



DOKUMENT- VEDLEGG

Smiheia 34, 4720 Hægeland



SØRMEGLEREN

sormegleren.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren avd Vennesla	
Oppdragsnr.	
15220108	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ann C Tangstad Horrisland	Jan Thomas Horrisland

Gateadresse	
Smiheia 34	
Poststed	Postnr
Hægeland	4720

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Firma

Arbeid utført av

To8

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

vet ikke

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

nytt bygg el annlegg

Arbeid utført av

avs elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Christine Horrisland	fd2dc15e7ade5df6fc569831 b80bc928866e9bdf	27.09.2022 07:55:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Thomas Horrisland	352a8d0b5ddbd480283b7 6f589d178b0a1172365	27.09.2022 08:05:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 15220108

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

Tilstandsrapport

📍 Smiheia 34 , 4720 HÆGELAND

📖 VENNESLA kommune

Gnr. 79, Bnr. 182, Snr. 1

Areal (BRA): Tomannsbolig 57 m²



Befaringsdato: 26.09.2022

Rapportdato: 05.10.2022

Oppdragsnr: 20308-1302

Referansenummer: KD1951

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert takstmann: Henrik Løvdal

Vår ref: henrik Løvdal



Gyldig rapport
05.10.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for 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/energitiltak av bolig.



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstmann

05.10.2022 | KRISTIANSAND S

Takst og Energidoktoren AS

Steinkleiva 7
913 23 180

Rapportansvarlig

Henrik Løvdal
Uavhengig Takstmann
takstmann@henriklovdal.no
913 23 180

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

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

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Nyere tomannsbolig på Hægeland. Utvendig bod i 1.etg. Boligen fremstår som ny. Men det er ikke montert snøfangere på taket. Takrenner går i rør ned og ut på bakken. Kledningen er ny. Den er grunnet, men trenger noen flere strøk med maling.

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

Tomannsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takstein fra byggetiden. Hunton Undertak. Det er et forenklet undertak som kombinerer undertak og vindsperre. Undertaksplatene kan brukes i kalde og isolerte takkonstruksjoner. Taknedløp og renner i metall. De går i lukket rør i bakken. Nedløp går i lukket rør i bakken. Takrenner og nedløp i plast. De går ut på bakken. Det er ikke montert snøfangere på taket. TEK10 §10-3 sier "snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Liggende kledning. Ny kledning. Kledningen trenger litt mer maling. Hunton Undertak, diffusjonsåpent. Det er et forenklet undertak som kombinerer undertak og vindsperre. Undertaksplatene kan brukes i kalde og isolerte takkonstruksjoner. Det er synlige luftespalter i takkonstruksjonen. Vinduer fra byggetiden. 3-lags glass. Dører i tre fra byggetiden. Terrassebord i tre. Rekkverk i tre. Liggende bord. Rekkverkshøyde er 100 cm. Topprekke med blikk. Utvendig trapp i tre/metall. Rekkverk i tre. Utvendig bod. Den er ikke isolert. Gulv i mur. Vegger i tre. Ok. På befaringsdagen var den fylt med lagrede gjenstander.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Bad i fra byggetiden. Kontrollerklæring foreligger. Våtromsplater på vegger. Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. Det er 30 mm fall. Ok. Det er ikke laget oppkant ved døren. Det er synlig slukmansjett klemt i klemring. Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Vann rant ok ut i fra vasken. Det trakk i fra ventil til ventilasjon. Det er ikke laget hull i tilliggende vegg mot dusjen. Våtsone mot rom med innredning. Våtsone ligger mot yttervegg. Rommet er brukt under ett år. Det er dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran er i rør i rør skap. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Lufteventil av anlegg over taket. Staking av avløpsrør i sluket. Stakemulighet for avløpsanlegg og lufting av anlegg kan ikke sjekkes inne i leiligheten. Det må videre sjekkes i felles anlegg. Det er ikke gjort. Lufteventiler er plassert i himlinger. Ventiler trekker og blåser ut luft. Varmepumpen virket ok. Vvbereder på 194 liter fra 2021. Elektrisk anlegg fra byggetiden. El-anlegget er nytt. Sluttkontroll foreligger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2.etasje	57	57	0
Sum	57	57	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

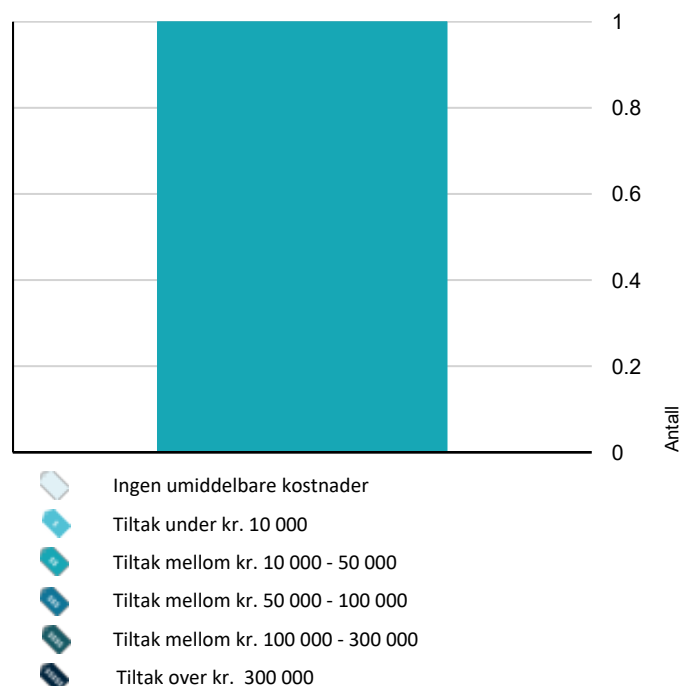
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

2021

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er nylig oppført.

UTVENDIG

Taktekking

TG 0

Taktekking med takstein fra byggetiden. Hunton Undertak. Det er et forenklet undertak som kombinerer undertak og vindsperre. Undertaksplatene kan brukes i kalde og isolerte takkonstruksjoner.



Nedløp og beslag

TG 3

Taknedløp og renner i metall. De går i lukket rør i bakken. Nedløp går i lukket rør i bakken. Takrenner og nedløp i plast. De går ut på bakken. Det er ikke montert snøfangere på taket. TEK10 §10-3 sier "snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 1

Liggende kledning. Ny kledning. Kledningen trenger litt mer maling.



Takkonstruksjon/Loft

TG 0

Hunton Undertak, diffusjonsåpent. Det er et forenklet undertak som kombinerer undertak og vindsperre. Undertaksplatene kan brukes i kalde og isolerte takkonstruksjoner. Det er synlige luftespalter i takkonstruksjonen.



Vinduer

TG 0

Vinduer fra byggetiden. 3-lags glass.



Tilstandsrapport

Dører

TG 0

Dører i tre fra byggetiden.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 0

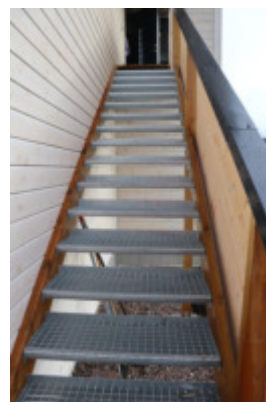
Terrassebord i tre. Rekkverk i tre. Liggende bord. Rekkverkshøyde er 100 cm. Topprekke med blikk.



Utvendige trapper

TG 1

Utvendig trapp i tre/metall. Rekkverk i tre.



Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

TG 0

Utvendig bod. Den er ikke isolert. Gulv i mur. Vegger i tre. Ok. På befaringsdagen var den fylt med lagrede gjenstander.



INNENDIG

Overflater

TG 0

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



Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik.



Radon

TG 2

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

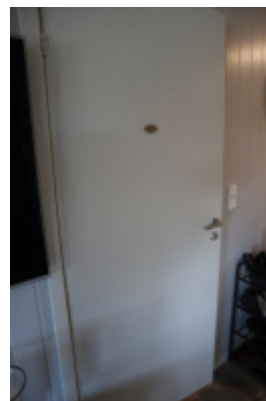
Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Innvendige dører

TG 0

Innvendige dører ok.



VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

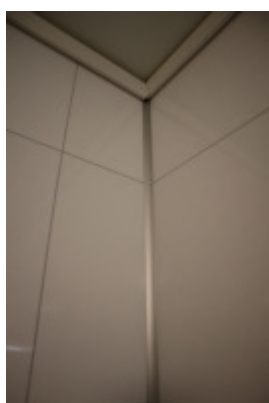
Bad i fra byggetiden. Kontrollerklæring foreligger.



Overflater vegger og himling

TG 0

Våtromsplater på vegger.

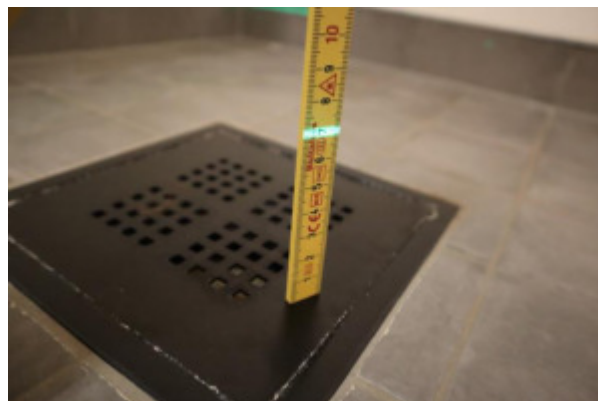


Overflater Gulv

TG 0

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. Det er 30 mm fall. Ok.

Det er ikke laget oppkant ved døren.



Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Det er synlig slukmansjett klemt i klemring.

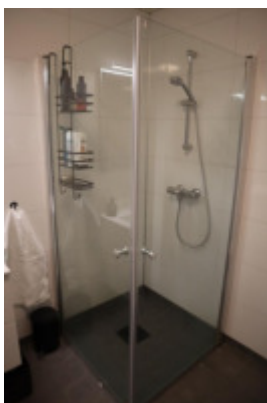


Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 0

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



Ventilasjon

TG 0

Det trakk i fra ventil til ventilasjon.



Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG 0

Det er ikke laget hull i tilleggende vegg mot dusjen. Våtsone mot rom med innredning. Våtsone ligger mot yttervegg. Rommet er brukt under ett år. Det er dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 0

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



Avtrekk

TG 0

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.



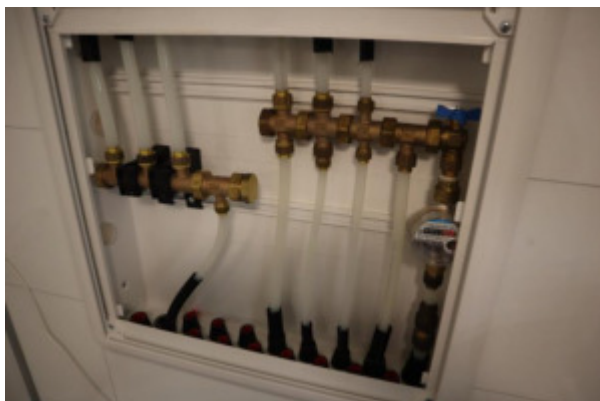
TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 0

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



Avløpsrør

TG 0

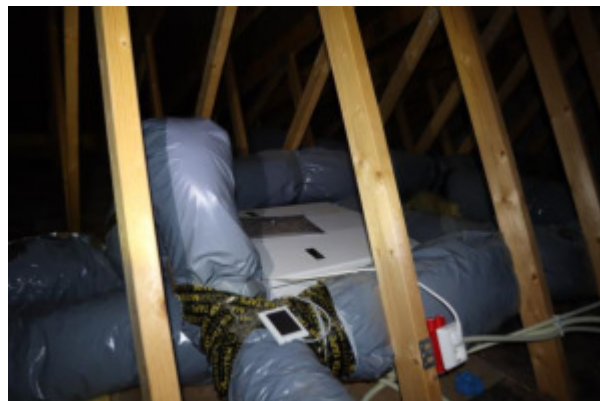
Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Lufteventil av anlegg over taket.
Staking av avløpsrør i sluket. Stakemulighet for avløpsanlegg og lufting av anlegg kan ikke sjekkes inne i leiligheten. Det må videre sjekkes i felles anlegg. Det er ikke gjort.



Ventilasjon

TG 0

Lufteventiler er plassert i himlinger. Ventilertrekker og blåser ut luft.



Varmesentral

TG 0

Varmepumpen virket ok.



Varmtvannstank

TG 0

Vvbereder på 194 liter fra 2021.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 0

Elektrisk anlegg fra byggetiden. El-anlegget er nytt. Sluttkontroll foreligger.

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

Branntekniske forhold

TG 0

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 0

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

Grunnmur og fundamenter

TG 0

Grunnmur av elementer.



Terrengforhold

TG 0

Flater tomt bak og foran boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 0

Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2.etasje	57	57	0	Entré , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom , Stue/kjøkken	
Sum	57	57	0		

Kommentar

Soverom og benevnelse av rom er tatt med etter bruken.

Utvendig bod på 5 m2 BRA S-rom i 1.etg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
26.9.2022	Henrik Løvdal	Takstmann
	Ann Christine Horrisland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	79	182		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Smiheia 34

Hjemmelshaver

Horrisland Ann Christine Tangstad, Horrisland Jan
Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av tomannsbolig på Hægeland.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 830 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.09.2022		Fremvist	0	Nei
Uavhengig kontroll våtrom.	10.12.2021	Chricon as.	Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi	26.09.2022		Fremvist	0	Nei
Skjøte	14.01.2022	Tinglyst skjøte. Proffoppgjør as. Statens kartverk.	Fremvist	0	Nei
Tegninger	28.04.2021	Be Con	Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

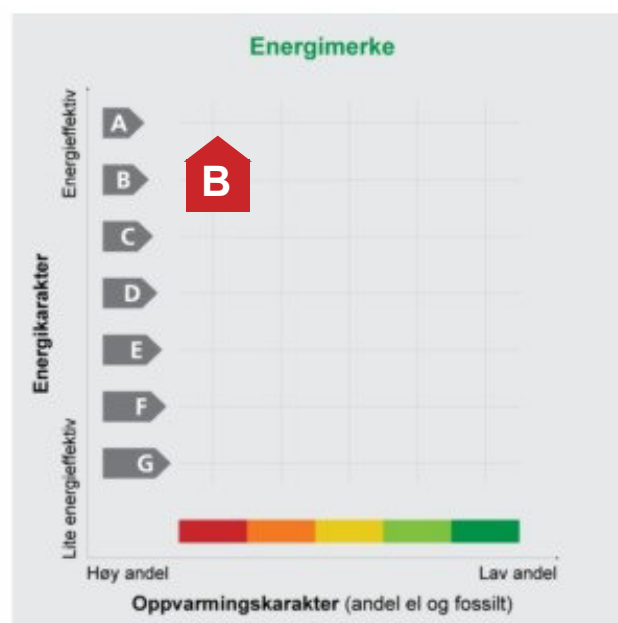
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KD1951>

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

ENERGIATTEST

Adresse	Smiheia 34
Postnr	4720
Sted	HÆGELAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	79
Bnr.	182
Seksjonsnr.	1
Festenr.	0
Bygn. nr.	300900355
Bolignr.	H0101
Merkenr.	2ec0b001-9cb0-489c-bb00-2a0361a393b5
Dato.	17 Oct 2022



Innmeldt av *****

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 innnetemperaturen

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)

- Vask med fulle maskiner

- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

- Følg med på energibruken i boligen

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår: 2021
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 57
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ventilasjon: Balansert 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. 800 49 003 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. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Smiheia 34
Postnr/Sted: 4720 HÆGELAND
Bolignr: H0101
Dato: 17.10.2022 10:16:03
Energimerkenr: 2ec0b001-9cb0-489c-bb00-2a0361a393b5
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 79
Bruksnr: 182
Seksjonsnr: 1
Festen: 0
Bygningsnr: 300900355

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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. Kjøl- 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 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 7: 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.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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.



Tegnforklaring

VA_KOPLINGER_4223		AVLOPFELLES STOR	
	Kum		VANNLEDNING_PUMPELEDNING
	Kum		VANNLEDNING PRIVAT
	Abonnent		VANNLEDNING
	Anboring		VANNLEDNING STOR
	Basseng		SPILLVANN PUMPELEDNING
	BrÅ,nn		SPILLVANN PRIVAT
	Diverse		SPILLVANN
	Grenpunkt		SPILLVANN STOR
	Gategut		OVERVANN PRIVAT
	Hjelpepunkt		OVERVANN
	Hydrant		OVERVANN STOR
	Hydrofor		DRENSLEDNING
	Sprinkelanlegg		DRENSLEDNING STOR
	Bekkeinntak		DIVERSE_LEDNINGER
	BekkeinntakMedRist		DIVERSE_LEDNINGER
	Inntak	VA_UTSTYR_4223	
	Kran		Maaler
	Minirensanlegg		Stengeventil Apen
	Oljeutskiller		Stengeventil Stengt
	Fettutskiller		Diverse_Ventiler_skraastrek
	OverlÅ,p		SoneVentil
	Pumpekum		BrannVentil
	Pumpestasjon spillvann	VA_UTSTYR_KOPL_4223	
	Pumpestasjon vann		Spyleventil
	Reduksjon		Lufteventil
	Renseanlegg		Varmekabel
	Vannbehandlingsanlegg		BrannVentil
	Sandfangskum	Høydeinformasjon	
	Septiktank		Høydekurve 5m
	SkjÅ,t		Høydekurve 1m
	Slamavskiller		Forsenkningkurve 1m
	Gatesluk	Matrikkel Bygning	
	SlukMedSandfang		Bygning, Boligbygg
	Sluk		Bygning, Boligbygg
	PÅ%koplingspunktAvlÅ,p		Bygning, Boligbygg
	Trekkum		Bygning, Boligbygg
	Tank		Bygning, Fritidsbygg
	Trasepunkt		Bygning, Andre bygg
	Uspesifisert		Bygning, Andre bygg
	Utslipp		Bygning, Andre bygg
	Vannpost		Bygning, Andre bygg
	Ventilpunkt		Bygning, Igangsettingstill.
	T-ROR		Bygning, Unntatt fra saksbeh.
	Mast veglys		Bygning, uten Bygningspunkt
	Skap veglys		Bygningsavgrensning av tiltak
	Stake_Spyle_Kum	Bygninger	
VA_LEDNINGER_4223			Bygningsdelelinje
	NEDLAGTLEDNING		Grunnmur
	AVLOPFELLES PRIVAT		Taksprang Bunn
	AVLOPFELLES		Takriss
	AVLOPFELLES		Takoverbygg
			Takoverbygg kant
			Trapp inntil bygg, kant
			Veranda
			Bygningslinje
			Taksprang
			Mønelinje
			Låvebru
		Matrikkelkart	

REGULERINGSPLAN FOR HÆGELAND, VENNESLA KOMMUNE.

Reguleringsbestemmelser med ny § 2.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense (sort, bred stiplelinje).

§ 2

AREAL FOR SMÅHUSBEBYGGELSE - SMIHEIA

a) UTNYTTELSESGRAD - BYA.

Utnyttelsesgraden BYA er 25% for eneboliger og 30% for vertikalt delt 2-mannsboliger, inkl. garasje regnet for utvendig grunnmur. Balkonger regnes med i utnyttelsesgraden når de er understøttet fra terrenget på peler.

Terrasser som bare i liten grad går over terrengnivå regnes ikke med i utnyttelsesgraden.

b) HØYDER.

Der terrenget ligger til rette for det tillates u.etg. innredet til boligformål/ekstra boenhet. Dog skal mønehøyde ikke overskride 8.5 m målt i forhold til gjennomsnittlig, ferdig planert terreng rundt bygget.

c) GARASJE/UTHUS/VEDBOD - FRITTLIGGENDE.

Denne skal være i 1 etasje med maks grunnflate 50 m². Loft kan ikke ha større målverdig areal enn 1/3 av underliggende areal, jfr. NS 3940. Garasje med avstand mindre enn 1.0 m til nabogrense må ha naboerklæring om tillatelse til vedlikehold fra naboeiendom.

Alle garasjer skal være tegnet inn på situasjonskartet ved byggesøknad for bolig, selv om garasjen ikke bygges samtidig, og skal være bindende. Dette for at en skal ha tenkt gjennom garasjens plassering og størrelse på lik linje med boligen.

Utnyttelsesgraden BYA i bestemmelsene tillates ikke overskredet selv om en ønsker garasje større enn tidligere 36 m².

d) BILOPPSTILLINGSPLASSER.

- Hver boenhet for enebolig, 2-mannsbolig og rekkehus krever 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. enhet (ikke foran garasje).

- Ekstra boenhet krever en ekstra oppstillingsplass.

e) MURER OG BEPLANTNING MOT VEG.

- Høyde på mur mot veg og avstand fra denne skal godkjennes i hvert enkelt tilfelle.

- Beplantning mot kommunal veg kan kreves fjernet hvor den etter bygningsrådets skjønn er til fare for den offentlige ferdsel.

f) LEKEPLASSER.

Opparbeidelse av disse m/lekeapparat i henhold til kommunale retningslinjer skal være ferdig senest når tomtene som sokner til de enkelte lekeområdene er byggeklare.
Opparbeidelse av lekeområder skal skje i regi av parkavdelingen eller av entreprenør ved privat utbygging.

- g) lekeplass skal opparbeides før innflytting i første leilighet på eiendommen g/bnr. 79/120.

§ 2.a

AREAL FOR SMÅHUSBEBYGGELSE - ØVRIGE, MINDRE OMRÅDER.

a) UTNYTTELSESGRAD - BYA.

Utnyttelsesgrad BYA er 25 % for eneboliger og 30 % for vertikaldelte 2-mannsboliger, inkl.garasje.
BYA settes til 40 % for flerfamiliehus på g/bnr. 79/120.

b) BILOPPSTILLINGSPASSER.

- Hver boenhet for enebolig, 2-mannsbolig og rekkehus krever 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. enhet (ikke foran garasje).

- Ekstra boenhet krever en ekstra oppstillingsplass.

§ 3

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

Bebyggelsen kan utføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, innhenging m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet, eller deler av det, før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

Utnyttelsesgraden $U = 0,5$.

§ 4

OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE.

- a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at bolig for innehaver, bestyrer el. vaktmester for forretningsbygg kan godkjennes innen disse områder.
- b) Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av dette før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.
- c) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den alminnelige ferdsel.
- d) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass til parkering samt på- og avlesning, nødvendig for eiendommens bruk etter kommunens vedtekt til bygningslovens § 69, og bygningsrådets skjønn.

Utnyttelsesgraden $U = 0,5$.

§ 5

OMRÅDE FOR INDUSTRI.

- a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- b) Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av dette før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.
- c) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- d) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlesning, nødvendig for eiendommens bruk etter kommunens vedtekt til bygningslovens § 69, og bygningsrådets skjønn.

Utnyttelsesgraden $U = 0,7$.

§ 6

FRIOMRÅDER.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 7

OMRÅDE FOR VANNFORSYNING.

Bygningsrådet kan tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til område for vannforsyning, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk for vannforsyning.

§ 8

ANTIKNVARISK SPESIALOMRÅDE.

Innenfor de to antikvariske spesialområdene er det tre gravhauger, merket R på reguleringskartet. Ifølge lov om kulturminner av 9. juni 1978, § 4 og 6, er disse fornminnene og et fem meter bredt belte omkring dem fredet.

§ 9

FELLESBESTEMMELSER.

- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer.

- b) Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av dette før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.
- c) Gjerders utførelse søkes godkjent av bygningsrådet.
- d) Eksisterende vegetasjon søkes bevart.
- e) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.
- f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

VENNESLA, den 18. juni 1985

VENNESLA, den 21. juli 1995

Revidering godkjent 09.11.95, sak 9/95, Bygg-/miljøutvalget (ny § 2).
Revidert B/M- utvalget 13.12.06, sak 189/06 § 2b,c
KSt. 20.06.07 §2a, pkt.a og § 2g
Revidert B/M- utvalget 20.08.08, sak 08/95 § 2c

Kommune	Vennesla
00936846777	

MÅLEBREV	X	uten grensejustering med grensejustering
J.nr. 102/07		
Målebrev nr. 5889		
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.		

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	79	182	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	413.3		m ²

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	20.12.2007		
Rekvirent	Vennesla kommune v/Alf Tellef Neset	Gnr. 79	Bnr. 117
Bestyrer	Arild Aanesland		
Forretning	Kart -og delingsforretning over en parsell av gnr 79, bnr 117.		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Vennesla	12.01.2008	<i>Arild Aanesland</i>	Arild Aanesland

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Gnr 79	Bnr 182	Festenr
-----------	------------	---------

Representasjonspunkt X 43002	Y -37258
---------------------------------	----------

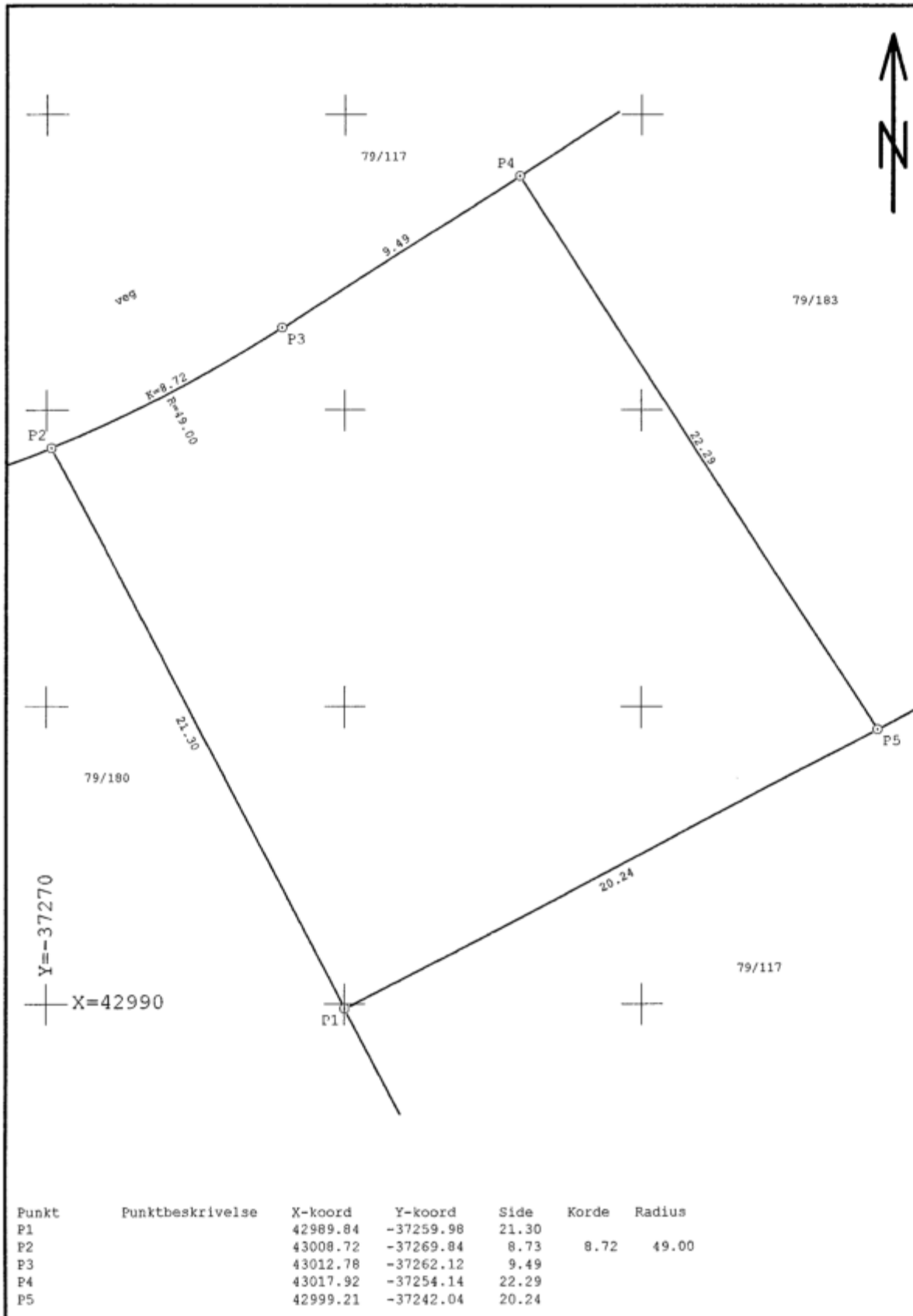
Kartblad BH009-1-02	X Landsnett
------------------------	----------------

Målestokk 1: 200	Areal 413.3 m ²
---------------------	-------------------------------

MÅLEBREVKART

Jnr 102/07

Målebrev nummer 5889



Disse vedtekter skal brukes for sameier som **kun** består av boligseksjoner.

VEDTEKTER

for

Sameiet Smiheia 34-36

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 05.10.2022

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Smiheia 34-36. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.01.2022

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 2 boligseksjoner på eiendommen gnr. 79 , bnr. 182 i Vennesla kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet.

(2) Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Vedlagte situasjonskart viser inndelingen av utomhusarealer på tomt til seksjonene.

Seksjon nr 1 disponerer eksklusivt areal innenfor rød skravering på vedlegg. Seksjon 2 disponerer eksklusivt areal innenfor blå skravering på vedlegg.

Ingen del av tomt er fellesareal.

Endringer av utomhusarealer krever samtykke fra begge seksjoner.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

(1) Hver seksjon parkerer på egen eksklusiv del av tomt, jfr pkt 3-1 (6)

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, herunder utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er også ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

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

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

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

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

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

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

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig

vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og ett styremedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør for det antall år årsmøtet har bestemt. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved at styreleders stemme er gjeldende utfall.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

A. Sweland

Fan Thomas Fanisland

Tomteinndeling tilhørende leilighetene

Blå
markering
viser
uteområde
tilhørende
leilighet 2

Rød
markering
viser
uteområde
tilhørende
leilighet 1

6,00 m

6,00 m

Referat/Protokoll fra Stiftelsesmøte/sameietmøte i sameiet : Smiheia 34-36

Møte dato 05.10.2022

Møtested: Smiheia 34-36

Tilstede:

Snr 1: Jan Thomas Horrisland

Snr 2: To8 Eiendom As v/ Asbjørn Svaland

Totalt 2 stemmeberettigede

Møtet ble åpnet av: Asbjørn Svaland

1 : Konstituering av sameie – valg av styret

A. Valg av møteleder. Foreslått: Asbjørn Svaland

Vedtak: Enstemmig

B Valg av referent/sekretær. Foreslått: Asbjørn Svaland

Vedtak: Enstemmig.

C Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

Det ble foreslått å godkjenne den måte sameiemøtet var innkalt på, og erklærer møtet for loverlig satt. Vedtak: Enstemmig

D Valg av person som underskriver protokoll sammen med møteleder

Foreslått: : Jan Thomas Horrisland

E Konstituering av sameiet

Sameiet Smiheia 34-36 etableres med vedtekter datert 05.10.2022.

Vedtak: Enstemmig

E Valg av styret.

Foreslått leder: Asbjørn Svaland

Vedtak: Enstemmig.

Foreslått styremedlem Jan Thomas Horrisland

Vedtak: Enstemmig

Valg av periode for styreverv. Foreslått: 3 år

Vedtak: Enstemmig.

Valg av hvem som skal signere på styrets vegne

Foreslått: Styrets leder og et styremedlem i fellesskap

Vedtak: Enstemmig.

2. Sameiets fellesutgifter

Forslag: Felles bygningsforsikring fordeles med 50 % på hver seksjon. Ellers ingen innbetalning av fellesutgifter pr nå. Styret vurderer behov for fellesutgifter.

Vedtak: Enstemmig

3. Diverse

A Ingen forslag under diverse.

4. Ved valgene på sameiemøtet har styret følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder:	Asbjørn Svaland	Smiheia 70, 4720 Hægeland	3 år
Styremedlem:	Jan Thomas Horrisland	Smiheia 34, 4720 Hægeland	3 år

Protokoll godkjent av undertegnede:



Møteleder



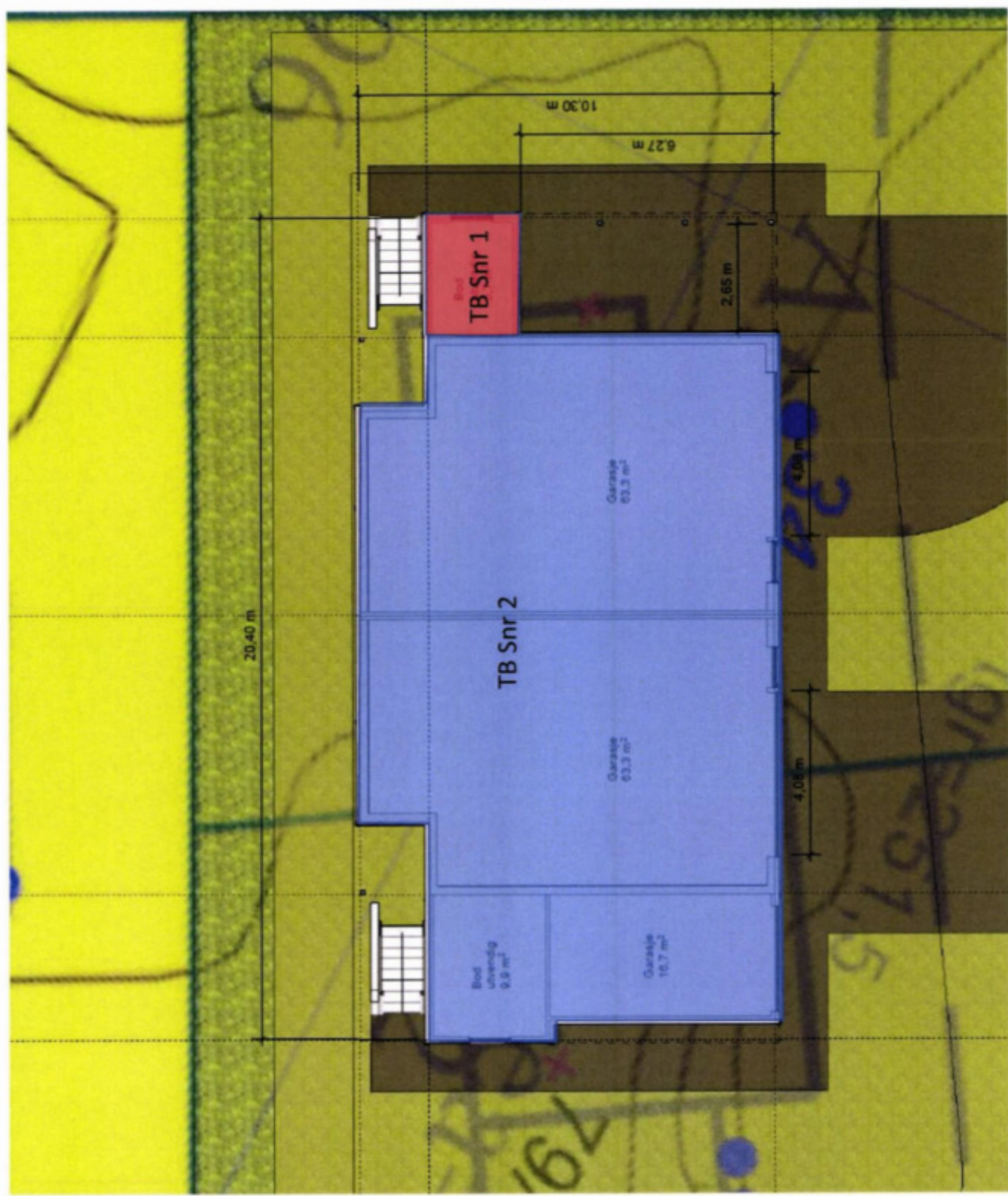
Protokoll vitne Jan Thomas Horrisland

-

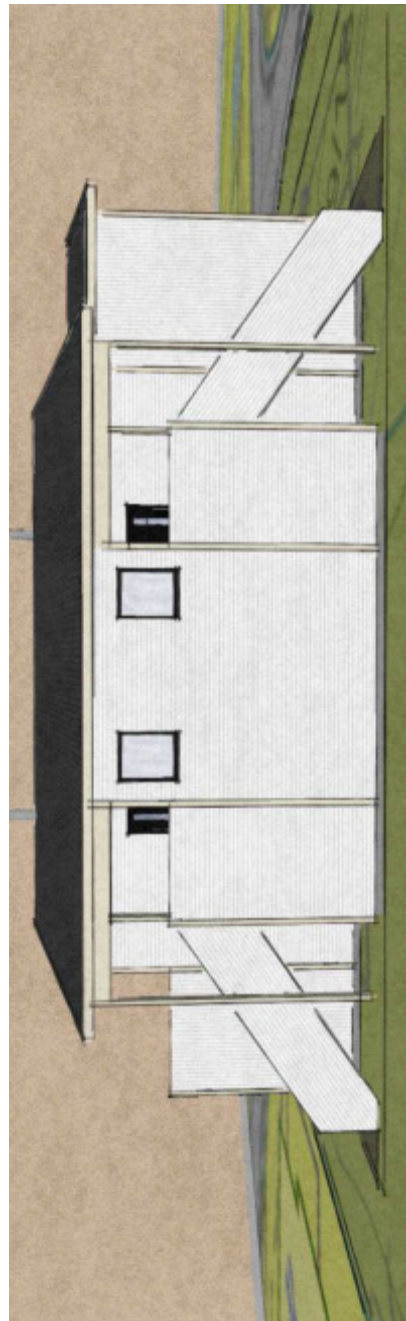
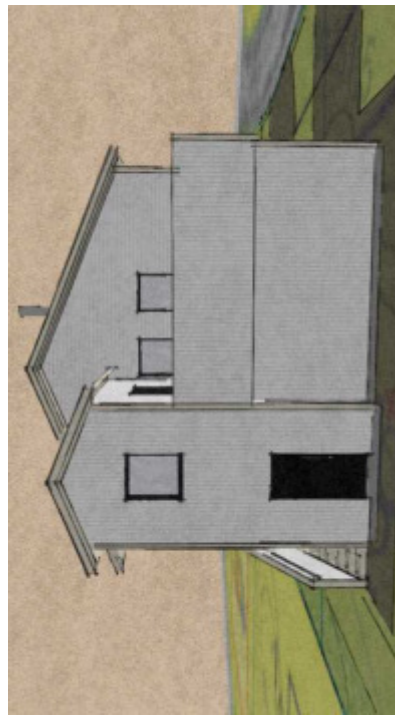


BE CON
BETON - STÅL - TRÆ
BE-CON AS
Drammen 30 C
4634 Kristiansund S
post@be-con.no
76908 45 720
M = 1:100 (A3)
Dato: 18.04.2021
Tegnet av: Torgeir
Sjueide 34-36
Prosjekt: Torgeir
Torgeir 34-36
Torgeir 34-36
Torgeir 34-36

E.02
Tegning:
2. etg
Planlegging



BE-CON
BE-CON AS
Dokumentation
4534 Kriemhildstr. 5
10508 45 730
post@be-con.de
M = 5.100 (A3)
Datum: 20.04.2021
Zeichner: T. Bräunlein
Prüfer: T. Bräunlein
Gründer: T. Bräunlein
T. Bräunlein AS

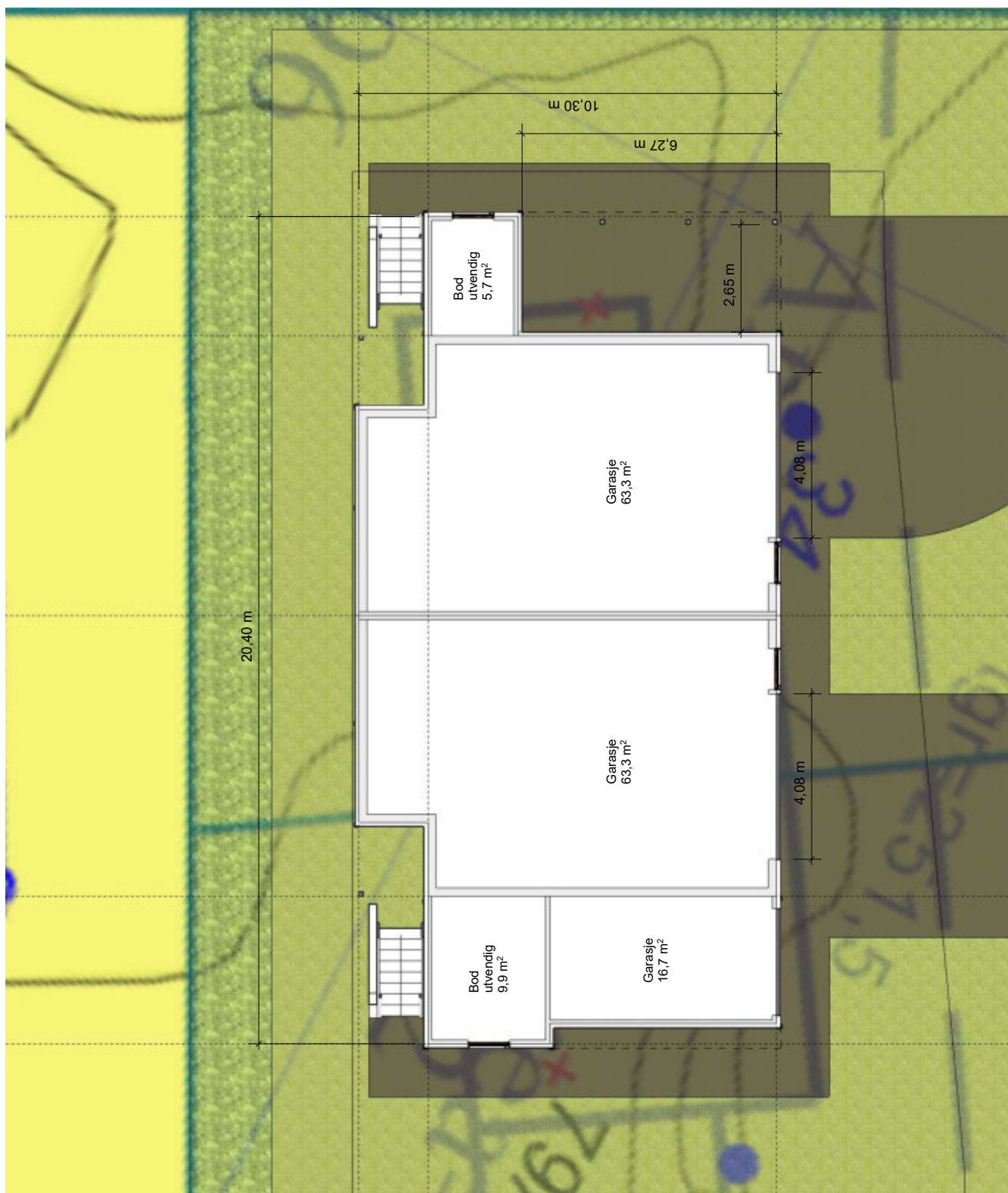




BE-Con AS
Dalsveien 30 C
4634 Kristiansand S
Tlf: 908 45 730
post@be-con.no

Dato: 28.04.2021
Tegnet av: JN
M = 1:100 (A3)

Prosjekt: Tomannsbolig i
Smihøia 34-36
G.nr: 79, B.nr: 182 og 183
Tilskshaver: Tøst Endom AS





BE-Con AS
Dalsveien 30 C
4634 Kristiansand S
post@be-con.no
Tlf: 908 45 730

Dato: 28.04.2021
Tegnet av: JN
M = 1:100 (A3)

Prosjekt:
Tomannsbolig i
Smihøia 34-36
G.nr:79, B.nr:182 og 183
Tilskshaver:
Tos Eieendom AS





BE-Con AS
Dalsveien 30 C
4634 Kristiansand S
Tlf: 908 45 730
post@be-con.no

Dato: 28.04.2021
Tegnet av: JN
M = 1:100 (A3)

Prosjekt: Tomannsbolig i
Smihøia 34-36
G.nr:79, B.nr:182 og 183
Tiltakshaver: Tøst Endom AS

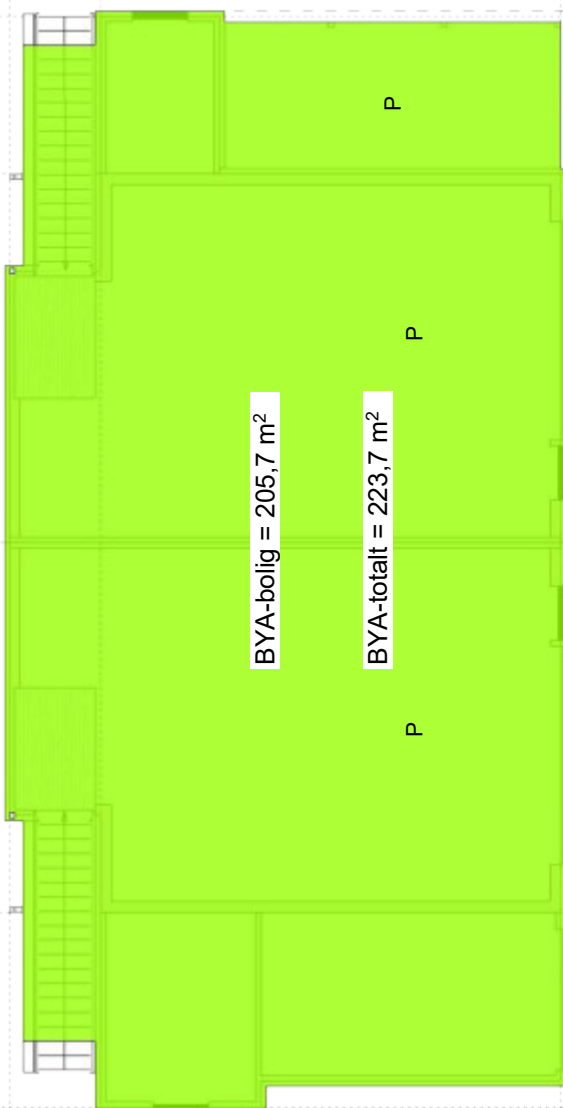




BE-Con AS
Dalsveien 30 C
4634 Kristiansand S
Tlf: 908 45 730
post@be-con.no

Dato: 28.04.2021
Tegnet av: JN
M = 1:100 (A3)

Prosjekt: Tomannsbolig i
Smihøia 34-36
Tilskshaver: Tøst Eiendom AS
G.nr: 79, B.nr: 182 og 183



P-plass
18,0 m²

BYA-bolig = 205,7 m²

BYA-totalt = 223,7 m²

P

P

P

E.05

Tegning:
Plantegning
BRA 1 og 2.etg

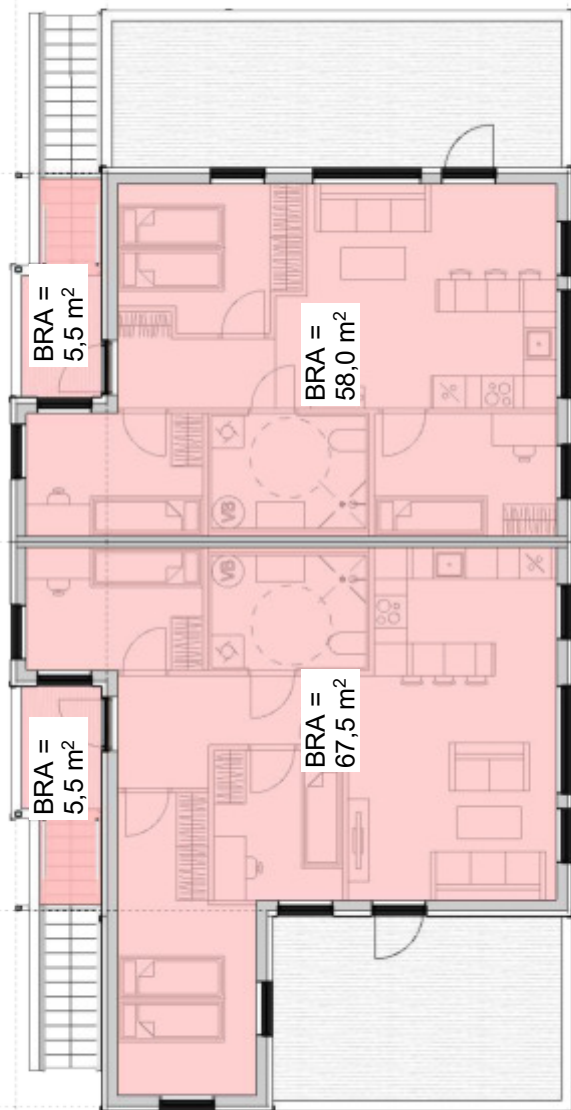


BE-Con AS
Dalsveien 30 C
4634 Kristiansand S
post@be-con.no
Tlf: 908 45 730

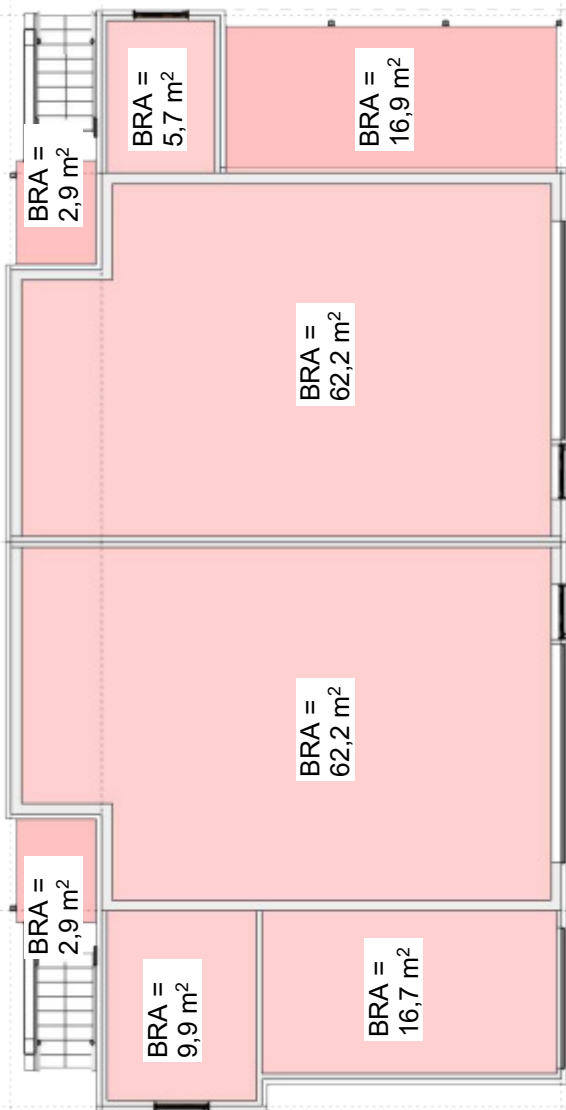
Dato: 28.04.2021
Tegnet av: JN
M = 1:100 (A3)

Prosjekt: Tomannsbolig i
Smihøia 34-36
Tilskshaver: Tøst Endom AS
G.nr:79, B.nr:182 og 183

2.etg



1.etg



E.06

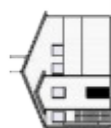
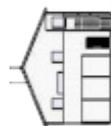
Tegning:
Fasader



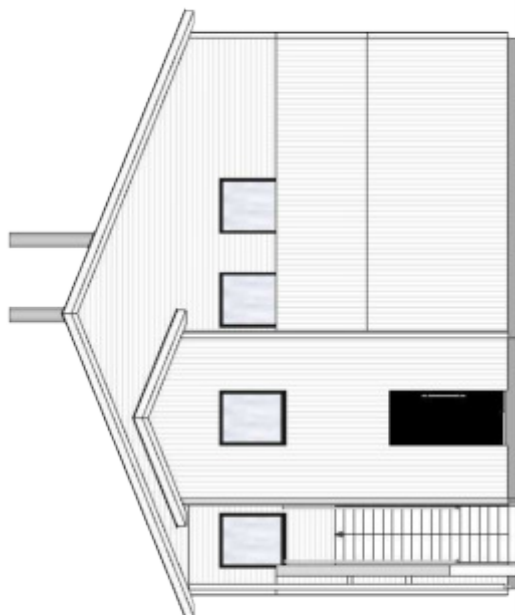
BE-Con AS
Dalsveien 30 C
4634 Kristiansand S
Tlf: 908 45 730
post@be-con.no

Dato: 28.04.2021
Tegnet av: JN
M = 1:100 (A3)

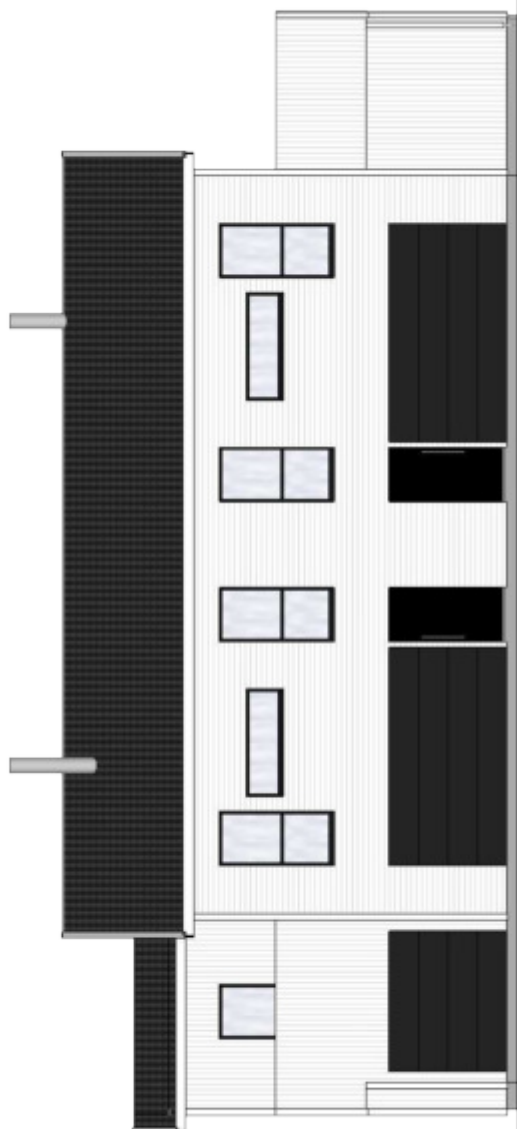
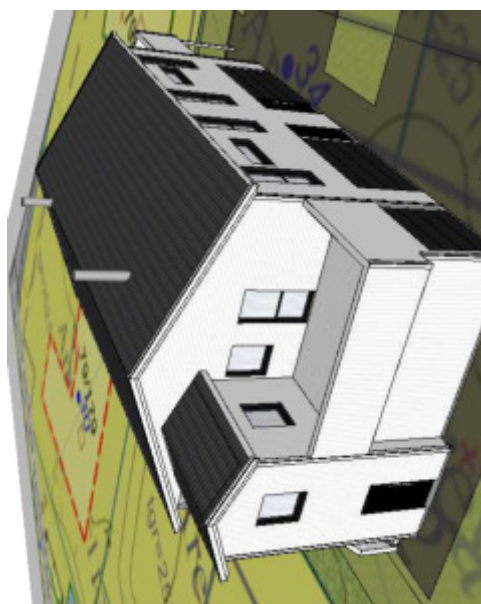
Prosjekt:
Tomannsbolig i
Smihøia 34-36
G.nr:79, B.nr:182 og 183
Tilskshaver:
Tøst Eiendom AS



Nordøst



Nordvest



E.07

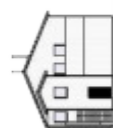
Tegning:
Fasader



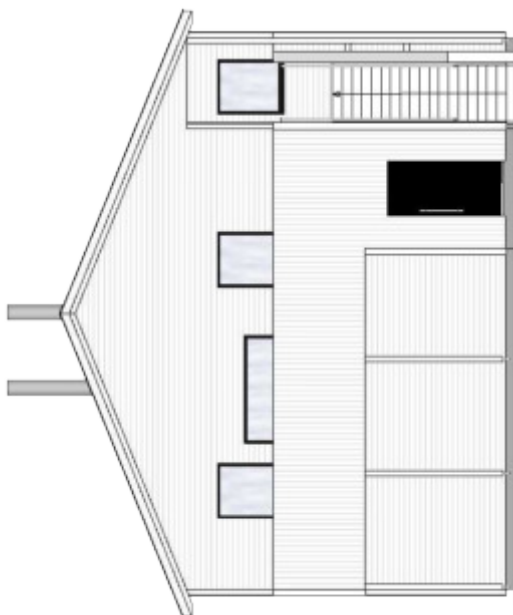
BE-Con AS
Dalsveien 30 C
4634 Kristiansand S
Tlf: 908 45 730
post@be-con.no

Dato: 28.04.2021
Tegnet av: JN
M = 1:100 (A3)

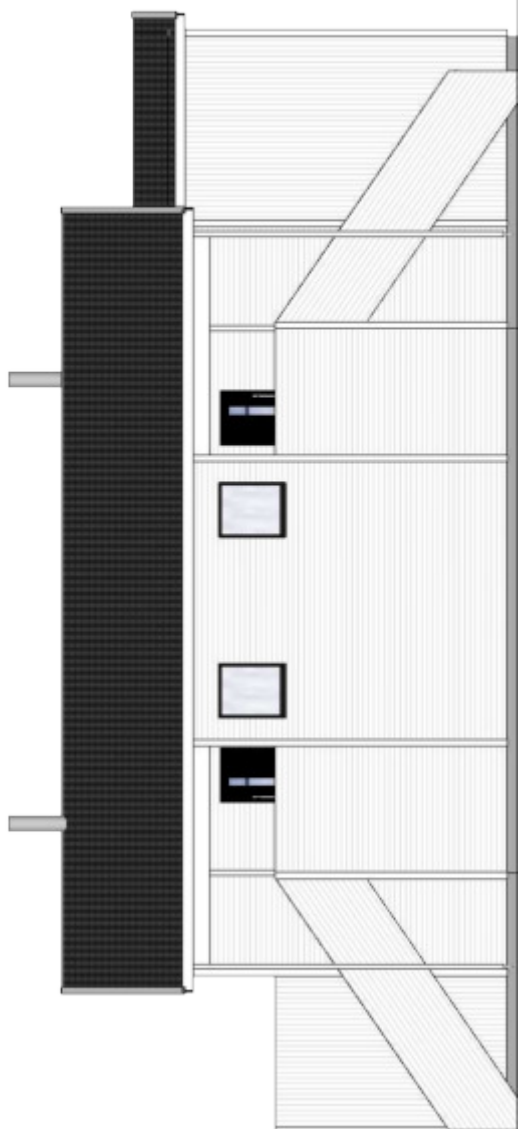
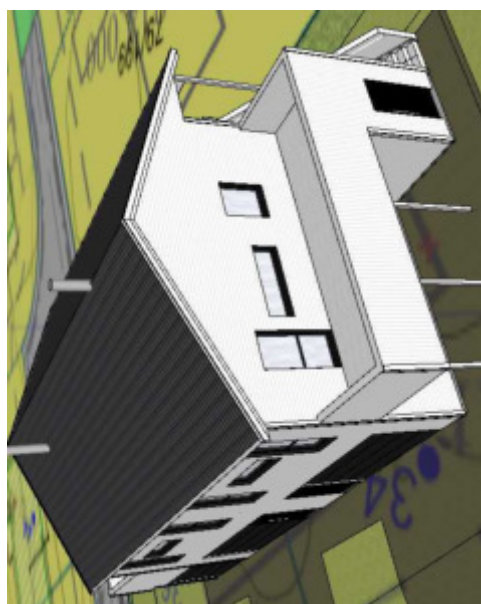
Prosjekt:
Tomannsbolig i
Smihøia 34-36
Tilskshaver:
Tos Eiendom AS
G.nr:79, B.nr:182 og 183



Sørvest



Sørøst

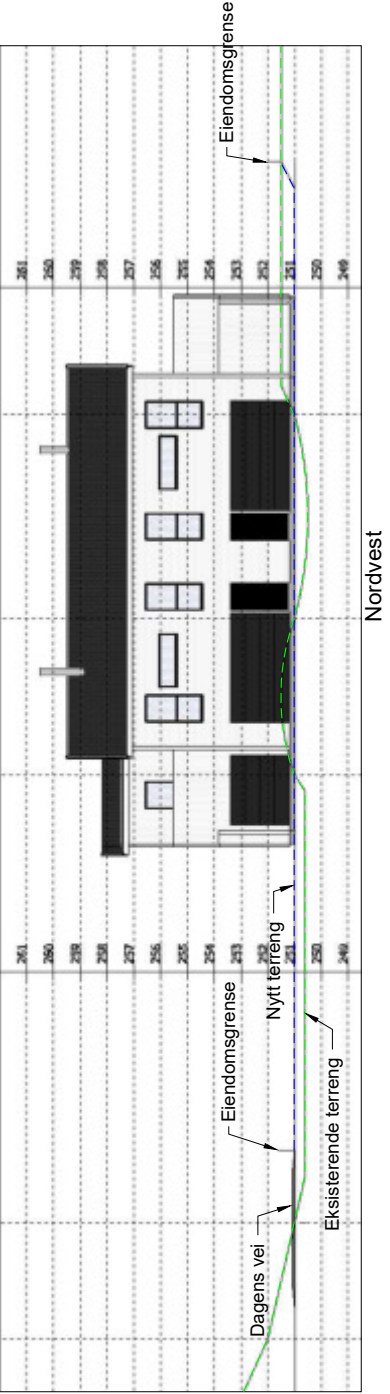
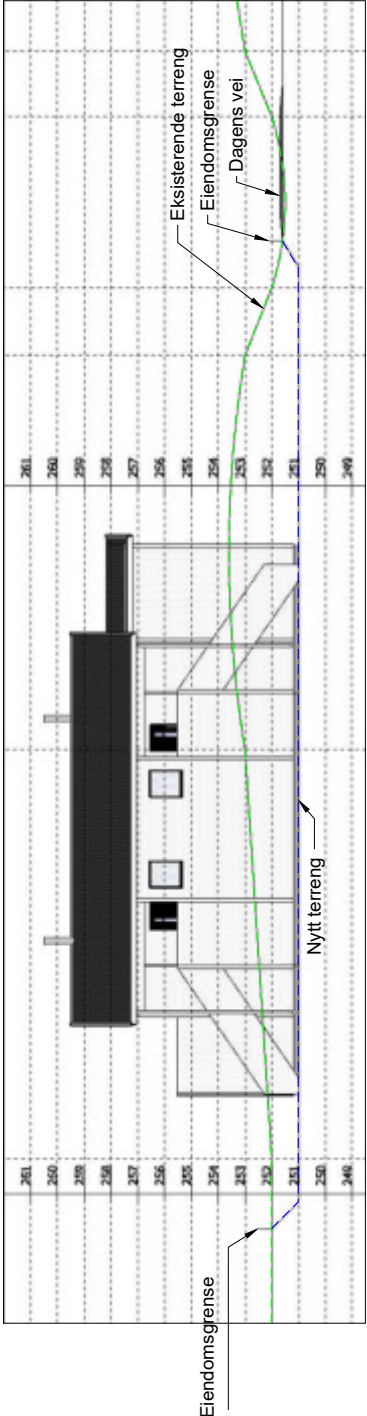
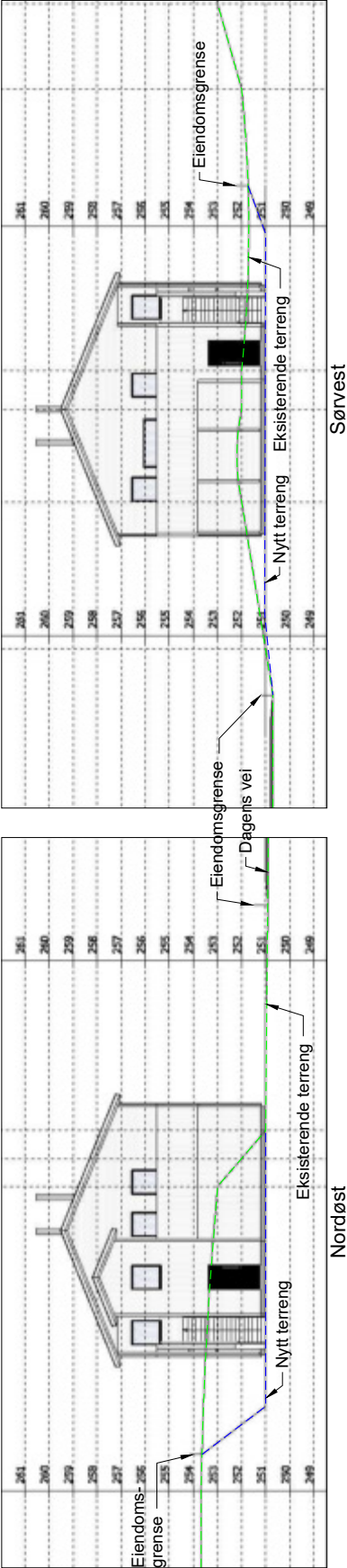




BE-Con AS
Dalsveien 30 C
4634 Kristiansand S
post@be-con.no
Tlf: 908 45 730

Dato: 28.04.2021
Tegnet av: JN
M = 1:200 (A3)

Prosjekt: Tomannsbolig i
Smihøia 34-36
G.nr: 79, B.nr: 182 og 183
Tilskshaver: Tøst Eiendom AS

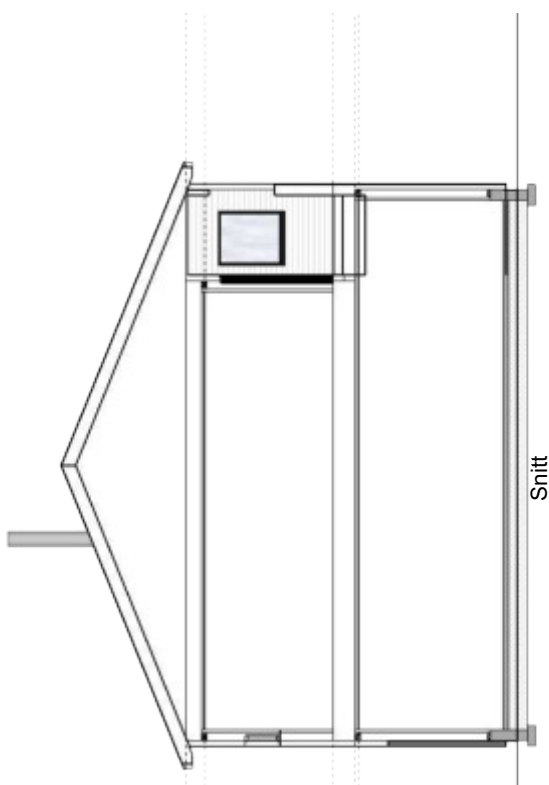
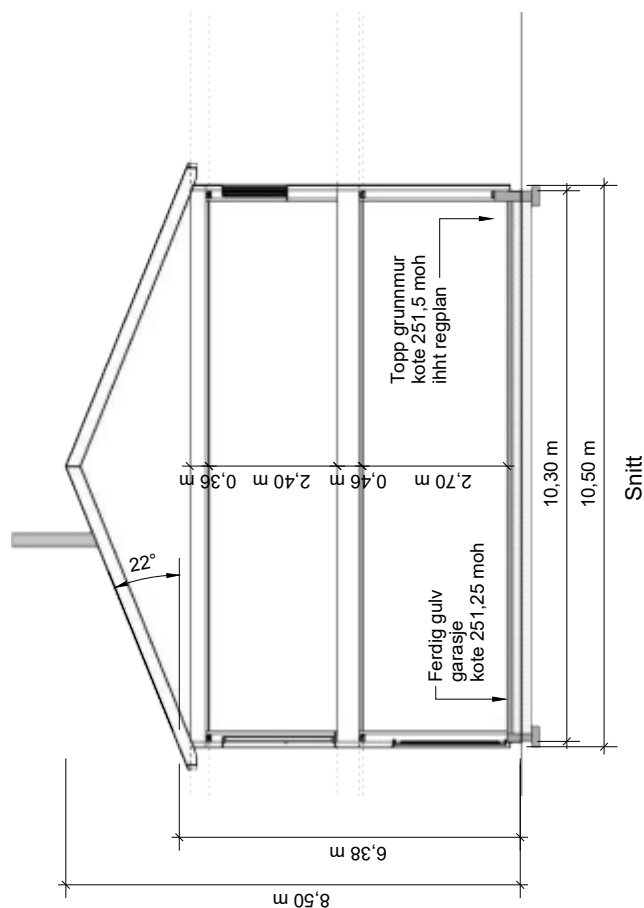
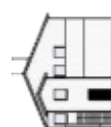




BE-Con AS
Dalsveien 30 C
4634 Kristiansand S
Tlf: 908 45 730
post@be-con.no

Dato: 28.04.2021
Tegnet av: JN
M = 1:100 (A3)

Prosjekt:
Tomannsbolig i
Smihøia 34-36
Tilskshaver:
Tøst Eiendom AS
G.nr:79, B.nr:182 og 183





BE-Con AS
Nils Fidjelsandsvei 6
4628 KRISTIANSAND S

Jarle Nilsen

Vår ref.: (oppgis ved henv.)
21/01543-8 / 79/182 79/183;---;L42

Deres ref.:

Vennesla, 22.12.2021

GNR/BNR 79/182,183 - SMIHEIA 34- MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tiltakshaver:	To8 Eiendom AS	Adresse:	Kjøita 19, 4630 KRISTIANSAND S
Søker:	Jarle Nilsen/BE-Con AS	Adresse:	Nils Fidjelsandsvei 6, 4628 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/Tiltaksart:	Tomannsbolig,vertikaldelt/Ny bolig - boligformål over 70 m2		

Enhet for plan og utbygging ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon vedtatt av kommunestyret 18.6.2015, sak 40/15.

Brukstillatelsen gis etter forespørsel og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2.
Brukstillatelsen gjelder for del av tomannsbolig, nr 34.

Gjenstående arbeid skal være utført innen 01.03.2022.

Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Gebyr:

Gebyrfastsettelsen er basert på Forskrift om Gebyrregulativ, Vennesla kommune etter plan- og bygningsloven § 33-1 og byggesaksforskriften, matrikkelloven § 32 jf. matrikkelforskriften og eierseksjonsloven § 15. Ikrafttredelse fra 01.01.2021, vedtatt av Vennesla kommunestyre 17.12.2020, sak 94/20.

Behandling for ferdigattest pkt 3.5.2

Kr 2625,-

Sum	Kr 2625,-
------------	------------------

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Anne Lene S. Nilsen
byggesaksleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Vedlegg

Orientering om klageadgang.

Kopi til: Enhet for teknisk forvaltning
Enhet for plan og utbygging
To8 Eiendom AS



KRISTINA OMDAL | Eiendomsmegler | 99 56 53 22 | kristina.omdal@sormegleren.no

Sørmeqleren AS avd. Vennesla | Venneslamoen 10 | 38 02 22 22 | <https://sormegleren.no/avdeling/vennesla/>