

Ringvegen 1A

Moseidmoen – Vennesla



Prisantydning: **kr 4 290 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Nyere og strøken 3-roms endeleilighet - heis og garasjeplass - solrik balkong - bør sees!

Området
Vennesla

Adresse
Ringvegen 1A

Prisantydning
kr 4 290 000,-

Omkostninger: **kr 119 620,-**
Totalpris: **kr 4 409 620,-**
Kommunaleavgifter: **kr 9 883,-**
Fellesutgifter: **kr 3 456,-**
Formuesverdi: **kr 679 867,-**

Primærrom: 108 m²
Bruksareal: 108 m²

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2017
Soverom: 2
Etasje: 3
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Fellestomt
Tomteareal: 1751 m²



Kristina Omdal
Eiendomsmegler

99 56 53 22
kristina.omdal@sormegleren.no

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



SØRMEGLEREN

OM EIENDOMMEN

INNHold

Velkommen til Ringvegen 1A - din nye leilighet? Lekker og stilren leilighet, beliggende på Moseidmoen med umiddelbar nærhet til alle fasiliteter.

Endeleiligheten er av nyere dato, har en gjennomgående god standard og er klar for innflytting! Den fremstår som lys og moderne. Med sin gjennomførte stil, er dette en bolig som vil falle i smak hos de fleste!

Leiligheten ligger i 3. etasje og har følgende innhold:

3. etasje:

Entré/gang:

Innbydende og romslig entré/gang med flislagt gulv. God plass til henge fra seg både yttertøy og sko. Skyvedørsgarderobe. Varme i gulv.

Bad:

Lekker flislagt bad med varme i gulv. Innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett, innredning med vask og overskap. Opplegg for badekar.

Vaskerom/bod:

Praktisk vaskerom/bod med flislagt gulv og utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin.

Soverom:

2 gode soverom. Hovedsoverom med skyvedørsgarderobe.

Kjøkken:

Flott kjøkken med kjøkkenøy. Innredning fra Strai kjøkken. Integrert platetopp, kombi dampovn med pyrolyse, oppvaskmaskin og kjøleskap som medfølger i handelen.

Fra kjøkkenet har man åpen løsning inn mot stuen.

Stue:

Stor stue med god plass til både spisegruppe og sofagruppe. Fra stuen har man utgang til solrik balkong.

1 bod i kjeller og garasje plass i lukket parkeringsanlegg med heis direkte opp til leilighetens etasje.

Alt i alt er dette en leilighet som bør sees - Velkommen

til visning!

STANDARD

Flislagt gulv i entré/gang og vaskerom/bod. Flislagt bad. Spotter i tak i flere rom. Balansert ventilasjon. Lufteventiler er plassert i himlinger. Ventiler trekker og blåser ut luft. Nibe luft og vann. Elektrisk markise med fjernkontroll fra Rex Markiser på balkong. Plissegardiner i stue/kjøkken fra Rex Markiser.

AREALER MED BESKRIVELSE

Beskrivelse av p-rom og bruksareal: 108m²
3. etasje (108m²): Entré/gang, 2 soverom, bad, vaskerom/bod og stue/kjøkken.

Soverom og benevnelse av rom er tatt med etter bruken. Innvendige mål er gjort med laser.

Det er takstmannens definisjon av rommene som er benyttet i markedsføringen.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

2017 i følge Vennesla kommune.
Se vedlagt tilstandsrapport for byggemåte.

OPPVARMING

Varme i gulv i entré/gang, bad og vaskerom/bod. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

DIVERSE

Interessentene bes gjøre seg kjent med innholdet i vedlagt tilstandsrapport av Henrik Løvdal. Spørsmål ang. tilstandsrapporten skal rettes til takstmann Henrik Løvdal på tlf: 913 23180 på hverdager fra kl.09.00 til 16.00.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Eiendommen er av sameiet forsikret med fellespolise i Storebrand Forsikring AS, polisenr: 7713563.

TV/internett (fiber) fra Telenor, inngår i felleskostnadene.

Leiligheten selges umøblert.

Dugnader.

Kostnader til etablering av ladepunkt (el-bil), vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

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 09.05.23, 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: Leilighet på Moseidmoen, Vennesla. Leiligheten fremsto i god stand. Ingen ting å melde. Det er bare gjort innvendig befarings i leiligheten. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lages en egen rapport for sameiet. Spørsmål ang. befaringsen 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.

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

Kjenner du til om det er/har vært skjeppkre i boligen?
Svar: Ja. Beskrivelse: På badet. Har hatt profesjonelle gjennom forsikringselskap til å sanere hele leiligheten.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Vann gikk over kanten til veranda under. Lagt belegg på kant. Arbeid

utført av: Aamodt Bygg.

Kjenner du til om det er/har vært skjeppkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Svar: Ja. Beskrivelse: Enkelte andre har hatt.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

Se kart.

Annonisert visning vil bli godt skiltet fra Sørmeqleren - Velkommen!

BELIGGENHET

Leilighet med sentral beliggenhet på populære Moseidmoen i Vennesla. Butikk, busstopp, barneskole, barnehage og idrettsplass i umiddelbar nærhet. Det er også kort vei til turterreng og badeplass. Gangavstand til Vennesla sentrum med alle fasiliteter og ca. 20. minutters kjøring til Kristiansand.

TOMT

Areal: 1 751 kvm, Eierform: Fellestomt
Tomten er velholdt og pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass, store plenarealer og beplantning, lekeplass, m.m.

PARKERING

Garasjeplass i lukket anlegg med heis direkte opp til leilighetens etasje.
Forøvrig gjesteparkeringer etter sameiets bestemmelser.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 12.10.2017. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til bolig og ligger under detaljregulering av Ringvegen 1-3, Vennesla Kommune, datert 18.12.2014.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området

RINGVEGEN 1A

rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

06.10.2016. 916414. Erklæring/avtale.
06.10.2016. 916495. Erklæring/avtale.
18.10.2017. 1149465. Bestemmelse om adkomstrett.
06.12.2017. 1369825. Erklæring/avtale.
18.10.2017. 1149465. Seksjonering.

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1079/17538

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:
Ingen rettigheter funnet.

UTLEIE

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter B

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

OM SAMEIET

RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot

sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtekstfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtekstfestet pant tinglyses i seksjonene. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

REGNSKAP OG VEDTEKTER

Vedtekter, regnskap, budsjett, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning.

STYREGODKJENNELSE

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.

FORRETNINGSFØRER

Sbbl

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

4 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

8 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
107 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 290 000,-))

119 620,- (Omkostninger totalt)

4 409 620,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 9 883 pr. år

Inkluderer: eiendomsskatt.

Eiendommen har felles vannmåler. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Øvrige kommunale

avgifter inngår i fellesutgiftene.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt inngår i de kommunale avgiftene.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kostnader til strøm og innboforsikring kommer i tillegg, men er ikke spesifikt oppgitt av selgere.

FELLESKOSTNADER

Kr. 3 456,- pr.mnd.

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Renovasjon, Telenor TV/internett, kommunale avgifter akonto (ikke eiendomsskatt), styrehonorar, forretningsførerhonorar, felles bygningsforsikring, renhold og strøm fellesareal, noe vedlikehold, m.m.

ANDEL FELLESGJELD / FELLESFORMUE

Andel fellesformue kr. 16 334 pr. 02.05.23

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 679 867,- for år 2021. Sekundær: Kr. 2 447 520,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Ringvegen 1A, Gnr. 23 Bnr. 315 Snr. 11 i Vennesla kommune. Sameiebrøk: 1079/17538

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

SELGER

Tove Hagen Haagensen

Terje Haagensen

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen: Kjøleskap, kombi dampovn med pyrolyse, platetopp og oppvaskmaskin. Stengene inni garderobeskap følger ikke med da de er fra en butikk innredning.

Gammel hylle over oppvaskbenk følger ikke med.

Gardinstenger i stua følger ikke med.

Vindushylle over knagger i gangen følger ikke med.

Kjøkkenøya følger med, men den er kledd med gamle planker fra butikken vi en gang eide. Det ønsker vi å beholde og vi vil sørge for at øya blir kledd i samme stil som skapene på kjøkkenet.

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 i Claimslink AS. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 10 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 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 99 56 53 22.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtakelse i ditt bud!

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 og dette har virket inn på avtalen. 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 forbrukerkjøper 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 avvikle 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, partenenes 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

15-23-0036

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 Sørmeqlerens hjemmeside www.sormegleren.no/15-23-0036. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Kristina Omdal, tlf. 99 56 53 22

VEDERLAG

Provisjon (Kr.40 000)

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 215)

Grunnpakke markedsføring (Kr.6 350)

Oppgjør (Kr.7 100)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Tilrettelegging (Kr.12 900)

Totalt kr. (Kr.73 150)

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport kommer i tillegg.

Dersom eiendommen ikke omsettes, belastes oppdragsgiver for tilrettelegging, markedspakke og avtalte tillegg.

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 11.08.2023



Stor stue med åpen kjøkkenløsning.



I stuen har man god plass til å innrede med sofagruppe og tilhørende møbler.



Solrik balkong med plass til utemøbler.



Fra stuen har man åpen løsning inn mot kjøkken.



Flott kjøkken med innredning fra Strai.



Integrert platetopp, kombi dampovn med pyrolyse, oppvaskmaskin og kjøleskap som medfølger i handelen.



Praktisk kjøkkenøy med spise plass.



Plass til hyggelig spisegruppe ved vinduet.



Lekker flislagt bad med varme i gulv.



Innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett, innredning med vask og overskap.



Leiligheten har 2 gode soverom. Soverom 1 med skyvedørgarderobe.



Soverom 2.



Vaskerom/bod med flislagt gulv og utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin.





1 bod i kjeller og garasje plass i lukket parkeringsanlegg med heis direkte opp til leilighetens etasje.



Felles tomt som er pent opparbeidet med asfaltert gårds plass, store plenarealer og beplantning, lekeplass, m.m.

Ringvegen 1A

Nabolaget Moseidmoen/Smååsene - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Per Gynts veg Linje 30, N30	3 min 0.2 km
Venneslahallen/Vennesla kirke Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.5 km
Vennesla stasjon Linje F5	4 min 2.8 km
Kristiansand Kjevik	20 min
Randøyane Linje 91	20.4 km

Skoler

Moseidmoen skole (1-7 kl.) 323 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Vennesla skole (1-7 kl.) 591 elever, 26 klasser	22 min 1.8 km
Oasen skole Vennesla (1-9 kl.) 83 elever, 8 klasser	23 min 1.8 km
Vennesla ungdomsskole (8-10 kl.) 482 elever, 33 klasser	22 min 1.8 km
Vennesla videregående skole 624 elever	24 min 2 km
Øvrebø videregående skole 54 elever, 6 klasser	12 min 10 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

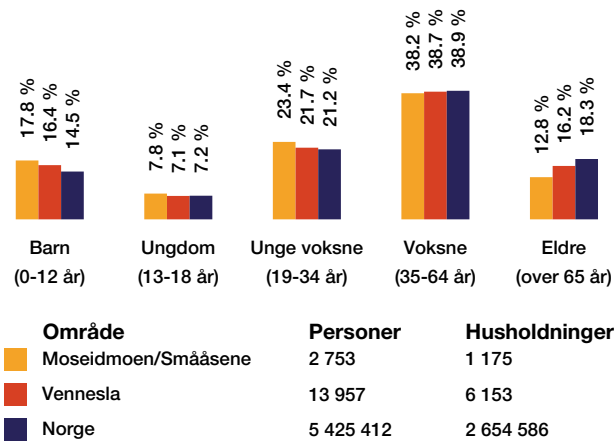
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solsletta barnehage (0-5 år) 85 barn	3 min 0.3 km
Barnestua barnehage (0-5 år) 58 barn	8 min 0.7 km
Erkleiv barnehage (0-5 år) 25 barn	19 min 1.5 km

Dagligvare

Spar Bruvegen	5 min
Coop Prix Vennesla	11 min
PostNord	0.9 km

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

- 

Lyngveien balløkke
Ballspill

3 min 
0.3 km
- 

Moseidmoen ballplass
Ballspill

3 min 
0.3 km
- 

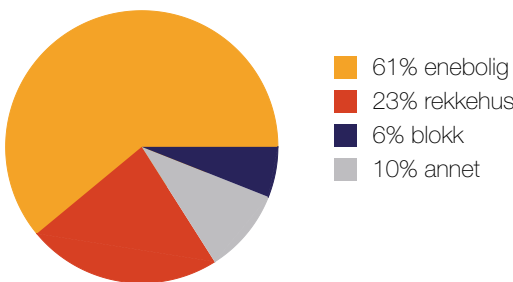
Treningssenteret

2 min 
- 

Trimeriet Vennesla

6 min 

Boligmasse



«Barnevennlig, rolig. Fantastisk god utsikt»

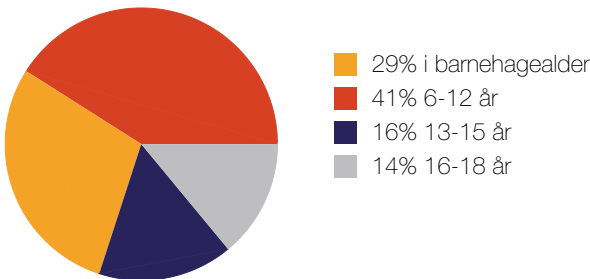
Sitat fra en lokalkjent



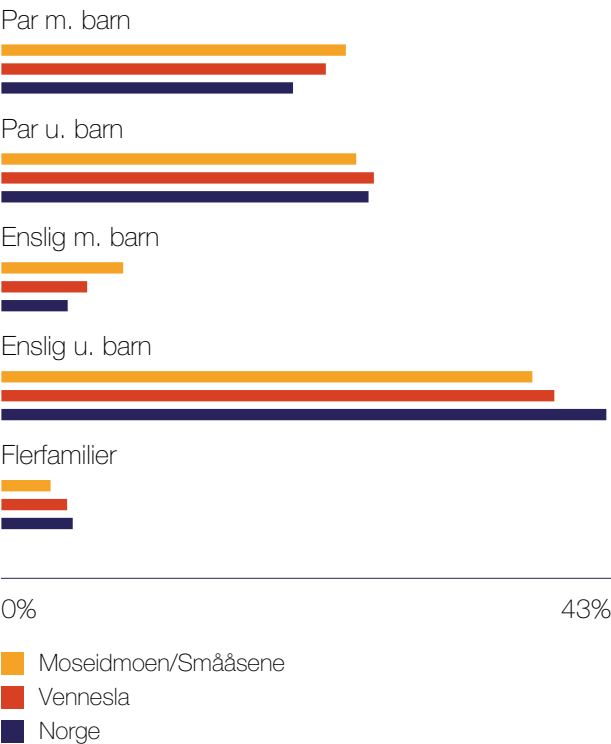
Varer/Tjenester

-  Slotts Quartalet 20 min 
-  Vitusapotek Vennesla 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

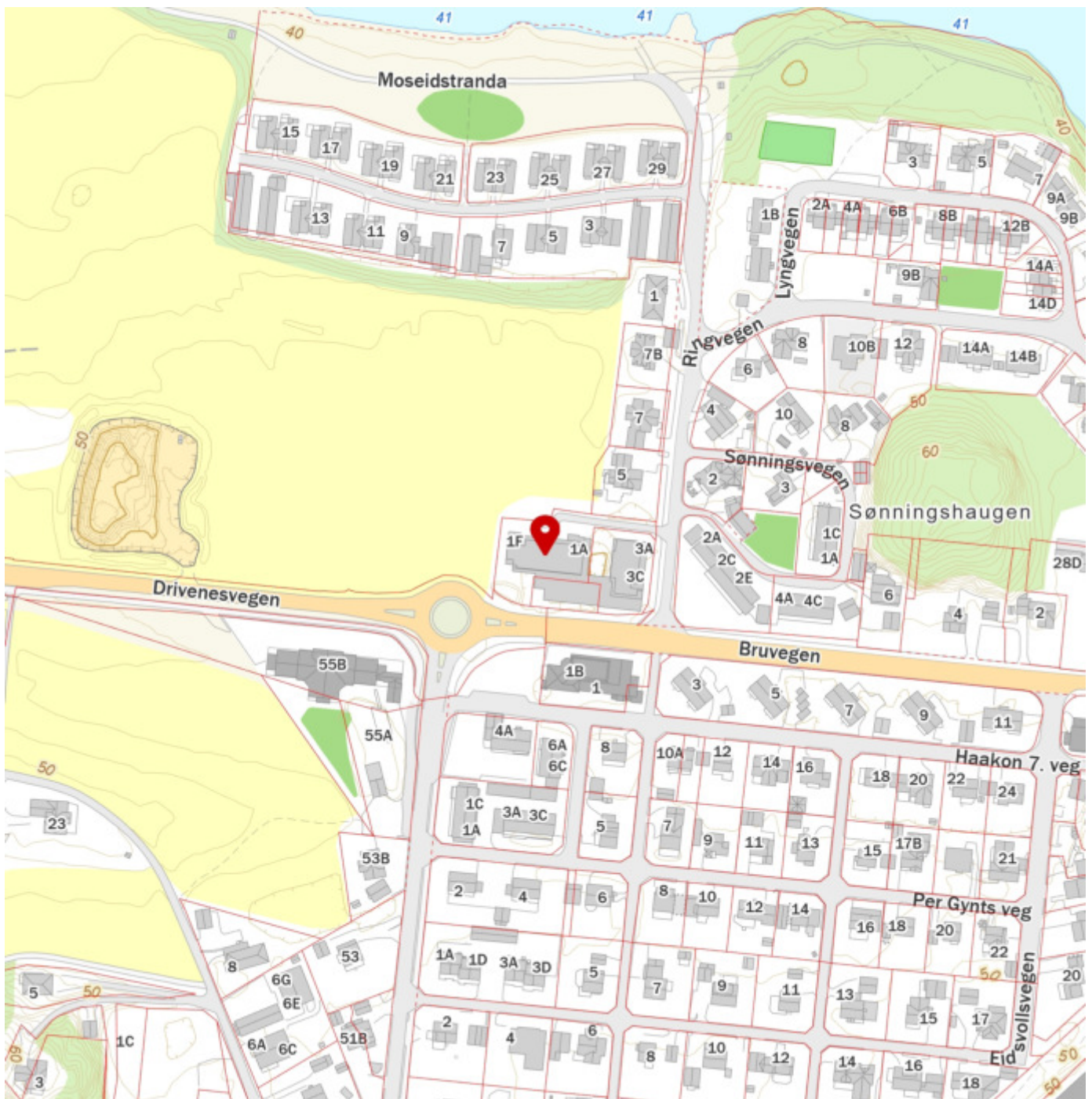
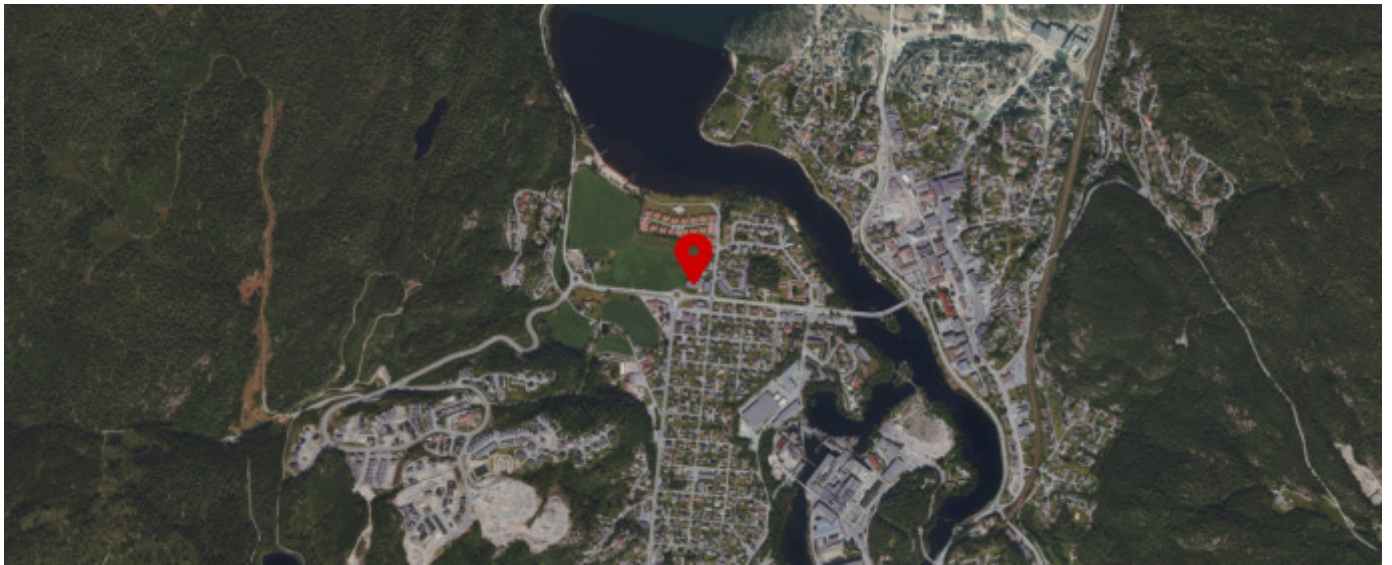


Familiesammensetning



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



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Frysenskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lypærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglander/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau, feiestige** og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Stengene inni garderobeskap følger ikke med da de er fra en butikk innredning
Gammel hylle over oppvaskbenk følger ikke med
Gardinstenger i stua følger ikke med
Vindushylle over knagger i gangen følger ikke med
Kjøkkenøya følger med, men den er kledd med gamle planker fra butikken vi eide. Det ønsker vi å beholde og vi vil sørge for at øya blir kledd i samme stil skapene på kjøkkenet.

Vennesla 15/5-23

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

Underskrivere

 bankID



Terje Haagensen
9578-5999-4-2024682

15.05.2023 09.46

 bankID



Tove Hagen Haagensen
9578-5999-4-3934944

15.05.2023 09.49

Dokumenter i transaksjonen

Løsøre og tilbehørsliste.pdf

Dette dokumentet



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren avd Vennesla	
Oppdragsnr.	
15230036	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tove Hagen Haagenen	Terje Haagenen

Gateadresse	
Ringvegen 1A	
Poststed	Postnr
Vennesla	4706

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Enkelte andre har hatt

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Haagensen	1c260a5a20280d72095b89 92be3a281d0e0fa5d6	15.05.2023 15:16:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Haagensen	01530ed59457e59590ed8f 11d430f75d24d6b15b	15.05.2023 15:17:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 15230036

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Tilstandsrapport

📍 Ringvegen 1 A, 4706 VENNESLA

📖 VENNESLA kommune

gnr. 23, bnr. 315, snr. 11

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 108 m²



Befaringsdato: 05.05.2023

Rapportdato: 09.05.2023

Oppdragsnr.: 20308-1466

Referansenummer: CE2157

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: Takstmann Henrik
Løvdal



 Medlem av
Sørlandstakst

Gyldig rapport
09.05.2023

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 lovighet (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).

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Leilighet på Moseidmoen, Vennesla.
Leiligheten fremsto i god stand. Ingen ting å melde.

Det er bare gjort innvendig befaringsrapport i leiligheten. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lages en egen rapport for sameiet.

Spørsmål ang. befaringsrapporten 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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer fra byggetiden. 3-lags glass.
Dører i tre fra byggetiden.
Balkong i mur ut i fra stuen. Rekkverk i metall og glass. Rekkverkshøyde er 120 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ok vedlikeholdt.
Etasjeskillere i betong. Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik.
Innvendige dører ok.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i fra byggetiden.
Fliser på vegger.
Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. Det er 25 mm fall. Ok. Det er ikke laget oppkant ved døren.
I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring.
Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.
Vann rant ok ut i fra vasken.
Det trakk i fra ventil til ventilasjon.
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/bod

Vaskerom fra byggetiden.
Innvendige vegger er ikke fuktsikret. Malte plater.
Veggplater og himling er i ok stand.
Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. Det er ikke laget oppkant ved døren.
I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring.
Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.
Vann rant ok ut i fra vasken.
Det er ventil til ventilasjon.
Det er boret hull i motstående rom til våtrom.
Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Eier opplyser om at hvitevarer er i ok stand.
Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran er i rør i rør skap. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens.
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. Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv.
Balansert ventilasjon. Lufteventiler er plassert i himlinger. Ventil trekker og blåser ut luft. Nibe luft og vann
Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har papirer på alt det elektriske.
Det er røykvarslere og nyere brannslukkeapparat i boligen. Felles røykvarslere i bygget. Det er sprinkelanlegg i boligen.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
3.etasje	108	108	0
Sum	108	108	0

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

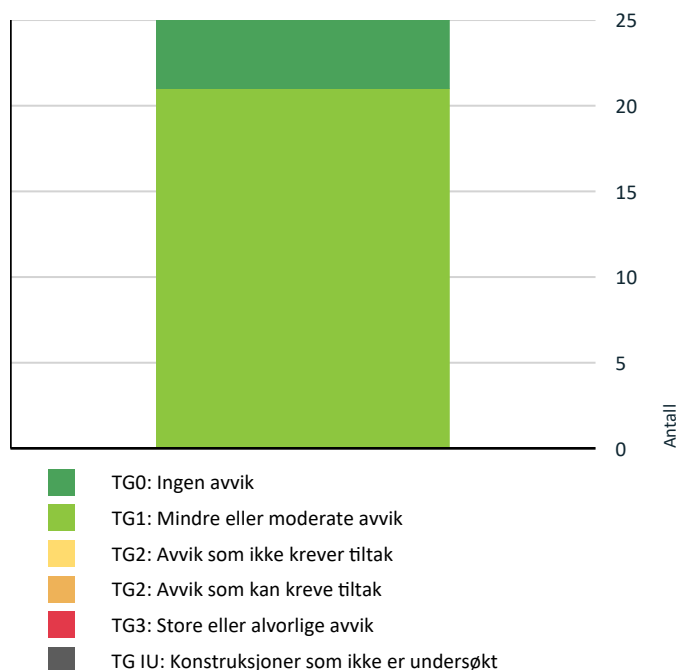
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 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.

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2017

Standard

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

Vedlikehold

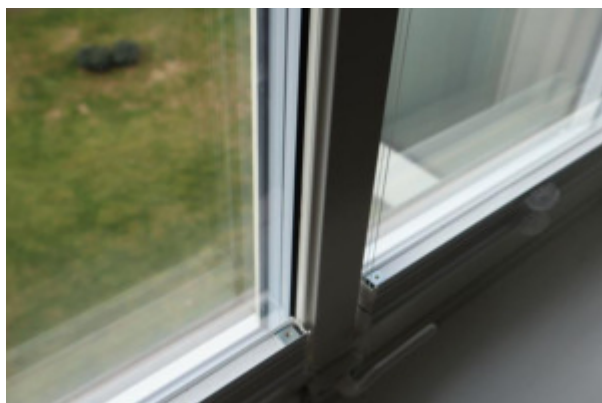
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

TG 1

Vinduer fra byggetiden. 3-lags glass.



Dører

TG 1

Dører i tre fra byggetiden.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Balkong i mur ut i fra stuen. Rekkverk i metall og glass.
Rekkverkshøyde er 120 cm.



INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ok vedlikeholdt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

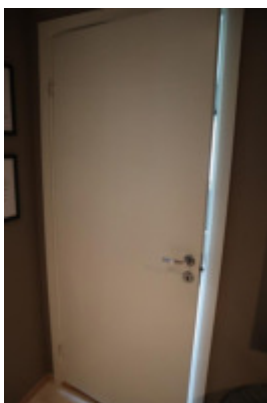
TG 1

Etasjeskillere i betong. Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører ok.

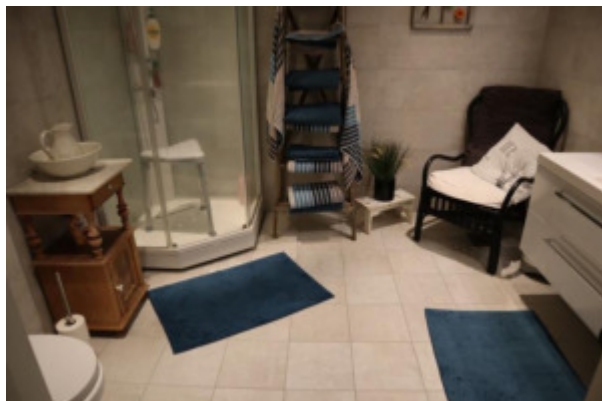


VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad i fra byggetiden.



Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser på vegger.



Overflater Gulv

TG 1

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. Det er 25 mm fall. Ok. Det er ikke laget oppkant ved døren.



Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring.



Ventilasjon

TG 1

Det trakk i fra ventil til ventilasjon.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

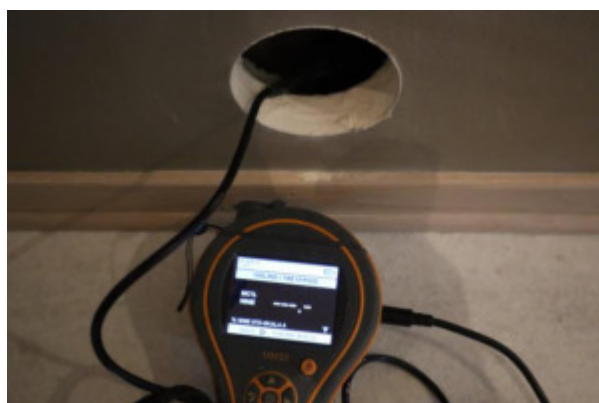
Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Vann rant ok ut i fra vasken.



Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

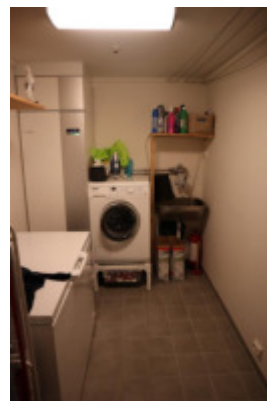
Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i vegg. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.



3.ETASJE > VASKEROM/BOD

Generell

Vaskerom fra byggetiden.



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

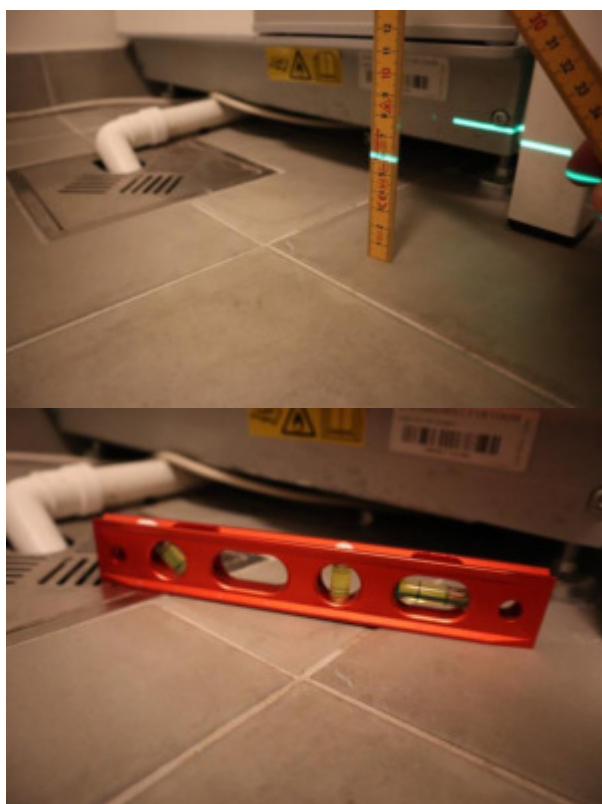
TG 1

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

Overflater Gulv

TG 1

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. Det er ikke laget oppkant ved døren.



Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

I sluket er det synlig slukmansjett klemte i klemring.



Sanitærutstyr og innredning

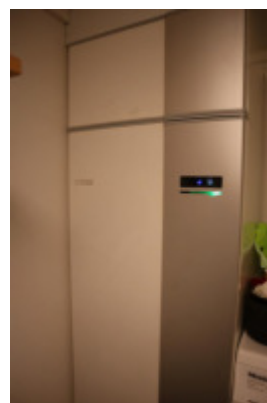
TG 1

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

Ventilasjon

TG 1

Det trakk i fra ventil til ventilasjon.



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.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

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



Vannledninger

TG 1

Stoppekran er i rør i rør skap. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av vegg for lekkasjevann/kondens.



Avtrekk

TG 1

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.



Avløpsrør

TG 1

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. Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv.

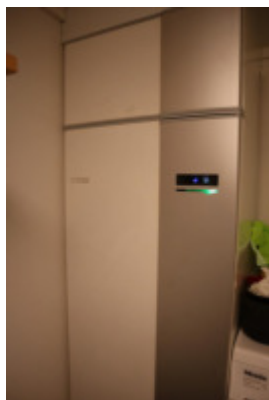
TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Ventilasjon



Balansert ventilasjon. Luftventiler er plassert i himlinger. Ventiler trekker og blåser ut luft. Nibe luft og vann



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.

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har papirer på alt det elektriske.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

2017 Eier har samsvarserklæring.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja Eier har samsvarserklæring.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i

boligens elektriske anlegg?

Nei

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

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

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

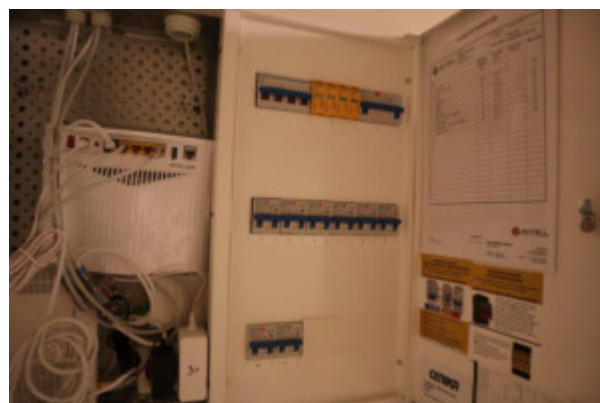
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen. Felles røykvarslere i bygget. Det er sprinkelanlegg i boligen.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

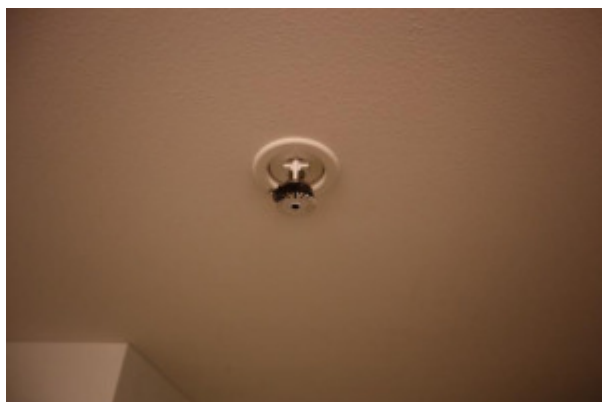
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Sprinkelanlegg.

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3.etasje	108	108	0	Entré/gang, Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom/bod , Stue/kjøkken	
Sum	108	108	0		

Kommentar

Soverom og benevnelse av rom er tatt med etter bruken. Innvendige mål er gjort med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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
05.5.2023	Henrik Løvdal	Takstingeniør
	Terje Haagensen	Kunde
	Tove Hagen Haagensen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	23	315		11	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Ringvegen 1 A							
Hjemmelshaver							
Haagensen Terje, Haagensen Tove Hagen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i sentrum av Vennesla. Moseidmoen.

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
4 336 250	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	05.05.2023		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	05.05.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	04.05.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	12.12.2016		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 fukttinnhold 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/

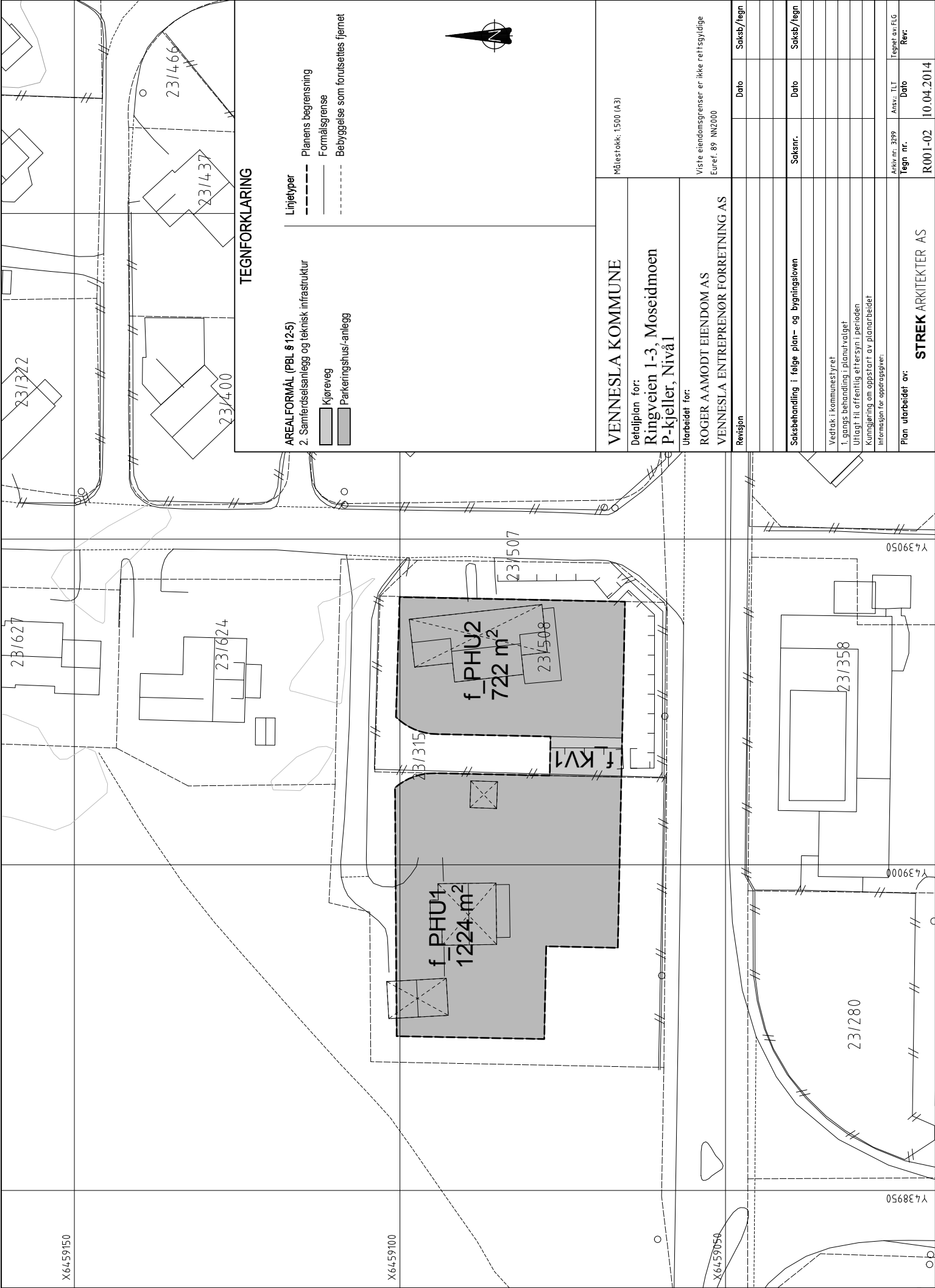
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/CE2157>

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



TEGNFORKLARING

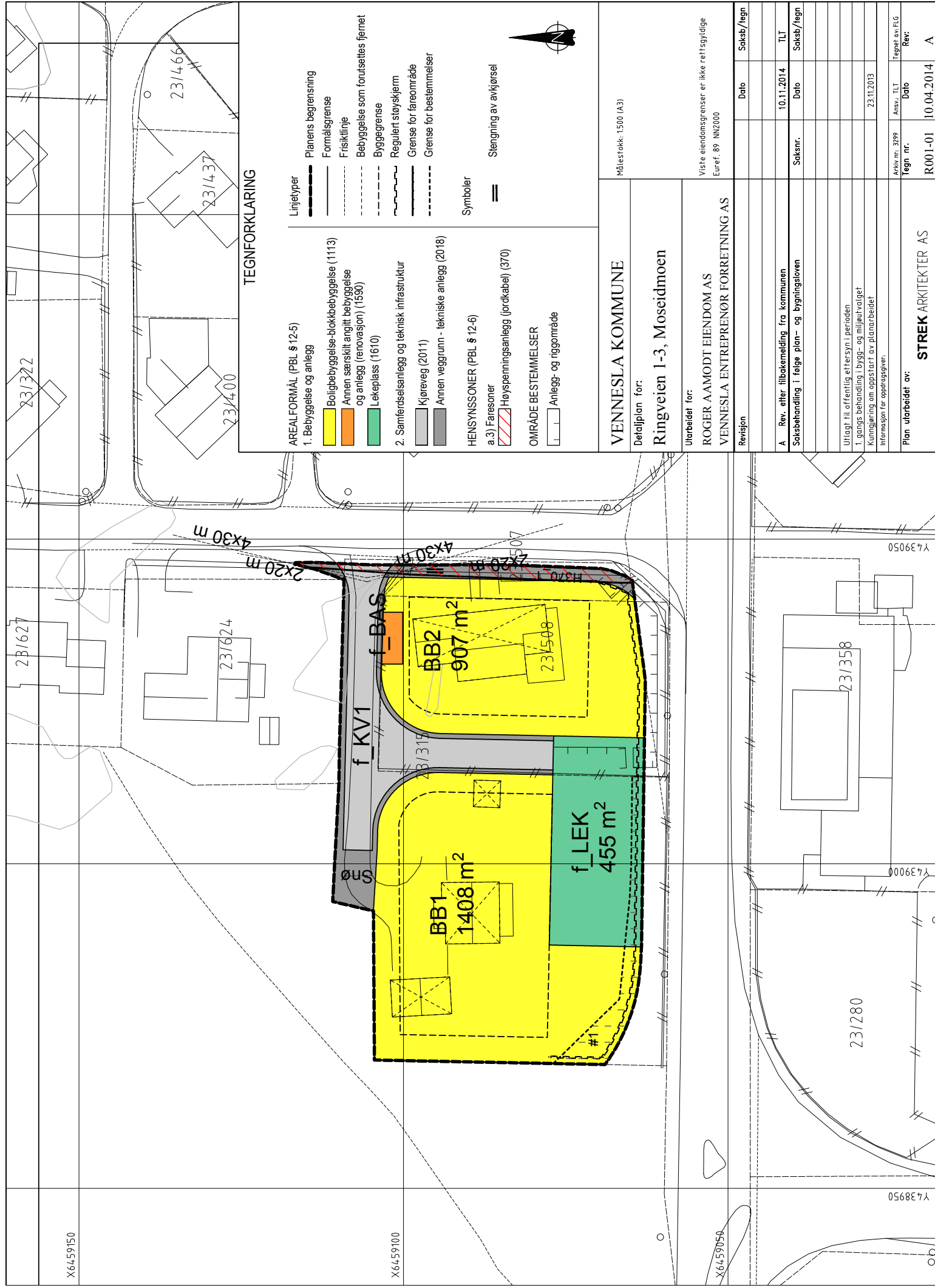
- AREALFORMÅL (PBL § 12-5)**
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Linjetyper**
- Planens begrensning
 - Formålsgrense
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Legender**
- Kjøreveg
 - Parkeringshus/-anlegg

VENNESLA KOMMUNE

Detaljplan for:
Ringveien 1-3, Moseidmoen
P-kjeller, Nivål

Utarbeidet for:
ROGER AAMODT EIENDOM AS
VENNESLA ENTREPRENØR FORRETNING AS

Revisjon	Dato	Saksb./tegn
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Saksnr.	Dato
Vedtak i kommunestyret		
1. gangs behandling i planutvalget		
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden		
Kunngjøring om oppstart av planarbeidet		
Informasjon for oppdragsgiver:		
Ansvar: TLT	Dato	Tegnet av: FLG
Plan utarbeidet av: STREK ARKITEKTER AS	R001-02	Rev: 10.04.2014



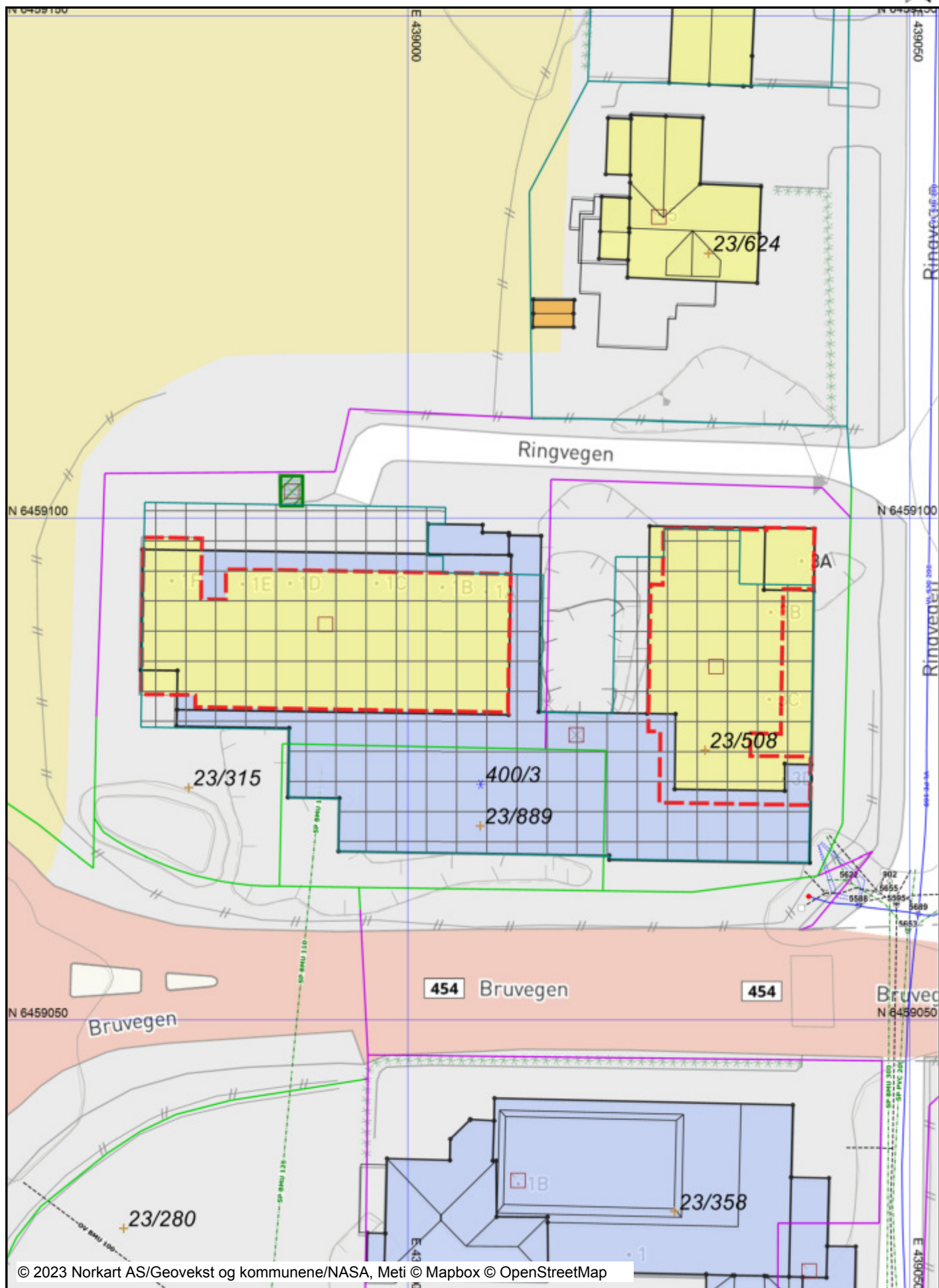


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 09.05.2023

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

VA_KOPLINGER_4223

- Kum
- Kum
- Abonnent
- Anboring
- Basseng
- BrÅ,nn
- Diverse
- Grenpunkt
- Gategut
- Hjelpunkt
- Hydrant
- Hydrofor
- Sprinkelanlegg
- Bekkeinntak
- BekkeinntakMedRist
- Inntak
- Kran
- Minirensanlegg
- Oljeutskiller
- Fettutskiller
- OverlÅ,p
- Pumpekum
- Pumpestasjon spillvann
- Pumpestasjon vann
- Reduksjon
- Renseanlegg
- Vannbehandlingsanlegg
- Sandfangskum
- Septiktank
- SkjÅ,t
- Slamavskiller
- Gatesluk
- SlukMedSandfang
- Sluk
- PÅÅkoplingspunktAvlÅ,p
- 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
- Luftereventil
- Varmekabel
- BrannVentil

Høydeinformasjon

- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m
- Forsenkningkurve 5m
- Forsenkningkurve 1m
- Toppunkt
- Forsenkningpunkt

Matrikkel Bygning

- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
- Bygning, uten Bygningspunkt
- Bygningsavgrensning av tiltak

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Låvebru

DETALJREGULERING AV RINGVEGEN 1-3, VENNESLA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

PLAN NR: –
DATO: 18.12.14

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG – BOLIGBEBYGGELSE (PBL § 12-5 NR 1)

1.1 Bebyggelsestyper

Innenfor BB1 kan det oppføres leilighetsbygg med maksimalt 18 boenheter.
Innenfor BB2 kan det oppføres leilighetsbygg med maksimalt 18 boenheter.

1.2 Tilgjengelighet

Minimum 50 % av nye boenheter skal være utformet tilgjengelig for bevegelseshemmede, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, minst ett soverom, bad og toalett.

1.3 Krav til uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det avsettes 50 m² uteoppholdsareal.
Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på bakkeplan.
Felles lekeplass inngår i beregningen av uteareal.

1.4 Utnyttelse

Maksimalt bebygd areal og bruksareal:

Område BB1 = 700 m² BYA 1 800 m² T-BRA
Område BB2 = 600 m² BYA 1 500 m² T-BRA

Areal under terreng medregnes ikke i T-BRA.

1.5 Høyder

Tillatt gesims-/mønehøyde er maksimum 14 meter over eksisterende terreng.

1.6 Estetiske forhold

Bygningene skal ha flatt tak, saltak og/eller pulttak med vinkel inntil 15 grader.

Det stilles særskilte estetiske krav til støyskjerm langs Broveien, i forhold til materialbruk, visuell oppdeling og utforming.

1.7 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner bør inngå i byggets hovedvolum og takform, og ses i sammenheng med bygningens helhetlige estetikk.

Tilbaketrunket takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 2,5 m over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde. Takoppbygg for slike installasjoner kan maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate.

1.8 Støyskjerm

Det skal anlegges støyvoll eller skjerm som vist på plankartet.

Støyskjermens formål er å redusere støy for uteoppholdsarealene, og må dimensjoneres for dette i forhold til det konkrete prosjekt. Det skal legges vekt på en god estetisk utforming av støyskjermen.

1.9 Parkering

Det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet for leiligheter over 40 m² BRA.

Det avsettes 1 biloppstillingsplass pr. boenhet for leiligheter under 40 m² BRA.

Minimum 80 % av p-plassene skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng.

1 p-plass pr. påbegynt 10 p-plasser skal være HC-plass med bredde på min. 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier.

1.10 Utomhusplan

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

Vegetasjon/enkelttrær, terreng og andre elementer som skal bevares

Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.

Utforming og møblering av sandlekeplass.

1.11 Frisikt

Innenfor frisktarealet tillates ikke terreng, murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0.5m over tilstøtende veiens nivå.

2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR 2)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7 NR 10)

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge

- godkjent utomhusplan.
- godkjente tekniske planer.
- **Bygg- og Miljøutvalgets godkjenning av støyskjerm mot Broveien.**

Før bygningen tas i bruk skal følgende være opparbeidet og ferdigstilt:

- sandlekeplass innenfor reguleringsområdet skal være ferdigstilt.
- bidrag til oppgradering av kvartalslekeplass skal være innbetalt.
- gang- og sykkelvei langs Ringveien, innenfor planområdets grenser, skal være opparbeidet.
- støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt.

V E D T E K T E R

for

SAMEIET RINGVEGEN 1, VENNESLA

Vedtektene er revidert i henhold til sameieloven og vedtatt i årsmøtet 27.03.2023.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ringveien 1

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 19 boligseksjoner samt parkeringskjeller og bod på eiendommen gnr. 23, bnr. 315 i Vennesla kommune..

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som angir sameieandelens størrelse.

Seksjons nr.	Formål	Sameiebrøk	Seksjons nr.	Formål	Sameiebrøk
1	Bolig	1079	11	Bolig	1079
2	Bolig	871	12	Bolig	871
3	Bolig	871	13	Bolig	871
4	Bolig	871	14	Bolig	871
5	Bolig	785	15	Bolig	785
6	Bolig	1079	16	Bolig	1244
7	Bolig	871	17	Bolig	1207
8	Bolig	871	18	Bolig	871
9	Bolig	871	19	Bolig	785
10	Bolig	785			
SUM					17538/17538

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.
Ervervelse av seksjon medfører rett og plikt til å være medlem av sameie.

2. Rettslig disposisjonsrett.

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.
- (4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- (5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.
- (6) Sameiets seksjonseiere har sammen med seksjonseierne i Sameiet Ringveien 3 på gnr 23, bnr 508, rett til bruk av felles lekeplass

3-2 Husordensregler

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Seksjonseierne og eventuelle leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og være innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på forpliktelser overfor sameiet.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering og boder

4-1 Sameiets parkeringsplasser og boder

P-plasser og boder i felles parkeringskjellere er fordelt jmf. punkt 1-2. Tildelingen kan ikke endres verken av årsmøtet eller styret med mindre de berørte samtykker i det. Dog kan det finne sted en omplassering dersom vilkårene i neste avsnitt er tilstede.

Det kan ikke selges p-plasser eller boder til noen utenfor Sameiene Ringveien 1 og Ringveien 3. En seksjon kan ha flere p-plasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Utleie er kun tillatt til øvrige seksjonseiere. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

I parkeringskjeller er det 2 parkeringsplasser som er dimensjonert for forflytningshemmede. Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker som leier en seksjon, av offentlig myndighet er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede, kan styret etter søknad tildele en plass dimensjonert for forflytningshemmede. Styret kan samtidig pålegge den som inntil slik tildeling finner sted har benyttet plassen, å ta i bruk den parkeringsplass med tilhørende bod som den forflytningshemmede tidligere disponerte." Dette skjer ved loddrekning blant de som har HC-plass. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdspikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdspunkt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Ved manglende vedlikehold hos en sameier kan styret etter to måneders skriftlig varsel, la dette utføres for sameierens regning. I påtrengende tilfeller kan vedlikeholdet utføres for sameierens regning uten forhåndsvarsel.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdspunkt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Styret i Sameiet Ringveien 1 og styret i Sameiet Ringveien 3 skal påse at fellesarealene fremtrer på en best mulig estetisk måte. En eventuell tillatelse til endring av farge etc. på boligene bestemmes av styrene i felleskap.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdspunkt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som fortrinnsvis velges blant seksjonseierne. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 3 medlemmer og 1 varamedlem.

(2) Styremedlemmene velges for to år, om ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forretningsførsel og forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder for sameiet og ett av styremedlemmene i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle rapport fra styret
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Rapport fra styret, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(5) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall

av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET RINGVEIEN 1

Mandag 27.03.2023 Kl: 18:00
Vennesla kommunehus, kantina

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Eva Birkeland

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Eva Birkeland

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Ole Wilhelmsen

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Antall stemmeberettigede

Antall fullmakter

Forslag til vedtak: Årsmøtet er beslutningsdyktig

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkallingen og dagsorden ble godkjent

2. Årsmelding

Styrets årsmelding leses opp

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner årsregnskapet og budsjettet

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble enstemmig godkjent.

Budsjettet ble enstemmig godkjent.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker meldt inn fra eierne.

5. Saker fra styret

5.1 Vedtektene 1

Endring av Vedtekter for sameiet Ringvegen 1.

Styret ønsker å fjerne punkt 8-1(5): De samme personene kan være styremedlemmer i både Sameiet Ringveien 1 og Sameiet Ringveien 3. Styret i Sameiet Ringveien 1 og i Sameiet Ringveien 3 skal ha separate styreprotokoller og sameiene skal avgi hver sine årsregnskap.

Endring av vedtekter krever 2/3 flertall i årsmøte.

Forslag til vedtak: Punkt 8-1(5) i vedtektene skal slettes

5.2 Vedtektene 2

Styret foreslår å legge et nytt punkt til Vedtektene:

Vedlikehold av varmepumpe i leilighetene utføres 1 gang årlig. Styret avtaler service med godkjent firma. Kostnaden dekkes av hver enkelt eier.

Endring av vedtekter krever 2/3 flertall i årsmøte.

Forslag til vedtak: Nytt punkt kommer inn i vedtektene:

Vedlikehold av varmepumpe i leilighetene utføres 1 gang årlig. Styret avtaler service med godkjent firma. Kostnaden dekkes av hver enkelt eier.

5.3 Strømforbruk til fryser i bodene i parkeringskjelleren

- Avgift dvs dekning av utgifter til strøm, for de som har fryseboks i boden i parkeringskjelleren med kr 30 pr måned.
- De som disponerer en ekstra parkeringsplass inne i garasjen betaler nå kr 250 pr år som dekning av vedlikehold og renhold. Dette ønsker vi nå å endre til kr 20 pr måned.

Forslag til vedtak: Begge disse småbeløpene ønsker vi tatt inn i fellesutgiftene for de eierne det gjelder. Innføres fra 1. juli 2023.

5.4 Slutt på momsfritak på tv og internett

Regningen fra Telenor har økt med kr 15,50 pr måned fra nyttår 2023 fordi det er slutt på momsfritak for slike tjenester.

Det har hittil i år blitt dekket av de generelle fellesutgiftene, uten at det vises på den månedlige fakturaen. Vi har fortsatt avtale med Telenor om kr 599 pr måned pr leilighet. Men nå kommer altså moms i tillegg, slik at tv og internett koster hver av oss kr 614,50 pr måned.

Forslag til vedtak: Dette ønsker vi å tydeliggjøre på fellesutgiftene fra 1.juli 2023

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag. Årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag fastsettes til kr. 25 000.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styre:

Styreleder, Eva Fyksen Birkeland
Styremedlem, Truls Gregersen
Styremedlem, Ole Wilhelmsen
Varamedlem, Jahn Petter Wilhelmsen

Valgkomite, Kjell Brandsdal

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg i år

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, Eva Birkeland har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Begge styremedlemmene gjenvelges

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er gjenvalgt:

Ole Wilhelmsen 2 år

Truls Gregersen 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Varamedlem til styret gjenvelges

Forslag til vedtak: Følgende er gjenvalgt:

Jahn Petter Wilhelmsen

7.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteens innstilling:

Kirsten Marie Seljås

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Kirsten Marie Seljås 2 år

Styrets årsmelding for SAMEIET RINGVEIEN 1 for 2022

Styrets årsmelding for sameiet Ringvegen 1 for 2022

Sameiets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2022 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Eva Fyksen Birkeland, Ringvegen 1 A
Styremedlem, Truls Gregersen, Ringvegen 1 F
Styremedlem, Ole Wilhelmsen, Ringvegen 1 A
Varamedlem, Jahn Petter Wilhelmsen, Ringvegen 1A

Styrets arbeid i 2022

Styret har hatt totalt 7 styremøter, hvor 49 saker er blitt behandlet.

Styret har i tillegg hatt mange uformelle samtaler og lagt ned mye arbeid til sameiets beste. Det er meget godt samarbeid i styret.

Vi har samarbeidet med styret i Ringvegen 3 om fellesoppgaver. - Det er også godt samarbeid med Sørlandet boligbyggelag.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2022

Dugnad i mai. Fellesarealer ute og inne. God deltagelse - inkl kaffe hos Vesla og Truls

Nibe service utført. Ny avtale med det lokale firmaet Olto fra 1.01.23 for årlig service

Heisen. Ny avtale med firmaet Reber Schindler fra 1.01.23 for service 4 ganger pr år

Kantklipping hver 2. uke i sesongen

Rust på gelenderet i trappeoppgangen, ennå ikke utbedret, arbeidet skal fortsette

Brannøvelse, i samarbeid med brannvesenet.

Felles innkjøp av brannslukningsspray til mindre branntilløp

Lys på utelampa på stolpen på trafostasjonen, ikke ferdigstilt

Møte med utbygger Aamodt angående regn- og smeltevann inn mot dørene i 1. etasje

Møte med Aamodt og VEF angående vann på gulvet i gjesteparkeringen

Husleia økt med 5 % fra 1.07.22 for å bygge opp en liten reserve for å møte større utgifter til vedlikehold som kan komme seinere.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Det blir dugnad på fellesområdene i løpet av våren. - Vi har ingen konkrete planer om større utbedringer foreløpig. På sikt må vi regne med både mindre og større vedlikeholdsoppgaver.

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.03.2023

Resultatrapport klient 231 SAMEIET RINGVEIEN 1

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		398 472	388 764	388 764	408 198
Komm.avg.		103 920	102 309	125 000	130 000
Innbetalt kabel TV/Internett		129 384	127 764	133 000	135 000
Inntekt garasjer		1 250	0	0	0
Andre driftsinntekter	1	11 627	5 668	0	0
Sum inntekter		644 653	624 505	646 764	673 198
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	25 000	25 000	25 000	25 000
Forretningsførerhonorar		29 336	26 664	27 500	27 500
Lønn	3	5 715	8 224	13 440	11 200
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	4 331	4 685	5 420	5 138
Vedlikehold/serviceavtaler	4	85 242	126 647	153 404	144 860
Kabel-tv/Internett		136 575	139 269	133 000	135 000
Forsikring		28 844	29 453	30 500	32 000
Kommunale avgifter		178 788	177 176	190 000	195 000
Strøm		64 014	43 239	24 000	50 000
Renhold, fellesareal		36 441	33 575	35 000	38 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	1 995	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		724	0	0	0
Telefon og porto		0	0	500	500
Andre driftsutgifter	5	4 197	4 133	9 000	9 000
Sum driftskostnader		599 207	620 058	646 764	673 198
Driftsresultat		45 447	4 447	0	0
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		17	79	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		17	79	0	0
Resultat	6	45 464	4 526	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	7	-45 464	-4 526	0	0
Sum disponering av resultat		-45 464	-4 526	0	0

Balanserapport klient 231 SAMEIET RINGVEIEN 1

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 148	3 486
Forskuttering for andelseiere		35 730	0
Andre fordringer	8	42 389	33 577
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		243 137	233 758
Skattetrekkskonto, bundne midler		1 250	0
Sum omløpsmidler	6	326 654	270 821
SUM EIENDELER		326 654	270 821

Balanserapport klient 231 SAMEIET RINGVEIEN 1

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		168 017	168 017
i rets resultat		45 464	0
Sum egenkapital	7	213 481	168 017
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		46	6 471
Gjeld til forretningsfjører		0	100
Leverandørgjeld		52 194	40 672
Skyldig off. myndigheter		2 055	137
P ³ lqpt lqnn, honorarer og feriepenger		715	974
Annen kortsiktig gjeld	9	58 163	54 451
Sum kortsiktig gjeld	6	113 173	102 804
Sum gjeld		113 173	102 804
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		326 654	270 821

Sted: _____, dato: _____

Eva Fyksen Birkeland
Styreleder

Ole Wilhelmsen
Styremedlem

Truls Gregersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrige gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt belopp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt belopp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap føres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg føres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av strøm til EI - kjøretøy med kr 11 627 i 2022.

Note 2 - Styrehonorar

	2022	2021
5330 STYREHONORAR	25 000	25 000
Sum	25 000	25 000

Note 3 - Personalkostnader

	2022	2021
5000 Lønn	5 000	7 250
5150 OPPJENTE FERIEPENGER	715	974
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	4 230	4 547
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	101	137
Sum	10 046	12 908

Sameiet har gjennomført ret hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årverk.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 4 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	2 849	2 916
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	5 172	5 575
6603 VEDLIKEHOLD VVS	-31	39 822
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	15 544	11 308
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	1 991	5 633
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	19 453	25 608
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	28 105	27 311
6630 BRØYTING	12 159	8 475
Sum	85 242	126 647

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2022	2021
7420 GAVER, FRADRAGSBERETTIGET	0	500
7720 GENERALFORSAMLING	1 706	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 254	1 526
7790 ANDRE KOSTNADER	238	2 107
Sum	4 197	4 133

Note 6 - Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler IB	168 017	163 492
i rets resultat	45 464	4 526
B. i rets endringer i disponible midler	45 464	4 526
C. Disponible midler UB	213 481	168 017
Omløpsmidler	326 654	270 821
- Kortsiktig gjeld	113 173	102 804
Disponible midler 31.12	213 481	168 017

Note 7 - Egenkapital

	2022	2021
Annen egenkapital 01.01	168 017	163 492
i rets resultat	45 464	4 526
Sum egenkapital 31.12	213 481	168 017

Note 8 - Andre fordringer

Periodisering kostnader som gjelder 2023, faktura mottatt i 2022 kr 42 389

Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av

- Andel Strøm fra Sameiet Ringveien 3 kr 8 091
 - Avregning beboere kommunale avgifter kr 46 560
 - Periodisering utemiljø vinterrydding kr 3 512
- Totalt kr 58 163

Resultat og balanse med noter for SAMEIET RINGVEIEN 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET RINGVEIEN 1

Styreleder	Eva Fyksen Birkeland (sign.)	06.03.2023
Styremedlem	Truls Gregersen (sign.)	06.03.2023
Styremedlem	Ole Wilhelmsen (sign.)	06.03.2023

Til Sameiet Ringveien 1

Kristiansand, 13 februar 2023

Erklæring

Årets regnskap for 2022 for Sameiet Ringveien 1 er utarbeidet av Sørlandet Boligbyggelag som valgt forretningsfører for sameiet.

Sameiet har færre enn 21 seksjoner og har dermed etter Eierseksjonsloven ikke krav til å velge registrert eller statsautorisert revisor.

Vi avgir derfor denne erklæring angående årsregnskapet:

Årsregnskapet for sameiet viser et overskudd på kr 45 464.

Årsregnskapet består av balanse pr 31.12.2022 samt resultatregnskap med tilhørende noter.

Basert på styrets informasjon og de kontrollhandlinger vi har utført, mener vi at årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling pr 31.12.2022.

Sørlandet Boligbyggelag



Ole Fritjof Godtfredsen
autorisert regnskapsfører

FULLMAKT

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____ / ____ - ____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

Leveres ved inngangen

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET RINGVEIEN 1 mandag 27.03.2023 kl. 18:00 - Vennesla kommunehus, kantina.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Eva Birkeland

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Eva Birkeland

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Ole Wilhelmsen

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Antall stemmeberettigede 15

Antall fullmakter 0

Vedtak:

Årsmøtet er beslutningsdyktig

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader

2. Årsmelding

Styrets årsmelding ble lest opp

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

Men det kom kommentar ang dårlig renhold i trappeoppgangen. Styret ble bedt om å kontakte rengjøringsfirmaet (Vipas) for avklare årsaken til manglende renhold nå i vinter.

3. Regnskap og budsjett

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner årsregnskapet og budsjettet

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent.

Budsjett tatt til etterretning. Men det ble kommentert at sameiets økonomi burde forsterkes. Det kom benkeforslag om at fellesutgiftene burde økes noe.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker meldt inn fra eierne.

Vedtak:

Ingen saker meldt inn fra eierne.

5. Saker fra styret

5.1 Vedtektene 1

Endring av Vedtekter for sameiet Ringvegen 1.

Styret ønsker å fjerne punkt 8-1(5): De samme personene kan være styremedlemmer i både Sameiet Ringveien 1 og Sameiet Ringveien 3. Styret i Sameiet Ringveien 1 og i Sameiet Ringveien 3 skal ha separate styreprotokoller og sameiene skal avgi hver sine årsregnskap.

Endring av vedtekter krever 2/3 flertall i årsmøte.

Vedtak:

Enstemmig vedtak: Punkt 8-1(5) i vedtektene skal slettes

5.2 Vedtektene 2

Styret foreslår å legge et nytt punkt til Vedtektene:

Vedlikehold av varmepumpe i leilighetene utføres 1 gang årlig. Styret avtaler service med godkjent firma. Kostnaden dekkes av hver enkelt eier.

Endring av vedtekter krever 2/3 flertall i årsmøte.

Vedtak:

Dette ble det ikke flertall for.

Derimot ble det stilt spørsmål om det er behov for årlig service på Nibe varmepumpe. Det har jo også vært en betydelig kostnad for hver enkelt.

Styret har laget en ny serviceavtale med et lokalt firma (Olto) gjeldende fra 1.01.23. De skal ha sin første service på alle varmepumpene høsten 2023.

Styret ble bedt om avklare om Olto mener at det virkelig er behov for årlig service, hva den servicen egentlig inneholder - og om avtalen dekker et eventuelt servicebehov ut over det årlige tilsynet.

5.3 Strømforbruk til fryser i bodene i parkeringskjelleren

- Avgift dvs dekning av utgifter til strøm, for de som har fryseboks i boden i parkeringskjelleren med kr 30 pr måned.
- De som disponerer en ekstra parkeringsplass inne i garasjen betaler nå kr 250 pr år som dekning av vedlikehold og renhold. Dette ønsker vi nå å endre til kr 20 pr måned.

Vedtak:

Begge disse småbeløpene ønsker vi tatt inn i fellesutgiftene for de eierne det gjelder. Innføres fra 1. juli 2023.

5.4 Slutt på momsfritak på tv og internett

Regningen fra Telenor har økt med kr 15,50 pr måned fra nyttår 2023 fordi det er slutt på momsfritak for slike tjenester.

Dette har hittil i år blitt dekket av de generelle fellesutgiftene, uten at det vises på den månedlige fakturaen. Vi har fortsatt avtale med Telenor om kr 599 pr måned pr leilighet. Men nå kommer altså moms i tillegg, slik at tv og internett koster hver av oss kr 614,50 pr måned.

Vedtak:

Dette ønsker vi å tydeliggjøre på fellesutgiftene fra 1.juli 2023

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag. Årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag fastsettes til kr. 25 000. Styret har fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg i år

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Eva Birkeland har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Begge styremedlemmene gjenvelges

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er gjenvalgt:

Ole Wilhelmsen 2 år

Truls Gregersen 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Varamedlem til styret gjenvelges

Vedtak:

Følgende er gjenvalgt:

Jahn Petter Wilhelmsen 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteens innstilling:

Kirsten Marie Seljås

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Kirsten Marie Seljås 2 år

Protokoll for SAMEIET RINGVEIEN 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eva Fyksen Birkeland (sign.)	30.03.2023
Sekretær	Eva Fyksen Birkeland (sign.)	30.03.2023
Protokollvitne	Eva Fyksen Birkeland (sign.)	30.03.2023
Protokollvitne	Ole Wilhelmsen (sign.)	30.03.2023



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 kontraktsgjennomføring 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:

Ringvegen 1A, 4706 Vennesla

Gnr. 23 Bnr. 315 Snr. 11 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.

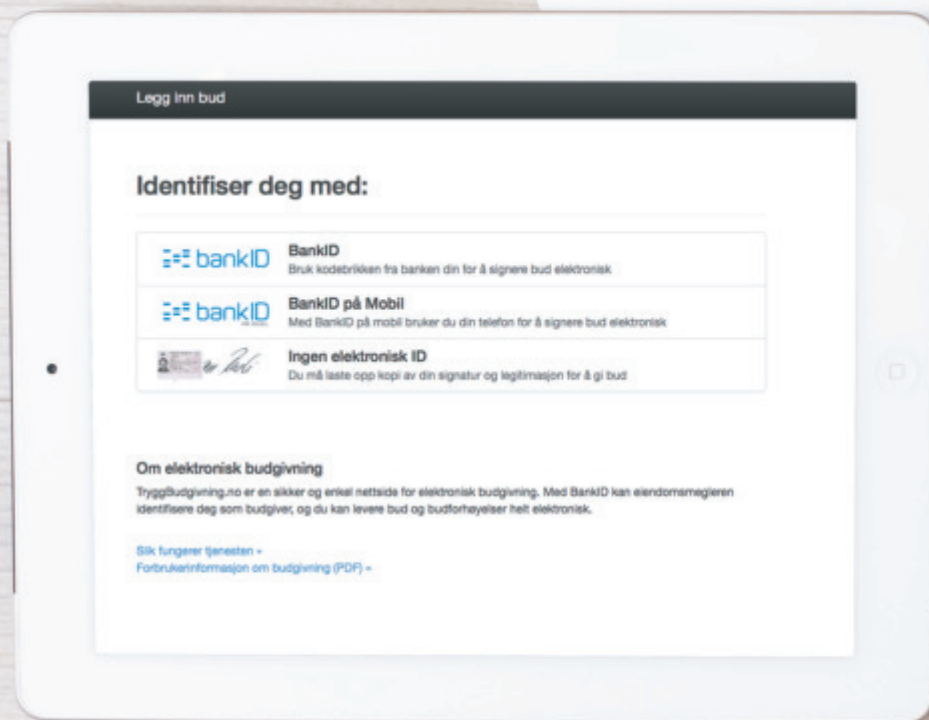
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

KRISTINA OMDAL | Eiendomsmegler | **99 56 53 22** |
kristina.omdal@sormegleren.no | **VENNESLA** | Venneslamoen 10 | 38 02 22 22