

Sentrumsvegen 55

Sentrum - Vennesla



Prisantydning: **kr 2 490 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Sentrum - 3-roms selveierleilighet i toppetasjen - terrasse - sentralt - heis - p-plass i kjeller - moderniseringsbehov

OMRÅDE

Sentrum - Vennesla

ADRESSE

Sentrumsvegen 55, 4700

VENNESLA

Prisantydning

kr 2 490 000,-

Fellesgjeld: **kr 30 450,-**

Omkostninger: **kr 73 900,-**

Totalpris: **kr 2 594 350,-**

Formuesverdi: **kr 525 703,-**

Eiendomskatt: **kr 3 403,-**

Fellesutgifter: **kr 5 113,-**

BRA-i: 86 m²

BRA-e: 4 m²

BRA Total: 90 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1990

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 4

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1284 m²



Kristina Omdal

Eiendomsmegler

995 65 322

kristina.omdal@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Vennesla

Revia 1, 4700 VENNESLA

38 02 22 22

sormegleren.no

SENTRUMSVEGEN 55

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 6, bnr. 57, snr. 20, ideell andel 1/1
Gnr. 6, bnr. 57, snr. 24, ideell andel 1/20
i Vennesla kommune.

Areal

BRA - i: 86 m²
BRA - e: 4 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 90 m²
TBA: 8 m²

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

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 86 m² Entré, gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken, soverom og soverom / tv-stue.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

8 m² Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Bod.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv. Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men opplysning om hvor stor terrasse/balkong er. Bod som ikke er inne i boligen er s-rom på eldre arealmåling. På ny arealmåling er den BRA-e.

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

Tilstandsrapport basert på innholds krav til 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 22.10.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. 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 i Vennesla sentrum. Det er tilhørende bod i kjelleren. Leiligheten innvendig har normal bruksslitasje. Vanlig oppussing må påregnes. Våtrom er å regnes som eldre. Det anbefales å pusses opp/renoveres. Kjøkkeninnredning med vanlig bruksslitasje. Det er satt inn veluxvinduer i skråtaket i 2023. Terrassedøren og vinduer mot balkong er fra byggetiden. Inngangsdøren er en brannør med elektrisk åpning. Det er montert el-bil lader i felles garasjeanlegg. 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.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 Store eller alvorlige avvik:

Våtrom > 4.etasje > Bad > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom > 4.etasje > Vaskerom > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Vinduer

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Innvendig > Overflater

Innvendige flater har vanlig bruksslitasje.

Våtrom > 4.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegg ved vasken er ikke fuktsikret.

Kjøkken > 4.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har ikke papirer på alt det elektriske. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1284 m²

Tomtebeskrivelse

Areal: 1 284m², Eierform: Fellestomt

Arealet i grunnkartet gjelder hele gb/nr, det er ikke samsvar mellom arealet i grunnkartet og målebrevet.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i Vennesla sentrum med gangavstand til busstopp og sentrumsfasiliteter som restauranter, kaféer, bakeri, gågate, kulturhus, bibliotek, klesbutikker, legesenter, apotek m.m.

Adkomst

Se kart. Annonisert visning vil bli godt skiltet fra Sørmeqleren - Velkommen!

Bygningssakkyndig

Henrik Løvdal

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Se vedlagt tilstandsrapport for byggemåte.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Nye v lux vinduer.

Innhold

Velkommen til Sentrumsvegen 55 - din nye leilighet? 3-roms selveierleilighet i toppetasjen med umiddelbar nærhet til alle fasiliteter.

Leiligheten ligger i 4. etasje, har alt på en flate og følgende innhold:

4. etasje:

Entré/gang:

Entré/gang med plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Dørtelefon.

Fra entré/gang har man direkte inngang til vaskerom.

Vaskerom:

Praktisk vaskerom med belegg på gulv. Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask i plast. Varmtvannstank er plassert her.

Bad:

Flislagt bad med toalett, dusjhjørne med skyvedør og baderomsinnredning med vask.

Stue:

Romslig stue med god plass til både spisegruppe og sofagruppe. Flere store vinduer som gir mye naturlig lys. Fra stuen har man utgang til overbygd terrasse.

Kjøkken:

Kjøkken med utslagsvask i stål. God skap- og benkeplate. Kjøleskap og komfyr medfølger i handelen.

Soverom:

2 gode soverom.

Bod og garasjeplass i lukket parkeringsanlegg med heis direkte opp til leilighetens etasje.

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

Innbo og løsøre

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.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap og komfyr.

TV/Internett/Bredbånd

TV/Internett fra Telenor, inngår i felleskostnadene.

Parkering

Garasjeplass i lukket parkeringsanlegg i kjeller med heis direkte opp til leilighetens etasje. Det er varmekabler i nedkjørselen til garasjen.

Mulighet for lader av el-bil. Påkobling, boks, montering, tegning av nødvendige abonnementer, m.m. må bekostes av kjøper.

Forøvrig gjesteparkeringer etter sameiets bestemmelser.

Forsikringsselskap

Frende

Diverse

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.

Leiligheten selges umøblert.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Selger opplyser om at vegghengte elektriske ovner i leiligheten ikke virker. Det har vært brukt frittstående oljeovner.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Inngår i de månedlige felleskostnadene. Det er montert vannmåler i boligen, avgift varierer etter forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 3 403

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten på denne boligen for år 2024, er beregnet til å bli kr. 3 403,-

Formuesverdi primær

Kr 525 703

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 997 671

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN**Eierbrøk**

86/2738

Felleskostnader inkluderer

Felles bygningsforsikring i Frende, TV/Internett, kommunale avgifter (utenom eiendomsskatt og avregning av vannmåler), renovasjon, strøm og vasking i fellesareal (utenom vask av gang ved leilighet), vaktmestertjeneste, styrehonorar, forretningsførerhonorar m.m.

Det er tatt opp et lån på kr. 750 000,- for å finansiere moderniseringen av heisen. Renter/avdrag vil påløpe, og kjøper må derfor påregne en økning i de månedlige felleskostnadene. ihht. opplysninger gitt av sameiets forretningsfører anslås det en økning på ca. kr 500,- per mnd. Det tas forbehold om at opplysningene stemmer.

Endringer i lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige felleskostnadene endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte felleskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 113

Andel Fellesgjeld

Kr 30 450

Kommentar fellesgjeld

Renteutgifter på andel fellesgjeld kan trekkes fra på selvangivelsen som vanlige gjeldsrenter.

Andel fellesgjeld, kr. 30.450,-, knytter seg til sameiets oppgradering av heisen i bygget. Det ble i den forbindelse tatt opp et lån på kr. 750.000,- for å finansiere moderniseringen av heisen. Leilighetens andel av denne gjelden er på 4,06 %, som tilsvarer kr. 30 450,-, ihht. opplysninger gitt av sameiets forretningsfører. Det tas forbehold om at opplysningene stemmer. Fellesgjelden skal nedbetales over felleskostnadene, og det må derfor påregnes en økning i disse.

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Sentrumsgården 55

Organisasjonsnummer

995551470

Om sameiet

Sameiet består av næringsseksjoner i 1. etasje og boligseksjoner i 2. - 4. etasje.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånebeløp: 750 000

Låneform: Annuitet

Rentesats: 8,350%

Effektiv rente: 9,530%

Renteberegning: Etterskudd

Løpetid: 7 år.

Innfrielse dato: 03.06.2031

Første forfall: 03.07.2024

Årlige renter og avdrag beregnes til kr. 144.000,- ihht. opplysninger gitt av sameiets forretningsfører.

Styregodkjenning

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

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Dyrehold

Husordensreglene tillater ikke husdyrhold.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnader etter behov, som regel 1 gang i året.

Beboer må selv vaske gang ved inngang til leiligheten.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Merkantil Service AS

Eierskiftegebyr

Kr 2500

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4223/6/57/20:

21.03.1990 - Dokumentnr: 101141 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 20

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 86/2738

4223/6/57/24:
21.03.1990 - Dokumentnr: 101141 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 86/2738

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig). Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 22.11.1990. Brukstillatelsen gjelder nybygg, forretnings/boligbygg.

Det foreligger godkjente tegninger i kommunens arkiv, datert 07.12.1988.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som sentrumsformål, framtidig og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan. Plannavn: Kommuneplan for Vennesla, 2018-2030, datert 25.04.2019.

Reguleringsplaner (på bakken):

Plannavn: Områderegulering for Sentrum nord, datert 06.19.2018.

Formål: Sentrumsformål.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til 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

Legalpant

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 vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

Kommentar konsesjon

Ingen.

Kommentar odelsrett

Ingen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 2 490 000

Totalpris

Kr 2 594 350

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 490 000,00 (Prisantydning)

30 450,00 (Andel av fellesgjeld)

2 520 450,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

63 000,00 (Dokumentavgift)

9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

64 000,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

73 900,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 584 450,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

2 594 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale. Angi ønsket overtakelse i ditt bud!

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller 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 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Provisjon (kr.45 000)
Grunnpakke markedsføring (kr.10 950)
Oppgjør (kr.9 900)
Panterett med urådighet - statens kartverk (kr.500)
Tilrettelegging (kr.15 950)
Totalt kr. (kr.82 300)
Eierskifteforsikring og tilstandsrapport kommer i tillegg.

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

Selger

Erik Brunvatne

Oppdragsansvarlig

Kristina Omdal
Eiendomsmegler
kristina.omdal@sormegleren.no
Tlf: 995 65 322

Ansvarlig megler

Kristina Omdal
Eiendomsmegler
kristina.omdal@sormegleren.no
Tlf: 995 65 322

Sørmegleren AS, avd. Vennesla, Revia 1
4700 VENNESLA
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

11.11.2024



Leiligheten ligger i 4. etasje og har alt på en flate. Heis i bygget.



Velkommen inn! Entré/gang med med plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Dørtelefon.



Romslig stue med god plass til både spisegruppe og sofagruppe.



Flere store vinduer som gir mye naturlig lys.



Fra stuen har man utgang til overbygd terrasse.



Terrasse med utsikt og plass til utemøbler.



Flott utsikt!



Kjøkken med utslagsvask i stål. God skap- og benkeplate.



Fra stuen har man inngang til kjøkken.



Kjøleskap og komfyr medfølger i handelen.



Flislagt bad med toalett, dusjhjørne med skyvedør og innredning med vask.



Praktisk vaskerom med belegg på gulv. Opplegg for vaskemaskin.



SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil. Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning.



2 gode soverom. Soverom 1 med garderobeskap.



Soverom 2.



Bod og garasje plass i lukket parkeringsanlegg.



Velkommen til visning!

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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 Fryseskap / -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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd 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 lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Sølgers initialer

Nabolagsprofil

Sentrumsvegen 55 - Nabolaget Venneslamoen - vurdert av 163 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vennesla sentrum nord Linje 30, N30, 31, 34, 173	3 min	0.2 km
Venneslahallen/Vennesla kirke Totalt 10 ulike linjer	8 min	0.6 km
Vennesla stasjon Linje F5	3 min	2.2 km
Kristiansand Kjevik	19 min	
Randøyane Linje 91	20.2 km	

Skoler

Vennesla skole (1-7 kl.) 549 elever, 26 klasser	12 min	0.9 km
Oasen skole Vennesla (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	13 min	0.9 km
Moseidmoen skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	23 min	1.7 km
Vennesla ungdomsskole (8-10 kl.) 479 elever, 37 klasser	12 min	0.9 km
Vennesla videregående skole 624 elever	14 min	1.1 km
Kristen VGS Vennesla	5 min	

Ladepunkt for el-bil

Vennesla Taxi Hurtiglader	3 min
Extra Vennesla	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

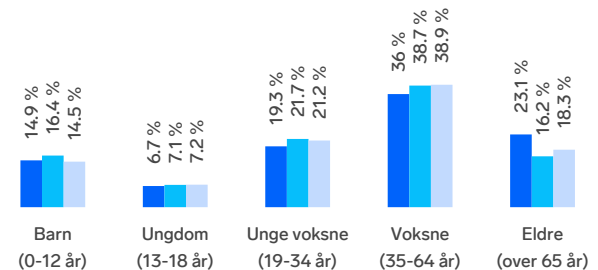
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Venneslamoen	4 574	2 134
Vennesla	13 957	6 153
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Klokkerstua barnehage (1-5 år) 90 barn	10 min	0.7 km
Bjønnåsen Solkollen barnehage (1-5 ... 28 barn	11 min	0.8 km
Solsletta barnehage (0-5 år) 78 barn	13 min	0.9 km

Dagligvare

Meny Vennesla PostNord	3 min	0.2 km
Coop Extra Vennesla Søndagsåpent	4 min	0.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Buss



 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 84/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 83/100

Sport

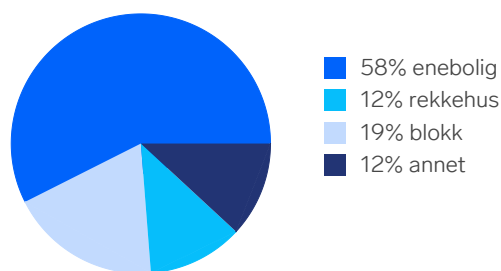
 Auravegen balløkke
Ballspill 6 min 
0.4 km

 Tvidøblane ballbane
Ballspill 8 min 
0.6 km

 Treningssenteret 12 min 

 Trimeriet Vennesla 5 min 

Boligmasse




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

Sitat fra en lokalkjent

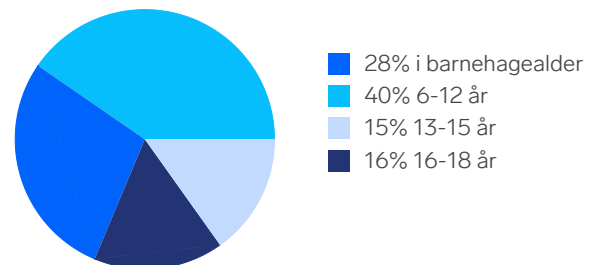


Varer/Tjenester

 Slotts Quartalet 20 min 

 Vitusapotek Vennesla 1 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

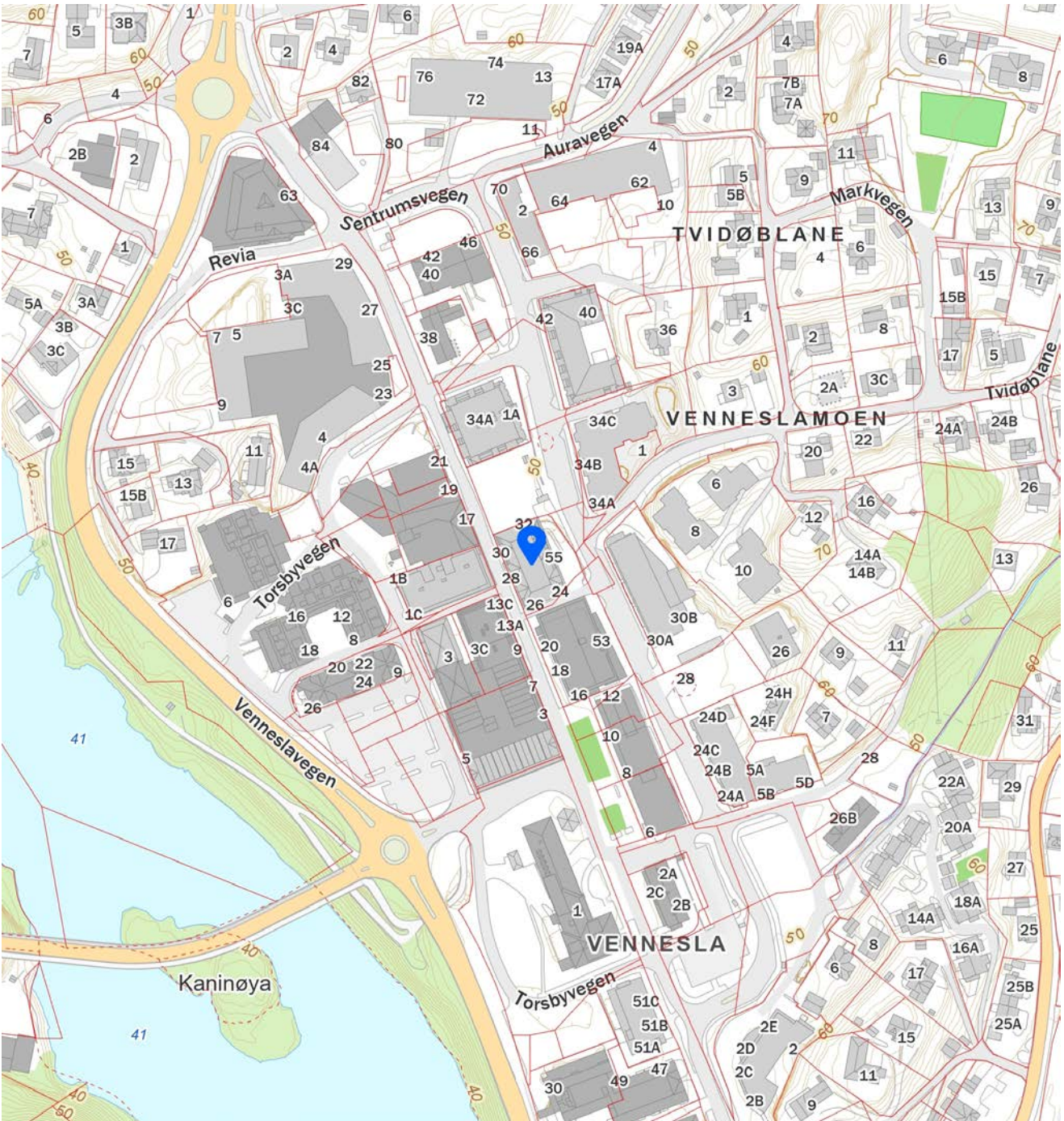
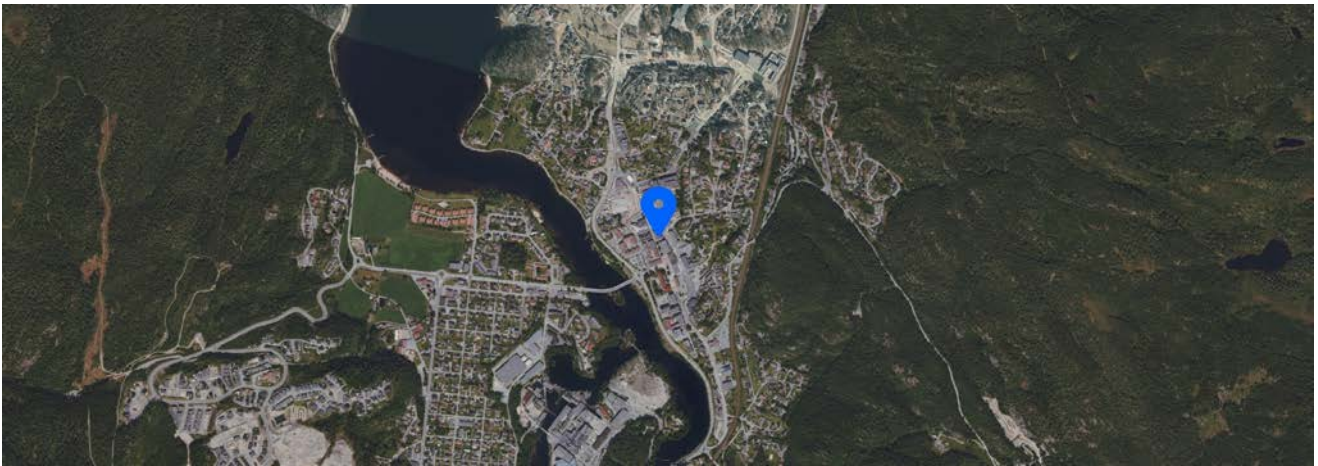


0% 46%





 Venneslamoen
 Vennesla
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Sentrumsvegen 55, 4700 VENNESLA
 VENNESLA kommune
 # gnr. 6, bnr. 57, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 22.10.2024

Rapportdato: 30.10.2024

Oppdragsnr.: 20308-1901

Referansenummer: VX9936

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: Takstmann Henrik
Løvdal



 Medlem av
Sørlandstakst



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

Norsk takst

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



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

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

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

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 tømmerfirma 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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 i Vennesla sentrum. Det er tilhørende bod i kjelleren.

Leiligheten innvendig har normal bruksslitasje. Vanlig oppussing må påregnes.

Våtrom er å regnes som eldre. Det anbefales å pusses opp/renoveres.

Kjøkkeninnredning med vanlig bruksslitasje. Det er satt inn veluxvinduer i skråtaket i 2023.

Terrassedøren og vinduer mot balkong er fra byggetiden.

Inngangsdøren er en branndør med elektrisk åpning.

Det er montert el-bil lader i felles garasjeanlegg.

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

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no

Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer fra byggetiden. De har normal slitasje. Vinduer må snart påregnes å byttes ut i fra alder, vanlig slitasje og energitap.

Takvinduer av tre. De er i følge eier byttet i 2023. Inngangsdøren er en branndør. Den har elektrisk døråpner med dørpumpe. Balkongdør i tre fra byggetiden.

Terrasse i tre ut i fra stuen. Rekkverk i malt jern. Rekkverkshøyde er 100 cm. Rekkverk må pusses og males.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig. Normal oppussing må påregnes.

Det opplyses om at vegghengte elektriske ovner i leiligheten ikke virker. Det har vært brukt frittstående oljeovner.

Etasjeskillere i betong. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. Tepper gjør det litt vanskelig å måle. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Eldre innvendige dører. Innvendige dører har vanlige bruksmerker. Alle dører ble ikke testet på grunn av lagrede gjenstander.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Bad i fra byggetiden. Fliser på gulvet og vegger. Avtrekksventil i veggen fra felles anlegg. Toalett på gulvet. Vask med baderomsinnredning. Dusjhjørne med skyvedør. Det er ikke tilstrekkelig fall til sluket i rommet. Lokalt fall inne i dusjen. Ved inspeksjon i sluket er ikke fuktsikring synlig. Eventuell fuktsikring i rommet har nådd forventet levetid. Rommet anbefales å renoveres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 7 V%. Tørt.

Det må nevnes, selv om det er tørt ved fuktmåling inne i veggen vil det ikke si at vegger nødvendigvis ikke har eller kan få en vannskade. Fuktsikring av vegger har nådd/nærmer seg endt brukstid.

Vaskerom

Vaskerom fra byggetiden. Belegg på gulvet som er klemt i sluket. Belegget så tett ut, men har nådd forventet brukstid. Det er ikke tilstrekkelig fall fra døren og bort til sluket. Det er laget en oppkant ved døren som er dekket av list i tre.

Avtrekk i fra ventil inne i skap. (Litt dumt plassert).

Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask i plast. Våtsone på vegg er ikke tilstrekkelig fuktsikret.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Det er ikke laget hull i tilliggende vegg mot vaskerommet. Våtsone ligger mot yttervegg. Våtsone mot rom med innredning. Det ble fuktsøkt inne i rommet uten å finne unormale verdier. Det er ikke boret hull i veggen mot våtrom. Rommet har ikke fuktsikret vegg. Kommer vann på veggen vil det kunne bli skade i vegg og tilstøtende rom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med utslagsvask i stål. Innredningen har vanlig bruksslitasje. Eldre kjøkkenvifte. Virket, men bør om ikke for lenge byttes. Muligens denne går på sentralt anlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran på vaskerommet. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Kobberrør i fra byggetiden. De må etter hvert byttes ut i fra forventet levetid på ca 50 år. Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Stakemulighet for avløpsanlegg og lufting av anlegg kan ikke sjekkes inne i leiligheten. Det må videre sjekkes i felles anlegg. Det er ikke gjort. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett. Lufting fra ventil og vinduer. Felles avtrekk i bygget. Ventilasjon fra stuen ved terrasse ikke funksjonstestet. Men den er eldre. Sameiet vedlikeholder felles ventilasjon når de mener det er nødvendig. Vvbereder på 116 liter fra 1998. Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har ikke papirer på alt det elektriske. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør. Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

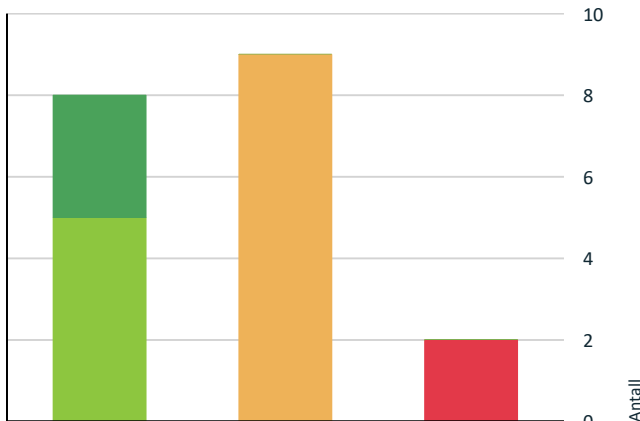
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

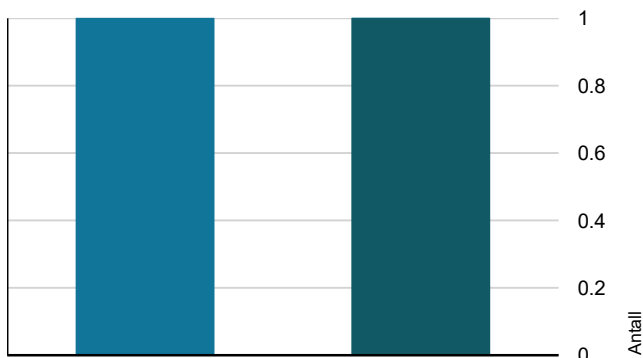
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 4.etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 4.etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendige flater har vanlig bruksslitasje.



Våtrom > 4.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vegg ved vasken er ikke fuksikret.





Kjøkken > 4.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning


[Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand

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

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har ikke papirer på alt det elektriske. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1990

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takvinduer av tre. De er i følge eier byttet i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Kontaktperson



! TG 1 Dører

Inngangsdøren er en brannør. Den har elektrisk døråpner med dørpumpe. Balkongdør i tre fra byggetiden.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Vinduer fra byggetiden. De har normal slitasje. Vinduer må snart påregnes å byttes ut i fra alder, vanlig slitasje og energitap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

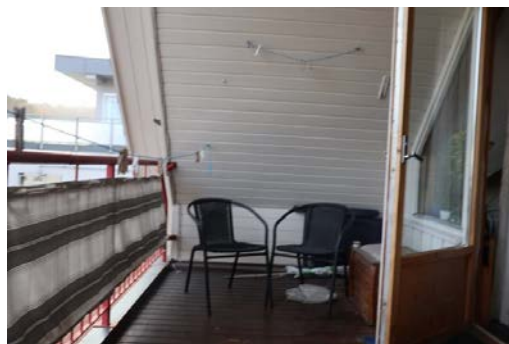
Vinduer må påregnes å etter hvert byttes ut i fra alder, normal slitasje og energitap fra glass.



! TG 0 Vinduer - 2



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre ut i fra stuen. Rekkverk i malt jern. Rekkverkshøyde er 100 cm. Rekkverk må pusses og males.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig. Normal oppussing må påregnes. Det opplyses om at vegghengte elektriske ovner i leiligheten ikke virker. Det har vært brukt frittstående oljeovner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige flater har vanlig bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normal oppussing må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. Tepper gjør det litt vanskelig å måle. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport



Bad i fra byggetiden. Fliser på gulvet og vegger. Avtrekksventil i veggen fra felles anlegg. Toalett på gulvet. Vask med baderomsinnredning. Dusjhjørne med skyvedør. Det er ikke tilstrekkelig fall til sluket i rommet. Lokalt fall inne i dusjen. Ved inspeksjon i sluket er ikke fuktsikring synlig. Eventuell fuktsikring i rommet har nådd forventet levetid. Rommet anbefales å renoveres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Innvendige dører

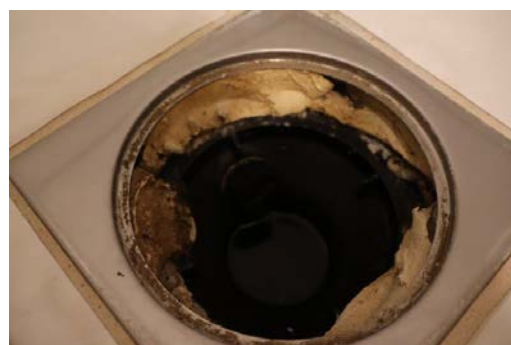
Eldre innvendige dører. Innvendige dører har vanlige bruksmerker. Alle dører ble ikke testet på grunn av lagrede gjenstander.



VÅTROM

4.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

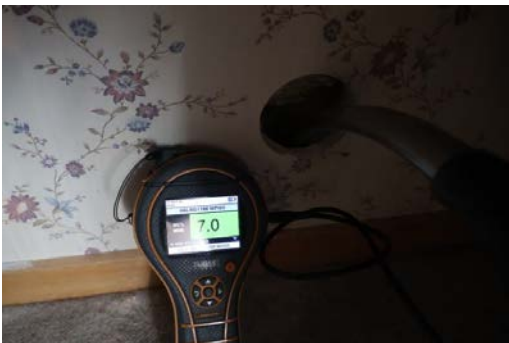


Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 7 V%. Tørt.
Det må nevnes, selv om det er tørt ved fuktmåling inne i veggen vil det ikke si at vegger nødvendigvis ikke har eller kan få en vannskade.
Fuktsikring av vegger har nådd/nærmer seg endt brukstid.



4. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggetiden. Belegg på gulvet som er klemt i sluket. Belegget så tett ut, men har nådd forventa brukstid. Det er ikke tilstrekkelig fall fra døren og bort til sluket. Det er laget en oppkant ved døren som er dekket av list i tre.
Avtrekk i fra ventil inne i skap. (Litt dumt plassert).
Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask i plast. Våtzone på vegg er ikke tilstrekkelig fuktsikret.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet har nådd forventa levetid. En oppgradering må gjøres for å få vaskerommet i tilfredsstillende fuktsikret stand.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke laget hull i tilliggende vegg mot vaskerommet. Våtzone ligger mot yttervegg. Våtzone mot rom med innredning. Det ble fuktsøkt inne i rommet uten å finne unormale verdier. Det er ikke boret hull i veggen mot våtrom. Rommet har ikke fuktsikret vegg. Kommer vann på veggen vil det kunne bli skade i vegg og tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegg ved vasken er ikke fuktsikret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktsikring av vaskerom er ikke tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med utslagsvask i stål. Innredningen har vanlig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



4.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Eldre kjøkkenvifte. Virket, men bør om ikke for lenge byttes. Muligens denne går på sentralt anlegg i bygget.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

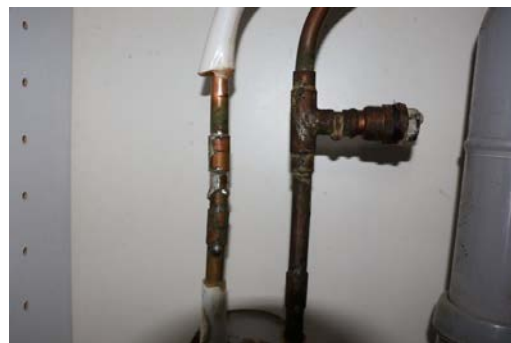
Stoppekran på vaskerommet. Ingen synlige lekkasjer på befaringdagen. Kobberrør i fra byggetiden. De må etter hvert byttes ut i fra forventet levetid på ca 50 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Stakemulighet for avløpsanlegg og lufting av anlegg kan ikke sjekkes inne i leiligheten. Det må videre sjekkes i felles anlegg. Det er ikke gjort. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Lufting fra ventil og vinduer. Felles avtrekk i bygget. Ventilasjon fra stuen ved terrasse ikke funksjonstestet. Men den er eldre. Sameiet vedlikeholder felles ventilasjon når de mener det er nødvendig.



Eldre ventilasjon ved terrassedøren i stuen.



Testet med papir.

TG 2 Varmtvannstank

Vvbereder på 116 liter fra 1998.

Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 ikke papirer på alt det elektriske. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Det opplyses om at det er satt inn el-bil lader til leiligheten. El-anlegg er ikke rehabilitert eller fullstendig utskiftet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Det anbefales å ta en kontroll av det elektriske anlegget ved overtagelse av eiendommen, all den tid det ikke er gjennomført de siste fem år som anbefalt av Direktoratet for samfunnssikkerhet. Ut i fra el-kontroll vil eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.

Generell kommentar

Det er kun gjort 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.



🚒 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarsler og nyere brannslukkeapparat i boligen.

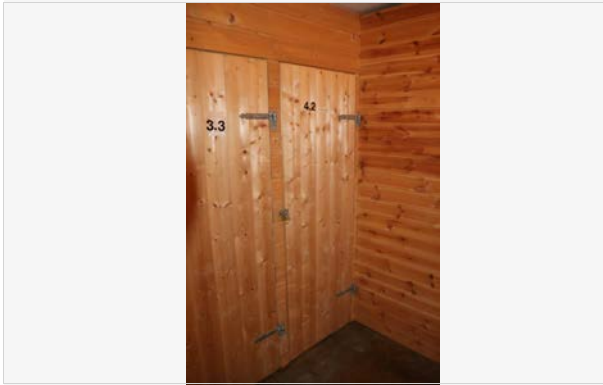
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Tilstandsrapport

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1990

Kommentar

I følge eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod i kjelleren laget i tre og mur. Bodene er ikke isolert. Bodene virket forholdsvis "tør" på befaringsdagen. Innvendige flater med normal bruksslitasje.

TG: 1.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

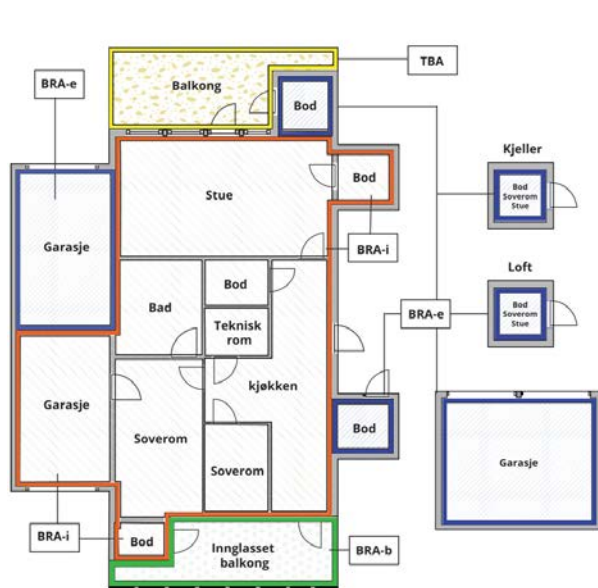
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
4.etasje	86			86	8	15	101
SUM	86				8	15	101
SUM BRA	86						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.etasje	Entré , Gang , Bad , Vaskerom , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom / tv-stue		

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstillir bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men opplysning om hvor stor terrasse/balkong er.

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 byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod som ikke er inne i boligen er s-rom på eldre arealmåling. På ny arealmåling er den BRA-e.

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 byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	86	0
Bod	0	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2024	Henrik Løvdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	6	57		20	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Sentrumsvegen 55

Hjemmelshaver

Brunvatne Ragnhild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i sameie i Vennesla sentrum.

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 hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2011	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	15.09.1989	og 1.6.88, 26.8.88.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt./midlertidig	22.11.1990		Gjennomgått		Nei
Eier	21.10.2024	Telefon	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.10.2024		Gjennomgått		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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VX9936>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Sentrumsvegen 55, 4700 VENNESLA

01 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Sentrumsvegen 55

Postadresse

Sentrumsvegen 55

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1991

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 2201

Informasjon om selger

Hovedselger

Brunvatne, Erik

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Nye v lux vinduer.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94182127

Egenerklærings skjema

Name: Brunvatne, Erik Date: 2024-11-01

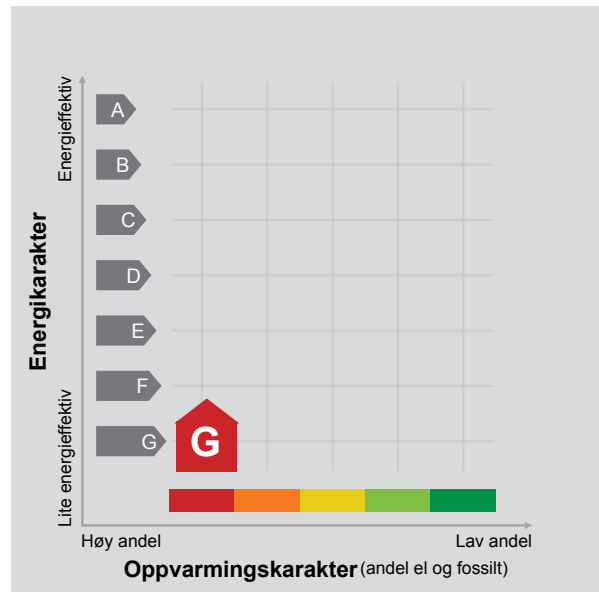
Identification
 Brunvatne, Erik



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

ENERGIATTEST

Adresse	Sentrumsvegen 55
Postnummer	4700
Sted	VENNESLA
Kommunenavn	Vennesla
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9000976
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2024-44666
Dato	29.10.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.


Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.


Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Annen bolig
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

SAMEIET SENTRUMSGÅRDEN

(gnr 6 / bnr 57)

VEDTEKTER

(Vedtatt i stiftelsesmøte 02.04.2010)

§ 1 – Eierandelene

Eiendommen Sentrumsveien 55 er oppdelt i 24 seksjoner (bruksenheter). 2 av disse er næringsseksjoner, 1 garasjeseksjon og de øvrige er boligseksjoner. Eierinteressene i den respektive seksjon kan ikke skilles ut fra deltakerinteressen i sameiet.

§ 2 – Alminnelige bestemmelser

Sameiets virksomhet og forholdet mellom sameierne reguleres av lov om eierseksjoner av 4.mars 1984 nr 7 med tillegg av disse vedtekter. . Sameiet skal registreres som et tingsrettslig sameie.

§ 3 – Området

Sameiets formål er å sikre eiernes fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art mv.

Sameierne hefter innbyrdes proratorisk etter eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall.

Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst, som det etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til de øvrige eierne.

§ 4 – Bruksrett/omsetning

Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sine respektive seksjoner, bestemt i skjøte for de enkelte eierandeler. Med hensyn til bruken av disse er den enkelte dog forpliktet til å følge vanlige regler for god husorden og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Eierne har den fulle rådighet slik at eierandelen kan omsettes/pantsettes eller disponeres på annen måte. Seksjonen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen.

§ 5 – Vedlikehold/bruk av fellesanlegg

Det påhviler sameierne det fulle indre vedlikehold, herunder dører, vinduer med rammer av seksjonen knyttet til eierandelen. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene og etter innhentet offentlig tillatelse. Det ytre vedlikehold besørges og bekostes av seksjonseierne på følgende måte:

Vedlikehold og driftsutgifter vedrørende seksjonene besørges og bekostes av eierne av seksjonene og fordeles etter andelens størrelse i henhold til sameiebrøken. Driftsutgifter så som utgifter til vaktmester, strøm til utvendig belysning, lys, varme av fellesinnganger, forsikringspremie, kommunale avgifter til eiendomsskatt mv, fordeles på sameierne i henhold til sameiebrøken. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sameiebrøken. Vedlikehold og driftsutgifter og eventuell fornyelse vedrørende fellesareal besørges av sameiet etter følgende fordeling:

1. Fellesareal merket F 1 besørges og bekostes av alle seksjonseiere B 3 - B 23 etter sameiebrøken.
2. Fellesareal merket F 2 besørges og bekostes av seksjonseiere B 3, B 5, B 7 og B 9 i fellesskap.
3. Fellesareal merket F 4 besørges og bekostes av B 4, B 6, B 8 og B 9.
4. Fellesareal merket F 5 besørges og bekostes av B 11, B 13, B 15 og B 17.
5. Fellesareal merket F 6 besørges og bekostes av B 12, B 14, B 16 og B 18.
6. Fellesareal merket F 7 besørges og bekostes av B 19 og B 21.
7. Fellesareal merket F 8 besørges og bekostes av B 20 og B 22.
8. Garasjeseksjonen:
Driftsutgifter, vedlikeholdsutgifter, fornyelser mv som kan henføres til garasjeseksjonen G 24 fordeles på eierne av garasjeplassene med 24/5 94.del på hver plass.

Styret utarbeider hvert år et budsjett for antatte fellesutgifter. På grunnlag av dette betaler sameierne inn et åkonto forskuddsbeløp hvert halvår.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Utvendig arrangement på bygningen så som markiser og lignende er ikke tillatt uten etter godkjenning av styret som dog ikke kan nekte uten saklig grunn.

For å sikre utgifter til felles omkostninger stiller hver seksjonseier 1.prioritets pant i seksjonen med kr 100 pr kvm pr seksjonsarealer. Pantobligasjonen utstedes til styret i sameiet. Seksjonseier kan alternativt stille sikkerhet for omkostningene. Sikkerheten kan ikke frigis uten at det blir stilt 1.prioritets pant.

§ 6 – Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne kan styret pålegge vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel å fraflytte samt selge seksjonen.

§ 7 – Sameiets øverste organ

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiemøtet er samtlige sameiere.

I sameiermøte har sameierne stemmerett med 1 stemme hver for hver seksjon de eier. Alle beslutninger, med unntak av de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall eller endringer av § 5, treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Endring av vedtektenes § 5 krever enstemmighet. Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 høyst 20 dager. Innkallelse skal angi tid og sted for møte samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med i innkallelsen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Det ordinære sameiemøte skal:

1. Behandle årsrapport fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
3. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen
4. Foreta valg av styre og revisor

§ 8 – Administrasjon

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer. Et av styremedlemmene skal være leder. Styret velges på sameiermøtet blant sameierne. Et medlem velges blant næringsseksjonene. Styrets formann velges særskilt. Styremedlemmet tjenestegjør i 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiet det året tjenestetiden utløper.

Styrets vedtak treffes med alminnelig flertall, dog kreves at minst 2 stemmer for vedtak.

Styret står for forvaltning av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, disse vedtekter og vedtak av sameiemøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og/eller leie vaktmestertjenester.

Styret skal sørge for tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapene skal revideres av revisor.

I fellesanliggender representerer styret sameierne. Sameiet forpliktes i fellesskapets anliggender ved underskrift av styreformannen og et av de andre styremedlemmer i fellesskap, eventuelt av forretningsfører som er ansatt.

Sameierne er innforstått med at seksjon nr 2 vil bli oppdelt/seksjonert i mindre enheter.

ORDENSREGLEMENT OG HUSREGLER FOR SAMEIET SENTRUMSGÅRDEN.

1.

Reglementet skal regulere bruk av felles arealene i Sameiet Sentrumsgården og ellers bidra til problem fri bruk av bygget.

2.

Reglementet kommer i tillegg til vedtektene for Sameiet og kan endres av sameiermøtet med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer.

3. LÅSING:

Medlemmene i Sameiet plikter å sørge for at:

Garasjeporten stenges hver gang den har vært i bruk. Pass også på at det ikke kommer uvedkommende inn hver gang man kjører inn eller ut. Eller at porten har vært åpen av annen grunn.

4. NØKLER:

Sameiets bygg er utstyrt med felles låssystem. Tap av nøkler kan få konsekvenser for alle beboerne. Mister du nøkkelen skal dette meldes til styret ved leder.

5. PARKERING:

Biler skal plasseres på den oppmerkede plassen. Den enkelte plikter å holde plassen sin ryddig og fri for unødvendige ting.

Det er ikke tillat å leie ut garasjeplass til andre enn de som bor her i blokka, eller hører til næringsdeien.

Sykler skal settes i sykkelstativet, på egen parkeringsplass eller i den enkeltes bod. Sykler som ikke er i bruk eller er merket med navn må fjernes.

Motorsykler eller mopeder skal parkeres på egen bilparkeringsplass.

6. HUSDYR:

Det er ikke tillat med husdyr.

7. SØPPEL:

Sameierne skal være nøye med søppelsortering og benytte riktig dunk. Pass også på at butikkenes dunker ikke benyttes av beboerne.

8. KLESTØRK:

Lufting av sengetøy, tørking av tøy etc. må bare foregå på egen terrasse i inntil rekkverk høyde. Og kun på hverdager.

9. INFORMASJONSPLIKT:

Sameierne plikter å holde styret informert om flytting, salg, utleie og andre forhold som er av betydning for styrets kommunikasjon med sameierne.

10. RO OG ORDEN:

Sameierne skal ta hensyn til naboer i bygget.

11. BESØKENDE:

I forbindelse med ringeapparatet/døråpner anlegget presiseres det at ingen beboer må åpne for andre enn de som en kjenner/skal ha besøk av.

12. VAKTMESTERTJENESTER:

Sentrumsgården Sameie har egen vaktmester. Han har klare oppgaver innenfor Sameiets felles områder. Ønskes det utført oppgaver uten om dette skal det avklares med vaktmesteren. Da han er lønnet etter fastsatte oppgaver.

Vennesla 04052017

SAMEIET SENTRUMSGÅRDEN 55

Det innkalles herved til et ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sentrumsgården 55.

Møtet avholdes i fellesarealene i 2. etasje torsdag 15. august 2024 kl. 18.00

Følgende saker foreligger til behandling:

1. Godkjenning av innkalling.
2. Valg av møteleder
3. Valg av to seksjonseiere til å underskrive protokollen
4. Med referanse til ordinært årsmøte for 2023 der det ble orientert om behovet for modernisering av heis i Sentrumsgården 55, har sameiet nå mottatt et tilbud knyttet til dette arbeidet.

Vedlagte pristilbud fra Motum AS viser at en modernisering av heis i sameiet vil koste kr. 717.171,-.

I tråd med orienteringen på årsmøte, fikk styret i oppgave å søke finansiering i Sparebanken Sør for hele investeringen.

Styret har nå mottatt et tilbud fra Sparebanken Sør angående lån av kr. 750.000 med en løpetid på 7 år der renten for øyeblikket er på 8,35%.

Styret anbefaler at lånetilbudet fra banken aksepteres.

5. Styret i sameiet gis på vegne av sameiet fullmakt til å undertegne lånedokumentene.
6. Sameiet tilpasser sine fremtidige budsjetter på en slik måte at renter og avdrag dekkes inn via kommende budsjetter/fellesutgifter i sameiet.
7. Diverse

Vennesla 7 august 2024

Ragnhild Flåtsund Watne

Styreleder

Vedlegg: Pristilbud fra Motum, fullmaktsblankett



Motum AS
Oluf Onsums vei 11
0680 OSLO

Telefon 2212 0212
Epost: post@motum.no
Foretaksreg. NO 818 709 722 MVA

Sameiet Sentrumsgården 55
c/o Merkantil Service AS
Plussbankgården
4700 Vennesla

Tilbud nr. 698
Dato 30.10.23
Vår ref. Tor Gabriel Moseid
Prosjekt Modernisering Hydroelite

Att: Ragnhild Flåtsund Wathne

Vareadresse
Sentrumsvegen 55
4700 Vennesla

Modernisering av heis i Sentrumsvegen 55, Vennesla

Vi takker for deres forespørsel på heisarbeider i ovennevnte adresse.

Motum AS leverer alle tjenester innenfor heisbransjen, nyanlegg, totalutskiftinger, moderniseringer og service-/reparasjonsarbeider. Vi har over 60 års erfaring fra heisbransjen, og erfaring fra alle heistyper. Motum AS er nå nyetablert i Norge og er en del av Motum AB i Sverige med nærmere 300 ansatte, og det største uavhengige heisselskapet i Sverige.

Våre kjerneverdier er – enkelhet – engasjert – varig

Vi skal til enhver tid være tilgjengelig for våre kunder – og vi tilbyr våre servicekunder 24 timers døgnservice.

Vi kan tilby modernisering som spesifisert nedenfor:

Beskrivelse	Mengde	Enh	Beløp
Forespørsel			
Modernisering heis i Sentrumsvegen 55, Vennesla	1,00	stk	540 777,40
Option	1,00	stk	32 960,00
SUM Forespørsel			573 737,40
Totalt eks. mva			573 737,00
Merverdiavgift 25.0%			143 434,00
Totalt ink. mva			717 171,00

Spesifikasjon:

- Komplette nytt styre-/hydraulikkssystem fra Hydroware type Veni. Styresystemet er åpent.

- Skjerm i styring med tekst og feilminne
- Alt nytt elektrisk, herunder kabling, brytere og givere.
- Nytt el opplegg, komplett
- Ny hydraulikkolje
- Nye anrops-/ destinasjonstablå og etasjevisere (TFT) i alle etasjer, utenpåliggende eventuelt innfelt i eksisterende utsparringer hvis dette kan tilpasses.
- Nytt stoltablå (COP) TFT skjerm
- Ny sjaktinfo
- Wire på stempel skiftes
- Ny koblings og kjøreboks på tak
- Ny sikkerhetsbom på ramme som ivaretar sikkerheten grunnet lite redningsrom på stoltak.
- Ny heisalarm med tale og piktogram integrert i COP. Safeline SL6 GSM 4G. Alarmen er åpen.
- Ny Wittur Nordic frekvensregulert stoldør med nye dørblader i børstet rustfri utførelse.
- Nytt smyg tilpasset ny stoldør med terskelplate i børstet rustfri utførelse.
- Nye heldekkende fotocellelister i åpning
- Komplette bytte av slidedeler på sjaktdører. (ruller og tøfler) (servicepack).
- Gjennomføring i mellom maskinrom/sjakt branntettes.
- Ny leder i grop/tilpassing av eksisterende
- Overlevering til TKO/Heiskontrollen er inkludert
- Opprydding og bortkjøring. Sortering av avfall.
- Det forutsettes at det er fremlagt brannsignal for sikker stans av heis til maskinrom. Evt må tiltakshaver ivareta dette.
- Ventilasjon av sjakt og maskinrom forutsettes at er i hht dagens krav.

Oppsjon:

- Ny LED belysning i sjakt
- Ny LED belysning i maskinrom
- Ny himling i heis stol, med LED spotter
- Maling av sjakt gruve og gulv maskinrom

Presiseringer:

- Heisen skal i tilfelle utløst brannalarm gå til evakueringsetasjen og bli stående der til brannalarm er resat. Vi forutsetter fremlagt potensialfritt signal frem til styreskapet i maskinrommet. Om bygget ikke har

- brannsentral monterer vi manuell brannmelder i hoved etg.
- Forutsetter at det finnes WC på stedet under byggetiden (avklares).
 - Utover dette forutsettes det rasjonell drift, uten opphold. Alle arbeider utføres i den ordinære arbeidstiden 0700-1700.
 - Vi må ha parkering til en stk firmabil i parkeringskjeller for enkel tilgang til verktøy.

Arbeider utover ovenstående som eventuelt fremkommer som krav i hht NS3808 tabell 1/NS EN81-21 ivaretas for tiltakshavers regning etter nærmere avtale.

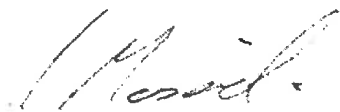
Avfall fra tiltaket sorteres som restavfall, EE- avfall og farlig avfall på stedet. Gammel hydraulikk olje og tom emballasje fra ny olje hentes av godkjent mottak og håndteres som farlig avfall.

Leveringstid på materiell ca 8-10 uker etter bestilling/ endelig teknisk avklaring, montasjetid heis 4 uker, + TKO. Oppstart etter nærmere avtale.
Det gis 5 års garanti på nytt materiell og arbeid, etter idriftsettelse.

Tilbudet er gyldig i 30 dager. Betalingsbetingelser 30% ved bestilling, 30% ved oppstart, 30% ved ferdigstillelse av arbeidene og 10% ved ferdigstillelse av evt. mangler etter overtagelse. Fakturaforfall 30 dager. Alle priser oppgitt justeres i hht SSB Byggekostnadsindeks for bolligblokk i alt - elektrikerarbeid indeks januar 2023 (142,4).

Da råvareprisene på verdensmarkedet er veldig volatil grunnet den urolige situasjonen i Europa tar vi forbehold om endring av prisene og leveringstid.

Vi håper på deres tillit til Motum AS, og at vi kan være deres heisleverandør med fokus på enkelhet, engasjement og varighet.



Med vennlig hilsen/ kind regards
Motum AS
Tor Gabriel Moseid
Email: tgm@motum.no
Mobile phone: +47 959 82 344

Address: Stålveien 5 4629 Kristiansand - Norway
Main phone: +47 2212 0212
Website: www.motum.no

Referat fra ekstraordinært årsmøte 15.08.2024

Det var 10 leiligheter som var representert. Styret hadde mottatt 7 godkjenninger på forhånd.

Innkallingen ble godkjent.

Ragnhild Flåtsund Watne ble valgt til møte leder. Med hjelp av Bjørn Høyer Jonassen, regnskaps fører.

Arve Henriksen og Jan Arild Lundal ble valgt til å underskrive protokollen som seksjonseiere.

Det ble referert til årsmøtet 09.04.2024 hvor det ble vedtatt bytte av heis. Bjørn og Ragnhild informerte litt om hvorfor dette har tatt så lang tid.

Dette møtet ble avholdt fordi sameie møte må godkjenne at styret kan godkjenne låne opptaket. Og undertegne låne papirene.

Det ble vedtatt mot en stemme at styret kan godkjenne låne opptaket.

Og det ble vedtatt mot en stemme at styret kan undertegne låne papirene.

Videre informerte Bjørn og Ragnhild om at dette vil øke felles utgiftene noe for bolig delen. Lånet blir nedbetalt sammen med felles utgiftene.

Kommer vi i den økonomiske situasjonen en gang at vi kan nedbetale deler eller hele lånet vil det bli tatt opp på årsmøtet, før det evt. blir gjort.

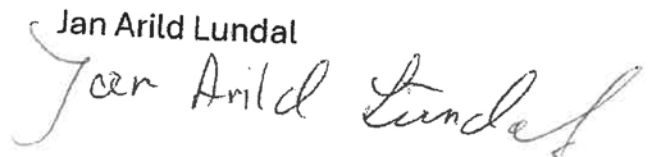
Ref.


Ragnhild Flåtsund Watne

Arve Henriksen



Jan Arild Lundal



ÅRSMØTET 09.04.2024

Det var 14 leiligheter og 1 næringsdel representert.

Ragnhild ønsket alle velkommen. Og det ble valgt to stk til å skrive under referatet. Så ble årsmeldingen godkjent.

Bjørn Høyer Jonassen la frem regnskap og budsjett. Det ble informert om at felles utgiftene i år har økt bl.a. fordi strøm og kommunale avgifter er blitt mye dyrere. Det må også byttes en del vinduer og dette koster penger.

Styret har også for 2024 en drøm om å øke egenkapitalen.

Så kom Tor Gabriel Moseid fra Motum (heisen) og fortalte litt om tilstanden på den heisen vi har nå. Den er gammel og en del deler tar det lang tid å få fatt i. Etter hvert kan det også bli vanskelig å få deler. Og det vi da risikerer er å være uten heis i 3-4 mnd for å vente på ny. Årsmøtet vedtok at vi skal bytte i løpet av høsten. Det blir da ett såkalt planlagt bytte. Da vil vi være uten heis i ca en mnd. Datoen kommer vi tilbake til. Når vi bytter heisen er firmaet pålagt å ha reservedeler til den nye i 25 år.

Å bytte heis koster ganske mye. Styret stemmer for at vi tar opp lån over 10 år. Vi føler at det blir mest rettferdig da det vil bli den som eier leiligheten som ~~04~~2024 må betale. Eller så må alle inn med ett engangs beløp snart. Det blir jo ett beløp en vil tape ved eventuelt salg. Det var litt diskusjon rundt dette med lån. Så vi satte en frist til 21.04.2024 som Ragnhild må ha beskjed om du er imot at det blir tatt opp lån. Minner om at flertallet bestemmer. Og at dette kun gjelder leilighetene.

Det ble også gjennomført ett valg.

Resutalt:

Ragnhild Flåtsund Watne, gjenvalg

Britt K.T. Pedersen , gjenvalg

Vivian A. Olsen (næring), gjenvalg

Randi Lundal, ny.

Styret blir enige om en fordeling her. Så vil alle motta en lapp med den og tlf nummer.

Ragnhild informerte om at vi nå har fått skriftlig en godkjent avtale på EL sjekk. Heisel sjekker tak og takluker 2 ganger pr år. Og vinduer sammen med styreleder 1 gang pr år. Olto har sjekket/byttet rør på

felles arealene. Men minner om at det er mange gamle bad og at det kan føre til lekkasjer. Da er det eier som står ansvarlig. Ragnhild kan kontaktes hvis du har spm rundt dette. Ventilasjonsrens har vi også avtale om faste intervaller.

Styret har inngått en avtale med Kjells Markiser. Den gir oss gode rabatter på terrassemarkiser, plissegardiner, lamellgardiner, rullegardiner og zip screen. Er dette av interesse kan du kontakte Ragnhild. Jeg vil også motta stoff/farge prøver snart.

Det er kommet reaksjoner på at økningen på felles utgiftene ikke blir informert om på forhånd. Dette lar seg ikke gjøre da budsjettet settes opp rett før de skrives.

Det er fortsatt noen som ikke har sørget for å få tinglyst sin garasjeplass. Dette er viktig å få orden på. Lurer du på om det gjelder deg, kontakt Ragnhild.

Vipas som vi har brukt til brøyting og leid matter av er dessverre konkurs. Vi har fått ny matte avtale med en som jobbet der før og nå har startet opp nytt. Arve Henriksen kjenner han som brøytet for de. Og skal høre om han vil inngå ny avtale med oss.

Styret har ett ønske om å få vasket bygget utvendig.
Malt blekk flater som flasser og en ny inngangsdør.
Dette koster penger så vi må bare ta litt av gangen.

Alle beboere har fått utdelt ett skriv fra datter til
Coldal. Dette ble også lest opp på årsmøtet.

08.05.2024 tar vi en dugnad på felles arealene. Den vil
det komme mere info om.

Ref:

Ragnhild Flåtsund Watne
Ragnhild Flåtsund Watne

Arve Henriksen

Arve Henriksen

Randi Lundal

Randi Lundal

Sameiet Sentrumsgården 55

Budsjett 1 - 12/2024

Beskrivelse	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Sum
3620 Inntekter Fellesutgifter	119 595	119 595	119 595	119 595	119 595	119 595	119 595	119 595	119 595	119 595	119 595	119 593	1 435 138
3650 Eierskiftegebyr	0	0	2 500	0	0	2 500	0	0	0	0	0	0	5 000
Leieinntekt	119 595	119 595	122 095	119 595	119 595	122 095	119 595	119 595	119 595	119 595	119 595	119 593	1 440 138
Sum salgs- og driftsinntekt	119 595	119 595	122 095	119 595	119 595	122 095	119 595	119 595	119 595	119 595	119 595	119 593	1 440 138
Bruttofortjeneste	119 595	119 595	122 095	119 595	119 595	122 095	119 595	119 595	119 595	119 595	119 595	119 593	1 440 138
<i>BF i %</i>	<i>100,00 %</i>	<i>100,00 %</i>	<i>100,00 %</i>	<i>100,00 %</i>	<i>100,00 %</i>	<i>100,00 %</i>	<i>100,00 %</i>	<i>100,00 %</i>	<i>100,00 %</i>	<i>100,00 %</i>	<i>100,00 %</i>	<i>100,00 %</i>	<i>100,00 %</i>
5000 Lønn vaktmester	4 462	4 462	4 462	4 462	4 462	4 462	4 462	4 462	4 462	4 462	4 462	4 458	53 540
5092 Feriepenger	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535	539	6 424
Lønn til ansatte	4 997	4 997	4 997	4 997	4 997	4 997	4 997	4 997	4 997	4 997	4 997	4 997	59 964
5330 Styrehonorar	0	0	0	0	0	50 000	0	0	0	0	0	0	50 000
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	0	0	0	0	0	50 000	0	0	0	0	0	0	50 000
5400 Arbeidsgiveravgift	705	705	705	705	705	7 755	705	705	705	705	705	705	15 510
Arbeidsgiveravgift og pensjonskostnad	705	705	705	705	705	7 755	705	705	705	705	705	705	15 510
LØNNSKOSTNAD	5 702	5 702	5 702	5 702	5 702	62 752	5 702	5 702	5 702	5 702	5 702	5 702	125 474
6320 Renovasjon/Søppeltømming	0	16 500	0	0	16 500	0	0	16 500	0	0	16 500	0	66 000
6330 Blomster,Uteareal	0	0	0	3 000	0	0	0	0	0	0	0	0	3 000
6340 Strøm	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	120 000
6350 Forsikringer	6 507	6 507	6 507	6 507	6 507	6 507	6 507	6 507	6 507	6 507	6 507	6 507	78 084
6365 Matteleie	1 172	1 172	1 172	1 172	1 172	1 172	1 172	1 172	1 172	1 172	1 172	1 168	14 060
6370 Vann/Kloakkavgift	13 667	13 667	13 667	13 667	13 667	13 667	13 667	13 667	13 667	13 667	13 667	13 663	164 000
6375 Snørydding	0	0	15 000	0	0	0	0	0	0	0	3 000	0	18 000
Kostnad lokaler	31 346	47 846	46 346	34 346	47 846	31 346	31 346	47 846	31 346	31 346	50 846	31 338	463 144
6500 Verktøy/Utstyr	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	3 000
6510 Utg.Upc Canal Digital Kabel Tv	12 945	12 945	12 945	12 945	12 945	12 945	12 945	12 945	12 945	12 945	12 945	12 945	155 340
6541 Lysrør	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	2 400
Verktøy, inventar og driftsmateriale som ikke skal aktiveres	13 395	13 395	13 395	13 395	13 395	13 395	13 395	13 395	13 395	13 395	13 395	13 395	160 740
6619 Rep/Vedlikh.Norsk Heiskontroll	0	0	6 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 800
6620 Rep/Vedlikeh.Heis	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	60 000
6660 Rep/Vedlikeh.Vvs/Sanitær	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	837	10 000
6670 Rep/Vedlikeh.Port	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	6 000
6677 Serviceavtale skadedyr	0	0	0	11 500	0	0	0	0	0	0	0	0	11 500
6680 Rep/Vedlikeh.Elektrikker	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	12 000
6690 Rep/Vedlikeholskostn.Div.	33 334	33 334	33 334	33 334	33 334	33 334	33 334	33 334	33 334	33 334	33 334	33 326	400 000
Reparasjon og vedlikehold	40 667	40 667	47 467	52 167	40 667	40 667	40 667	40 667	40 667	40 667	40 667	40 663	506 300
6705 Regnskapshonorar	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 837	70 000
Fremmed tjeneste	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 837	70 000
6800 Kontorrekvisita/Utstyr	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	413	5 000
6890 Gaver	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	1 800
Kontorkostnad, trykksak o.l.	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	563	6 800
6940 Porto	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	38	500
Telefon, porto o.l.	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	38	500

Sameiet Sentrumsgården 55

Budsjett 1 - 12/2024

Beskrivelse	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Sum
7440 Kontingent Huseiernes Landsforbund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 100	0	2 100
Kontingent og gave	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 100	0	2 100
7770 Bankomkostn./Kortgebyr	233	233	233	233	233	233	233	233	233	233	233	237	2 800
Annen kostnad	233	233	233	233	233	233	233	233	233	233	233	237	2 800
ANNEN DRIFTSKOSTNAD, AV- OG NEDSKRIVNING	92 083	108 583	113 883	106 583	108 583	92 083	92 083	108 583	92 083	92 083	113 683	92 071	1 212 384
Sum driftskostnader	97 785	114 285	119 585	112 285	114 285	154 835	97 785	114 285	97 785	97 785	119 385	97 773	1 337 858
Driftsresultat	21 810	5 310	2 510	7 310	5 310	(32 740)	21 810	5 310	21 810	21 810	210	21 820	102 280
Resultat før skatt	21 810	5 310	2 510	7 310	5 310	(32 740)	21 810	5 310	21 810	21 810	210	21 820	102 280
Resultat etter skatt	21 810	5 310	2 510	7 310	5 310	(32 740)	21 810	5 310	21 810	21 810	210	21 820	102 280

SENTRUMSGÅRDEN 55 SAMEIE

BALANSE	2022	2023
Kasse	0	0
Innsk.kto.	523042	380826
Utestående fellesutgifter	19573	14224
Forskuddsbetalte kostnader	53757	56780
Til gode strømkostnader	0	0
	0	
Sum eiendeler	596 372,00	451 830,00
Leverandørgjeld	215154	103407
Skyldig lønn	0	
Skyldig skattetrekk	1547	2574
Skyldig strøm	6000	17257
Skyldig styrehonorar	0	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	2157	2240
Skyldig telefon styreleder	0	0
Skyldige feriepenger	7078	7361
Skyldig anen kortsiktig gjeld	16716	16716
Sum gjeld	248 652,00	149 555,00
Egenkapital 1.1.	441919	347720
Årsresultat	-94199	-45445
Sum ny egenkapital	347 720,00	302 275,00
Sum gjeld og egenkapital	596 372,00	451 830,00

Vennesla 22.januar 2024

Merkantil Service AS
Bjørn Høyer-Jonassen

SENTRUMSGÅRDEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP	Noter	RES.2022	BUDSJ. 2023	RES.2023	BUDSJ. 2024
Inntekter fellesutgifter		1 084 948	1 091 037	1 086 470	1 279 798
Ekstraord.fellesutg.		-			
Kompensasjon vannmåler rest.		-	-		
Diverse inntekter		2 589		2 648	
Kabel TV		122 000	127 600	127 600	155 340
Eierskiftegebyr		7 500	5 000		5 000
					-
Sum driftsinntekter		1 217 037	1 223 637	1 216 718	1 440 138
Lønn vaktmester		49 500	51 480	51 480	53 540
Lønn renholder		-	-		-
Feriepenger		7 079	5 250	7 362	6 424
Styrehonorar		48 000	48 000	48 000	50 000
Arbeidsgiveravgift		14 746	14 766	15 063	15 510
Yrkesskadeforsikring		-		-	-
					-
Sum lønn og sosiale utgifter		119 325	119 496	121 905	125 474
Renovasjon		60 632	63 100	60 846	66 000
Strøm		(16 646)	70 000	165 870	120 000
Forsikringer		59 532	61 910	64 800	78 084
Snørydding		-	10 000	17 381	18 000
Renhold			6 000		
Vann og kloakkavgift		116 718	154 800	149 170	164 000
Matteleie		12 758	13 600	13 389	14 060
Driftskostn.lokaler			5 000	199	3 000
					-
Sum lokalkostnader		232 994	384 410	471 655	463 144
					-
Diverse driftskostn.		-	-		
Verktøy,utstyr		-	3 000	3 388	3 000
Ladeanlegg infrastruktur		-		50 000	
Kabel tv		121 573	127 600	146 951	155 340
Vaskemidler, rengjøringsutstyr		-			
Egenandel forsikringsaker		-	-		-
Ringeanlegg		-			-
Lysregulator/lysrør		-	3 600		2 400
Diverse driftskostn.		-	-		
Driftskostn.heis		64 246	60 000	54 815	60 000
Norsk Heiskontroll		6 656			6 800
Driftskostn.bygg		-			
Serviceavg.skadedyr		10 611	11 000	10 951	11 500
Rep/vedlikeh.VVS		1 894	12 000	8 298	10 000
Serviceavtale brannsentral		81 738	100 000		
Rep/vedlikehold port		7 175	6 000	3 033	6 000
Rep/vedlikeh.ventilasjon		-	61 250	61 250	
Rep/vedlikeh.diverse		415 886	150 000	253 553	400 000
Rep/vedlikehold elektrikker		153 000	50 000	4 503	12 000
					-
Sum drift/vedlikeholdskostn.		862 779	584 450	596 742	667 040

SENTRUMSGÅRDEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP	Noter	RES.2022	BUDSJ. 2023	RES.2023	BUDSJ. 2024
Regnskapshonorar		67 838	70 000	61 548	70 000
		-			-
Konsulentbistand		15 169			
Sum fremmede tjenester		83 007	70 000	61 548	70 000
Porto,inkassokostnader		1 947		423	500
Blomster,gaver		1 000	1 500	1 900	1 800
Telefon styreleder		-			
Kontorrekvisita		6 554	6 000	2 832	5 000
Årsmøte/styremøte				358	
Huseierne			2 100	1 990	2 100
Sum administrasjonskostnader		9 501	9 600	7 503	9 400
Renteinntekter					-
Sum finansinntekter		-	-	-	-
Rentekostnader					
Bankomkostninger		2 509	2 600	2 600	2 800
Inkassokostnader		(1 105)	-		
Renter leverandører		2 226		210	
Sum finanskostnader		3 630	2 600	2 810	2 800
Årsresultat += overskudd		(94 199)	53 081	(45 445)	102 280

kr.

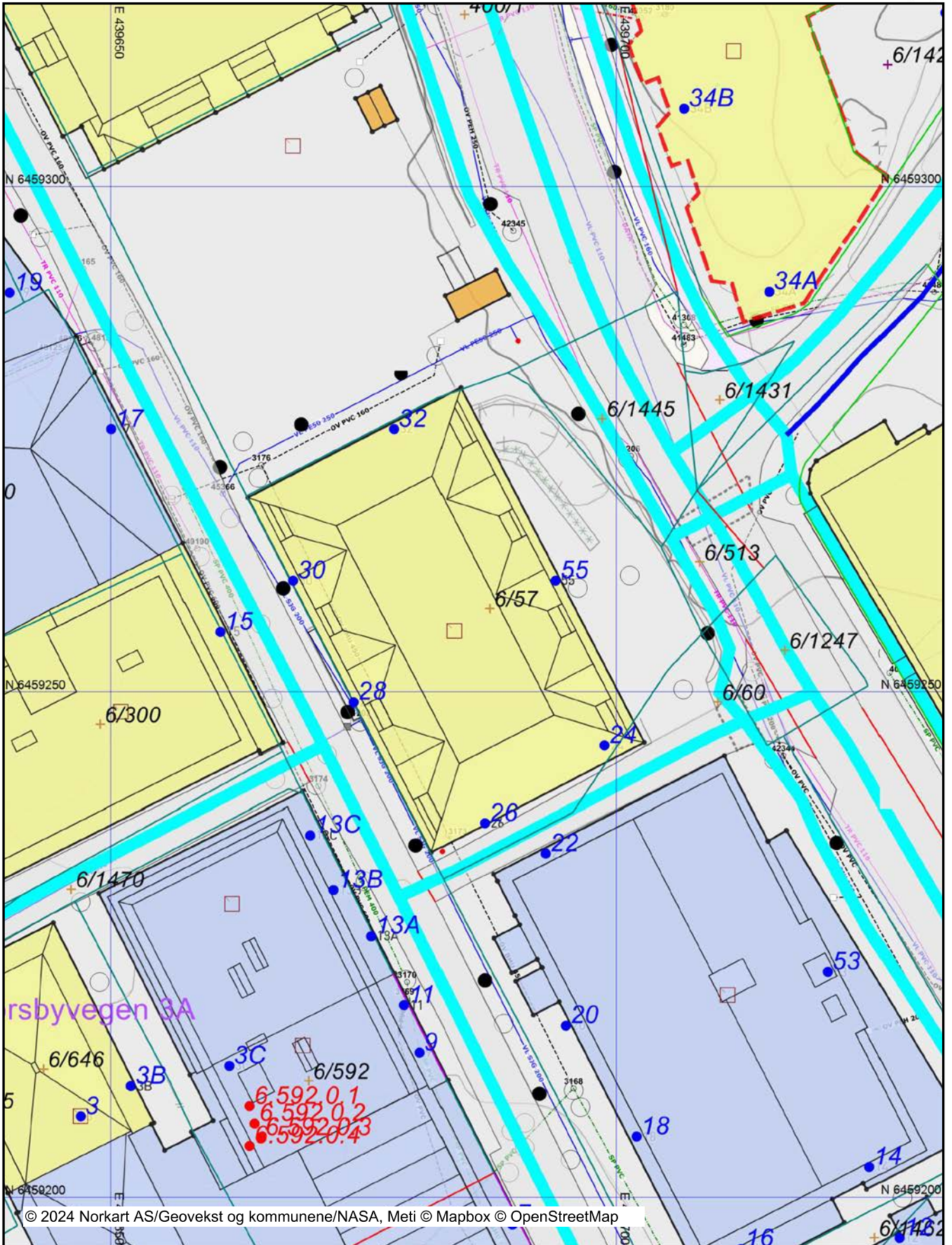


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 22.10.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring

Ledningsnett EL

- Mast

Ledningsnett VA



Kumlukk

VEG

- VegKjørende
- Vegdekkekart
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- VegGåendeOgSyklende
- Parkeringsområde
- Vegrekkeverk
- VegFiktivGrense
- Kjørebaneant
- GangfeltAvgrensning
- Vegskulderkant

Matrikkel Vegsit.

- Kommunal veg - Veglenke
- Fortau

Matrikkel Bygning

- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, uten Bygningspunkt
- Bygningsavgrensning av tiltak

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Tak sprang Bunn
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Tak sprang
- Mønelinje

Matrikkelkart

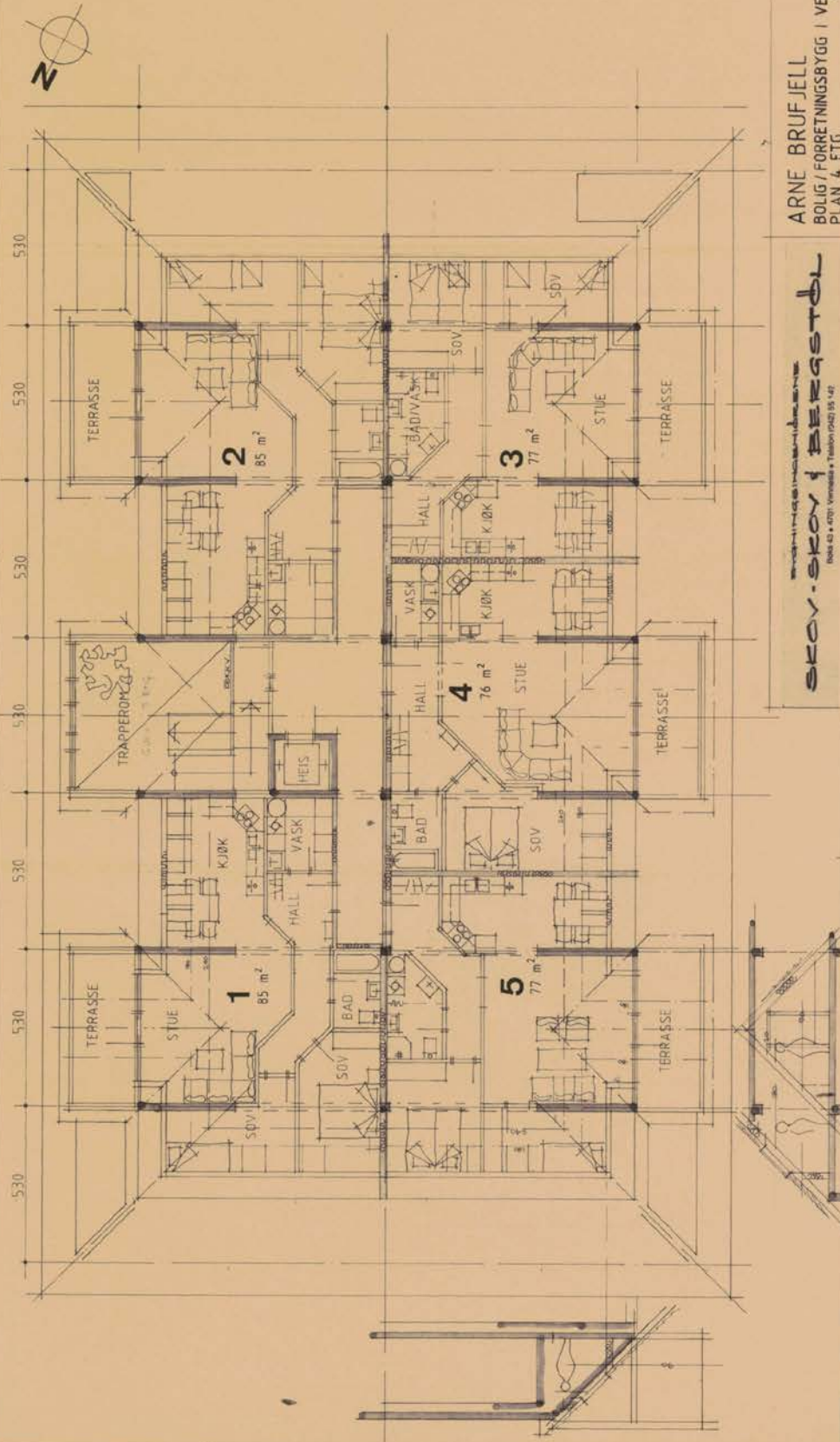
- Grunneiendom
- Anleggseiendom (Teig)
- Seksjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
- Grense ≤ 10 cm
- Grense ≤ 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense ≥ 500 cm

Matrikkel Adresse

- Tekst for Matrikeladresse
- Matrikeladresse
- Tekst for Vegadresse
- Vegadresse
- Atkomst

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg
- Godkj. Nyb./Tilb./Påb.



LEILIGHET	1	85 m ² + 11 TERRASSE
"	2	85 "
"	3	77 "
"	4	76 "
"	5	77 "
FELLESAREAL	68	390 m ² + 55 m ² TERR
		458 m ²



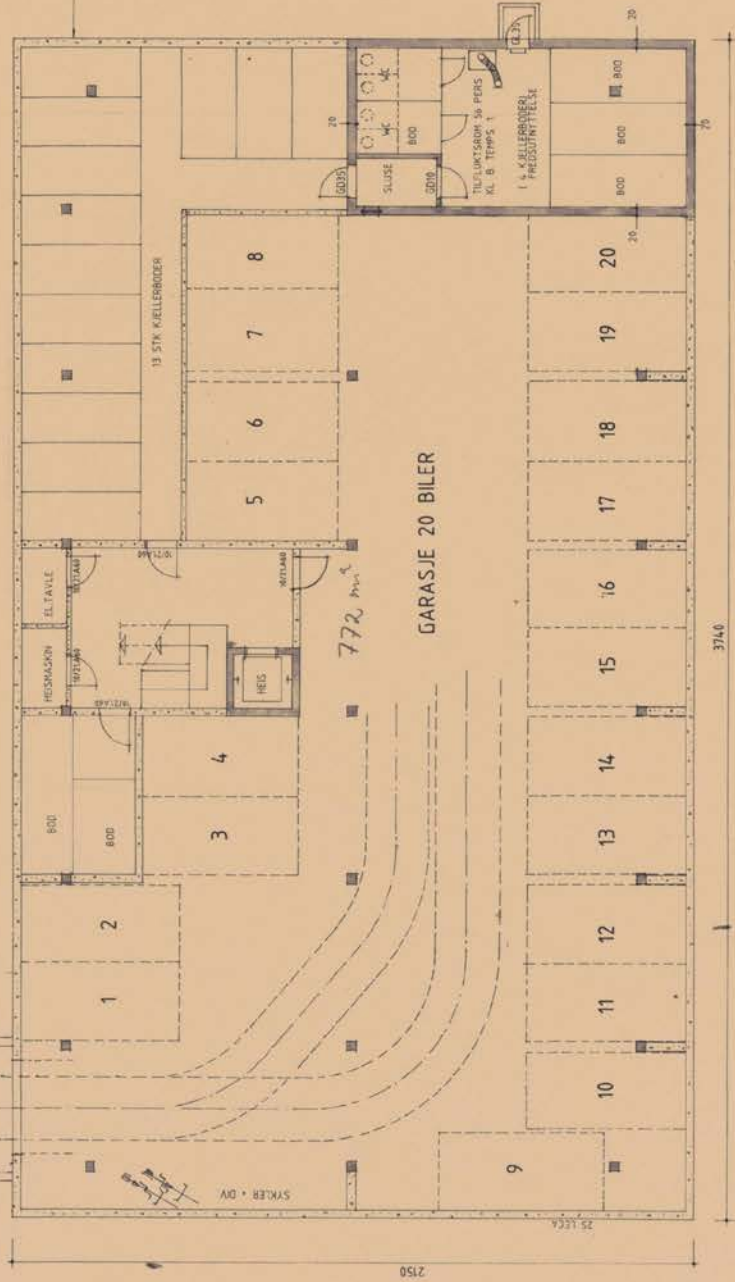
GODKJENT, den 7. 10. 1984 P
 av KOMPETENTKOMMISjonen
 20. KONGSVEIEN, J.S.

ARNE BRUFJELL
 BOLIG / FORRETNINGSBYGG | VENNESLA SENTRUM
 1:100 16.88 O.B.

SKOV-SKOV & BERGSTAD
 BOKS 4 • ETG: Vennesla • Telefon (042) 85 147

100 Prosent i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
 Dansk Scanning AS

SENTRUMSVEGEN



BUTIKHUSET

GODKJENT den 7. 12. 1967 av VENNESLA BYGGESKAD For visse vilkår. J.S.

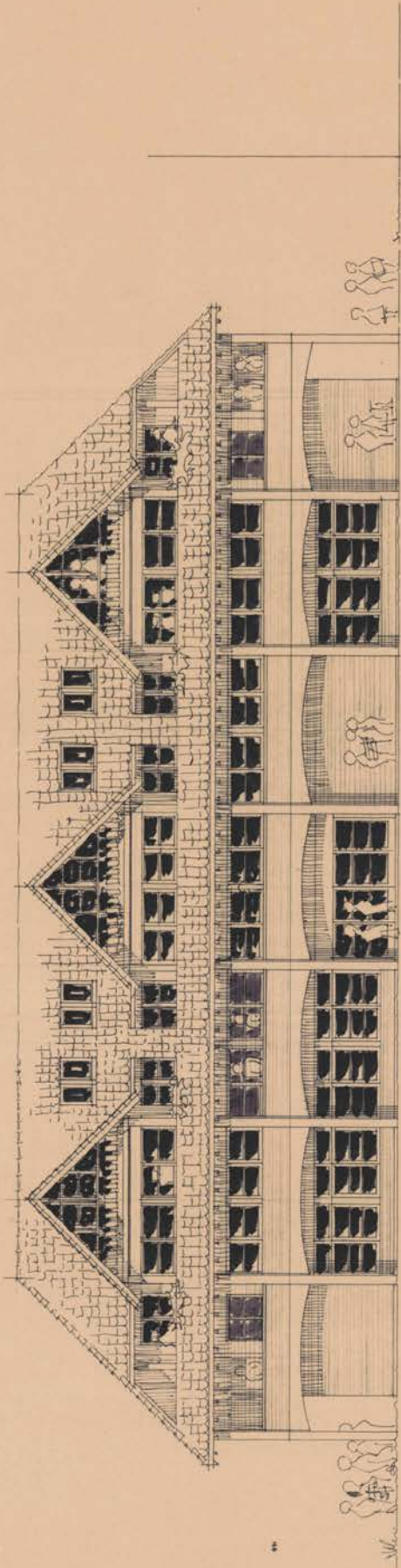
ARNE BRUFJELL
BOLIG/FORRETNINGSBYGG I VENNESLA SENTRUM
KJELLERPLAN 1:100 26.08.88 J.S.-S

SKOV-ØY & BERGSTAD
Byggetekniske tegningsselskaper
Boks 42 • 4751 Vennesså • Telefon (042) 85 142

14

100 Plasser i snittsskissen 11 er denne innplen 100 mm
Dansk Scanning AS

0 50 100



ODKJENT den 7/11 1946
av VERNESLA BYGNINGSRÅD
På visse villkår. J.S.

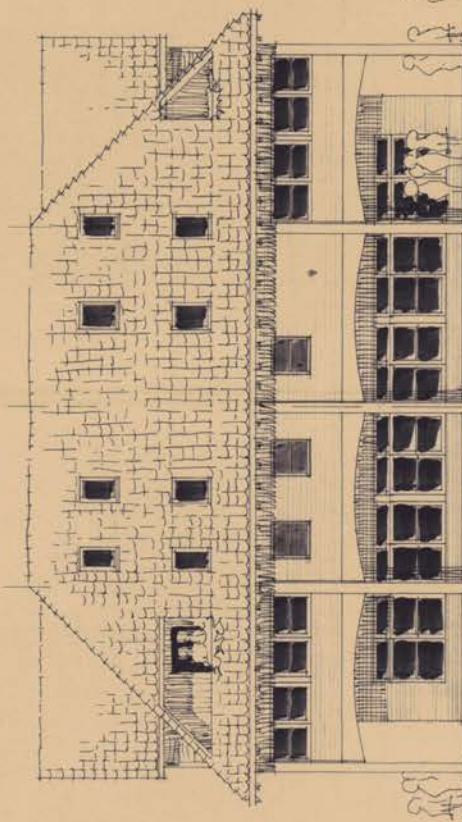
ARNE BRUFJELL
BOLIG / FORRETNINGSBYGG I VENNESLA SENTRUM
FASADE MOT ØST OG VEST 1:100 1,6,88 O.B.

BYGNINGSINGENIØRERNE
SKOV-SKOV I BERGSTADL
Boks 43 • 4701 Vennesla • Telefon (042) 85 142

#15

0 50 100

100 Procent i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning AS



CODRIFRETT, den 7. d. 18 88
av VENNISLA EYVINGSSON
På minn värdar, J. S.

ARNE BRUFJELL
BOLIG / FORRETNINGSBYGG I VENNISLA SENTRUM
FASADE MOT SÖR OG NORD 1:100 1.6.88 O.B.

SKOV-SKOV I BERGSTØL
Boks 43 • 4701 Vennesla • Telefon (042) 35 142



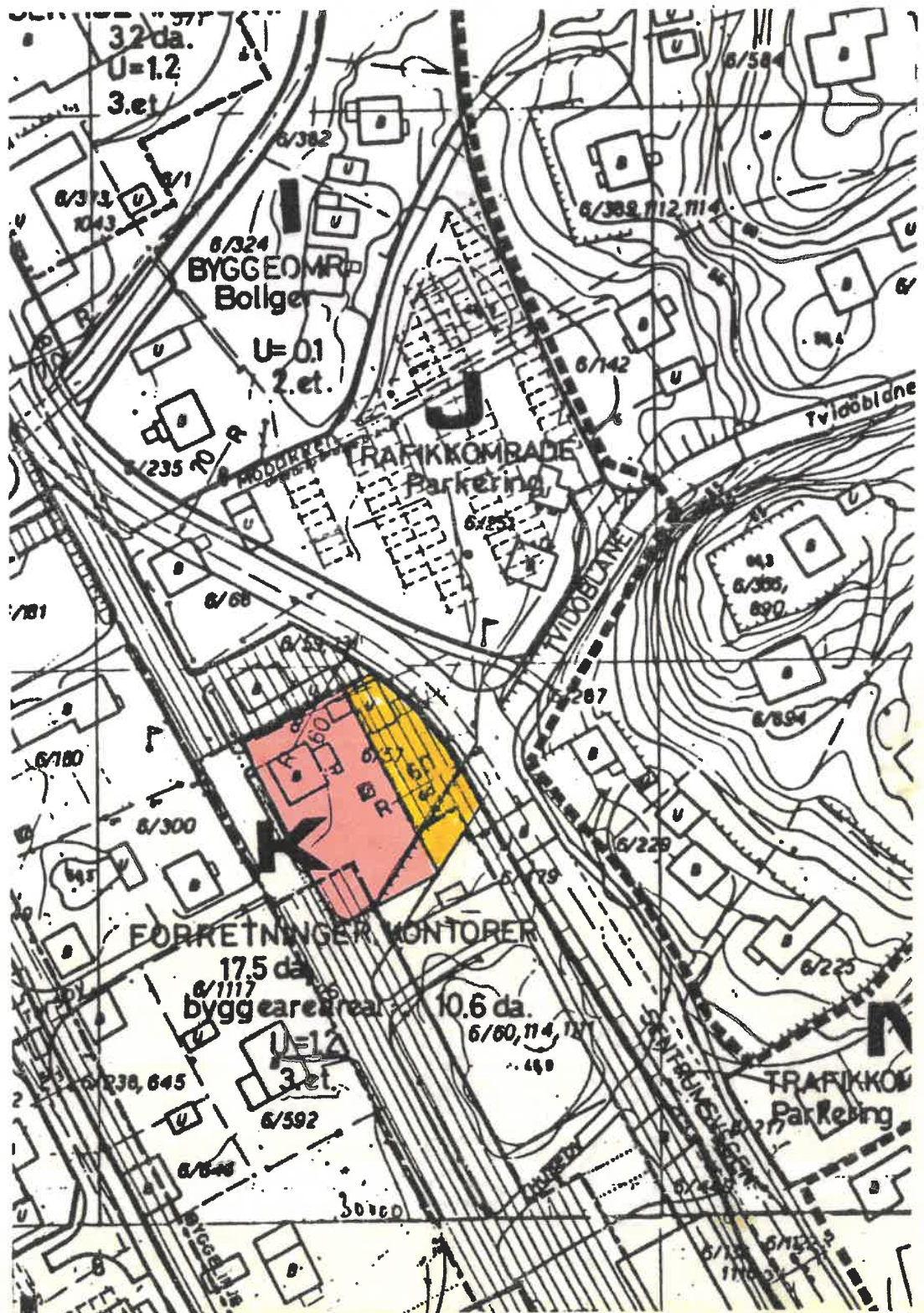
100 Porer i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning AS



SIDE 1

VEDLEGG TIL : BEGJÆRING OM OPPDELING
I EIERSEKSJONER

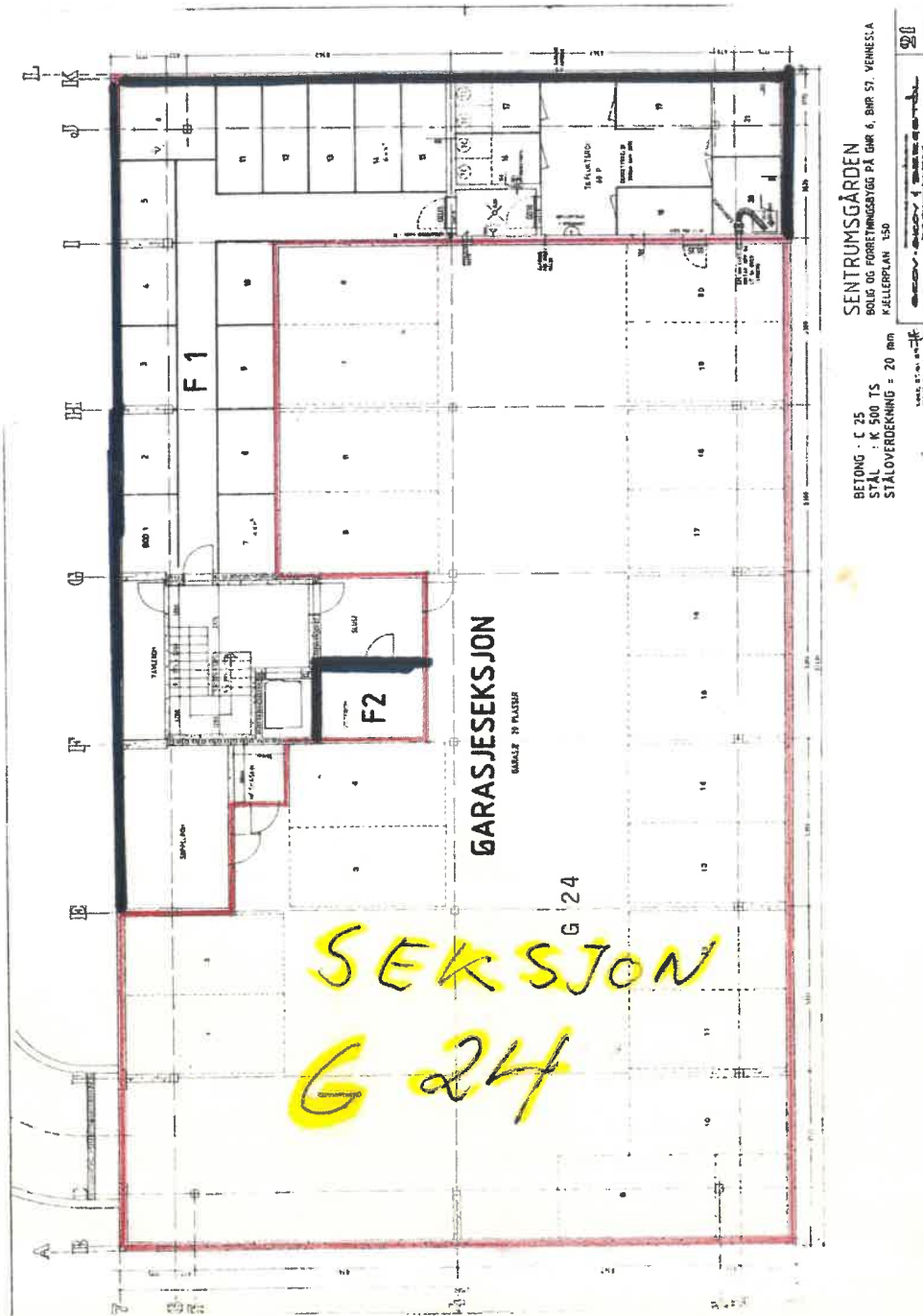
SITUASJONSPLAN 1:1000
GNR: 6, BNR. 57, VENNESLA
SENTRUMSVEIEN 55



SIDE 2

VEDLEGG TIL : BEGJÆRING OM OPPDELING
I EIERSEKJSONER

GRENSE FOR BRUKSENHET
G NR. 6, B NR. 57, VENNESLA
SENTRUMSVEIEN 55

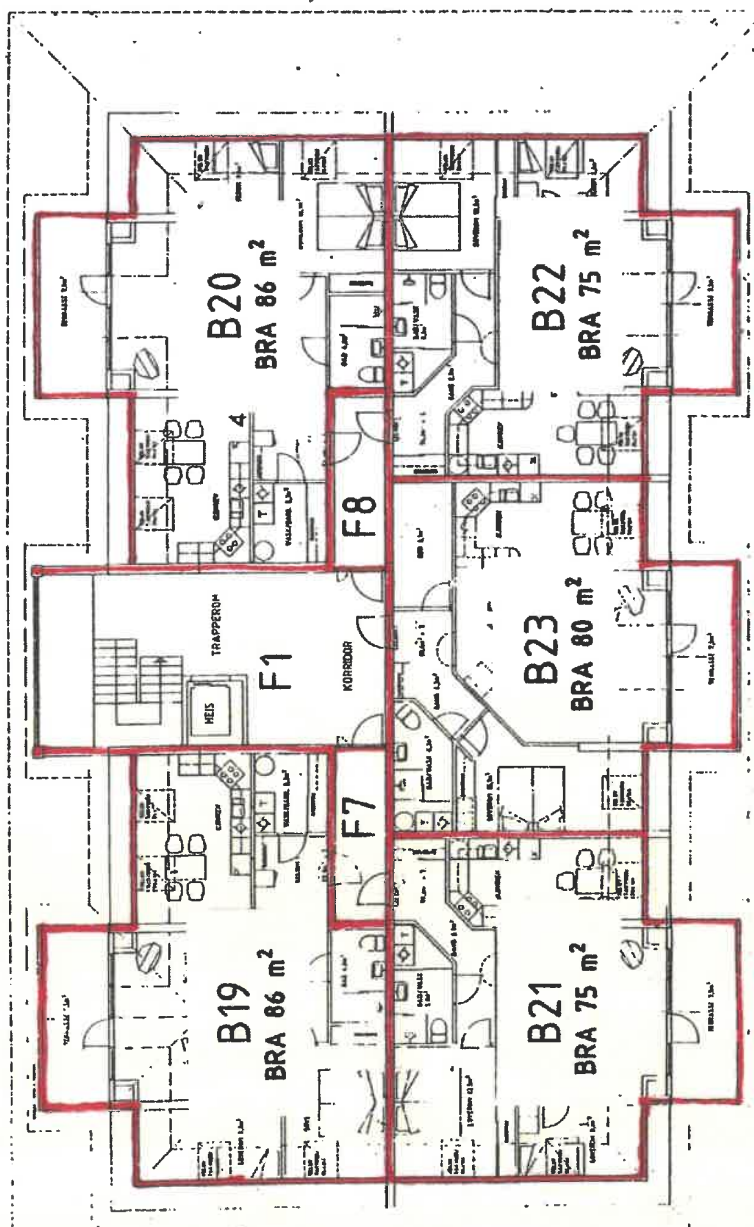


VEDLEGG TIL : BEGJÆRING OM OPPDELING
I EIERSEKJSONER

— GRENSE FOR BRUKSENHET
GNR. 6, BNR. 57, VENNESLA
SENTRUMSVEIEN 55



Plan 4. etage Leiligheter:



(Kommune)

Vennesla

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Skov-Skov & Bergstøl
Postboks 43
4701 VENNESLA

Byggherre (navn, adresse)

Brødr. Reme A/S
Postboks 53
4520 Sør- Audnedal

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Forretning/boligbygg sentrum - Vennesla	6	57		

Deres søknad	Dato		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Forretnings/boligbygg		
Behandling/vedtak	Bygningsrådet	Vedtak dato	Saksnr.
		07.12.88	243/88

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

- hele bygget
- følgende del av bygget:

Merknader

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Alle gjennomføringer gjennom brannskillebegrensende deler tettes rundt etter forskriftene.
2. Kanaler gjennom brannskillebegrensende deler utføres med brannspjell eller isoleres.
3. Det skal være brannventilasjon i trapperom.
4. Brannskillevegger i Leca må slammes på en side for å tilfredsstille kravene.
5. Rekkverk trapp mellom etasjene må utføres etter forskriftene (Maks åpning 10 cm.)

Dette arbeidet må være fullført innen:

1. ~~JUNN 1991~~ VENNESLA KOMMUNE

Teknisk Etet

Bygningsavdelingen

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Vennesla,	22.11.90	Anders SUNDSTØL

KOPI
SENDT

- ansvars-
havende
- andre

Navn	Adresse
Brødr. Reme A/S	
Navn	Adresse
Skov-SKov & Bergstøl	
Navn	Adresse
Bygningsmyndighet Rørl.kontr.	
Navn	Adresse
A. Strandberg ingen pipeXXXXXXX	



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



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



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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Sentrumsvegen 55, 4700 VENNESLA

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

KRISTINA OMDAL | Eiendomsmegler | **995 65 322**

kristina.omdal@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. VENNESLA** | Revia 1 | 38 02 22 22