

# Koldalsvegen 2B

Sentrum - Vennesla



Prisantydning: **kr 3 990 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



# Sentrum - nyere og flott 3-roms selveierleilighet - livsløpsstandard - vestvendt balkong - heis - p-plass i kjeller

## OMRÅDE

**Sentrum - Vennesla**

## ADRESSE

**Koldalsvegen 2B, 4700**

**VENNESLA**

## Prisantydning

**kr 3 990 000,-**

Omkostninger: **kr 123 350,-**

Totalpris: **kr 4 113 350,-**

Formuesverdi: **kr 599 362,-**

Kommunale avgifter: **kr 6 377,- per år**

Eiendomskatt: **kr 7 701,-**

Fellesutgifter: **kr 3 498,-**

BRA-i: 82 m<sup>2</sup>

BRA Total: 82 m<sup>2</sup>

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2011

Soverom: 2

Etasje: 3

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 3154 m<sup>2</sup>



## Kristina Omdal

Eiendomsmegler

**995 65 322**

**kristina.omdal@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Vennesla**

Revia 1, 4700 VENNESLA

38 02 22 22

sormegleren.no



# KOLDALSVEGEN 2B

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 636, seksjonsnummer 13 i Vennesla kommune.

### Areal

BRA - i: 82 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 82 m<sup>2</sup>

TBA: 20 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 82 m<sup>2</sup> Entré, gang, 2 soverom, bod, toalettrom, bad, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

20 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal.

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

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

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

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Henrik Løvdal den 28.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato.

Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon: Leilighet i Vennesla sentrum. Boligen fremstår i ok stand. Ingen vesentlige ting å melde. Det er bare gjort innvendig befarings i leiligheten. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lages en egen rapport for sameiet. Spørsmål ang. befaringsen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no. Hele rapporten må leses.



Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

Kursfortegnelse må henges opp i sikringsskapet.

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

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

3154 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Areal: 3 154m<sup>2</sup>, Eierform: Fellestomt

Arealet gjelder for hele Gnr/Bnr.

Tomten er velstelt og pent opparbeidet med asfaltert parkering og gangveier, samt skjermet bakgård med belegningsstein, lekeapparat, belysning og beplantning.

### **Beliggenhet**

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

### **Adkomst**

Se kart.

Annonsert visning vil bli godt skiltet fra Sørmeglere - Velkommen!

### **Bygningssakkyndig**

Henrik Løvdal

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Se vedlagt tilstandsrapport for byggemåte.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

Downlights på bad fungerer ikke. Elektriker blir bestilt og fikset før visning.

Se selgers egenerklæringskjema for utfyllende informasjon.

## **Innhold**

Velkommen til Koldalsvegen 2B - din nye leilighet? Nyere og smakfull leilighet med sentral beliggenhet i Vennesla sentrum. Umiddelbar nærhet til alle fasiliteter.

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

Leiligheten ligger i 3. etasje, har alt på en flate og følgende innhold:

3. etasje:

Entré/gang:

Innbydende entré/gang med gulvvarme, dørtelefon og garderober.

Bad/vaskerom:

Flislagt og flott bad med gulvvarme. Inneholder vegghengt wc, dusjhjørne med innfellbare dører, romslig innredning med skuffer og vask, speil og opplegg for vaskemaskin. I himling er det spotter.

Soverom:

2 gode soverom som vender mot rolig bakgård. Det ene med praktisk skyvedørgarderobe.

Toalettrom:

Toalettrom med vegghengt toalett og vask montert på veggen.

Stue:

Romslig stue med gulvvarme, flere store vinduer som gir mye naturlig lys, god plass til sofagruppe og tilhørende møbler. Fra stuen har man utgang til vestvendt balkong på hele 20m<sup>2</sup>. Balkongen har fliser på gulvet, markise, rekkverk i metall og glass. Skjermende legger mot nabo. Uteplassen vender vest med sol til sent på kveld og usjenert utsikt over sentrum.

Fra stuen har man åpen løsning inn mot kjøkken.

Kjøkken:

Flott kjøkken med tidløs og klassisk innredning fra Strai. Laminerte benkeplater, fliser på vegg over benk og gulvvarme. Godt med skap- og benkeplass. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt kombi fryse-/kjøleskap medfølger i handelen. Plass til hyggelig spisegruppe.

Bod:

Innvendig bod/teknisk rom på 4m<sup>2</sup>.

Bod i 1. etasje og garasjeplass i lukket parkeringsanlegg i kjeller med heis direkte opp til leilighetens etasje.

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

## **Standard**

På gulv i alle oppholdsrom er det parkettgulv, og det er lysmalte, slette vegger og tak. Listefri himling og downlights i flere rom.

Flislagt bad/vaskerom.

Vannbåren gulvvarme i flere rom.

Varmtvann via felles anlegg er inkludert i fellesutgiftene.

## **Innbo og løsøre**

Lampe i tak i stue og kjøkken medfølger ikke i handelen.

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

## **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: kombi fryse-/kjøleskap, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og fryseboks i bod.

**TV/Internett/Bredbånd**

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

**Parkering**

Garasjeplass i lukket parkeringsanlegg i kjeller med heis direkte opp til leilighetens etasje. Det er mulig for el-bil lading i sameiet. Forøvrig gjesteparkeringer etter sameiets bestemmelser.

**Forsikringsselskap**

IF Forsikring

**Polisnummer**

SP439162.11.1

**Diverse**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

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

Leiligheten selges umøblert.

**ENERGI****Oppvarming**

Oppvarming med vannbåren gulvvarme i entré/gang, bad/vaskerom og stue/kjøkken. Felles varmtvann for leilighetsbygget.

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

**Energikarakter**

B

**Energifarge**

Grønn

**ØKONOMI****Kommunale avgifter**

Kr 6 377

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Inkluderer: Vann og avløp. Det er montert vannmåler i boligen, avgift varierer etter forbruk.

**Eiendomsskatt**

Kr 7 701

**Eiendomsskatt år**

2024

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten på denne boligen for år 2024, er beregnet til å bli kr. 7 701,-



**Formuesverdi primær**

Kr 599 362

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 277 574

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

**BOENHETEN****Eierbrøk**

82/2790

**Felleskostnader inkluderer**

Renovasjon, lys og varme, renhold i fellesareal, TV/internett (Telenor), snømåking, alarm, vaktmestertjenester, serviceavtaler, reparasjon og vedlikehold, heis, styre- revisjons- og regnskapshonorar, felles bygningsforsikring i IF, m.m.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 498

**SAMEIET****Sameienavn**

Sameiet Skansen Vennesla

**Organisasjonsnummer**

997615379

**Vedtekter/husordensregler**

Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter. Dokumentet er vedlegg til salgsoppgaven.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnader etter behov.

**FORRETNINGSFØRER****Forretningsfører**

Lunden Regnskap AS

**Eierskiftegebyr**

Kr 2500

---

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4223/6/636/13:

12.01.1923 - Dokumentnr: 909832 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4223 Gnr:6 Bnr:636

Gjelder denne registerenheten med flere

Bestemmelsen er ikke er funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

11.10.1955 - Dokumentnr: 502742 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4223 Gnr:6 Bnr:636

Gjelder denne registerenheten med flere

Bestemmelsen er ikke er funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

04.03.2009 - Dokumentnr: 154029 - Jordskifte

Sak: 1000-2008-0023 VENNESLA.

Marnar jordskifterett.

Overført fra: Knr:4223 Gnr:6 Bnr:636

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2011 - Dokumentnr: 768550 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4223 Gnr:6 Bnr:388

Rettighetshaver: Knr:4223 Gnr:6 Bnr:1055

Overført fra: Knr:4223 Gnr:6 Bnr:636

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2013 - Dokumentnr: 803382 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Mobil Eiendom AS

Org.nr: 997 395 662

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2011 - Dokumentnr: 900607 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 13

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 82/2790

19.02.2019 - Dokumentnr: 209607 - Reseksjonering

Snr: 13

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 82/2790

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tilleggsdel

P- plass nr 39 overføres fra fellesareal til tilleggsareal til snr 22

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 18.11.2023. Ferdigattesten gjelder stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

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

Reguleringsplaner (på bakken):

Reguleringsplan Vennesla sentrum, datert 21.11.2002.

Formål: Bolig/forretning/kontor.

Kommuneplanens hensynssoner: Andre støysoner. Beskrivelse: Unntakssone støy.

Varslede reguleringsplaner: Plannavn: Sentrum Sør. Planstatus: Planlegging igangsatt.

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

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

### **Kommentar konsesjon**

Ingen.

### **Kommentar odelsrett**

Ingen.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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



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

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

### **Prisantydning**

Kr 3 990 000

### **Totalpris**

Kr 4 113 350

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 990 000,00 (Prisantydning)

#### Omkostninger

99 750,00 (Dokumentavgift)  
9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
12 700,00 (HELP Boligkjøperforsikring med Pluss\* (valgfritt))  
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
100 750,00 (Omkostninger totalt)  
110 650,00 (med HELP Boligkjøperforsikring )  
113 450,00 (med HELP Boligkjøperforsikring med Pluss)

-----  
4 090 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger)  
4 100 650,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring ))  
4 103 450,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring med Pluss))

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

### **Overtakelse**

Etter avtale. Angi ønsket overtakelse i ditt bud!

### **Budgivning**

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

**Dødsbo**

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

**Meglers vederlag**

Provisjon (kr.45 000)

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - selger (kr.2 500)

Grunnpakke markedsføring (kr.10 950)

Oppgjør (kr.9 900)

Panterett med urådighet - statens kartverk (kr.500)

Tinglysning hjemmelsklæring (kr.500)

Tilrettelegging (kr.15 950)

Totalt kr. (kr.85 300)

Eierskifteforsikring og tilstandsrapport kommer i tillegg.

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

**Selger**

Åse Andersen Sannæss

Gunn Andersen Rusten

Helene Eskeland

Aleksander Eskeland

Christina Tryfoss

Elisabeth Andersen Eskeland

**Oppdragsansvarlig**

Kristina Omdal

Eiendomsmegler

kristina.omdal@sormegleren.no

Tlf: 995 65 322

Sørmegleren AS, avd. Vennesla, Revia 1

4700 VENNESLA

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

05.09.2024

---





Nyere og smakfull leilighet med sentral beliggenhet i Vennesla sentrum.



Velkommen inn! Innbydende entré/gang med gulvvarme, dørtelefon og garderobeskap.





Romslig stue med gulvvarme og pent parkettgulv.



I stuen er det plass til å innrede med sofa og tilhørende møbler.



Flere store vinduer som gir mye naturlig lys.



Fra stuen har man utgang til solrik balkong.



Vestvendt balkong på hele 20m<sup>2</sup>.





Balkongen har fliser på gulvet, markise, rekkverk i metall og glass.



Uteplassen vender vest med sol til sent på kveld og usjeneret utsikt over sentrum.





Flott kjøkken med tidløs og klassisk innredning fra Strai. Laminerte benkeplater, fliser på vegg over benk og gulvvarme. Godt med skap- og benkeplass.



Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt kjøleskap medfølger i handelen. Plass til hyggelig spisegruppe i forkant.



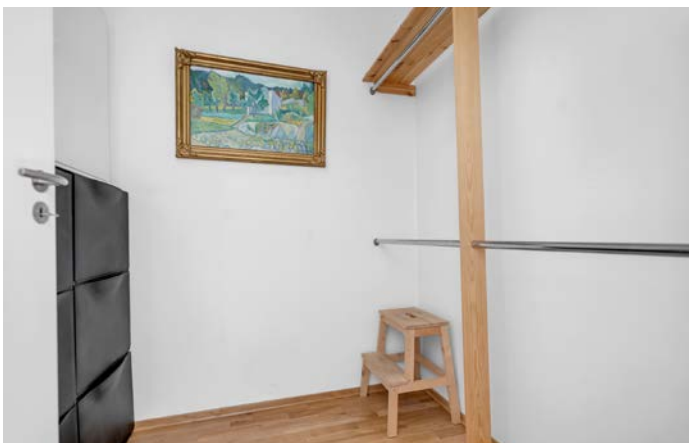
Flislagt bad med gulvvarme. Vegghengt wc, dusjhjørne med innfellbare dører, romslig innredning med skuffer og vask, speil og opplegg for vaskemaskin.



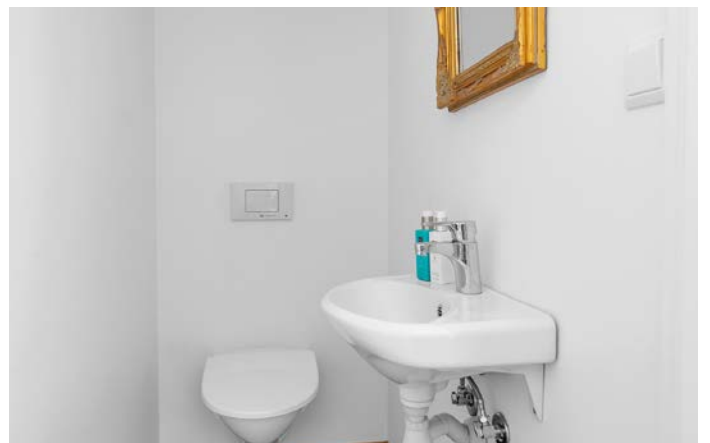
2 gode soverom som vender mot rolig bakgård. Soverom 1.



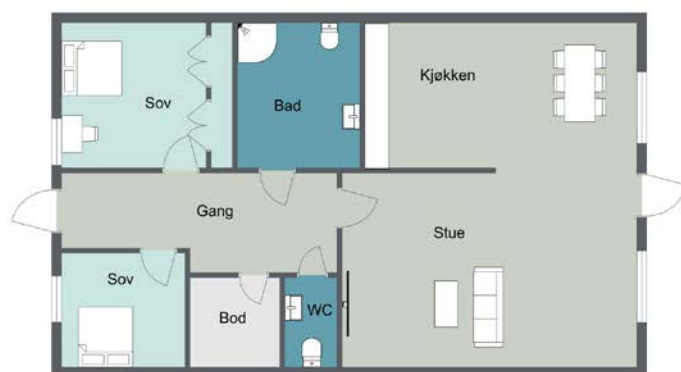
Soverom 2 med praktisk skyvedørgarderobe.



Innvendig bod/teknisk rom på 4m<sup>2</sup>.



Toalettrom med vegghengt toalett og vask montert på veggen.



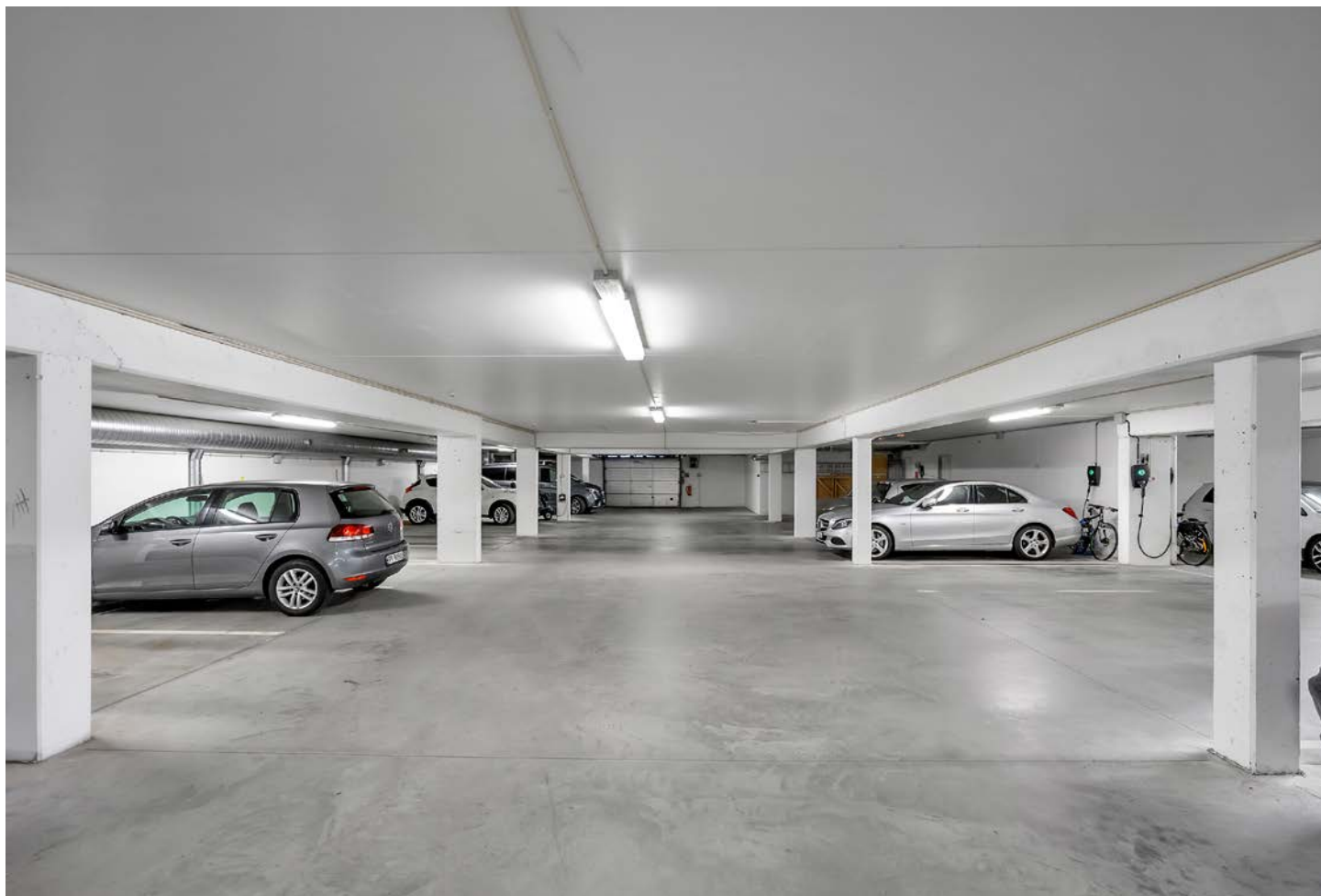
 Boligfotograf.net



**SØRMEGLEREN**

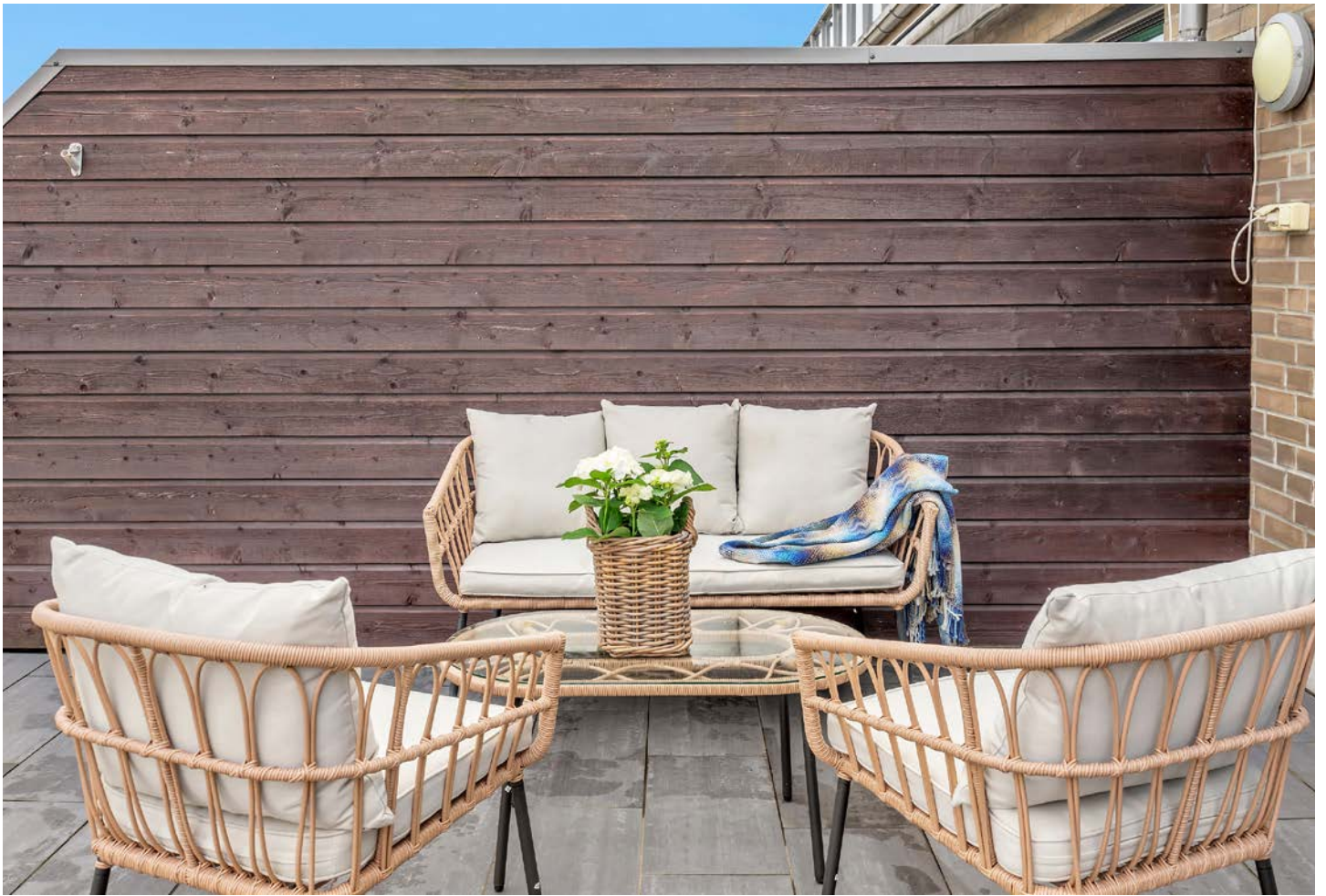
Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.  
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning.



Garasjeplass i lukket parkeringsanlegg i kjeller med heis direkte opp til leilighetens etasje. Bod i 1. etasje.





Balkong med skjermende levegger mot nabo og god plass til utemøbler.



Velkommen til visning!



# Nabolagsprofil

Koldalsvegen 2B - Nabolaget Venneslamoen - vurdert av 163 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Vennesla sentrum Linje 30, N30, 31, 34, 173, 581	2 min	0.2 km
Venneslahallen/Vennesla kirke Totalt 10 ulike linjer	14 min	1 km
Vennesla stasjon Linje F5	4 min	2.2 km
Kristiansand Kjevik	19 min	
Randøyane Linje 91		19.9 km

## Skoler

Vennesla skole (1-7 kl.) 549 elever, 26 klasser	15 min	1.1 km
Oasen skole Vennesla (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	18 min	1.3 km
Moseidmoen skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	25 min	1.8 km
Vennesla ungdomsskole (8-10 kl.) 479 elever, 37 klasser	15 min	1.1 km
Vennesla videregående skole 624 elever	18 min	1.3 km
Kristen VGS Vennesla	5 min	

## Ladepunkt for el-bil

Vennesla Taxi Hurtiglader	2 min	
Graslia - Vennesla kommune	8 min	



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

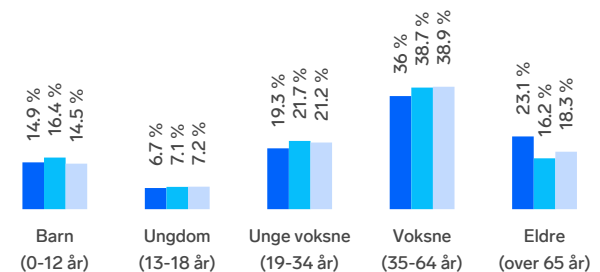
Bra 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Bjønnåsen Solkollen barnehage (1-5 ... 28 barn	12 min	0.9 km
Klokkerstua barnehage (1-5 år) 90 barn	15 min	1.1 km
Solsletta barnehage (0-5 år) 78 barn	16 min	1.1 km

## Dagligvare

Kiwi Vennesla	4 min	
Rema 1000 Husmorgården Post i butikk, PostNord	7 min	0.5 km



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


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



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

 **Støynivået**  
Lite støynivå 84/100

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

## Sport

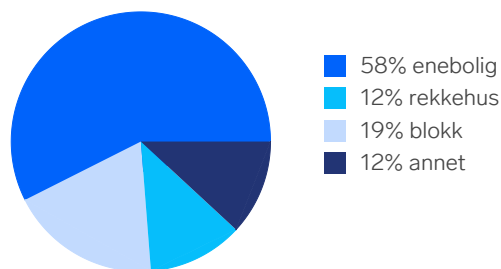
 Auravegen balløkke  
Ballspill 9 min   
0.7 km

 Tvidøblane ballbane  
Ballspill 11 min   
0.8 km

 Treningssenteret 14 min 

 Trimeriet Vennesla 5 min 

## Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

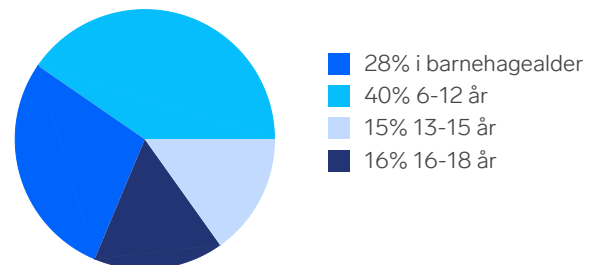


## Varer/Tjenester

 Slotts Quartalet 20 min 

 Vitusapotek Vennesla 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



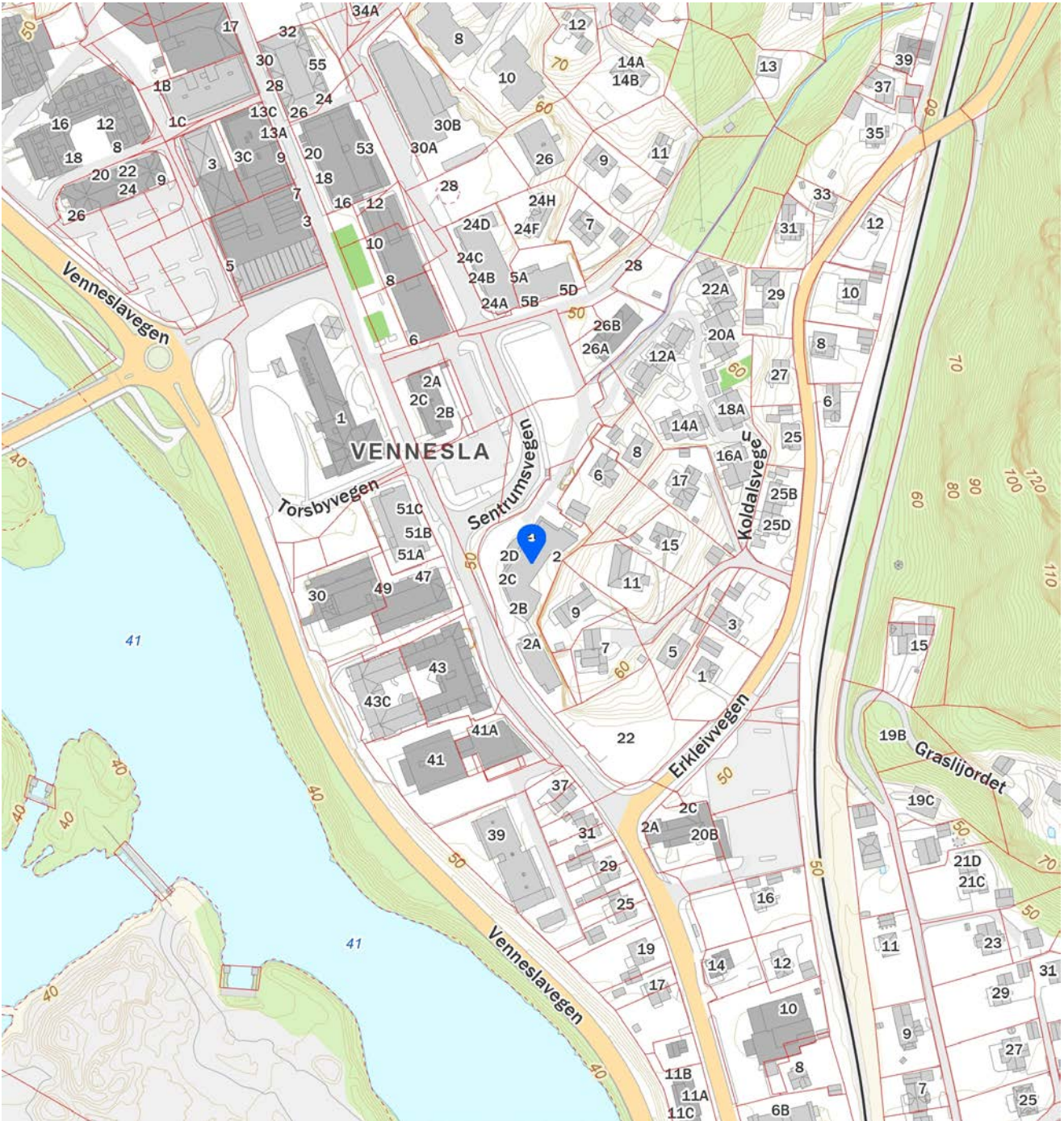
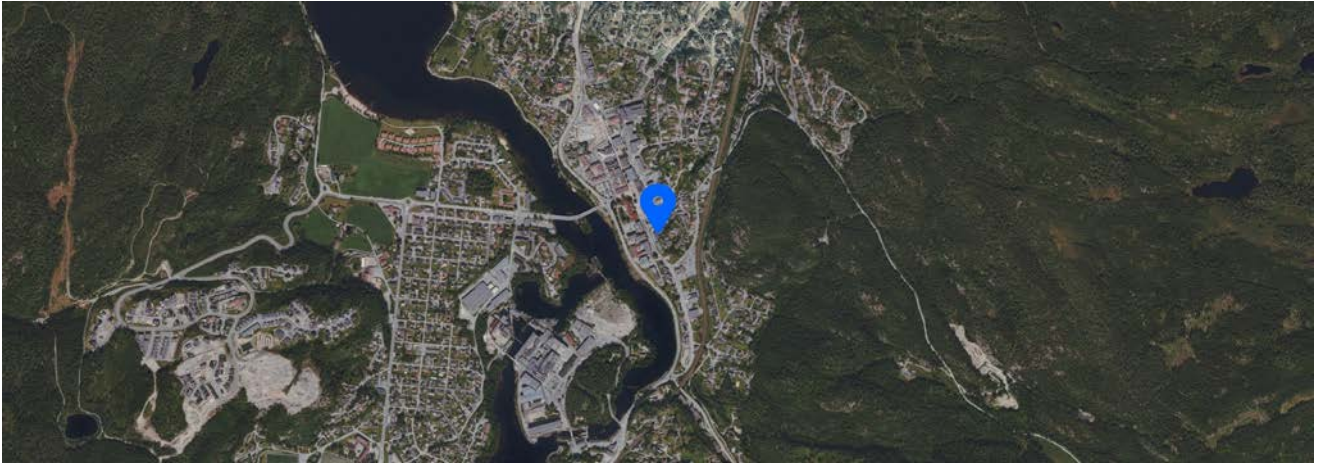
0% 46%

 Venneslamoen  
 Vennesla  
 Norge

## Sivilstand

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







# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

AAS

Selgers initialer



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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Lamper i tak i stue og kjøkken medfølger ikke i handelen

Vennesås 22/8'24

Sted/date

Eise Andersen, SANNCASS

Selgers signatur

Selgers signatur

# Tilstandsrapport

📍 Koldalsvegen 2 B, 4700 VENNESLA

📖 VENNESLA kommune

# gnr. 6, bnr. 636, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m<sup>2</sup> BRA-i: 82 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.08.2024

Rapportdato: 04.09.2024

Oppdragsnr.: 20308-1857

Referansenummer: EX1740

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: Takstmann Henrik Løvdal



Medlem av  
Sørlandstakst



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

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



### Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i Vennesla sentrum.

Boligen fremstår i ok stand. Ingen vesentlige ting å melde.

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

Spørsmål ang. 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](mailto:takstmann@henriklovdal.no)

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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer fra byggetiden.

Ytterdører fra byggetiden.

Balkong i mur ut i fra stuen. Fliser på gulvet.

Rekkverk i metall og glass. Rekkverkshøyde er 120 cm.

### INNVEDIG [Gå til side](#)

Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater har litt vanlig bruksslitasje. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig. Etasjeskillere i betong. Etasjeskillere har ikke vesentlige retningsavvik. Innvendige dører ok.

### VÅTROM [Gå til side](#)

### Bad

Bad i fra byggetiden. Ferdigattest foreligger.

Vegg og himling i ok stand. Fliser på vegger.

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. 20 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Det er ikke laget oppkant ved døren.

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring.

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.

Opplegg for vaskemaskin. Det er ikke laget spalte for synliggjøring av lekkasje/kondens fra innebygget systerne. Dette ble krav i TEK 10, men var også med i Tek 97 som at lekkasjer skal kunne synliggjøres.

Det trakk i fra ventil til ventilasjon.

Det er sjekket i himlingen. Der er det tørt. Vegger er laget med stålstendere. Det kan ikke måles i dem.

Det ble fuktsøkt inne i rommet uten å finne unormale verdier.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er i ok stand.

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

### SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom. Vegghengt toalett. Vask montert på veggen. Avtrekk i fra ventilasjon.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av kobber og plast. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Stoppekran er i rør i rør skap.

Vannmåler i himling på badet.

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett.

Stakemulighet for avløpsanlegg og lufting av anlegg kan ikke sjekkes inne i leiligheten. Det må videre sjekkes i felles anlegg. Det er ikke gjort. Felles avtrekk i bygget.

Vannbåren varme. Takstmann har ikke nok kompetanse til å vurdere rør i rør skap for vannbåren varme og større anlegg. Skal dette kontrollere må rørlegger sjekke anlegget.

Takstmann har sjekket etter lekkasjer på synlige deler.

Fordelerskap for rør er lagt opp i boden. Det bør sjekkes av rørlegger for å sjekke om dette er tett hvis det skulle komme en lekkasje.

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

Kursfortegnelse må henges opp i sikringsskapet. Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

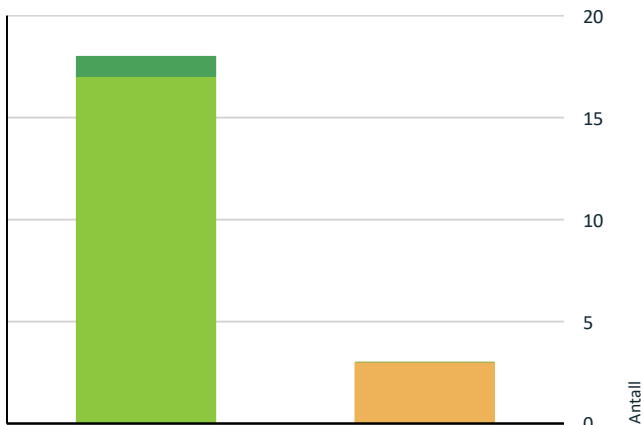
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har ikke papirer på alt det elektriske. Elektrisk kontroll anbefales. Kursfortegnelse må henges opp i sikringsskapet.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2011

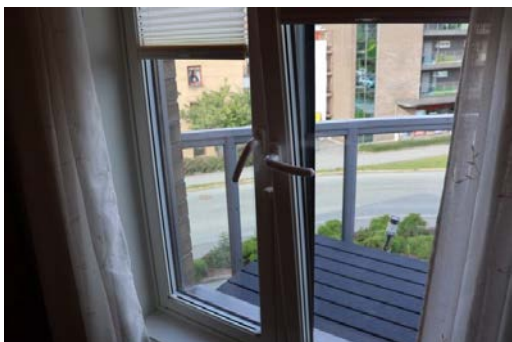
**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

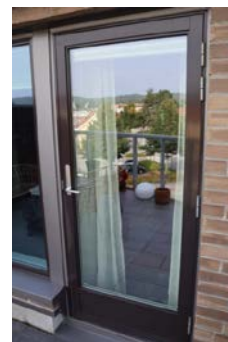
### ! TG 1 Vinduer

Vinduer fra byggetiden.



### ! TG 1 Dører

Ytterdører fra byggetiden.



### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

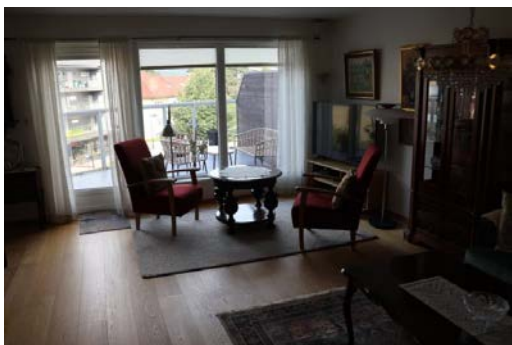
# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Boligen var møblert på befaringdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater har litt vanlig bruksslitasje. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong. Etasjeskillere har ikke vesentlige retningsavvik.



### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører ok.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i fra byggetiden. Ferdigattest foreligger.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg og himling i ok stand. Fliser på vegger.



## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. 20 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Det er ikke laget oppkant ved døren.

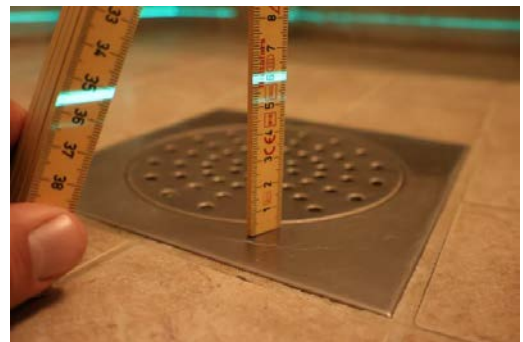
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

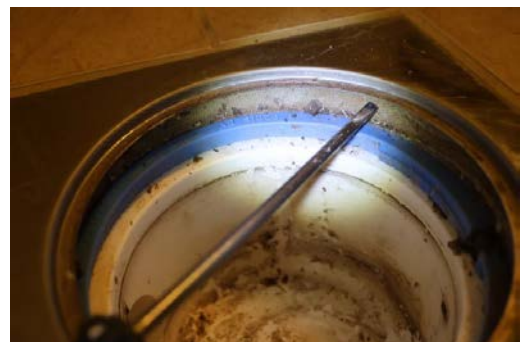
Sluket må regelmessig renskes. Dusjkabinett anbefales å monteres i rommet.



## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring.



## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning



# Tilstandsrapport

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Opplegg for vaskemaskin. Det er ikke laget spalte for synliggjøring av lekkasje/kondens fra innebygget sistene. Dette ble krav i TEK 10, men var også med i Tek 97 som at lekkasjer skal kunne synliggjøres.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Det trakk i fra ventil til ventilasjon.



ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er sjekket i himlingen. Der er det tørt. Vegger er laget med stålstendere. Det kan ikke måles i dem. Det ble fuktsøkt inne i rommet uten å finne unormale verdier.



KJØKKEN

#### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i ok stand.



ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.



SPESIALROM



# Tilstandsrapport

## ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Vegghengt toalett. Vask montert på veggen. Avtrekk i fra ventilasjon.



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



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og plast. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Stoppekran er i rør i rør skap. Vannmåler i himling på badet.



### TG 1 Ventilasjon

Felles avtrekk i bygget.



### TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme. Takstmann har ikke nok kompetanse til å vurdere rør i rør skap for vannbåren varme og større anlegg. Skal dette kontrollere må rørlegger sjekke anlegget. Takstmann har sjekket etter lekkasjer på synlige deler.

Fordelerskap for rør er lagt opp i boden. Det bør sjekkes av rørlegger for å sjekke om dette er tett hvis det skulle komme en lekkasje.

### TG 1 Avløpsrør

# Tilstandsrapport



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har ikke papirer på alt det elektriske. Elektrisk kontroll anbefales. Kursfortegnelse må henges opp i sikringsskapet.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2011 El-anlegg er ikke rehabilitert eller fullstendig utskiftet.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Vet ikke.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales å ta en kontroll av det elektriske anlegget ved overtagelse av eiendommen, all den tid det ikke er gjennomført de siste fem år som anbefalt av Direktoratet for samfunnssikkerhet. Ut i fra el-kontroll vil eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.**

## Generell kommentar

Det er kun gjort en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



## TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

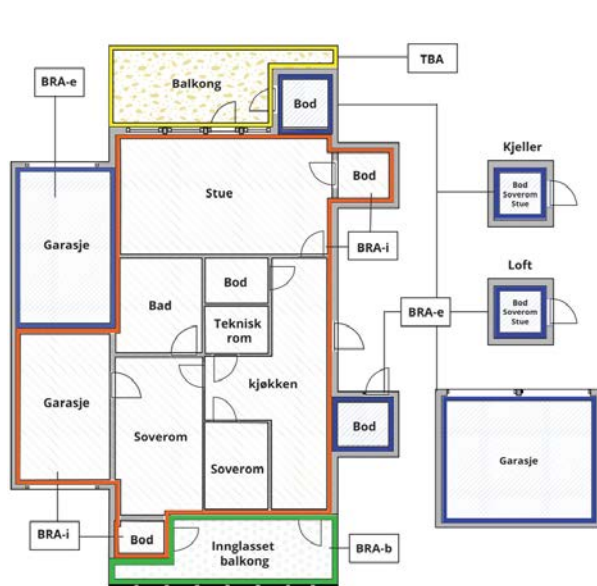
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	82			82	20
<b>SUM</b>	<b>82</b>				<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>82</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Bod , Toalettrom , Bad , Stue , Kjøkken		

### Kommentar

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

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	78	4

## Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2024	Henrik Løvdal	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	6	636		13	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Koldalsvegen 2 B

### Hjemmelshaver

Andersen Greta Konstanse Renstrøm

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet i Vennesla sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2016	Uskifte

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.08.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.08.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.05.2011		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.01.2016		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EX1740>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Koldalsvegen 2B, 4700 VENNESLA

30 Aug 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Koldalsvegen 2B	Koldalsvegen 2B	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Kjøpt ny i ca. 2011.

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Bodd i leiligheten frem til juli 2024.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP439162.11.1

## Informasjon om selger

Hovedselger

Sannæss, Åse Andersen



## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Egenerklæring

---

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

Downlights på bad fungerer ikke. Elektriker blir bestilt og fikset før visning.

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 94004508**

# Egenerklærings skjema

Name: Sannæss, Åse Andersen      Date: 2024-08-30

Identification  
 Sannæss, Åse Andersen

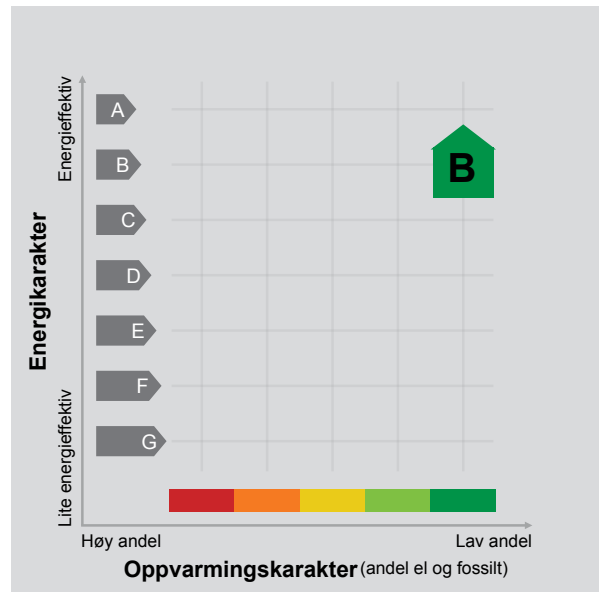


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



# ENERGIATTEST

Adresse	Koldalsvegen 2B
Postnummer	4700
Sted	VENNESLA
Kommunenavn	Vennesla
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	636
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300196464
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2024-17813
Dato	30.08.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2011
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	87
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Fjernvarme

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 9: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 10: 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 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: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 17: 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.

### **Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		1 232 525	981 065
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 232 525</b>	<b>981 065</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad		-1 183 313	-1 088 227
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 183 313</b>	<b>-1 088 227</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>49 212</b>	<b>-107 162</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		32	17
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32</b>	<b>17</b>
<b>Netto finans</b>		<b>32</b>	<b>17</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>49 244</b>	<b>-107 145</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>49 244</b>	<b>-107 145</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital		33 042	-107 145
Udekket tap		16 202	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>49 244</b>	<b>-107 145</b>

## Balanse 31.12

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		165 287	89 526
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>165 287</b>	<b>89 526</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>165 287</b>	<b>89 526</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>165 287</b>	<b>89 526</b>



## Balanse 31.12

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		33 042	-16 202
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>33 042</b>	<b>-16 202</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>33 042</b>	<b>-16 202</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 125	0
Annen kortsiktig gjeld	1	130 120	105 728
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>132 245</b>	<b>105 728</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>132 245</b>	<b>105 728</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>165 287</b>	<b>89 526</b>

Vennesla, 08.02.2024

\_\_\_\_\_  
Arne Larsen  
styrets leder

\_\_\_\_\_  
Oddleiv Moe  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Selma Jensen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jonas Jahnsson  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Per Nystøl  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Liv Arnhild Lindgren  
styremedlem

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

### Note 1 - Gjeld og garantiforpliktelser

#### Mer om gjeld

Gjelder forskuddsbetalt husleie for 2024 kr 130.120,-.

### Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

### Manuell note

Sameiet består av 27 leiligheter samt næringsareal i 1. etg.

## Kontospesifisert årsregnskap

	2023	2022
<b>Resultatregnskap</b>		
<b>Salgsinntekt</b>		
3100 Fellesinntekter	1 232 525,00	981 065,30
	<b>1 232 525,00</b>	<b>981 065,30</b>
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 232 525,00</b>	<b>981 065,30</b>
<b>Annen driftskostnad</b>		
6320 Renovasjon, søppeldunker	-72 265,00	-72 533,00
6340 Lys, varme	-478 601,52	-554 433,27
6369 TV Telenor	-179 671,70	-162 687,53
6370 Snømåking	-47 750,00	-18 625,00
6540 Inventar	-658,00	0,00
6550 Alarm	-17 516,00	-16 342,00
6560 Vaktmestertjenester	-86 836,50	-70 356,25
6600 Reparasjoner og vedlikehold utstyr/bygning	-32 522,10	-97 814,92
6610 Heisutgifter	-32 204,41	0,00
6620 Opplegg Elbil lading	-108 750,00	0,00
6700 Revisjons- og regnskapshonorar	-35 500,00	-34 375,00
6860 Møte, gave o.l.	-712,00	-600,50
6900 Telefon	-304,95	0,00
7420 Gaver og oppmerksomheter	-1 860,00	-1 000,00
7500 Forsikringspremie	-87 923,00	-59 271,00
7770 Bank og kortgebyrer	-238,16	-188,50
	<b>-1 183 313,34</b>	<b>-1 088 226,97</b>
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-1 183 313,34</b>	<b>-1 088 226,97</b>
<b>Annen renteinntekt</b>		
8050 Annen renteinntekt	32,00	17,00
	<b>32,00</b>	<b>17,00</b>
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>32,00</b>	<b>17,00</b>
<b>Annen egenkapital</b>		
8960 Overføringer annen egenkapital	33 041,78	0,00
8968 Overføringer udisponert vinning	0,00	-107 144,67
	<b>33 041,78</b>	<b>-107 144,67</b>
<b>Udekket tap</b>		
8969 Overføringer udisponert tap	16 201,88	0,00
	<b>16 201,88</b>	<b>0,00</b>
<b>Sum overføringer</b>	<b>49 243,66</b>	<b>-107 144,67</b>

## Kontospesifisert årsregnskap

### Balanse

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

1930 Folio 3060.24.99339	110 507,82	76 271,32
1935 Folio 3060.38.05476	54 778,96	13 254,80
	<b>165 286,78</b>	<b>89 526,12</b>

#### Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

**165 286,78**      **89 526,12**

#### Annen egenkapital

2050 Annen egenkapital	-33 041,78	16 201,88
	<b>-33 041,78</b>	<b>16 201,88</b>

#### Sum opptjent egenkapital

**-33 041,78**      **16 201,88**

#### Leverandørgjeld

2410 Leverandørgjeld	-2 125,00	0,00
	<b>-2 125,00</b>	<b>0,00</b>

#### Annen kortsiktig gjeld

1500 Kundefordringer	-130 120,00	-105 728,00
	<b>-130 120,00</b>	<b>-105 728,00</b>

#### Sum kortsiktig gjeld

**-132 245,00**      **-105 728,00**



## **Referat fra årsmøtet i sameiet Skansen 12.03.2024.**

Med 24 beboere tilstede, i kantina på Herredshuset, kunne styreleder Arne Larsen ønske velkommen til årsmøte i sameiet Skansen. Nye beboere ble ønsket spesielt velkommen. Med kaffe og kringler på bordene var stemningen god og praten i gang.

### **Sak 1. Innkalling.**

- Innkallingen ble godkjent.

### **Sak 2. Valg av møteleder og referent.**

- Arne Larsen valgt til møteleder.
- Gunvor Bakklund Jacobsen valgt til referent.

### **Sak 3. Årsmelding for 2023.**

- Årsmeldingen opplest og godkjent med disse korrigeringer:
- navnene på valgkomiteen skulle vært tatt med.
- navnet til Odd Mjåvatn var skrevet feil.

### **Sak 4. Regnskapet.**

- Møteleder redegjorde for enkelte av postene, bla forsikringer.
- Strømregningene er en «Joker».
- Snøbrøyting: Hittil i år er regningen på ca kr 33000.
- Etter noen avklarende spørsmål, bla. angående nærings andel av utgiftene, ble regnskapet godkjent.

### **Sak 5. Valg.**

Valgkomite har vært Kristin Beurling og Odd Mjåvatn.

- Arne Larsen ble gjenvalgt som styreleder (styreleder velges for 1 år om gangen).
- styremedlemmer Selma Jensen, Gunvor Bakklund Jacobsen, Sandra Gautestad gjenvalgt for 2 år.
- Varamedlem Per J. Hetland gjenvalgt for 1 år.
- styremedlemmene Liv Lindgren og Kenneth Jakobsen var ikke på valg i år, og har 1 år igjen av sin periode (valgt for 2 år i 2023).
- Valgkomite: Kristin Beurling og Odd Mjåvatn ble gjenvalgt.

### **Sak 6. Vedlikeholdsplan og finansiering.**

- en del lysarmatur er skiftet ut.
- det er innhentet anbud på maling av trappeoppganger og korridorer. Dette vil komme på ca kr 100 000. Det blir innhentet et anbud til.

- Sameiet har ikke så mye på vedlikeholds konto pr. nå. Derfor bør vi øke «bufferen».
- forslag om at alle betaler inn kr. 2000. ekstra pr. 01.07.24 ble vedtatt. Deretter bør vi vurdere å betale inn litt ekstra, til vi får bygget opp en nødvendig «buffer».
- etter hvert vil vi nok måtte bytte ut armaturer og lys i garasjen også.

### **Sak 7. Aktuelle saker.**

- samtale om at det trækkes gjennom blomsterbedet / hagen.
- særlig irriterende etter at det er lagt ny bark.
- generelt prøver vi å ha så lave kostnader / utgifter som mulig.
- vi har fått ny avtale med Telenor. Utgiftene for sameiet blir kr 14.904 lavere i året.

### **Sak 8. Eventuelt.**

- tyveri fra garasjen. Toril har meldt om at ting er blitt borte.
- det anmodes om å sjekke at porten er lukket før en forlater garasjen.
- det anbefales at bilene låses.
- angående parkering / gjesteparkering. Ingen plasser er merket spesielt for gjesteparkering. Imidlertid er det fritt å parkere på plassene som Skansenklinikken disponerer på dagtid / åpningstid. Ingen av beboerne har meldt om problemer med å finne parkeringsplasser for sine gjester. Flertallet ønsker å beholde ordningen slik den er pr. i dag.
- angående betaling for ekstra parkeringsplasser. Forslag om at de som har to parkeringsplasser betaler en ekstra sum, f.eks kr 500 i året. Eiere av plasser som ikke tilhører beboere i sameiet, kr 1000. Styret fikk i oppdrag å arbeide videre med forslaget.
- dersom noen sliter med dører som ikke kan åpnes / lukkes greit, er det mulig å ta kontakt med Kenneth, som er villig til å hjelpe.

### **Dugnaden i år blir 7. mai, kl. 16.00.**

**Takk!** - med bakgrunn i bemerkninger, kommentarer og uttalelser tillater jeg meg, på vegne av oss beboere, å rette en stor takk til Arne for at han er villig til å fortsette som styreleder, for hans behagelige og rolige møteledelse og gode svar og orienteringer, når det kreves.

Takk også til enhver av dere som stiller opp med feiing, snømåking og rydding. Takk til alle som gjør det trivelig å møtes ved postkassene, i garasjen, i heisen eller søppelrommet – det er godt å bo her !

Referent : Gunvor Bakklund Jacobsen

*Gunvor Bakklund Jacobsen*

*Arne Larsen*  
STYRELEDER

## VEDTEKTER

### Sameiet Skansen, Vennesla

#### 1. Eierne

Sameiet Skansen, Gnr. 6, Bnr. 636 i Vennesla kommune er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæringen delt opp i følgende seksjoner. (Se tabell under).

Sameiet består av 2 bygg – Bygg A og Bygg B.

Seksjon nr.	Eiasje	Lettighet nr.	Førmål	Plass nr. i kjeller	Bod i kjeller BRA m <sup>2</sup>	Balkong/ Terrasse BRA m <sup>2</sup>	Seksjonens Areal BRA m <sup>2</sup>	Sameie Brøk
<b>Bygg A</b>								
1	1.		Næring	11 stk plasser ute			295,7	296/2870
2	1.		Næring				160	160/2870
3	1.		Næring				200,5	201/2870
4	2.	201	Bolig	28	5,3	8,3	68,4	68/2870
5	2.	202	Bolig	27	4,9	12,3	91,3	91/2870
6	2.	203	Bolig	26	5,1	17,7	81,8	82/2870
7	2.	204	Bolig	3	5,1	32,5	81,8	82/2870
8	2.	205	Bolig	24	5,3	17,7	81,7	82/2870
9	2.	206	Bolig	23	5,0	10,6	100,2	100/2870
10	2.	207	Bolig	22	5,0	7,7	69,6	70/2870
11	3.	301	Bolig	10	5,0	8,1	68,7	69/2870
12	3.	302	Bolig	9	5,0	12,3	91,4	91/2870
13	3.	303	Bolig	8	5,0	18,4	82,0	82/2870
14	3.	304	Bolig	7	5,0	33,3	82,0	82/2870
15	3.	305	Bolig	6	5,0	18,5	82,0	82/2870
16	3.	306	Bolig	17	5,0	10,9	100,8	10/2870
17	3.	307	Bolig	4	5,0	7,6	69,7	70/2870
18	4.	401	Bolig	21	6,0	13,4	57,0	57/2870
19	4.	402	Bolig	20	5,0	36,4	76,1	76/2870
20	4.	403	Bolig	30	5,4	15,7	67,3	67/2870
21	4.	404	Bolig	18	5,0	15,7	68,0	68/2870
22	4.	405	Bolig	32	5,0	15,7	67,3	67/2870
23	4.	406	Bolig	33	5,0	63,1	124,5	125/2870
<b>Bygg B</b>								
24	1.	101	Bolig	13	5,0	8,2	57,4	57/2870
25	1.	102	Bolig	12	5,0	7,4	54,2	54/2870
26	1.	103	Bolig	11	5,1	8,3	56,4	56/2870
27	2.	208	Bolig	16	5,0	8,2	57,4	57/2870
28	2.	209	Bolig	15	5,0	7,6	54,1	54/2870
29	2.	210	Bolig	14	5,0	8,3	56,4	56/2870
30	3.	308	Bolig	35	5,3	6,6	92,4	92/2870
31	3.	309	Bolig	34	5,1	5,3	85,1	85/2870
<b>Gnrnsjekjeller</b>								
32	Gnr 6, Bnr 309		Næring	5			10	10/2870
	Skansen Vennesla AS			1				
	Skansen Vennesla AS			2				
	Skansen Vennesla AS			19				
	Skansen Vennesla AS			25				
	Skansen Vennesla AS			29				
	Skansen Vennesla AS			31				
	Skansen Vennesla AS			36				
	Skansen Vennesla AS			37				
	Skansen Vennesla AS			39				
	Skansen Vennesla AS			40				
Boder	Skansen Vennesla AS			1,2,3,4				
32 stk				39 stk			2791,2	2790/2790

Parkeringsplasser i kjeller - Bygg A, er Tilleggsareal for Boligseksjonene, 1 stk pr leilighet. De øvrige P-plassene organiseres gjennom foretningsfører. Utbygger disponerer disse så lenge de ikke er solgt til noen i sameiet.

I tillegg er det 2 stk HC plasser som er felles for sameiet. For at en av beboerne i boligseksjonene skal få en av disse fast tildelt, mot bytte av annen P-plass som er knyttet opp mot leiligheten, kan sameiet kreve at det fremlegges HC bevis utstedt av offentlige myndigheter.

Boder i kjeller og 1. etasje i Bygg A er tilleggsareal til boligseksjonene i Bygg A og B iht plantegninger i seksjoneringsbegjæringen. Det er 3 andre boder som utbygger disponerer til de er solgt innenfor sameiet.

Eierandelen og deltagerinteressen i sameiet kan ikke skilles. Ervervelse av selveierandel medfører rett og plikt til å være medlem av sameiet.

Sameiets formål er å ivareta felles interesser for sameierne i forbindelse med driften av eiendommen.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten med den enkelte samt oppdelingsbegjæring og gjeldende husordensregler er bindende for sameiet og de enkelte sameiedeltagere. Overdragelse av selveierandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt der og i disse sameievedtekter.

## **2. Almennelige Bestemmelser**

Sameiets virksomhet og forbehold mellom sameierne reguleres av disse vedtekter samt gjeldende lov om eierseksjoner av 23.05-1997, med endringer og forskrifter.

## **3. Område**

Sameiets formål er å sikre eiernes fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art mv.  
Sameierne hefter etter eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall. Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst, som de etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til de øvrige eiere.

## **4. Eiendomsrett / bruksrett / omsetning**

Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til sin seksjon. Hver sameier har rett til å disponere over sin selveierandel sammen med sin seksjon bestemt i skjøtet ved salg, gave, arv bortleie m.v. Likeledes har hver sameier rett til å pantsette sin selveierandel sammen med seksjonen uten de øvrige sameiernes samtykke. De øvrige sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Med hensyn til bruken av seksjonen er den enkelte forpliktet til å følge vanlige regler og god husorden og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Den enkelte seksjon eller deler av en seksjon kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtak kan ikke skilles fra eierandelen.

Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre og forretningsfører. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått.



## 5. Vedlikehold / bruk av fellesanlegg

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sameiebrøken.

I forbindelse med alle kjøp og arbeider som utføres på eiendommen og som gjelder felles forpliktelser skal anbudsprinsippet benyttes.

Hver seksjonseier er ansvarlig for alt innvendig vedlikehold. Tekniske installasjoner som den enkelte sameier ønsker å montere utenfor seksjonen, skal på forhånd godkjennes av sameiet. Dersom det foreligger godkjenning er den enkelte seksjonseier pliktig til å vedlikeholde installasjonen slik at det ikke er til sjenanse for sameiet.

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

Sameiet kan fordele utgifter mellom boligseksjonene og næringsseksjonene etter faktisk bruk. Dette er utgifter som parkeringskjeller, bodareal for boligseksjonene, heisdrift og trappevask etc.

Alle boligseksjoner har en bod og en p-plass som er knyttet opp mot leiligheten. For de øvrige p-plassene kan sameiet fastsette en egen andel i fellesutgifter pr p-plass.

## 6. Ordensregler / mislighold

Sameierne og eventuelle leietagere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Seksjonen skal behandles med tilbørlig aktsonhet og all skade må seksjonseieren besørge utbedret uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter.

En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Det samme gjelder hvis seksjonens beboere/brukere etter gjentatte muntlig og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensreglene.

## 7. Sameiernes rett til forandring av egen fasade mv.

Sameiernes må ikke uten godkjenning av styret sette opp radio- og TV antenner, eller gjøre bygningsmessige forandringer innvendige/utvendig i den utstrekning at det kan komme i strid med offentlige bestemmelser, eller kan være til skade for andre sameiere. Av hensyn til den felles interesse for en penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning. Det skal være en farge på fasadene og denne fargen blir bestemt av sameiet.

Næringsseksjonen har rett til å sette opp reklameskilt på fasaden i 1.etg, dog ikke på teglfasade mellom inngangsparti til boligseksjonen og første vindu i næringsseksjonen.

## 8. Organisering av sameiet

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på alle medlemmers vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formannen og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til den ordinære drift av eiendommen. Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Referat fra styremøtene skal sendes ut til sameierne. Styret velges av årsmøtet og består av 4 medlemmer. Det skal være minst 2 representanter fra boligseksjonene i styret. Funksjonstiden for styret er to år, således at halve styret er på valg hvert år.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Første periode sitter 2 styremedlemmer et år. Styremedlemmer kan gjenvelges. Styremedlem velges av og blant seksjonseierne.

Et av styrets medlemmer skal være leder og velges særskilt av det samlede sameiemøte, evt. ved at det valgte styret konstituerer seg selv.

I fellesanliggender representerer styret sameierne. Den daglige virksomhet utøves imidlertid av eventuell forretningsfører. Styret fastsetter forretningsførers godtgjørelse og betingelser forøvrig.

## 9. Sameiets øverste organ.

Sameiemøte er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiemøte er samtlige sameiere. I sameiemøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver bolig-, og eller næring seksjon. Alle beslutninger, med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med simpelt flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Det ordinære sameiermøte skal:

- behandle årsrapport fra styret
- behandle og godkjenne årsregnskapet
- behandle og godkjenne budsjett
- foreta valg av styre og revisor
- behandle andre saker nevnt i innkallingen

## 10. Valg

Valg av styre og revisor foregår ved simpelt flertall. Endring av vedtekter og likeledes vedtak som vil påføre den enkelte sameier ekstraavgifter på over kr 5.000,- krever 2/3 flertall i sameiemøte.

## 11. Mislighold av fellesomkostninger.

Dersom en sameier ikke betaler de i sameiemøtet fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid og innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av sameiekontrakten og gir sameiet rett til å inndrive forfalne beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdelseslovens regler.

## 12. Andre forhold / Rettigheter

Leilighetsbygget er bygget nærmere enn 4 meter fra nabogrensen 6/603

Eierne av Gnr 6 Bnr 603 samtykker til dette.

Som en kompensasjon for at stien ned til riksveien forsvinner med den foreslåtte løsningen, skal det etableres adkomst til svalgangen/trapp/heishus til det nye leilighetskomplekset, ned til 1. etasje. Denne kan benyttes av eier av Gnr 6/603.

Eier av Gnr 6/603 skal ikke være forpliktet til vedlikehold/røngjering/økonomisk belastning i fht.

Sameiets felleskostnader.

Avtalen er tinglyst.

Leilighetsbygget er bygget nærmere enn 4 meter fra nabogrensen til eiendom 6/309 og 6/604. Som en kompensasjon for at stien ned til riksveien forsvinner med den foreslåtte løsningen, skal det etableres adkomst til svalgangen/trapp/heishus til det nye leilighetskomplekset. Denne kan benyttes av eier av Gnr 6/309, 6/604.

Eier av Gnr 6/309, 6/604 kjøper parkeringsplass 5 i parkeringskjelleren til Bygg B. Kjøper får 3 nøkler til trapp/heishus, samt 1 stk fjernkontroll. Kjøper forplikter seg til å innrette seg etter retningslinjene for drift og vedlikehold av parkeringskjelleren, og dekke sin andel av felleskostnadene knyttet til dette.

Det er tinglyst en erklæring til utbygger Skansen Vennesla AS om at de har råderett over de ekstra boder og P-plasser som ikke er tildelt eller solgt.

Naboeiendommene Gnr 6, Bnr 388 og 1055 har veirett over deler av eiendommen pga omlegging av vei og oppføring av støttemurer. Avtalen er tinglyst.

Vennesla 20/11 -1)

Paul S Sviland PAUL G. SVILAND

Arne Larsson ARNE LARSEN

Oddleiv Moe & Oddleiv Moe ODDLEIV MOE

Odd Mjåvatn ODD MJÅVATN

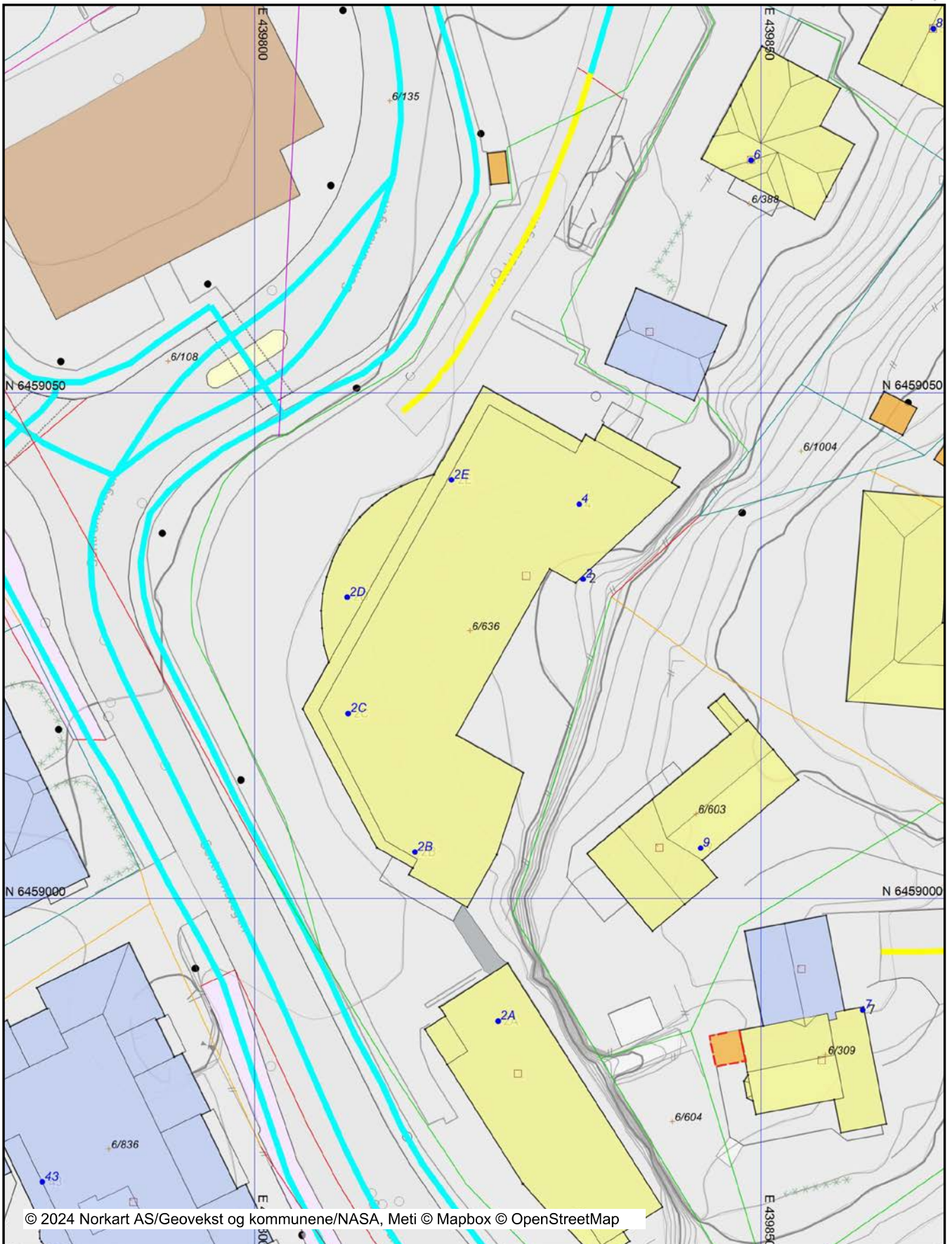


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 27.08.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

## Tegnforklaring

### Ledningsnett EL

- Mast

### Ledningsnett VA

- ◌ Kumlukk

### VEG

- VegKjørende
- Vegdekkekart
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Trafikkø
- VegGåendeOgSyklende
- Parkeringsområde
- Vegrekkeverk
- VegFiktivGrense
- Kjørebaneant
- GangfeltAvgrensning
- Vegskulderant

### Matrikkel Vegsit.

- Fylkesveg - Veglenke
- Kommunal veg - Veglenke
- Privat veg - Veglenke

### Matrikkel Bygning

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

### Bygninger

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

### Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Hjelpelinje vannkart
- Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
- Grense  $\leq 10$  cm
- Grense  $\leq 30$  cm
- Grense  $< 200$  cm
- Grense  $< 500$  cm
- Grense  $\geq 500$  cm

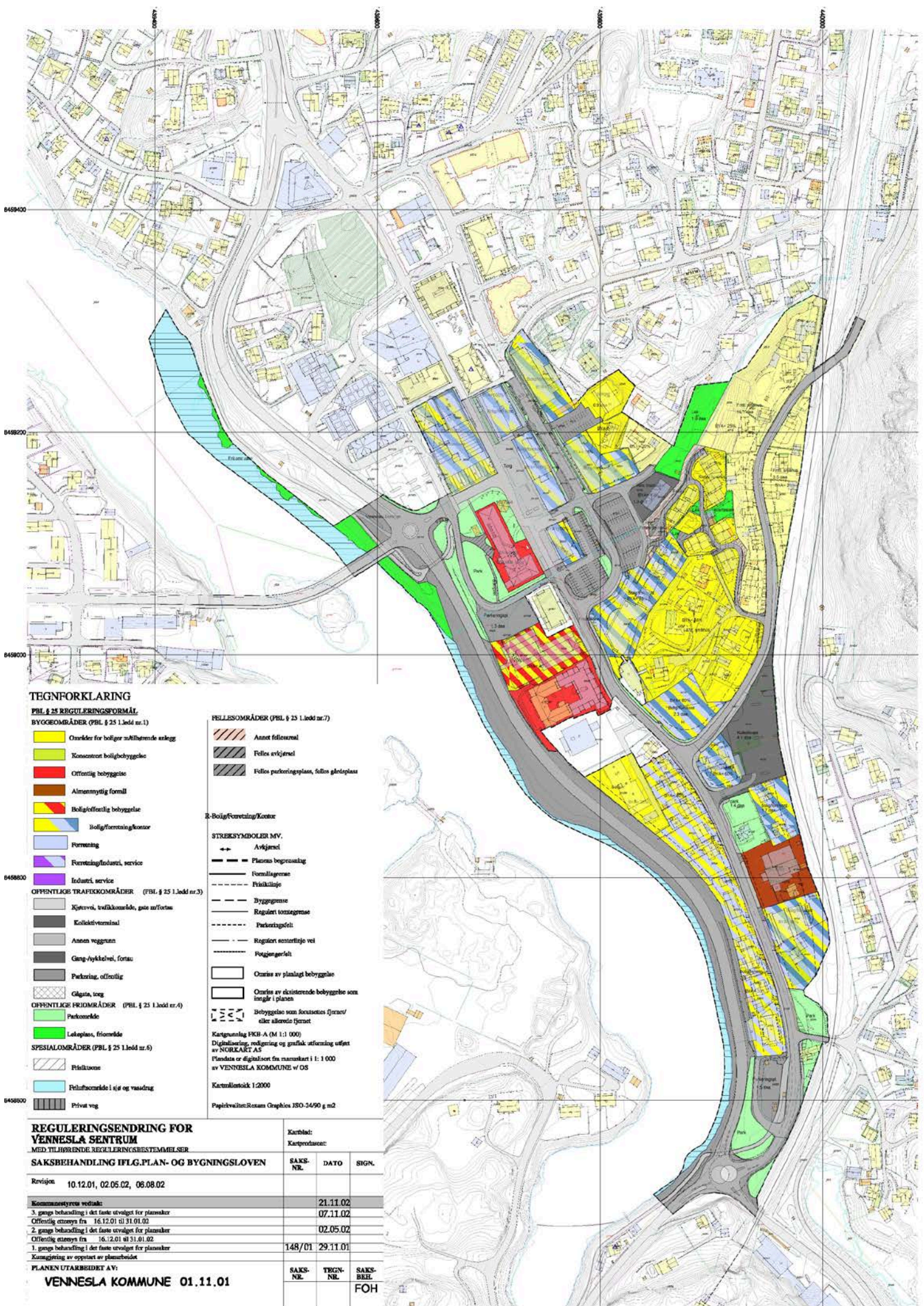
### Matrikkel Adresse

- ABC Tekstfor Vegadresse
- Vegadresse

### Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- ABC Godkj. Nyb./Tilb./Påb.





**TEGNFORKLARING**

**PBL § 25 REGULERINGSMÅL**

**BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.1)**

- Områder for boliger tilhørende enlegg
- Konsentrert boligbebyggelse
- Offentlig bebyggelse
- Almennyttig formål
- Bolig/offentlig bebyggelse
- Bolig/forretning/kontor

- Forretning
- Forretning/industri, service
- Industri, service

**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.3)**

- Kjøretøi, trafikkområde, gate m/fortau
- Kollektivveimål
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelvei, fortau
- Parkering, offentlig
- Gågate, torg

**OFFENTLIGE FRILSOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.4)**

- Parkområde
- Leksplass, friområde

**SPECIALOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.6)**

- Fritiltsone
- Fritiltsområde i sjø og vassdrag
- Privat veg

**FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.7)**

- Annet fellesareal
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass, felles gåteplass

**R-Bolig/Forretning/Kontor**

**STREKSYMBOLER MV.**

- Avkjørsel
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Fysisklinje
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Parkeringsfelt
- Regulert sentertilte vei
- Fotgjengerfelt
- Område av planlagt bebyggelse
- Område av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forsettes fjernet/ eller allerede fjernet

Kartgrunnlag FCB A (M 1:1 000)  
 Digitalisering, redigering og grafisk utforming utført av NORKART AS  
 Plandata er digitalisert fra ravnkart i 1:1 000 av VENNESLA KOMMUNE v DS  
 Kartmålestokk 1:2000  
 Papirvalut: Roxam Graphics ISO-3490 g m2

**REGULERINGSENDRING FOR VENNESLA SENTRUM**

**REGULERINGSENDRING MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER**

**SAKSBEHANDLING IFLG.PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

Revisjon 10.12.01, 02.05.02, 06.08.02

Kommunestyres vedtak:	21.11.02
3. gangs behandling i det faste utvalget for plan saker	07.11.02
Offentlig ettersyn fra 16.12.01 til 31.01.02	
2. gangs behandling i det faste utvalget for plan saker	02.05.02
Offentlig ettersyn fra 16.12.01 til 31.01.02	
1. gangs behandling i det faste utvalget for plan saker	148/01 29.11.01
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	

PLANEN UTARBEIDET AV:  
**VENNESLA KOMMUNE 01.11.01**

Kartblad:			
Kartprosjekt:			
SAKS-NR.	DATE	SIGN.	
SAKS-NR.	TEGN-NR.	SAKS-BEIL	
		FOH	



**14.06.06**

**Ny endring 09.11.06, 12.12.06**

**VENNESLA KOMMUNE  
REGULERINGSBESTEMMELSER  
I TILKNYTNING TIL NY REGULERINGSPLAN FOR  
VENNESLA SENTRUM.  
2001**

**§ 1.GENERELLE BESTEMMELSER:**

- Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal arealene nyttes som vist på planen.
- Enkeltbygninger og deres plassering i et byggeområde kan ikke godkjennes før en detaljert bebyggelsesplan for hele byggeområdet eller en naturlig del av det er godkjent av kommunen.  
Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan skal det foretas en vurdering av hvilke arealer som skal være kjørbare med hensyn til varelevering, renovasjonsinnsamling, utrykningskjøretøy og vintervedlikehold, samt hvordan universell utforming skal ivaretas.
- Etter bestemmelsenes ikrafttreden, er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse reguleringsbestemmelser.
- Kommunen kan, når særlige grunner taler for det, foreta mindre vesentlige endringer fra disse reguleringsbestemmelser innen rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtekter for Vennesla kommune.
- Kommunen kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for naboene, boende, eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- Vennesla sentrum skal gis en «universell utforming» - det vil si en utforming og sammensetning av ulike produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning og spesiell utforming.
- Avfallsbeholdere skal plasseres innendørs i egne søppelrom for andre bygg enn småhusbebyggelse.
- I prosjekter med flere enn 5 leiligheter skal minst 60% av leilighetene gis en universell utforming.
- I prosjekter med flere enn 3 leiligheter skal det avsettes plass til et uteområde og en lekeplass på minst 50 m<sup>2</sup>.

## § 2.BYGGEOMRÅDE BOLIGER

- I område N kan det bygges konsentrert lav bebyggelse. I område O kan det bygges terrasseboliger eller konsentrert lav bebyggelse. I område P kan det bygges terrasseboliger eller konsentrert lav bebyggelse.  
Bygningsgrunnflate, inkl. garasje skal ikke overskride 35% av tomtens nettoareal og maks. etasjeantall er 2.  
Der terrenget ligger til rette for det, kan underetasje innredes til bolig.  
Bygningenes høyde skal ikke overstige 3 m for 1 etasjes, 6 m for 2 etasjes bygg fra gjennomsnitts ferdig planert terreng til gesims, 6 m for 1 etasjes bygg, 9 m for 2 etasjes bygg til topp møne.
- For områdene N, O og P skal det foreligge bebyggelsesplan før byggetillatelse gis. Bebyggelsesplanen skal vise eksisterende og ny planlagt bebyggelse. Områdene skal planlegges med gode fellesarealer.  
Bygningene skal gis en harmonisk utforming og god materialbehandling.
- I byggeområder boliger kreves 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet for småhusbebyggelse, 1,5 pr. leilighet for terrassehus/blokkbebyggelse og 1 plass pr. leilighet i hybelleilighetsprosjekter. Parkering skal skje på egen eiendom.

## § 3.BYGGEOMRÅDE FORRETNING OG KOMBINERT KONTOR/BOLIG/FORRETNING,

- I disse områder kan det oppføres bygninger for forretninger/kontor/bolig med tilhørende anlegg.  
Områdene A, B, C, D, E, F, og G kan bygges i inntil 3 etasjer. Områdene H, K, L og M kan bygges i inntil 2. Etasjetallet framgår også av reguleringsplanen. I tillegg kan loftsetasje inneredes til boligformål. I område Q tas det vare på de bygningene som står.  
Ny bebyggelse skal tilpasses bestående bygg.  
Innenfor de enkelte områder kan bebyggelsen utformes som sammenhengende bebyggelse. Denne bestemmelse gjelder ikke mot grense til byggeområde boliger hvor paragraf 70 pkt. 1 i Pbl. kommer til anvendelse. Hvor bygning plasseres nærmere nabogrense enn angitt i P.b. paragraf 70 pkt.2, gjelder byggeforskriftenes krav m.h.t. brannteknisk sikring.
- Bygningene skal ha forretnings-/kontorvirksomhet i 1. etasje.  
2. og 3. etasje kan benyttes til bolig/kontorvirksomhet.
- Bygningene skal gis en harmonisk utforming og god materialbehandling. Sammen med byggemelding skal det leveres perspektivtegning av bygning satt inn i sammenheng med tiliggende bygninger.  
Ved bygningenes utforming skal det klart framgå hva som er gesimshøyde, og taket skal ikke domineres av kvister el.l.

Enkeltområder kan gis en tomteutnyttelse innenfor de byggegrensene som er vist på reguleringsplanen.

Bygningenes høyde må ikke overstige 7 m for 2 etasjers og 9 m for 3 etasjers bygg til gesims over ferdig planert gjennomsnittlig terreng. (Med gesims menes der hvor veggglivet stopper under takutspringet).

Total høyde på bygg må ikke overskride 13 m over gjennomsnitts terreng for 3 etasjer og 10 m for 2 etasjers bygg.

- For forretnings/kontordel kan utbygger kjøpe seg fri fra kravet om parkering på egen grunn i henhold til de til enhver tid gjeldende priser.

For boligdel stilles det krav om parkering på egen grunn i underetasje. Underetasje kreves utbygget i et hvert byggeprosjekt.

- Innenfor de oppmerkede byggelinjer for områder bolig/forretning (gult/blått) kan bebyggelsen utformes som sammenhengende bebyggelse. Denne bestemmelse gjelder ikke mot grense til byggeområde boliger eller grøntområde, hvor paragraf 70 pkt. 1 i Pbl. kommer til anvendelse.
- Utendørs lagring av varer i gågata er forbudt utenom vanlig åpningstid.

#### § 4 BYGGEOMRÅDE OFFENTLIG OG KOMBINERT OFFENTLIG/BOLIG.

- I disse områdene kan det oppføres bygninger for offentlig bruk og for offentlig/bolig med tilhørende anlegg. Områdene kan bygges i inntil 3 etasjer. Bygningene skal fortrinnsvis ha offentlig virksomhet i 1. etasje. 2. og 3. etasje kan benyttes til bolig/offentlig virksomhet.
- Bygningene skal gis en harmonisk utforming og god materialbehandling. Sammen med byggemelding skal det leveres inn perspektivtegning av bygning satt inn i sammenheng med tilliggende bygninger. Ved bygningenes utforming skal det klart framgå hva som er gesimshøyden, og taket skal ikke domineres av kvister el.l. (med gesimshøyde menes der hvor veggglivet stopper under takutspringet).
- Bygningenes høyde må ikke overstige 9 m til gesims over ferdig planert gjennomsnittlig terreng. Total høyde på bygg må ikke overskride 13 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- For offentlig del kan utbygger kjøpe seg fri fra kravet om parkering på egen grunn i henhold til kommunens vedtekter til de til enhver tid gjeldende priser. For boligdel stilles det krav om parkering på egen grunn i underetasje. Underetasje kreves utbygget i et hvert byggeprosjekt.

For disse områdene, eller for deler av et område kreves det utarbeidet bebyggelsesplan før byggetillatelse gis. Områdene er vist med byggegrense på reguleringsplanen

## § 5. SERVICE/INDUSTRI OG ALLMENNYTTIGE OMRÅDER.

- I disse områdene kan det oppføres bygninger for service/næring (lilla) og til allmenntilgjengelige formål (brun).  
I områdene kan det bygges inntil 2 etasjer.
- Bygningene skal gis en harmonisk utførelse og god materialbehandling.  
Ved bygningenes utforming skal det klart framgå hva som er gesimshøyden, og taket skal ikke domineres av kvister el.l. (Med gesimshøyden menes der hvor vegglivet stopper under takutspringet).
- Parkering for disse virksomheter må det avsettes grunn til på egen grunn i.h.t. kommunens vedtekter.
- Bygningers høyde må ikke overstige 7 m for 2 etasjers bygninger til gesims over gjennomsnittlig planert terreng.  
Total høyde på bygningen må ikke overskride 11 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Kommunen kan kreve at det skal foreligge en godkjent detaljert bebyggelsesplan for hele området eller for en naturlig avgrenset del av området før godkjenning av enkeltbygninger og deres plassering i et byggeområde.

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan skal det foretas en vurdering av hvilke arealer som skal være kjørbare med hensyn til varelevering, renovasjonsinnsamling, utrykningskjøretøy og vintervedlikehold, og hvilke som skal være til bruk for barn (lekeareal).

•

## § 6.OMRÅDER FOR TRAFIKKFORMÅL.

- I områdene skal det anlegges kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveger, buss- holdeplasser, kollektivterminal, gågate og parkeringsplasser som vist på planen.
- Innenfor frisiktssoner skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 m over de tilstøtende vegers plan. Arealene innen frisiktssoner må ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at fri sikt hindres.
- Gågaten skal være bilfri. Kommunen kan imidlertid fastsette nærmere retningslinjer for nødvendig biltrafikk i gågaten. Belegningen i gågaten skal være betong gatestein kombinert med annet kjørestærkt materiale. Den skal i hele lengden gis en sammenhengende god standard og utseende.  
Varelevering i gågaten kan skje innenfor angitte tidsrammer. Kjøreretningen skal være envegs, med innkjøring fra vest ved rundkjøringen, og utkjøring i nord og syd.
- Utendørs lagring av varer i gågata er forbudt utenom vanlig åpningstid.
- Kommunen kan godkjenne bebyggelse i kjellerplan under arealer som er vist som gågate på planen.
- Avkjørsler fra fylkesveg må utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormaler for statens vegvesen og forskrifter til veglovens paragraf 43.  
Nye avkjørsler som ikke inngår i planen må søkes godkjent av vegmyndigheten.



- For på planen inntegnet fellesveg fra Erkleivvegen gjelder:  
Alle følgende bruksnummer under gårdsnummer 6 - seks, og senere fradelte parseller fra disse, har rett til å bruke fellesvegen som adkomstveg: bnr.  
246, 309, 371, 451, 470, 473, 603, 604, 662, 1003, 1004, 1202 og 1615.
- Planer om nybygg/parkeringsarealer i områdene som grenser mot Jernbaneverket, skal på forhånd forelegges Jernbaneverket som avgjør om det av sikkerhetsmessige hensyn må opprettes et bedre gjerde, evt. skjerm i eiendomsgrensen. Jernbaneverket kan samtidig kreve tinglyst erklæring fra utbygger om at skade og ulempe som måtte oppstå som følge av jernbanedriften (f.eks. støy, snø-/steinsprut) er Jernbaneverket uvedkommende.
- Sentrumsvegen mellom kryss fv.453 og Sentrumsvegen planlegges som en miljøprioritert veg fram til kryss med rv.405.

## § 7 TRAFIKKSTØY

- Det skal stilles krav til ny bebyggelse i nærheten av rv. 405, Sentrumsvegen og langs jernbanen, etter de retningslinjer som er trukket opp i rundskriv T-8/79 og T 1-/86 fra Miljøverndepartementet og pkt. 52:32 i byggeforskriftene.

## § 8 UTOMHUSPLAN

- For samtlige bygg i byggeområder nevnt i paragraf 3, 4 og 5 skal det utarbeides utenomhusplan senest sammen med byggemelding hvor oppholdsareal i det fri for beboerne, herunder lekeplass for barn, innhegninger, avkjørsler og parkering klart fremgår. Også eksisterende trær høyere enn 5 m og annen vegetasjon av varig verdi for strøket må klart fremgå før anmeldelse av bygg nevnt under paragraf 3, 4 og 5 behandles av kommunen.
- Planen skal godkjennes av kommunen og utførelsen skal være i henhold til godkjent plan fortrinnsvis når bygget taes i bruk, senest når endelig ferdigattest gis.

## § 9 ANNET

- Dersom det gjennom reguleringsplanen/bebyggelsesplan blir avsatt fellesområde, skal dette/disse ferdigstilles senest samtidig med at bebyggelse på de eiendommer som arealene skal være for, tas i bruk.

VENNESLA KOMMUNE, planseksjonen den 15.11.2001.

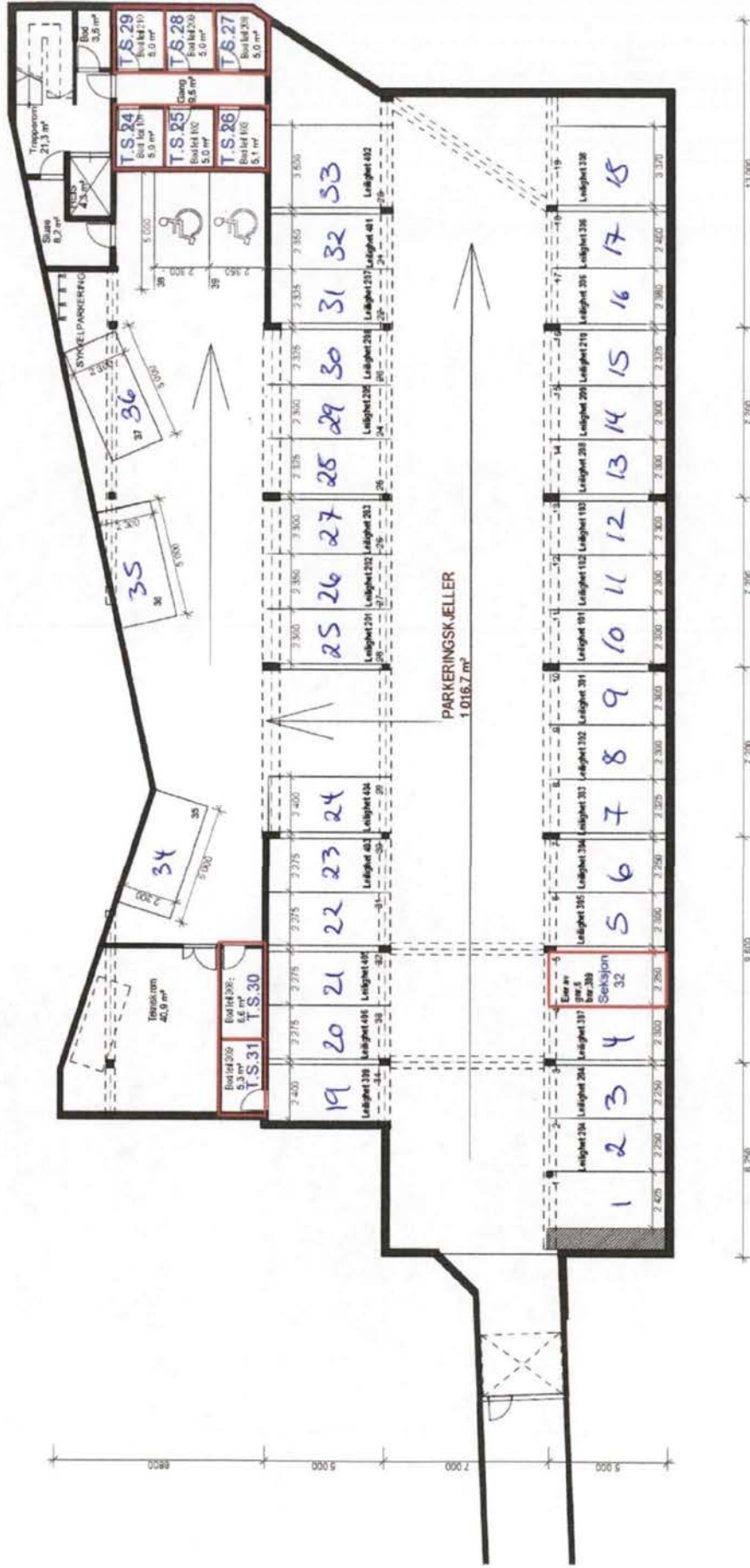
Revidert siste gang **14.06.06, 09.11.06, 12.12.06**

Situasjonsplan over Sameiet Skansen, Bygg A og B Side 1 av 9  
 Gnr 6, Bnr 636 i Vennesla kommune  
 Totalt 32 seksjoner i sameiet



Skansen Vennesla AS	1:500	11.05.11	Skansen gnr 6 bnr 636 Vennesla kommune	21 700	A25	<b>EGERDAHL &amp; NORDBØ A/S</b> SIVILARKITEKTER HAVAL NPA
			1. Utenomhusplan (seksjonering)		<b>E&amp;N</b> OTRE STRANDST. 14, POSTBOKS 707, 4644 KRISTIANSBAND TELEFON 38 12 09 30 FAX 38 12 09 20 E-MAIL post@egerdahl-nordbo.no	

Plan over Parkeringskjeller, Bygg A, Skansen, Gnr 6, Bnr 636 i Vennesla kommune  
 Seksjon 32 + tilleggsareal boder og fellesareal  
 Totalt 32 seksjoner i sameiet



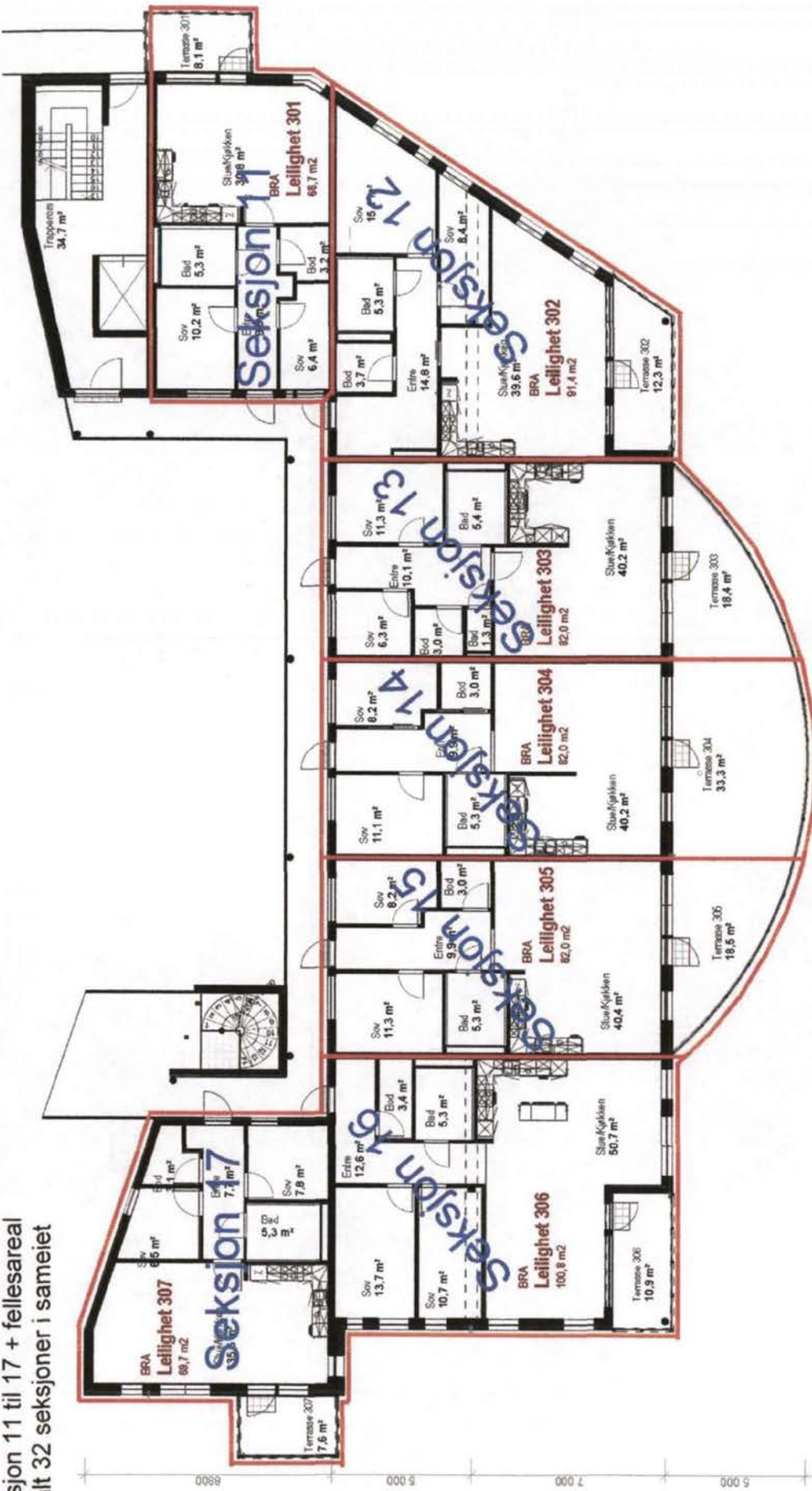
39 p + plasser

Skansen Vennesla AS	1:250	11.05.11	Skansen gnr 6 bnr 636 Vennesla kommune	21700	A24	EGERDAHL & NORDBØ A/S
			-1. Kjeller (seksjonering)	58		SIVILARKITEKEMÅLNERPA
						OSTRE STRANDGATE 1A POSTBOKS 37 4444 BERGAMO
						TELEFON 28 12 97 18 FAX 28 15 07 20 E-MAIL: post@egerdahl.no



Plan over 3. Etasje, Bygg A, Skansen, Gnr 6, Bnr 636 i Vennesla kommune  
 Seksjon 11 til 17 + fellesareal  
 Totalt 32 seksjoner i sameiet

Side 5 av 9



Skansen Vennesla AS	1:200	11.05.11	Skansen gnr 6 bnr 636 Vennesla kommune	21700	A21	EGERDAHL & NORDBØ A/S SIVILARBEIDER BUREAU
3. Leilighetsplan 3 etg. (seksjonering)						E&N
DETTE SKANDETTILGÅR FORBODS 787 4444 KRISTIANLAND TEL/FAX 28 13 87 18 FAX 28 15 87 28 E-MAIL: proff@egerdahl-nordbo.no						

B4 1:20 = 1:80  
1:25 = 1:82

DK. Højdebasis 1:5 0.00

012  
Ophængt for gulv -  
1/2" hængsel

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

083  
Parkerings 23 biler

# 1. UNDERKJELLER

085  
Ventilasjon

084  
Fellesbod

082  
Sluse

080  
Trappesrom

081  
Trappesrom

067  
Trappesrom

065  
Løp

015  
Bod

014  
Bod  
6.5m<sup>2</sup>

012  
Leilighet 0.01  
20.5m<sup>2</sup>  
2.2.5m

013  
Sjangerom  
19.00x21.50

061  
Løp

078

079

077

074

068

036  
Bod

028  
Bod

066  
Løp

011  
Entré  
4.5m<sup>2</sup>

014  
Bod  
6.5m<sup>2</sup>

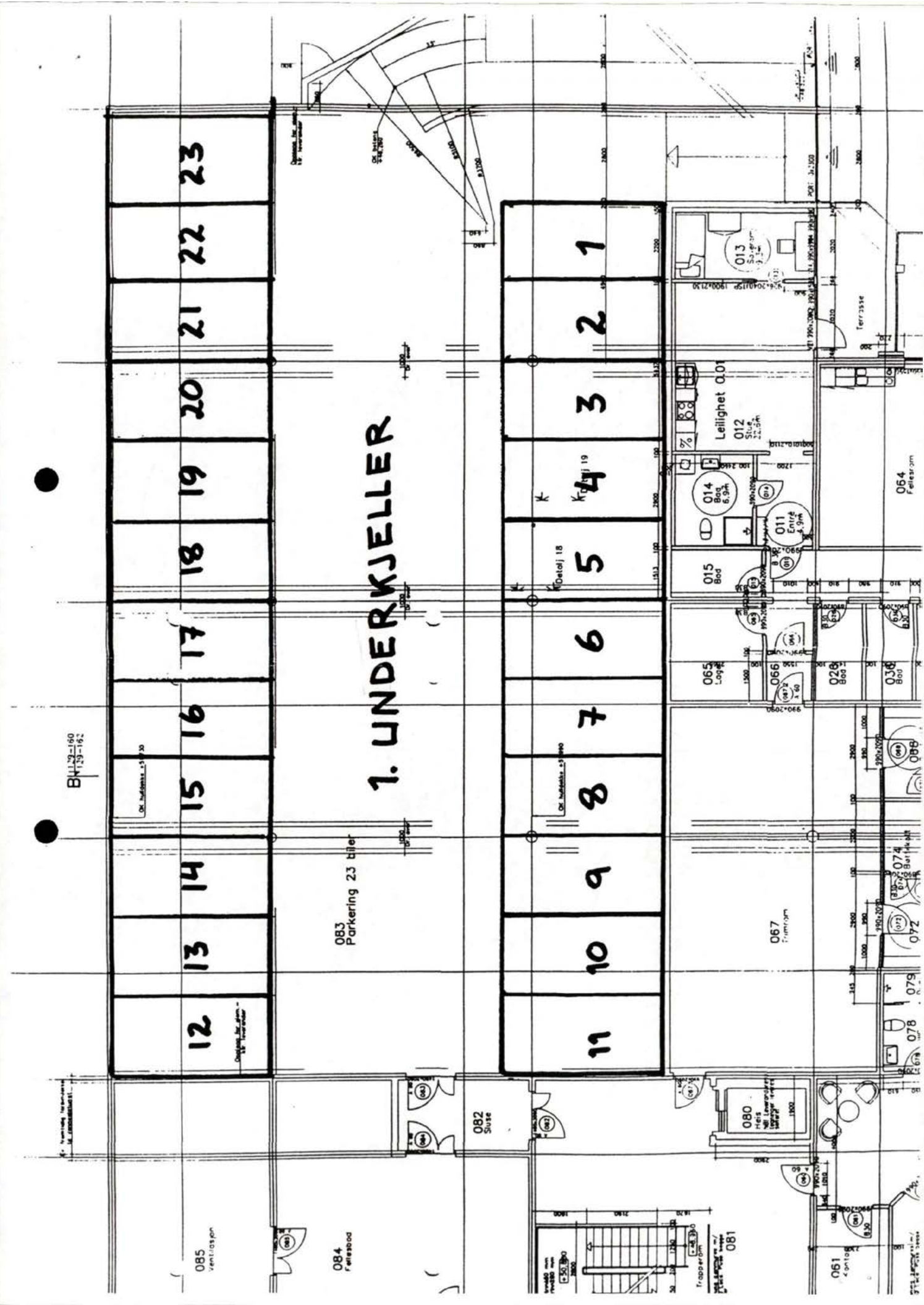
064  
Fellesrom

Terrasse

PORT 2x1000

PORT 2x1000

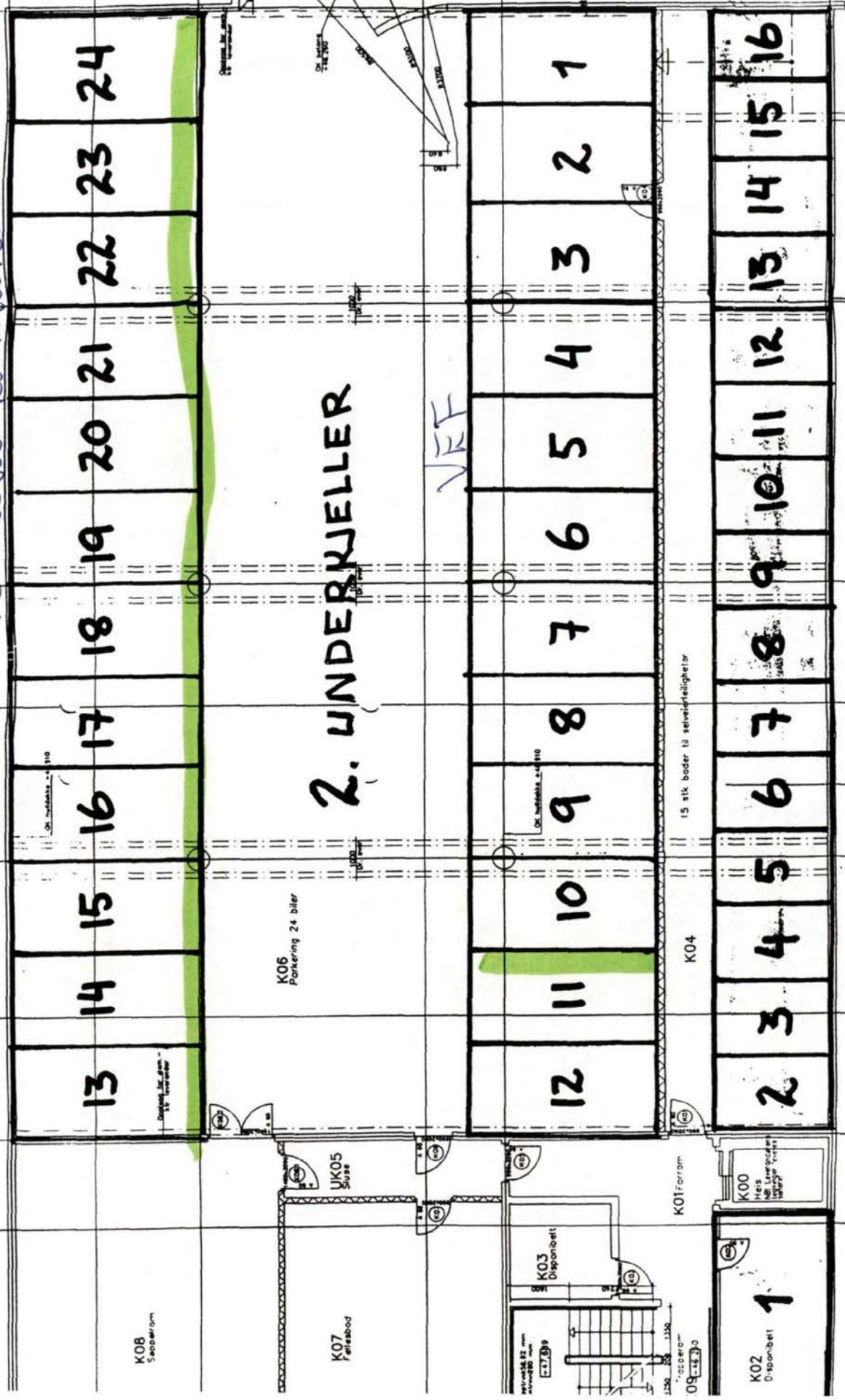
PORT 2x1000





BILSTILLING  
1425-16

Vennesla kommune



# 2. UNDERKJELLER

VRF

□ = BODER



Egerdahl & Nordbø AS  
Postboks 787  
4666 KRISTIANSAND S

Vår ref.: (oppgis ved henv.)  
11/01889-39 / 6/636 6/639;---;L42

Deres ref.:  
Kristine Berg

Vennesla, 18.11.2013

---

## GNR/BNR 6/636 OG 639, SKANSEN I SØKNAD OM FERDIGATTEST

---

Byggeplass: **KOLDALSVEGEN 2**

**Tiltakshaver:** God Driv

**Adresse:** Postboks 407  
, 4664 KRISTIANSAND S

**Søker:** Egerdahl & Nordbø AS

**Adresse:** Postboks 787, 4666  
KRISTIANSAND S

**Tiltakstype:** Stort frittliggende boligbygg  
på 3 og 4 etg. **Tiltaksart:** Endring av bygg - annet

### Ferdigattest etter Plan- og bygningslovens § 21-10

Etter anmodning og på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon etter SAK 10 § 12-2, i) utstedes ferdigattest for ovenfor nevnte tiltak.

Det vises til midlertidig brukstillatelse nr 1, leilighetene gitt 4.2.2012 og for seksjon 3. også gitt 4.2.2012 . Det ble ikke gitt frist for når hele tiltaket skulle ferdigstilles.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter nå at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i den gitte tillatelse.

Energiforsyning er elektrisitet og varmepumpe-berg/vann. Det forutsettes at energidirektivet oppfylles.

En ferdigattest er ikke en dokumentasjon på byggets kvalitet, men kun en dokumentasjon som kreves etter Plan- og bygningslovens § 21-10 og Saksforskriften § 8-1 på alle søknadspliktige tiltak.

---

[www.vennesla.kommune.no](http://www.vennesla.kommune.no)

**Besøksadresse**  
Postboks 25  
4700 VENNESLA  
**E-postadresse**  
epost@vennesla.kommune.no

**Postadresse**  
Enhet for plan og utbygging  
Postboks 25  
4701 VENNESLA

**Telefon**  
+47 38 13 72 00  
**Telefaks**  
+47 38 15 79 19

**Foretaksregisteret**  
936846777  
**Bankkonto**  
6317.07.00270

**Det er levert sluttavfallsplan som viser en sorteringsgrad på 62 %.**

Med hilsen

Leif Robert Sakariassen  
Saksbehandler

**Kopi:** Byggemappa, Tiltakshaver, Enhet for teknisk forvaltning, Enhet for brann og beredskap, Økonomiseksjonen, Oppmålingsseksjonen.



# Ring oss for tilbud!

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

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



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



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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.



# HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Koldalsvegen 2B, 4700 VENNESLA

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

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

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