murmester Birkeland AS. Jobb +. Rørlegger Upstad AS. Rørlegger Bjørnarå. Bademiljø sørlandsparken.

Vaskerom kjeller. Nytt røropplegg. Ny varmtvannsbereder. Nytt gulv med varmekabler og belegg.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Yttervegg og vinduer malt

Ny ytterdør

Ny dobbel garasjeport fra Hørmann.

Har det vært feil på det elektriske anlegget? Små feil som ble utbedret da sikringsskap ble byttet i 2017 (OneCo)

Skiftet til automatsikringer. Rettet små feil. Montert smartmåler

Montert ny peisovn og ny varmepumpe i 2014.

Varmekabler bad/vaskerom(se tidligere beskrivelse for Våtrom /vaskerom)

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? 2 Ja

Vi fjernet parafinovnen som stod i stuen ved overtakelse og fikk montert ny peisovn i 2014

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

2 Ja Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vi har en eller to vintre hørt antydning til mus i vegg eller bjelkelag. Det har ikke vært mus inne i huset/rommene

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

2 Ja Beskriv omfanget Det er litt råte nederst på hjørnebordet på garasjens sydlige hjørne.

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? 2 Ja

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Se beskrivelse fra Våtrom

BELIGGENHET

BELIGGENHET

Eiendom med meget sentral beliggenhet i attraktivt boligområde på Moseidmoen. Her har man gangavstand til det meste Vennesla har og by på. Kort vei til busstopp, matbutikk, barnehager, idrettsanlegg og Moseidmoen barneskole fra 1. til 7.trinn. Område med mange barnefamilier og det er kort vei til fine turområder og badeplasser. ca. 20 min kjøring til kr.sand, og sørlandsparken via Ålefjær.

TOMT

Areal: 529 kvm, Eierform: Eiet tomt

Pent opparbeidet hage med bla plen, hekk, prydbusker og beplantning. Asfaltert gårds plass som gir ett rent og pent inntrykk.

Solrik tomt med flere usjenerte uteplasser. Det er egen innredet hagestue og sommerstue med peis.

PARKERING

Dobbel garasje samt biloppstillingsplasser på tomten.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig). Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 14.06.1989. Brukstillatelsen gjelder Bolig,

Foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på garasje og tilbygg.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Kjeller: Vaskerom, tV-stue, soverom, trimrom.er innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Rommene er byggemeldt som henholdsvis Matbod, hobbyrom og gang. . De ombygde rommene Er IKKE godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan Områderegulering for Moseidmoen, datert 27.01.22. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

1986/104651-2/93 Bestemmelse om veg 12.11.1986 Gerda Redse

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:

UTLEIE

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

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter D

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

4 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

114 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 590 000,-))

131 220,- (Omkostninger totalt)

4 721 220,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 15 043

Renovasjon kommer i tillegg. Renovasjonsgebyr

beregnet for 2023 kr. 3031,-. Gebyret faktureres forhold til antall tømminger.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på kr. 7097,- pr. år for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 792 591,- for år 2021. Sekundær: Kr. 2 853 328,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Strømsvegen 5B, Gnr. 23 Bnr. 600 i Vennesla kommune.

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

SELGER

Miriam C Skaar Stormark

Vidar Skaar Stormark

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen:

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning.

Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

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 rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller

STRØYMSVEGEN 5B

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. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 91 32 49 69.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

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.

LOVVERK

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 bygningssakyndig 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.

HVITVASKING

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.

OPPGJØR

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. Sørmeqleren 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.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

15-23-0081

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeqleren's hjemmeside www.sormegleren.no/15-23-0081. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Avd. leder Jarle Sagedal, tlf. 91 32 49 69

VEDERLAG

Grunnpakke markedsføring (Kr.6 600)
Oppgjør (Kr.9 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 4 590 000,-) (Kr.45 000)
Tilrettelegging (Kr.12 900)
Totalt kr. (Kr.74 985)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 18.10.2023





















Strømsvegen 5B

Nabolaget Moseidmoen/Smååsene - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Moseidmoen skole	2 min	🚶
Linje 30, N30	0.2 km	
Vennesla stasjon	18 min	🚶
Buss, tog	1.3 km	
Vennesla stasjon	18 min	🚶
Linje F5	1.3 km	
Kristiansand Kjevik	21 min	🚗
Randøyane	19.6 km	
Linje 91		

Skoler

Moseidmoen skole (1-7 kl.)	4 min	🚶
323 elever, 17 klasser	0.3 km	
Oasen skole Vennesla (1-9 kl.)	5 min	🚗
83 elever, 8 klasser	2.7 km	
Vennesla skole (1-7 kl.)	6 min	🚗
591 elever, 26 klasser	2.9 km	
Vennesla ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	🚗
482 elever, 33 klasser	2.9 km	
Vennesla videregående skole	6 min	🚗
624 elever	2.9 km	
Øvrebø videregående skole	12 min	🚗
54 elever, 6 klasser	10.8 km	

«Rolig, sentrumsnære, lite trafikk og hyggelig naboskap.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

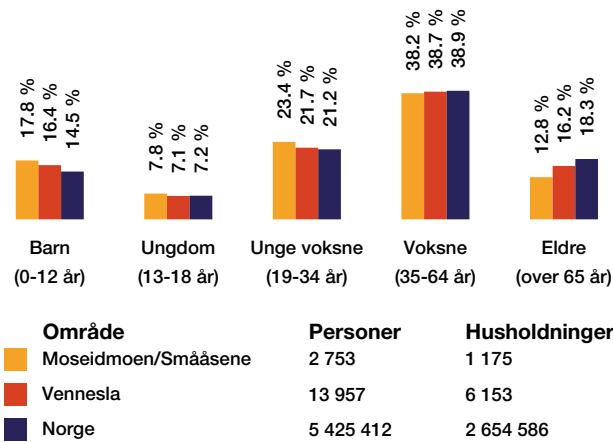
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Barnestua barnehage (0-5 år)	9 min	🚶
58 barn	0.7 km	
Solsletta barnehage (0-5 år)	11 min	🚶
85 barn	0.8 km	
Smååsane barnehage (1-5 år)	22 min	🚶
88 barn	1.5 km	

Dagligvare

Coop Prix Moseidmoen	4 min	🚶
PostNord	0.3 km	
Spar Bruvegen	13 min	🚶

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

- 

Moseidmoen stadion
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

5 min 

0.3 km
- 

Lyngveien balløkke
Ballspill

14 min 

1 km
- 

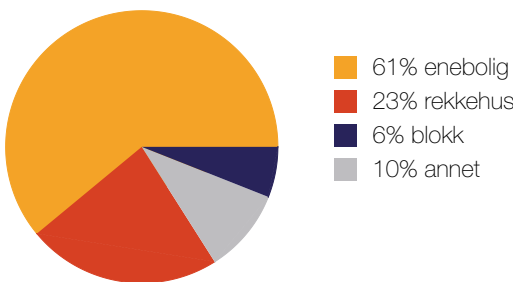
Treningssenteret

10 min 
- 

Trimeriet Vennesla

23 min 

Boligmasse



«Barnevennlig, rolig. Fantastisk god utsikt»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

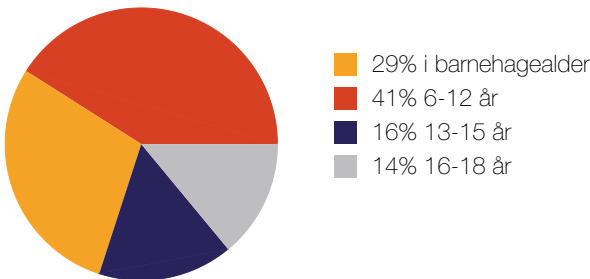
Slotts Quartalet

18 min 
- 

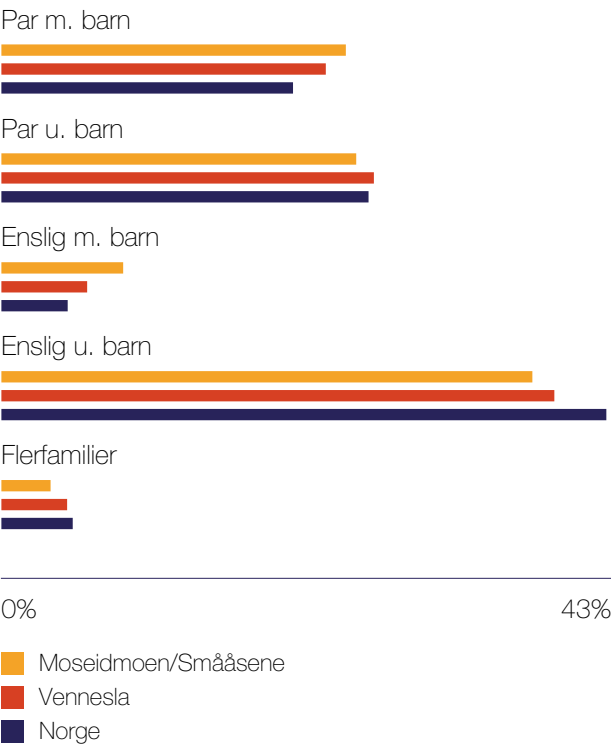
Vitusapotek Vennesla

20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

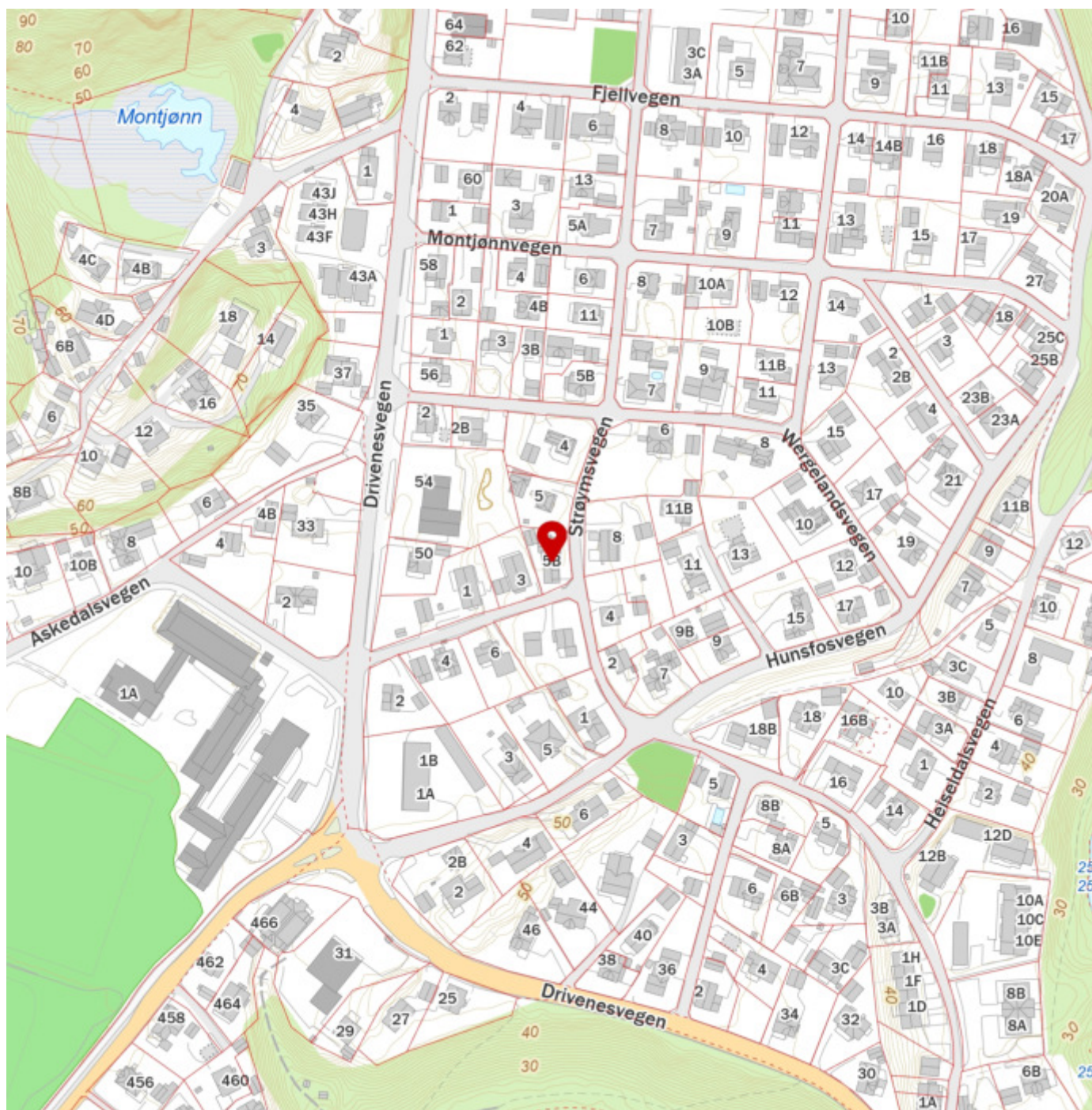
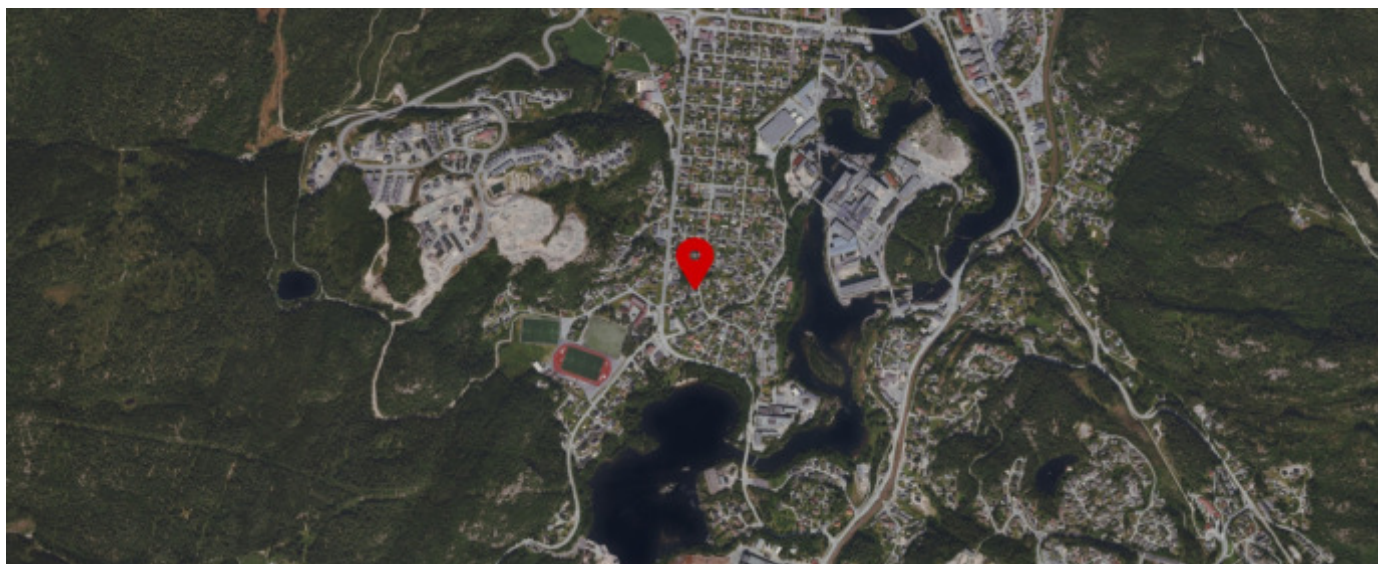


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren, avd. Vennesla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

📍 Strømsvegen 5 B, 4706 VENNESLA

📖 VENNESLA kommune

gnr. 23, bnr. 600

Areal (BRA): Anneks 21 m², Enebolig 183 m², Garasje 58 m²



Befaringsdato: 27.09.2023

Rapportdato: 12.10.2023

Oppdragsnr.: 20308-1571

Referansenummer: KF1993

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: Takstmann Henrik
Løvdal



 Medlem av
Sørlandstakst

Gyldig rapport
12.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømrerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger. I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energiltak av bolig.



Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje på tomten. Innredet rom i loftet på garasjen.
Boligen og garasjen fremstår som ok vedlikeholdt og oppusset.
Det kan nevnes at bad i loftsetasjen er pusset opp. Bad i 1.etg. er delvis pusset opp.
Vaskerom i kjelleren er delvis pusset opp.
Kjøkkeninnredningen med hvitevarer er byttet.
Innvendig og utvendig er det vedlikeholdt regelmessig.
Eier opplyser om at det har vært elektrisk kontroll i boligen.
Noen rør er byttet.

Det som etter hvert vil komme av oppgraderinger er at takteking vil etter hvert måtte byttes.
Noen dører bør byttes. Vinduer som i dag er ok vedlikehold har eldre glass.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende
Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på
mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til
takstmann@henriklovdal.no
Hele rapporten må leses. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takstein fra byggetiden.
Undertaket har nådd forventa levetid. Taktekking må om ikke for lenge byttes.
Tidligere eier har montert mange beslag på takets vannbord. Det er bra for mindre fremtidig vedlikehold.
Takrenner i metall. De går ut på bakken. Det er montert stigtrinn på taket opp til pipen. Det er montert snøfangere på taket.
Liggende trekledning. Det er laget lufting bak kledningen etter datidens krav. Kledningen ble malt i 2022. Ok vedlikeholdt.
Takkonstruksjon fra byggetiden.
Takkonstruksjonen er lukket inne i himlingen.
Vinduer i vindfang fra 2006.
Vinduer fra byggetiden. Det er ikke barnesikring på vinduer i loftsetasjen.
Ytterdøren er byttet i 2022. Kodelås til døren.
Terrassedører ut i fra stuen og soverom i loftsetasjen er å regnes som eldre. Døren ut i fra kjelleren er fra byggetiden. Dører har gummipakninger som er slitt. Dører må om ikke for lenge påregnes å skiftes ut.
Balkong i tre ut i fra soverom i loftsetasjen.
Rekkverk i tre.
Terrasse ut i fra stuen i 1.etg.
Ok vedlikeholdt. Rekkverk er ut i fra byggetidens krav ok.
Trapp inn til boligen er laget i tre. Ok. 2006.
Trapp i mur ned til kjelleren. Der er det ikke montert håndløper på vegger.
Det er laget halvtak i tre bak boligen. Det ble gjort av forrige eier. Det er også laget murt utepeis. Ok vedlikeholdt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er pusset opp i forskjellige år. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje i noen rom. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig.

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre. Det er montert peisovn i stuen i 2015. Det er vedovn i kjelleren. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 18 V%. Ikke fuktig, men ikke tørt heller. (17 vekt % er ca max før det må gjøres utbedringer). På vegger av mur i vaskerom ned mot gulvet er det saltutslag/merker etter fukt. Dette kan tyde på at drenering er eldre eller ikke fungerer optimalt.

Trapper i tre. Rekkverk i tre. Det er ikke montert håndløper i trappen. Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).

Innvendige dører ok.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad loftetasjen ble renoveret i 2014. Alt nytt. Det ble da også montert inn rør i rør skap.

Våtromsplater på vegger. Vegg og himling i ok stand.

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. 30 mm fall. Det er montert belegget som oppkant mot dørsvillen.

Belegget klemte i sluket.

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.

Vann rant ok ut i fra vasken.

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Det er boret hull i motstående rom til våtrom.

Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Bad

Badet er pusset opp. Eier opplyser om at murer la membran, slukmansjett og fliser i 2014. Dusjen og innredning ble også byttet da. Ellers er badet fra byggetiden.

Innvendige vegger er ikke fuktsikret. Malte plater. Vegg og himling i ok stand.

Det er målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. Det er 5 mm fall på gulvet. Det tilfredsstiller ikke krav til tilstrekkelig fall til sluket.

Så det vil si at dusjkabinett må brukes i rommet.

Det er montert hjørnemansjett klemte oppimot dørsvillen. Det gjør at vann ikke vil renne ut i fra

rommet.

Ved inspeksjon i sluket er det vanskelig å se hvordan det er gjort med fuktsikring. Men eier opplyser om at murer gjorde utførelse rundt og i sluket etter datidens krav.

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.

Vann rant ok ut i fra vasken.

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Det er boret hull i motstående rom til våtrom.

Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Vaskerom

Vaskerom er laget i kjelleren. Eier opplyser om at gulvet ble murt med ny varmekabel. Det ble lagt belegget på gulvet.

Malt panel. Ikke fuktsikret vegg. Yttervegg av mur.

Vegg og himling i ok stand.

Det er bare vaskemaskin i rommet. Så gulvet er våtsone.

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. 20 mm fall til sluket. Ok ettersom det sjeldent kommer vann på gulvet. Belegget er også montert oppimot dørsvillen.

Belegget har "løsnet" litt i midten av gulvet. Eier opplyser om at muligens det ble montert/limt litt for hurtig etter gulvet ble støpt.

Belegget klemte i sluket.

Ok vedlikeholdt.

Det må monteres elektrisk avtrekksvifte. En

avvfukter er også fint å bruke på vaskerom. Den kan kobles direkte med slange i sluket.

Det er boret hull i motstående rom til våtrom.

Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 9 V%. Tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Eier opplyser om at hvitevarer er i ok stand.

Avtrekksvifte trakk luften inn i kullfilter. Ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Stoppekran på vaskerommet. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Vannrør av kobber og plast. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold er laget til badet i loftsetasjen. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens.

Kobberrør i fra byggetiden har nådd mer enn halve levetiden.

Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett.

Lufteventil av anlegg over taket.

Staking av avløpsrør i sluket. Avløpsrør i plast.

Videre rør er skjult i vegg/gulv.

Avløpsrør har nådd mer enn halve levetiden.

Lufting fra ventil og vinduer. Elektrisk avtrekksvifte er montert på bad og vaskerom.

Varmepumpen virket ok.

Vvbereder på 194 liter fra 2018.

EI-kontroll ble i følge eier gjort for noen år siden.

Noen utbedringer ble dag gjort. Autmatsikringer er satt inn i sikringsskapet.

Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

Grunnmursplater (Knotteplast/platon) synlig langs grunnmuren under bakken. Det er pusset over øverste delen. Grunnmursplater har nådd mer enn halve levetiden.

Grunnmur av betongblokker. Ingen unormale skjevheter eller større sprekker på synlig grunnmur med indikasjon på setninger ble registrert.

Forstøtningsmurer. Så ok ut. Ingen vesentlige sprekker.

Boligen er bygget i terrenget. Det er ikke tilstrekkelig fall vekk i fra grunnmuren.

Eier opplyser om at septiktank er ikke i bruk. Det er rør i fra boligen til offentlig avløp i veien.

Tidligere prospekt opplyser om at oljetank er fjernet. Ny eier opplyser om at innvendig parafinovn og utstyr ble fjernet.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Anneks			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	21	0	21
Sum	21	0	21
Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loftsetasje	42	42	0
1.etasje	78	78	0
Kjeller	63	49	14
Sum	183	169	14
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loftetasje	23	0	23
1.etasje	35	0	35
Sum	58	0	58

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tegning på bruken som er i dag.

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Diverse rom i kjelleren er ikke søkt godkjent som oppholdsrom. De er tatt med i rapporten etter bruken. Det er ikke mottatt tegninger fra kommunen.

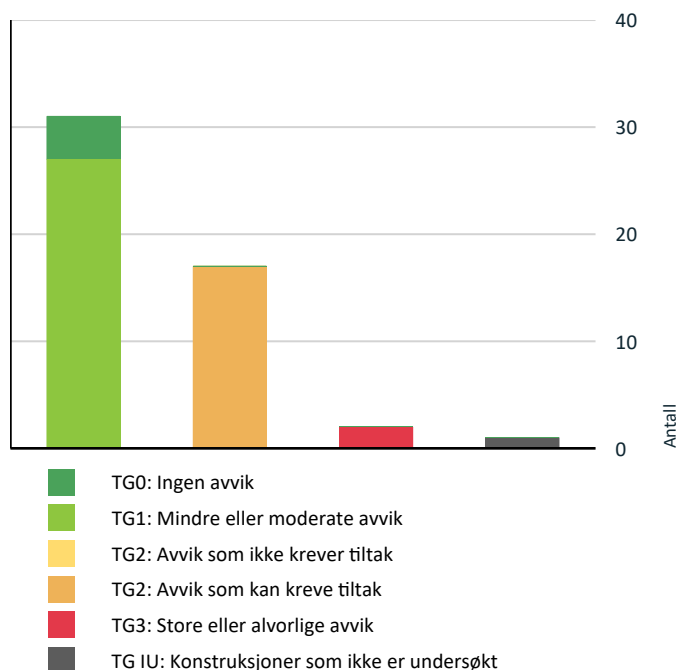
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt.

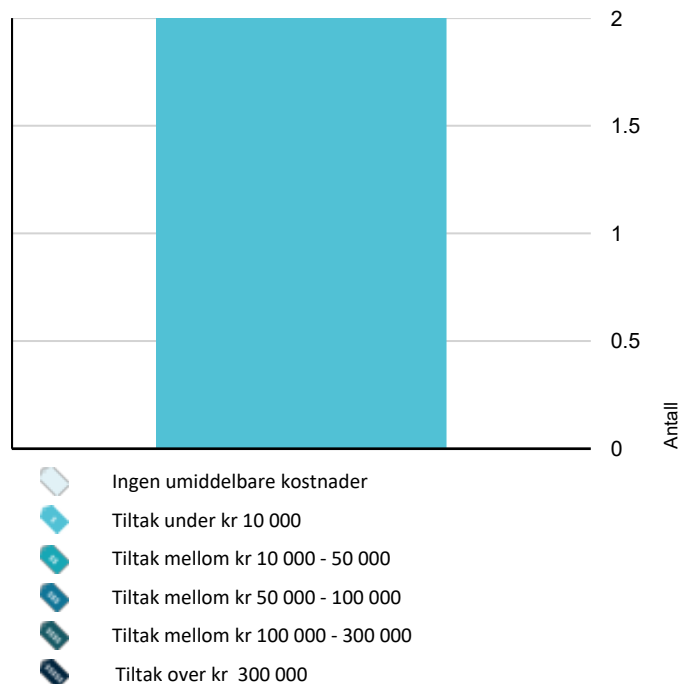
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har informert om boligen. Papirer som eier hadde er sjekket. Tegninger fra kommunen eller godkjente byggetegninger er ikke sjekket opp i mot dagens bruk og innredning. Boligen er sjekket. Bilder er tatt av alt som er synlig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har ingen ventilasjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer er å regnes som eldre. På grunn av vinduenes alder (glass) må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for å at glass kan punktere eller er punktert.



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

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

! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad** [Gå til side](#)

Det er avvik:
Veggplater vil ikke tåle vann direkte på plater.

! **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

! **Våtrom > Ventilasjon > Bad** [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! **Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken** [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1989

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Vindfang
------	---------	----------

UTVENDIG

Taktekking

1 TO 2

Taktekking med takstein fra byggetiden. Undertaket har nådd forventet levetid. Taktekking må om ikke for lenge byttes.

Tidligere eier har montert mange beslag på takets vannbord. Det er bra for mindre fremtidig vedlikehold.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

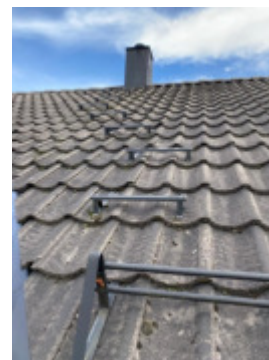
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

1 TO 2

Takrenner i metall. De går ut på bakken. Det er montert stigtrinn på taket opp til pipen. Det er montert snøfangere på taket.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon

1 TO 1

Liggende trekledning. Det er laget lufting bak kledningen etter datidens krav. Kledningen ble malt i 2022. Ok vedlikeholdt.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Takkonstruksjon fra byggetiden. Takkonstruksjonen er lukket inne i himlingen.

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

TG I

Vinduer i vindfang fra 2006.



Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vinduer - 2

TG 2

Vinduer fra byggetiden. Det er ikke barnesikring på vinduer i loftsetasjen.



Vinduer er malt utvendig i 2022.



Det er ikke barnesikring på vinduer i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er å regnes som eldre. På grunn av vinduenes alder (glass) må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for å at glass kan punktere eller er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer må påregnes å byttes ut i fra alder, normal slitasje og energitap fra glass.

Dører

TG I

Ytterdøren er byttet i 2022. Kodelås til døren.



Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Dører - 2

TG 2

Terrassedører ut i fra stuen og soverom i loftsetasjen er å regnes som eldre. Døren ut i fra kjelleren er fra byggetiden. Dører har gummipakninger som er slitt. Dører må om ikke for lenge påregnes å skiftes ut.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

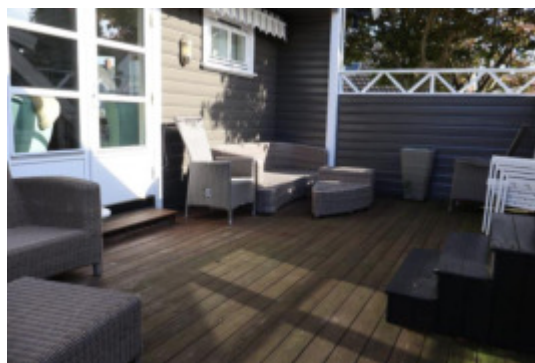
Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Balkong i tre ut i fra soverom i loftsetasjen. Rekkverk i tre.
Terrasse ut i fra stuen i 1.etg.
Ok vedlikeholdt. Rekkverk er ut i fra byggetidens krav ok.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

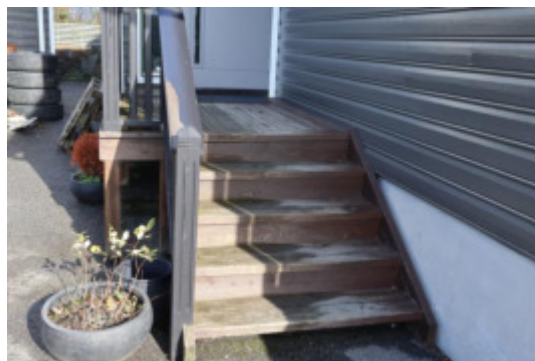
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper

TG 3

Trapp inn til boligen er laget i tre. Ok. 2006.

Trapp i mur ned til kjelleren. Der er det ikke montert håndløper på vegger.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre utvendige forhold

1 TG 1

Det er laget halvtak i tre bak boligen. Det ble gjort av forrige eier. Det er også laget murt utepeis. Ok vedlikeholdt.



Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

INNENDIG

Overflater

1 TG 1

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er pusset opp i forskjellige år. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje i noen rom. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig.



Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TG 1

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Radon

1 TG 2

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

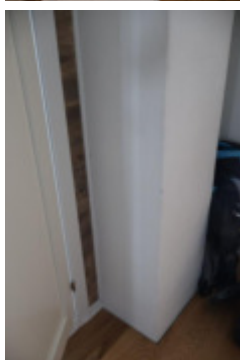
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

1 TG 1

Det er montert peisovn i stuen i 2015. Det er vedovn i kjelleren. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

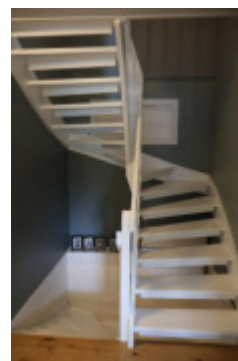
Konsekvens/tiltak

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

Innvendige trapper

TG 2

Trapper i tre. Rekkverk i tre. Det er ikke montert håndløper i trappen. Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører ok.

Rom Under Terreng

TG 2

Målt med fuktmåler og pigger inne i vegg. Det var 18 V%. Ikke fuktig, men ikke tørt heller. (17 vekt % er ca max før det må gjøres utbedringer). På vegger av mur i vaskerom ned mot gulvet er det saltutslag/merker etter fukt. Dette kan tyde på at drenering er eldre eller ikke fungerer optimalt.



Tilstandsrapport



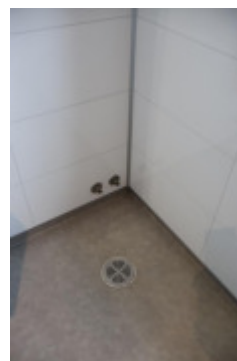
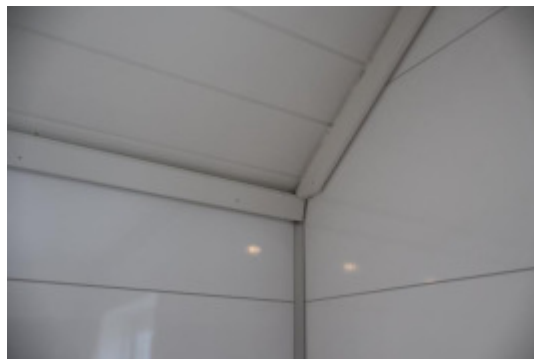
Årstall: 2014

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Våtromsplater på vegger. Vegg og himling i ok stand.



Årstall: 2014

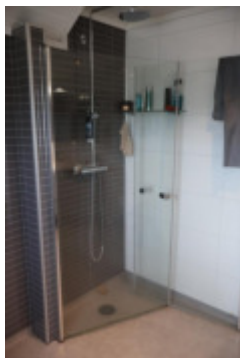
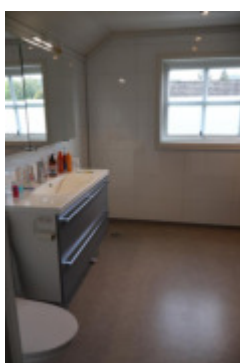
Kilde: Eier

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Bad loftsetasjen ble renoverert i 2014. Alt nytt. Det ble da også montert inn rør i rør skap.



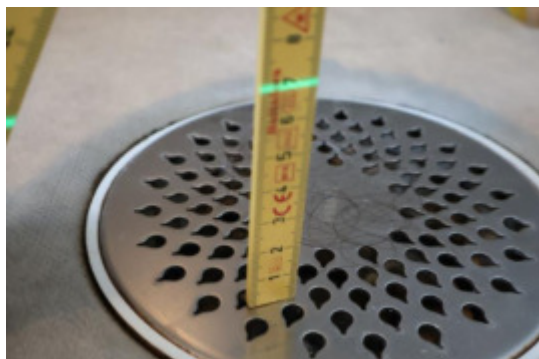
Overflater Gulv

TG 1

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. 30 mm fall. Det er montert belegg som oppkant mot dørsvillen.



Tilstandsrapport



Årstall: 2014

Kilde: Eier



Årstall: 2014

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Belegg klemt i sluket.



Årstall: 2014

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk vifte trakk luften ut.



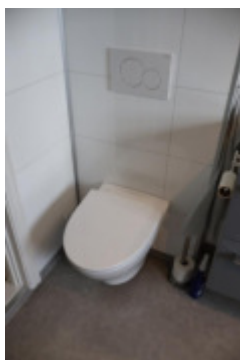
Årstall: 2014

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Vann rant ok ut i fra vasken.



Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i vegg. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.



Årstall: 2014

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet er pusset opp. Eier opplyser om at murer la membran, slukmansjett og fliser i 2014. Dusjen og innredning ble også byttet da. Ellers er badet fra byggetiden.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggplater vil ikke tåle vann direkte på plater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dusjkabinett må brukes.

Overflater Gulv

1 TG 2

Det er målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. Det er 5 mm fall på gulvet. Det tilfredsstiller ikke krav til tilstrekkelig fall til sluket. Så det vil si at dusjkabinett må brukes i rommet. Det er montert hjørnemansjett klemt oppimot dørsvillen. Det gjør at vann ikke vil renne ut i fra rommet.



Synlig hjørnemansjett klemt oppimot dørsvillen.



Ikke tilstrekkelig fall på gulvet mot sluket.

Årstall: 2014

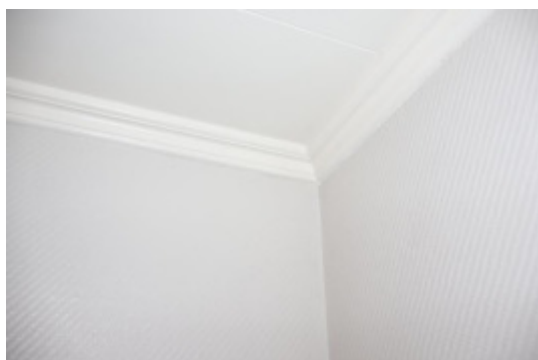
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Overflater vegger og himling

1 TG 2

Innvendige vegger er ikke fuktsikret. Malte plater. Vegg og himling i ok stand.



Tilstandsrapport

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

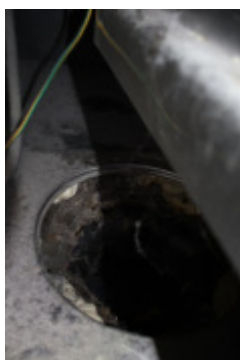
- Andre tiltak:

Sluket må regelmessig renses. Dusjkabinett må brukes i rommet.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Ved inspeksjon i sluket er det vanskelig å se hvordan det er gjort med fuktsikring. Men eier opplyser om at murer gjorde utførelse rundt og i sluket etter datidens krav.



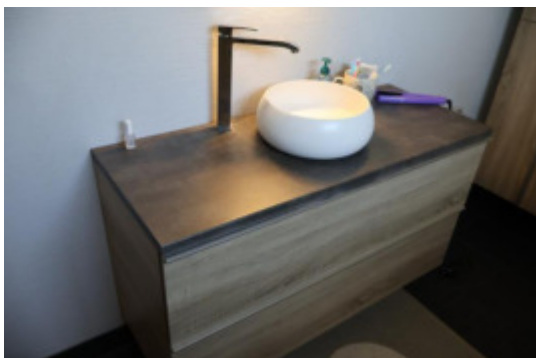
Årstall: 2014

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Vann rant ok ut i fra vasken.



Ventilasjon

TG 2

Elektrisk vifte trakk luften ut.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Viften er eldre. Den må snart byttes. Det må lages luftespalte ved/i døren.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.



KJELLER > VASKEROM

Generell

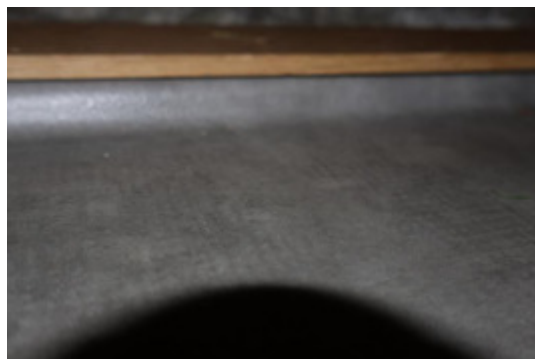
Vaskerom er laget i kjelleren. Eier opplyser om at gulvet ble murt med ny varmekabel. Det ble lagt belegg på gulvet.

Tilstandsrapport



Årstall: 2018

Kilde: Eier



Årstall: 2018

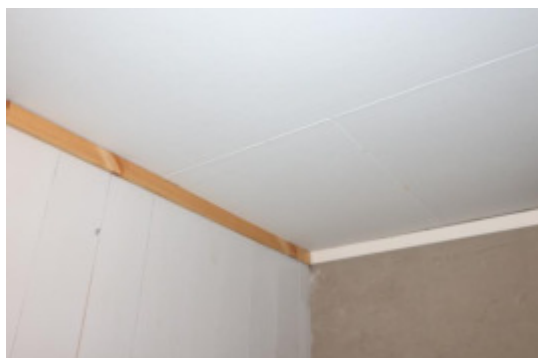
Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Malt panel. Ikke fuktsikret vegg. Yttervegg av mur. Vegg og himling i ok stand.

Det er bare vaskemaskin i rommet. Så gulvet er våtsone.



Overflater Gulv

TG 1

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. 20 mm fall til sluket. Ok ettersom det sjeldent kommer vann på gulvet. Belegget er også montert oppimot dørvillen.

Belegget har "løsnet" litt i midten av gulvet. Eier opplyser om at muligens det ble montert/limt litt for hurtig etter gulvet ble støpt.



Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Belegg klemte i sluket.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

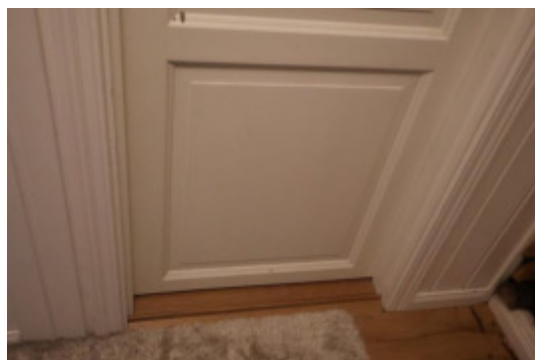
TG 1

Ok vedlikeholdt.

Ventilasjon

TG 3

Det må monteres elektrisk avtrekksvifte. En avvfukter er også fint å bruke på vaskerom. Den kan kobles direkte med slange i sluket.



Årstall: 1989

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Tilstandsrapport

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i vegg. Det var 9 V%. Tørt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TO 1

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Eier opplyser om at hvitevarer er i ok stand.



Årstall: 2015

Kilde: Eier

Avtrekk

1 TO 2

Avtrekksvifte trakk luften inn i kullfilter. Ok.



Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

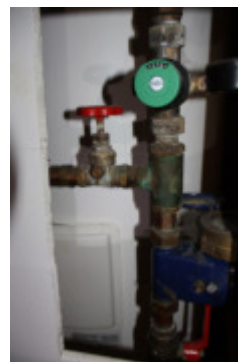
TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TO 2

Stoppekran på vaskerommet. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Vannrør av kobber og plast. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold er laget til badet i loftsetasjen. Rør ut av vegg for lekkasjevann/kondens.

Kobberrør i fra byggetiden har nådd mer enn halve levetiden.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

1 TO 2

Tilstandsrapport

Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett. Lufteventil av anlegg over taket.

Staking av avløpsrør i sluket. Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv.

Avløpsrør har nådd mer enn halve levetiden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon



Lufting fra ventil og vinduer. Elektrisk avtrekksvifte er montert på bad og vaskerom.

Varmesentral



Varmepumpen virket ok.



Årstall: 2015

Kilde: Eier

Varmtvannstank



Vvbereder på 194 liter fra 2018.



Vvberederen er bokset inne i vaskerommet.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

El-kontroll ble i følge eier gjort for noen år siden. Noen utbedringer ble dag gjort. Autmatsikringer er satt inn 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)?

Ja



Branntekniske forhold



Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

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

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

Drenering

TO 2

Grunnmursplater (Knotteplast/platon) synlig langs grunnmuren under bakken. Det er pusset over øverste delen. Grunnmursplater har nådd mer enn halve levetiden.



Vurdering av avvik:

- 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.

Grunnmur og fundamenter

TO 1

Grunnmur av betongblokker. Ingen unormale skjevheter eller større sprekker på synlig grunnmur med indikasjon på setninger ble registrert.



Forstøtningsmur

TO 1

Forstøtningsmur. Så ok ut. Ingen vesentlige sprekker.



Terrengforhold

TO 2

Boligen er bygget i terrenget. Det er ikke tilstrekkelig fall vekk i fra grunnmuren.



Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hvis mulig bør det gjøres slik at terrenget ved grunnmuren faller vekk i fra grunnmuren. Noe det gjør på det meste av boligens grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

1 TG 2

Eier opplyser om at septiktank er ikke i bruk. Det er rør i fra boligen til offentlig avløp i veien.



Septiktank i hagen ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

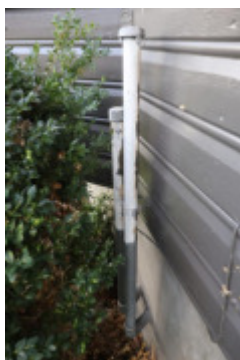
Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

1 TG 1

Tidligere prospekt opplyser om at oljetank er fjernet. Ny eier opplyser om at innvendig parafinovn og utstyr ble fjernet.



Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

I følge tidligere prospekt

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Anneks i bakgården. Det var tidligere garasje. Det er nå innredet til sommerstue.

Eier opplyser om at himlingen og vegger oppå grunnmuren er isolert.

Skyveterrassedør. Den har litt slitasje. TG2.

Vinduer er eldre, men ok. Utvendig kledning er malt og i ok stand.

Det er ikke drenert rundt anneksets grunnmur. TG 2. Men inne er grunnmur åpen. Der var det ingen synlige fuktmerker.

Men det kan være en fordel å legge terreng med fall vekk i fra grunnmuren for å unngå at overflatevann renner mot grunnmuren.

Utvendige flater er eldre, men ok vedlikeholdt.

Undertaket begynner å bli eldre.



Garasje



Anvendelse

Byggeår

2003

Kommentar

I følge tidligere prospekt

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med innredet loft.

Garasjen har leddport med elektrisk portåpner fra 2014. Vinduer er litt eldre.

Det er ingen synlig grunnmursplate på grunnmur under terreng. Men det er ikke noe synlig fukt inne på grunnmuren av betong.

Innvendige og utvendig flater er ok vedlikeholdt. Men noen vannbord i hjørne på veggen ved nedløp fra takrenne må byttes på grunn av råte TG2.

Totalt inntrykk: TG 1.



Garasjeloft er innredet som tv-stue/soverom.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	21	0	21		Utestue
Sum	21	0	21		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke tegning på bruken som er i dag.

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 tak høyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loftsetasje	42	42	0	Trapperom , Soverom , Soverom 2, Bad , Gang	
1.etasje	78	78	0	Vindfang , Hall m/trapper , Bad , Kjøkken , Stue	
Kjeller	63	49	14	Trapperom , Vaskerom , TV-stue , Vindfang , Soverom	Bod , Bod/trimrom
Sum	183	169	14		

Kommentar

Kjeller er innredet til oppholdsrom i noen rom som ikke er søkt godkjent for varig opphold. I rapporten er rominndelingen tatt med etter bruken. Dvs. at noen rom må søkes godkjent hos kommunen. Kommunen vil da avgjøre om rom kan blir godkjent.

Eier opplyser om at boligen har litt annen rominndeling enn på tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Diverse rom i kjelleren er ikke søkt godkjent som oppholdsrom. De er tatt med i rapporten etter bruken. Det er ikke mottatt tegninger fra kommunen.

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

Kommentar: Oppussing og vedlikehold.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Rom i kjelleren med litt vanskelig rømningsvei fra noen rom. Men det er dør ut i fra kjelleren til det fri og trapp opp i boligen.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loftetasje	23	0	23	Vindfang , TV-stue/soverom	
1.etasje	35	0	35		Garasje
Sum	58	0	58		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt.

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.9.2023	Henrik Løvdal	Takstingeniør
	Vidar Stormark	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	23	600		0	529.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strømsvegen 5 B

Hjemmelshaver

Stormark Miriam Cecilie Skaar, Stormark Vidar
Skaar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Moseidmoen, Vennesla.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 300 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	13.05.2014	Takstmann Martin Røynås Grundetjern	Gjennomgått	0	Nei
Eier	27.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	26.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tidligere eiers egenerklæring	05.05.2014		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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 fuktnnhold 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 slitasjegrad: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/KF1993>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Strømsvegen 5B, 4706 Vennesla

12 Oct 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Strømsvegen 5B

Postadresse

Strømsvegen 5B

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?

2014

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.

Siden 2014

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Stormark, Miriam Cecilie Skaar

Medselger

Stormark, Vidar Skaar

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

Beskriv feilen og omfanget

Ved innflytting var det en liten lekkasje fra badet i andre etasje, som antydte i taktrapporten fra salget i 2014. Vi utbedret hele badet like etter innflytning, og har ikke hatt noe problemer her siden.

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

2014

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad første etg: Nye fliser på gulv. Ny baderomsinnredning og dusjkabinett. Bad andre etg: Gulv meislet opp og støpt på nytt. Nye varmekabler. Nytt røropplegg. Nytt beleg, baderomsinnredning, toalett og dusjhjørne. Nytt elektroarbeid inkl varmekabler og belysning.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Murmester Birkeland AS. Jobb +. Rørlegger Upstad AS. Rørlegger Bjørnarå. Bademiljø sørlandsparken.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2018

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vaskerom kjeller. Nytt røropplegg. Ny varmtvannsbereder. Nytt gulv med varmekabler og beleg.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Strandberg og Ingebretsen Malerfirma DA

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Yttervegg og vinduer malt.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Otra malerservice

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2022

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny ytterdør

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husøy bygg

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2015

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny dobbel garasjeport fra Hørmann

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hørmann

4.3.6 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

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Små feil som ble utbedret da sikringsskap ble byttet i 2017 (OneCo)

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

2017

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet til automatsikringer. Rettet små feil. Montert smartmåler

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

OneCo

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

2015

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Se beskrivelse fra Våtrom

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

13.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2 Årstall

2018

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Se beskrivelse fra våtrom

13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



16.1.2 **Årstall**

2014

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert ny peisovn og ny varmepumpe i 2014. Varmekabler bad/vaskerom(se tidligere beskrivelse for Våtrom /vaskerom)

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Peisovn: Murmester Birkeland AS. Varmepumpe: GS Agentur AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekke i 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

Vi fjernet parafinovnen som stod i stuen ved overtakelse og fikk montert ny peisovn i 2014

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?

Vi har en eller to vintre hørt antydning til mus i vegg eller bjelkelag. Det har ikke vært mus inne i huset/rommene

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

Beskriv omfanget

Det er litt råte nederst på hjørnebordet på garasjens sydlige hjørne.

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
- 26 **Er utleiedelen godkjent av kommunen?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 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 92942713

Egenerklæringsskjema

Name

Stormark, Miriam Cecilie Skaar

Date

2023-10-12

Name

Stormark, Vidar Skaar

Date

2023-10-12

Identification



Stormark, Miriam Cecilie
Skaar

Identification



Stormark, Vidar Skaar



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Stormark, Miriam Cecilie Skaar	12/10-2023
Stormark, Vidar Skaar	14:11:19
	12/10-2023
	14:15:40

BANKID
BANKID_MOBIL
E



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 27.09.2023

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

Støy

- Rød sone
- Gul sone
- Grønn sone (stille område)
- Ikke kartlagt område

Støygrense

Λ Støygrense

NaerVedArbeid

Hensynssoner

Marin grense - Linjer

Λ Marin grense (modellert)

VA_KOPLINGER_4223

○ Kum

○ Kum

⊙ Abonnent

□ Anboring

■ Basseng

■ Brønn

• Diverse

⊙ Grenpunkt

⊢ Gategut

⊙ Hjelpunkt

● Hydrant

■ Hydrofor

■ Sprinkelanlegg

⌋ Bekkeinntak

⌋ BekkeinntakMedRist

⌋ Inntak

⊠ Kran

⊙ Minirensanlegg

◆ Oljeutskiller

● Fettutskiller

⌋ Overlapp

⊙ Pumpekum

⊙ Pumpestasjon spillvann

⊙ Pumpestasjon vann

⊠ Reduksjon

⊙ Renseanlegg

⊙ Vannbehandlingsanlegg

⊠ Sandfangskum

■ Septiktank

◇ Skjått

⊙ Slamavskiller

⊠ Gatesluk

⊠ SlukMedSandfang

⊠ Sluk

⊠ PÅVkoplingspunktAvlapp

■ Trekkum

■ Tank

• Trasepunkt

• Uspesifisert

▲ Utslipp

■ Vannpost

■ Ventilpunkt

□ T-ROR

▲ Mast veglys

■ Skap veglys

○ Stake_Spyle_Kum

VA_LEDNINGER_4223

⊠ NEDLAGTLEDNING

⊠ AVLOPFELLES PRIVAT

⊠ AVLOPFELLES

⊠ AVLOPFELLES STOR

⊠ VANNLEDNING_PUMPELEDNING

⊠ VANNLEDNING PRIVAT

⊠ VANNLEDNING

⊠ VANNLEDNING STOR

⊠ SPILLVANN PUMPELEDNING

⊠ SPILLVANN PRIVAT

⊠ SPILLVANN

⊠ SPILLVANN STOR

⊠ OVERVANN PRIVAT

⊠ OVERVANN

⊠ OVERVANN STOR

⊠ DRENSLEDNING

⊠ DRENSLEDNING STOR

⊠ DIVERSE_LEDNINGER

⊠ DIVERSE_LEDNINGER

VA_UTSTYR_4223

⊠ Maaler

⊠ Stengeventil Apen

⊠ Stengeventil Stengt

⊠ Diverse_Ventiler_skraastrek

○ SoneVentil

○ BrannVentil

VA_UTSTYR_KOPL_4223

○ Spyleventil

○ Lufteventil

⊙ Varmekabel

⊙ BrannVentil

Flom_aktsomhetsomrade

⊠ Flom_aktsomhetsomrade

Flomsone_20arsflom

⊠ Flomutsatt

⊠ Lavpunkt

⊠ Elveg

Ledningsnett EL

• Mast

Ledningsnett VA

⊠ Kumlokk

VEG

⊠ VegKjørende

⊠ Vegdekkekant

⊠ VegAnnenAvgrensning

⊠ AnnetVegarealAvgrensning

⊠ VegFiktivGrense



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 **PLUSS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

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. **PLUSS**-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 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Strømsvegen 5B, 4706 Vennesla

Gnr. 23 Bnr. 600 i Vennesla kommune

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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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.

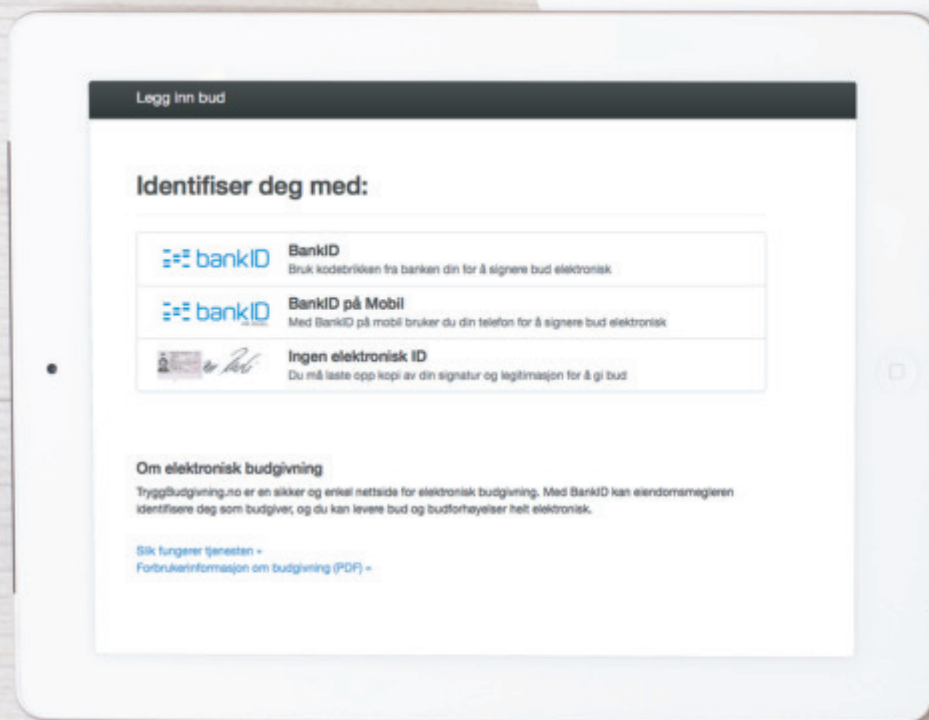
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JARLE SAGEDAL | Eiendomsmegler / Avd. leder | **91 32 49 69** |
jarle@sormegleren.no | **VENNESLA** | Venneslamoen 10 | 38 02 22 22