

Tjønnvollvegen 10B

Moseidmoen - Vennesla



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



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Moseidmoen - pent rekkehus med populær beliggenhet - 3 soverom og 2 bad - solrik uteplass - garasje med elbillader!

OMRÅDE

Moseidmoen - Vennesla

ADRESSE

Tjønnvollvegen 10B, 4706

VENNESLA

Prisantydning

kr 2 490 000,-

Fellesgjeld: **kr 662 245,-**

Omkostninger: **kr 12 700,-**

Totalpris: **kr 3 164 945,-**

Formuesverdi: **kr 605 919,-**

Fellesutgifter: **kr 6 988,-**



BRA-i: 163 m²

BRA Total: 163 m²

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1980

Soverom: 3

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 2144 m²

Kristina Omdal

Eiendomsmegler

995 65 322

kristina.omdal@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Vennesla

Revia 1, 4700 VENNESLA

38 02 22 22

sormegleren.no

TJØNNVOLLVEGEN 10B

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 37 i Vennesla kommune. Andelsnr. 2 i Tjønnvollveien Borettslag med orgnr. 954701336

Areal

BRA - i: 163 m²

BRA totalt: 163 m²

TBA: 29 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 46 m² Kjellerstue, trapperom, gang, bad/vaskerom og 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 51 m² Vindfang, trapperom og stue/kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 50 m² Trapperom, gang, bad og 3 soverom.

Loft

BRA-i: 16 m² Uinnredet loft.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m² Terrasse.

2. etasje

3 m² Veranda.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Ved eldre arealmåling. Det er loftsluke med stige opp til loftet. Loftet har areal på 16 m² BRA S-rom. Men det er ikke tatt med i eldre arealmåling ettersom det ikke er trapp.

Kjelleren er på tegninger boder og vaskerom. Dersom kjøper ønsker å bruke boder i kjeller til rom for varig opphold krever det søknad. Det er ikke vinduer i kjelleren.

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 10.04.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Rekkehus på Moseidmoen, Vennesla. Borettslag. Garasje i felles rekke. Leddport med elektrisk portåpner. Boligen er pusset opp innvendig. Det er innredet kjeller. Det er målt i vegg i kjelleren uten å finne forhøye verdier. Men det er ikke synlig fuktsikring utvendig. Taktekingen er byttet. Det er montert stigtrinn til pipen og takrenner er byttet. Bad i 2.etg. er å regnes som eldre. Bad/vaskerom i kjelleren er fra 2016. Kjøkkeninnredning er fra 2013. Det er byttet rør i boligen innvendig. Mye elektrisk er byttet. Peisovn i stuen. Varmepumpe er montert i 2023. Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no. Hele rapporten må leses.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Pipa har rennemerker etter sotvann.

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden. Fliser ok. Eldre bakenliggende membran. Dusjkabinett må brukes i rommet til vegger har ny fuktsikring.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Store deler av det elektriske anlegget er skiftet inkl. innmat i sikringsskap og det foreligger samsvarserklæringer på dette. Tidligere eier mener å huske at det er skiftet 2013 vedr kjøkken og -2015/16 vedr badrom kjeller. Gjenværende el anlegg er fra byggetiden og her foreligger det ikke dokumentasjon ut over FA - El. Verk sjekket anleggene selv på den tiden når de etablerte måleren.

Tomteforhold > Drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tomteforhold > Terrengeforhold

Det er ikke tilstrekkelig fall vekk i fra grunnmuren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2144 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet felles tomt for borettslaget. Boligen disponerer sin del med terrasse og plen.

Beliggenhet

Rekkehus med sentral beliggenhet på Moseidmoen. Barneskole, barnehage, butikk og idrettsplass i umiddelbar nærhet. Det er også kort vei til turterreng, badeplass og bussholdeplass. Gangavstand til Vennesla sentrum med alle fasiliteter og ca. 20. minutters kjøring til Kristiansand.

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

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Svar: Ja. Årstill: 2016.

Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært og ufaglært.

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:

Dette ble gjort av forrige eier. De skrev følgende: Elektroxperten AS: Renoverte bad/vaskerom i kjeller. Alt av elektrisk anlegg ble byttet ut, installert varmekabler i gulv. Lindekleiv VVS: Ny sluk under badekar, nytt WC, byttet og flyttet varmtvanns tank, samt nye vann og avløpsrør på bad/vaskerom. Gammel/ eksisterende sluk ble det ikke gjort noe med.

Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Elektroxperten AS, Lindekleiv VVS.

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte:

Egeninnsats/dugnad: Ny smøre membran, flytsparkling av gulv, montere fliser på gulv og vegg.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Svar: Ja. Årstall: 2023.

Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:

Hele taket ble byttet høsten 2023.

Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Byggmester Erik Kåbuland AS.

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Svar: Ja. Årstall: 2013.

Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:

Utført av forrige eier. Oppgradering av sikringsskap, nytt elektrisk anlegg til kjøkken (2013), nye varmekabler gang kjeller. Ny kurs til kjellerstue (2016).

Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Elektroxperten AS.

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Svar: Ja. Ute kran er sprukket etter vinteren.

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Svar: Ja.

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

Temperatur målerne til varmekablene sluttet å virke. Nye termostat ble montert 10.04.2024. Jobben ble utført av Elektroxperten AS.

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Svar: Ja. Årstall: 2023.

Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:

Høsten 2023 ble det montert Panasonic CZ25WKE 5,5kw varmepumpe.

Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Try Rør AS.

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Svar: Ja. Årstall: 2016.

Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Ufaglært.

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte:

Utført av tidligere eier. De skriver: Opprinnelig bod i kjeller, ble gjort om til kjellerstue av tidligere eier i 2011/2012. Deler av gang i kjeller ble gjort om til bad i 2016.

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Svar: Nei.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Svar: Ja.

Skriv opplysningene her:

Huset og levegg ble malt sommeren 2023.

Kleveland AS: Renovering av felles garasje 2022. Kristiansand tak og membran AS: Tekking av tak på felles garasje 2022.

Montert lufting i garasjen sommeren 2023.

Egeninnsats av forrige eier: Rivning av gammel terrasse og bygd ut ny terrasse i 2014. 2010/2011 Vinduer i stue, kjøkken, soverom og skyvedør ble byttet. Vet ikke hvem som utførte arbeidet da dette ble gjort før vi flyttet inn.

Innhold

Velkommen til Tjønnvollvegen 10B! Meget pent rekkehus, beliggende i et populært område på Moseidmoen.

Boligen fremstår velholdt, går over 3 plan og har følgende innhold:

1. etasje:

Gang:

Innbydende vindfang/gang med plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

Fra gang//trapperom har man inngang til kjøkken/stue.

Kjøkken:

Ikea kjøkken fra 2013. Godt med benkeplass. Integrert kombi kjøle-/fryseskap, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn medfølger i handelen. Vindu med nydelig utsikt over Otra.

Fra kjøkken har man åpen løsning inn mot stue.

Stue:

Romslig stue i behagelig fargevalg. Stuen ble oppusset samtidig med kjøkkenet i 2013. Pent parkettgulv. I stuen har man god plass til å innrede med både spisegruppe og sofagruppe. Det satt inn vedovn, som bidrar til hyggelig stemning. I 2023 ble det montert varmepumpe. Fra stuen har man utgang til lun og solrik terrasse samt plen. Her har man sol til ca. 21:00 midtsommers.

2. etasje:

Soverom:

3 gode soverom. Garderobeløsning på 2 av rommene. Fra hovedsoverommet har man utgang til veranda.

Bad:

Flislagt bad med varme i gulv. Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett og innredning med vask.

Uinnredet loft med et areal på 16m². Her er det gode lagringsmuligheter.

Kjeller:

Bad/vaskerom:

Flott flislagt bad/vaskerom oppgradert i 2016. Varme i gulv. Rommet er innredet med vegghengt toalett, baderomsinnredning med vask og badekar med dusjløsning. Det er opplegg for vaskemaskin/tørketrommel i rommet. Praktisk innredning med utslagsvask, høyskap og benkeplate.

Deler av bad er bod iht godkjente byggingstegninger i kommunens arkiv.

Kjellerstue:

Bod innredet som kjellerstue, her er det rom for flere muligheter.

Bod:

2 boder. Varmtvannsberederen fra 2015 er plassert i den ene boden.

Garasje i rekke fra 2022 med lader for elbil, elektrisk portåpner og bortsetningsloft.

Alt i alt er dette en bolig som bør sees - en bolig som kan passe mange. Velkommen til påmeldingsvisning!

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Integrert kombi kjøle-/fryseskap, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Samt fryseboks i bod.

TV/Internett/Bredbånd

Internett (fiber) fra Altibox, inngår ikke i felleskostnadene.

Parkering

Garasje i rekke fra 2022 med elbillader.
Forøvrig gjesteparkering.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP588141

Diverse

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

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

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

Boligen selges umøblert.

ENERGI

Oppvarming

Varme i gulv på begge bad og trapperom i kjeller. Vedovn og varmepumpe (2023) i stue.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

BORETTLAGET/ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Det er montert vannmåler i boligen, avgift varierer etter forbruk.

Formuesverdi primær

Kr 605 919

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 2 302 491

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter

Lading av elbil blir fakturert etter forbruk av borettslaget.

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

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

Felleskostnader inkluderer

Avdrag/renter felleslån, felles bygningsforsikring, forretningsførerhonorar, styrehonorar, kommunale avgifter, renovasjon, strøm i fellesareal, m.m.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 6 988

Andel Fellesgjeld
Kr 662 245

Fellesgjeld pr. dato
03.04.2024

Kommentar fellesgjeld

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

Endringer i lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte fellesutgifter. Selger er ikke kjent med planer om ekstraordinære tiltak som vil kunne medføre endringer i fellesutgifter.

Andel fellesformue
Kr 32 008

Andel fellesformue dato
03.04.2024

BORETTSLAGET

Borettslagnavn

Tjønnvollveien Borettslag

Organisasjonsnummer
954701336

Andelsnummer
2

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 30008641567, Sparebanken Sør

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.04.2024: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 118

Saldo per 03.04.2024: 3 973 471

Andel av saldo: 662 245

Første termin/første avdrag: 25.12.2023 (siste termin 25.09.2053)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten utlyses og avklares etter budaksept.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning. Kjøper er forpliktet til å bli/være medlem av Sørlandet Boligbyggelag ved kontraktsinngåelse. Medlemskap i Sørlandet Boligbyggelag kr 750,- faktureres direkte fra Sørlandet Boligbyggelag (kr 500,- i andelskapital og kr 250,- i årskontingent). Priser fra 01.01.2024

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold skal godkjennes av styret i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnader etter behov.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser som følger eiendommen - hele eiendommen til Tjønnvollveien Borettslag:

24.08.1923. 909947. Bestemmelse om gjerde.

11.01.1924. 990004. Erklæring/avtale.

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt.

24.03.1950. 500589. Elektriske kraftlinjer.

Gjelder denne registerenheten med flere.

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

Rettigheter som følger eiendommen:
Ingen rettigheter funnet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 27.10.1980. Ferdigattesten gjelder nybygg, rekkehus. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Bod i underetasjen er innredet som kjellerstue. Bad/vaskerom i underetasjen er gjort større, deler av bod er tatt i bruk til bad/vaskerom. De ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse.

Iht godkjente tegninger i kommunens arkiv er det tegnet inn WC i 1. etasje, dette er i dag en del av gang/trapperom/kjøkken. Rom er godkjent til varig opphold/beboelse.

Det foreligger tegninger av garasjen i kommunens arkiv, disse er ikke datert. Det foreligger ikke ferdigattest.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

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

Reguleringsplaner (på bakken):

Reguleringsplan Moseidomen, datert 27.01.2022.

Formål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.

Hensynssoner/faresone: Ras- og skredfare.

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

Evt. utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

Legalpant

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader. Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og borettslagets knyttet til denne.

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 salgssoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 2 490 000

Fellesgjeld

Kr 662 245

Totalpris

Kr 3 164 945

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 490 000,- (Prisantydning)

662 245,- (Andel av fellesgjeld)

3 152 245,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

12 700,- (Omkostninger totalt)

3 164 945,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Overtakelse

Etter avtale. Angi ønsket overtakelse i ditt bud!

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Grunnpakke markedsføring (Kr.6 600)
Oppgjør (Kr.9 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)
Provisjon (Kr.42 000)
Tilrettelegging (Kr.13 900)
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør (Kr.6 385)
Totalt kr. (Kr.79 285)
Eierskifteforsikring og tilstandsrapport kommer i tillegg.

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

Selger

Steven Van Royen
Ina Kristine Carlsen

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

17.04.2024



Rekkehuset ligger på populære Moseidmoen.



Ikea kjøkken fra 2013. Godt med benkeplass. Integrert kombi kjøle-/frysescap, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn medfølger i handelen.



Fra kjøkken har man åpen løsning inn mot stue.



Plass til hyggelig spisegruppe.



Romslig stue i behagelig fargevalg. Det er satt inn vedovn og varmepumpe ny i 2023.



Stuen ble oppusset samtidig med kjøkkenet i 2013. Pent parkettgulv.



God plass til sofagruppe og tilhørende møbler.



Fra stuen har man utgang til lun og solrik uteplass. Her kan man nyte solen til ca. 21:00 midtsommers.



Flott flislagt bad/vaskerom i kjeller oppgradert i 2016. Varme i gulv.



Det er opplegg for vaskemaskin/tørketrommel i rommet. Praktisk innredning med utslagsvask, høyskap og benkeplate.



2. etasje med 3 gode soverom. Soverom 1 (hovedsoverom).



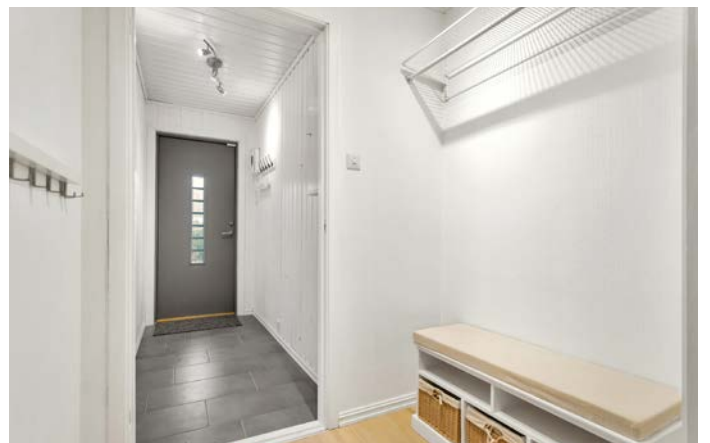
Soverom 2.



Soverom 3.



Bod i kjeller innredet som kjellerstue - her det rom for flere løsninger.



Innbydende vindfang/gang med plass til å henge fra seg yttertøy og sko.



Flislagt bad i 2. etasje med varme i gulv.



Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett og innredning med vask.





SØRMEGLEREN

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

Plantegning 2. etasje.



SØRMEGLEREN

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

Plantegning kjeller.

Tjønnvollvegen 10B

Nabolaget Moseidmoen/Smååsene - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tjønnvollvegen Linje 30, N30	4 min	0.3 km
Vennesla stasjon Buss, tog	15 min	1.1 km
Vennesla stasjon Linje F5	15 min	1.1 km
Kristiansand Kjevik	21 min	
Randøyane Linje 91	19.4 km	

Skoler

Moseidmoen skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	8 min	0.6 km
Oasen skole Vennesla (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	6 min	3.7 km
Vennesla ungdomsskole (8-10 kl.) 479 elever, 37 klasser	7 min	3.9 km
Kristen VGS Vennesla	18 min	
Vennesla videregående skole 624 elever	7 min	3.9 km

Ladepunkt for el-bil

Vennesla Stadion	11 min
Kilane - Vennesla kommune	26 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

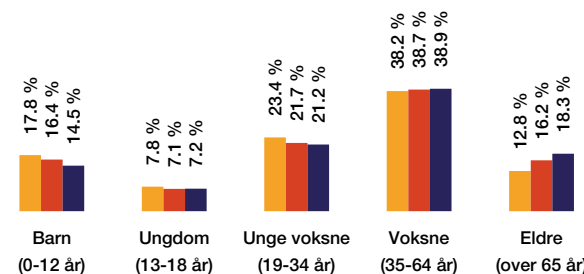
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Moseidmoen/Smååsene	2 753	1 175
Vennesla	13 957	6 153
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Barnestua barnehage (1-5 år) 57 barn	14 min	1 km
Solsletta barnehage (1-5 år) 81 barn	16 min	1.2 km
Mariknotten Solkollen barnehage (1-5 år) 81 barn	18 min	1.3 km

Dagligvare

Coop Prix Moseidmoen PostNord	6 min	0.4 km
Spar Bruvegen	17 min	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kvalitet på barnehagene








Veldig bra 87/100



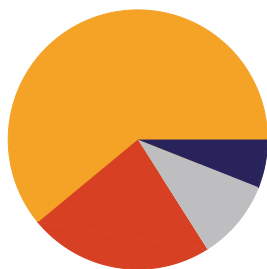
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

 Moseidmoen stadion	8 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	
 Hunsfoss skole	17 min 
Aktivitetshall, ballspill	
 Treningssenteret	15 min 
 Trimeriet Vennesla	23 min 

Boligmasse




- 61% enebolig
- 23% rekkehus
- 6% blokk
- 10% annet

«Barnevennlig, rolig. Fantastisk god utsikt»

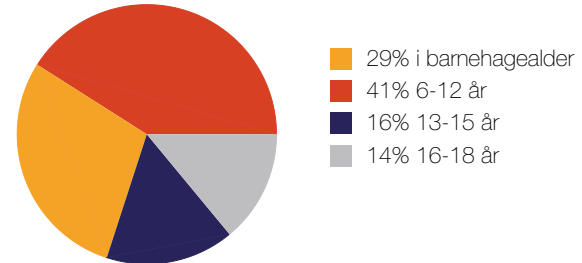
Sitat fra en lokalkjent



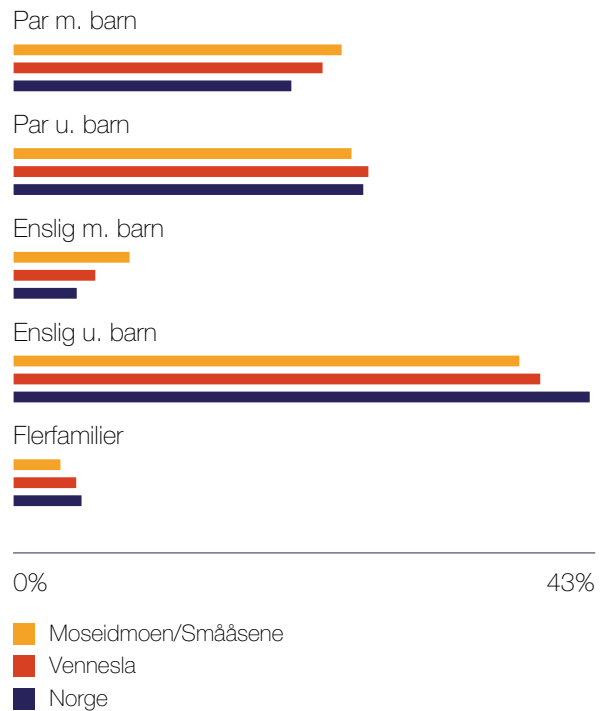
Varer/Tjenester

 Slotts Quartalet	18 min 
 Vitusapotek Vennesla	23 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

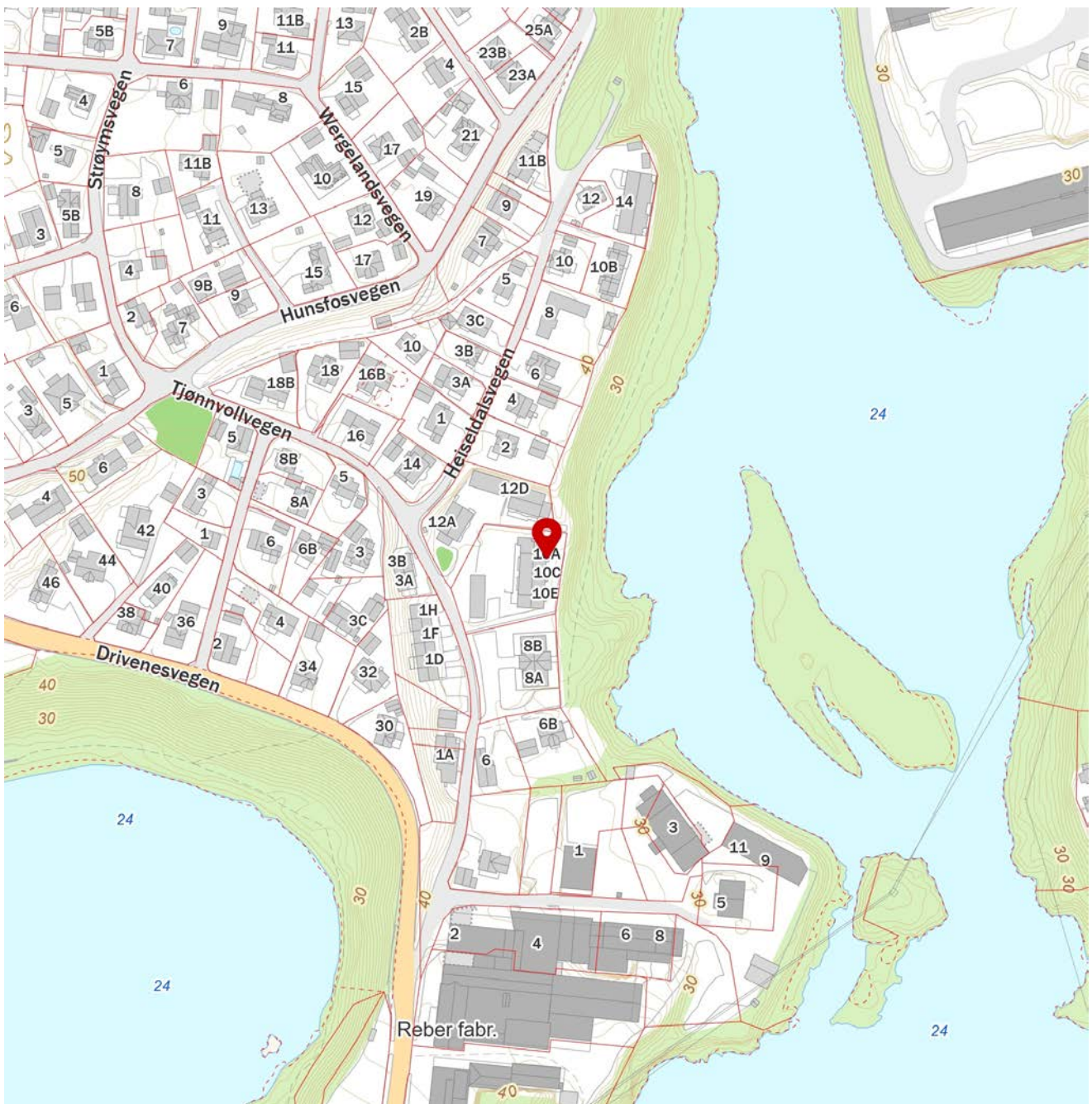
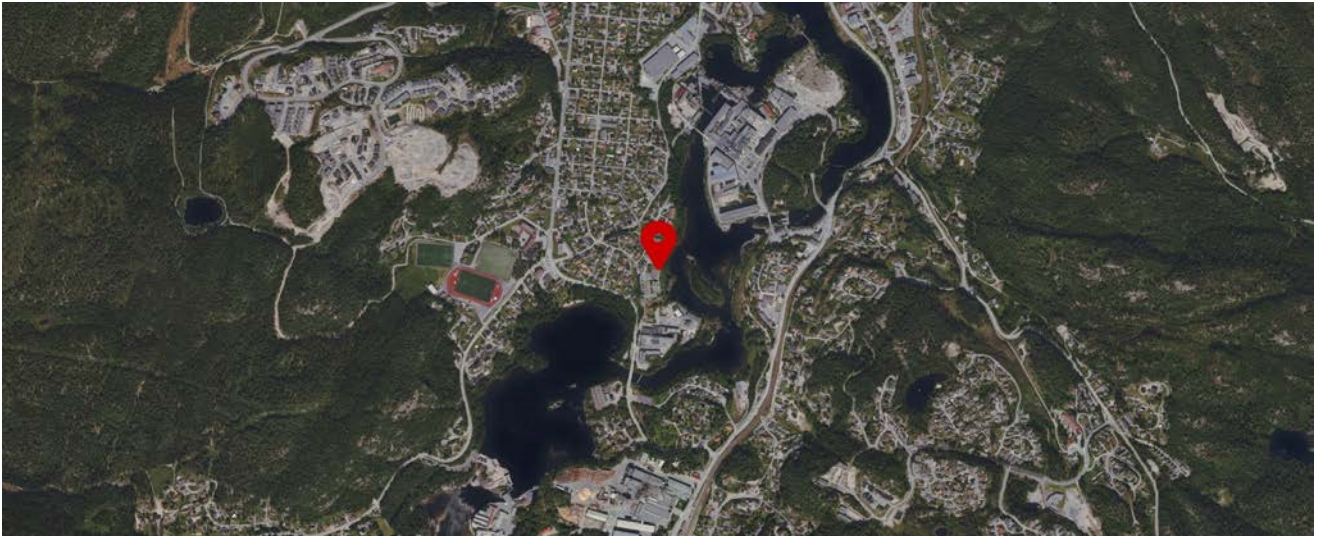


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmejlere AS, avd. Vennesla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

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 Fryseskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: Microbølgeovn, Frysebokse 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 musikknett.** TV-antennene og fellesnett for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikknett 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 airconditionnett og ventilasjonsnett medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett nett, 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

INC / SVR
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 vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet **ikke** er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løssøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

02.04.24 Vennesla

Sted/dato

Innk. Carlson

Selgers signatur

Steven V.R

Selgers signatur

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Tjønnvollvegen 10 B, 4706 VENNESLA

 VENNESLA kommune

 gnr. 23, bnr. 37

 Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 10.04.2024

Rapportdato: 16.04.2024

Oppdragsnr.: 20308-1706

Referansenummer: IJ3525

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

Rekkehus på Moseidmoen. Vennesla. Borettslag.
Garasje i felles rekke. Leddport med elektrisk portåpner.

Noen punkter i rapporten er ut i fra dagens krav. De vil få tilstandsgrad ut i fra dagens krav. Men det vil ikke si at det nødvendigvis må endres. Tidligere bygde konstruksjoner vil ikke få nye krav til oppgraderinger i alle tilfeller. Men noen oppgraderinger krever nye krav. Det må sjekkes i forskjellige tilfeller.

Boligen er pusset opp innvendig. Det er innredet kjeller. Det er målt i veggen i kjelleren uten å finne forhøye verdier. Men det er ikke synlig fuktsikring utvendig. Taktekingen er byttet. Det er montert stigtrinn til pipen og takrenner er byttet. Bad i 2.etg. er å regnes som eldre. Bad/vaskerom i kjelleren er fra 2016. Kjøkkeninnredning er fra 2013. Det er byttet rør i boligen innvendig. Mye elektrisk er byttet. Peisovn i stuen. Varmepumpe er montert i 2023.

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

Rekkehus - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er byttet. Takstein.
Det er montert snøfangere på taket. Taknedløp og renner i metall. De går i lukket rør i bakken.
Det er montert stigtrinn på taket opp til pipen.
Feieluke på loftet til pipen.
Stående bordkledning.
Takkonstruksjon fra byggetiden. Plater oppå bjelker. Det er synlige luftespalter i takkonstruksjonen. Hunton Undertak, diffusjonsåpent. 2023 Det er et forenklet undertak som kombinerer undertak og vindsperre. Undertaksplatene kan brukes i kalde og isolerte takkonstruksjoner.
Vinduer er byttet. Det ble gjort i 2010/11.
Ytterdør av tre. Balkongdør i tre. Skyvedør i stuen.
Disse er byttet. Inngangsdøren tar litt i karmen. Den må stilles.
Terrasseplattning. Terrassebord i tre. Balkong ut i fra soverom i 2.etg. Rekkverk på 90 cm. Terrasse trenger vanlig vedlikehold.
Utvendig trapp i tre. Rekkverk i tre. Det er ikke montert rekkverk i trappen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er pusset opp. Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Etasjeskillere har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik enkelte plasser. Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre. Vedovn. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll. Feierluker med plate under åpningen. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 12.1 V%. Tørt. Det ble målt med fuktmåler inne i veggen i kjellerstuen. Der var det ikke forhøye verdier av fukt. Det var heller ikke synlige merker eller saltutslag på bodveggen i kjelleren som er mot terreng.

Trapper i tre. Rekkverk i tre. Håndløper på noen veggen. Det er for store åpninger i rekkverk og mellom trinn iht. dagens krav. Det er ikke montert håndløper i heletrappen. Innvendige dører ok. Dør som tar i karmen må stilles.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Bad av eldre dato.

Fliser på vegger.

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til dusjkabinettet. Ikke tilstrekkelig fall mot sluket.

Det er ikke laget oppkant ved døren.

Ved inspeksjon i sluket er det vanskelig å se hvordan det er gjort med fuktsikring.

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.

Vann rant ok ut i fra vasken.

Elektrisk avtrekk i rommet.

Det er boret hull i motstående rom til dusjen.

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

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom er pusset opp/laget/endret i 2016.

Fliser på vegger. Ok.

Det er god oppkant med døren. Litt lite fall til sluker. Men vann vil ikke kunne renne ut av rommet på grunn av høy oppkant med døren.

Noen plasser er det litt "bom" under gulvfliser. Dette bør ikke gjøre noe. Ingen synlige sprekker eller riss.

Lukket rør fra badekar ned i sluk under badekaret. Luke i innbokset del til badekar for inspeksjon og rengjøring av sluket. Det er også sluk under innredningen i vaskeromsdelen. Synlig slukmansjett i sluket klemt i klemring.

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.

Vann rant ok ut i fra vasken. Det er ikke laget Det er ikke laget spalte for synliggjøring av lekkasje/kondens fra innebygget sisterner. Dette ble krav i TEK 10, men var også med i Tek 97 som at lekkasjer skal kunne synliggjøres.

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Det er boret hull i motstående rom til dusjen.

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

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er i ok stand.

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran på badet/vaskerom kjeller. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens.

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Stakeluke synlig. Lufteør over tak.

Lufting fra ventil og vinduer. Elektrisk vifte er

montert i våtrom kjeller og kjøkken. På badet i

2.etg. må det monteres elektrisk avtrekksvifte.

Vvbereder på 198 liter fra 2015. Det er lagt rør fra den og inn i badet hvor det er sluk.

Store deler av det elektriske anlegget er skiftet

inkl innmat i sikringsskap og det foreligger

samsvarserklæringer på dette. Tidligere eier

mener å huske at det er skiftet 2013 vedr kjøkken

og -2015/16 vedr baderom kjeller. Gjenværende

el anlegg er fra byggetiden og her foreligger det

ikke dokumentasjon ut over FA – El. Verk sjekket anleggene selv på den tiden når de etablerte

måleren.

Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

Drenering: Langs den utvendige grunnmuren er

det ingen synlige grunnmursplater/fuktsikring.

Det kunne ikke sjekkes under terrasse eller asfalt

på befaringsdagen. Hvis ikke det er drenering

anbefales de å utføre med f.eks grunnmursplater

og drenerør. Hvis det er drenering vil den ha

oppbrukt mer en halve levetiden sin.

Grunnmur av leca.

Det er ikke tilstrekkelig fall vekk i fra grunnmuren.

Det ble ikke fremlagt noen papirer eller

informasjon om utvendige rør. Vann og avløpsrør

i fra byggetiden.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjeller har tegninger fra kommunen som viser annen inndeling av rom enn hvordan det er i dag.

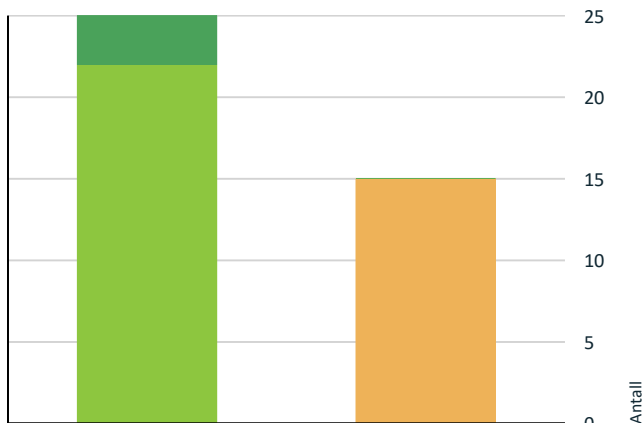
Garasje

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

Tegning ikke datostemplet.

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.

-  Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
-  Innvendig > Radon [Gå til side](#)
-  Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
-  Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1980

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking er byttet. Takstein.

Årstill: 2023 **Kilde:** Eier



Nedløp og beslag

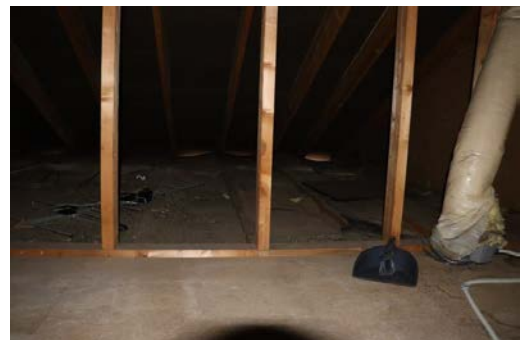
Det er montert snøfangere på taket. Taknedløp og renner i metall. De går i lukket rør i bakken. Det er montert stigtrinn på taket opp til pipen. Feieluke på loftet til pipen.

Veggkonstruksjon

Stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon fra byggetiden. Plater oppå bjelker. Det er synlige luftespalter i takkonstruksjonen. Hunton Undertak, diffusjonsåpent. 2023 Det er et forenklet undertak som kombinerer undertak og vindsperre. Undertaksplatene kan brukes i kalde og isolerte takkonstruksjoner.



Vinduer

Vinduer er byttet. Det ble gjort i 2010/11.

Årstill: 2011 **Kilde:** Eier



Dører

Tilstandsrapport

Ytterdør av tre. Balkongdør i tre. Skyvedør i stuen. Disse er byttet.
Inngangsdøren tar litt i karmen. Den må stilles.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



TO 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre. Rekkverk i tre. Det er ikke montert rekkverk i trappen.



INNVENDIG

TO 1 Overflater

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er pusset opp.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning. Terrassebord i tre. Balkong ut i fra soverom i 2.etg.
Rekkverk på 90 cm. Terrasse trenger vanlig vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

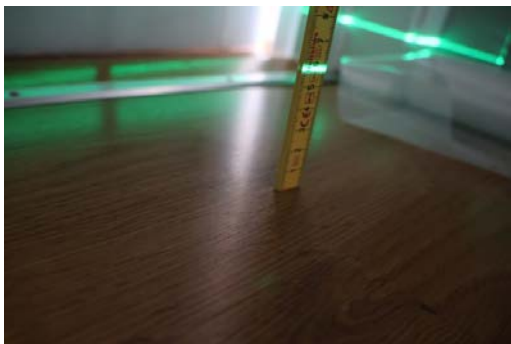
Boligen var møblert på befaringdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik enkelte plasser.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TO 2 Radon

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 2 Pipe og ildsted

Vedovn. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll. Feierluker med plate under åpningen.

Vurdering av avvik:

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

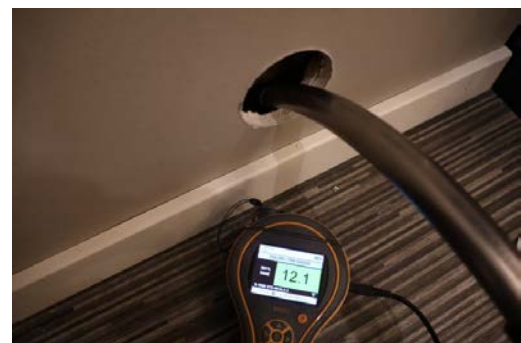
Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



TO 1 Rom Under Terreng

Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 12.1%. Tørt. Det ble målt med fuktmåler inne i veggen i kjellerstuen. Der var det ikke forhøye verdier av fukt. Det var heller ikke synlige merker eller saltutslag på bodveggen i kjelleren som er mot terreng.



TO 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Trapper i tre. Rekkverk i tre. Håndløper på noen vegg. Det er for store åpninger i rekkverk og mellom trinn iht. dagens krav. Det er ikke montert håndløper i heletrappen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TO 2 Innvendige dører

Innvendige dører ok. Dør som tar i karmen må stilles.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad av eldre dato.



2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser ok. Eldre bakenliggende membran. Dusjkabinett må brukes i rommet til vegger har ny fuktsikring.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til dusjkabinettet. Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Sluket må regelmessig renskes. Dusjkabinett må brukes i rommet. Når vasker pusses opp må det lages oppkant og tilstrekkelig fall til sluket.



2.ETASJE > BAD

TO2 Sluk, membran og tettesjikt

Ved inspeksjon i sluket er det vanskelig å se hvordan det er gjort med fuktsikring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Sluket må regelmessig renskes. Dusjkabinett må brukes i rommet. Smøremembranen har mer enn halve levetiden oppbrukt. Ved inspeksjon i sluket er det vanskelig å se hvordan det er gjort med slukmansjett i klemring. Det er ikke papirer på utførelse av badets fuktsikring.



2.ETASJE > BAD

TO1 Sanitærutstyr og innredning

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

2.ETASJE > BAD

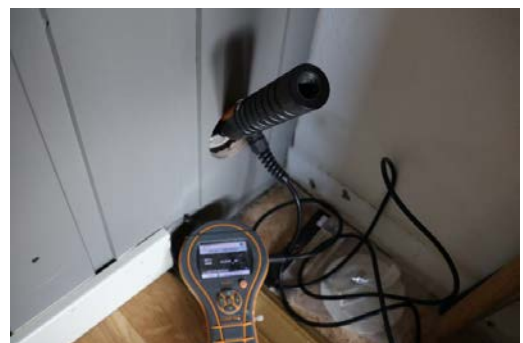
TO1 Ventilasjon

Elektrisk vifte er i følge eier montert inn i ventil.

2.ETASJE > BAD

TO0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom er pusset opp/laget/endret i 2016.

Årstill: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Ok.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Det er god oppkant med døren. Litt lite fall til sluker. Men vann vil ikke kunne renne ut av rommet på grunn av høy oppkant med døren. Noen plasser er det litt "bom" under gulvfliser. Dette bør ikke gjøre noe. Ingen synlige sprekker eller riss.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Lukket rør fra badekar ned i sluk under badekaret. Luke i innbokset del til badekar for inspeksjon og rengjøring av sluket. Det er også sluk under innredningen i vaskeromsdelen. Synlig slukmansjett i sluket klemmet i klemring.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte trakk luften ut.

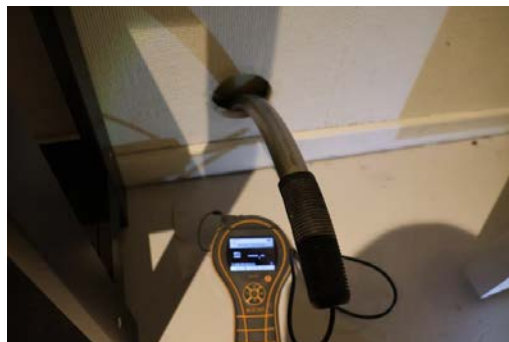
Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2016 Kilde: Eier



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i ok stand.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

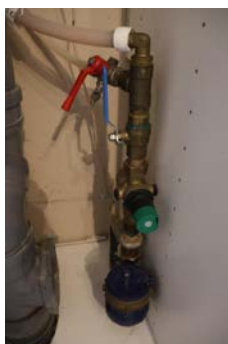


Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

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



TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Stakeluke synlig. Lufferør over tak.



TO 1 Ventilasjon

Lufting fra ventil og vinduer. Elektrisk vifte er montert i våtrom kjeller og kjøkken. På badet i 2.etg. må det monteres elektrisk avtrekksvifte.

TO 1 Varmesentral

varmepumpe fra 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



TO 1 Varmtvannstank

Vvbereder på 198 liter fra 2015. Det er lagt rør fra den og inn i badet hvor det er sluk.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

TO 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Store deler av det elektriske anlegget er skiftet inkl innmat i sikringsskap og det foreligger samsvarserklæringer på dette. Tidligere eier mener å huske at det er skiftet 2013 vedr kjøkken og -2015/16 vedr baderom kjeller. Gjenværende el anlegg er fra byggetiden og her foreligger det ikke dokumentasjon ut over FA – El. Verk sjekket anleggene selv på den tiden når de etablerte måleren.

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.
Byggetiden. Men mye er byttet i ettertid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Eier har ikke samsvarserklæring på alt utført arbeid.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales å ta en kontroll av det elektriske anlegget ved overtagelse av eiendommen, all den tid det ikke er gjennomført de siste fem år som anbefalt av Direktoratet for samfunnsikkerhet. 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarsler og nyere brannslukkeapparat i boligen.

Tilstandsrapport

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

Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør. Vann og avløpsrør i fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

TO 2 Drenering

Drenering: Langs den utvendige grunnmuren er det ingen synlige grunnmursplater/fuktsikring. Det kunne ikke sjekkes under terrasse eller asfalt på befaringdagen. Hvis ikke det er drenering anbefales de å utføre med f.eks grunnmursplater og drenerør. Hvis det er drenering vil den ha oppbrukt mer en halve levetiden sin.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av leca.

TO 2 Terrengforhold

Det er ikke tilstrekkelig fall vekk i fra grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall vekk i fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når terrasser byttes eller andre tiltak må gjøres kan det være lurt å lage fall på terreng vekk i fra grunnmuren.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2017

Kommentar

I følge eier.

Standard

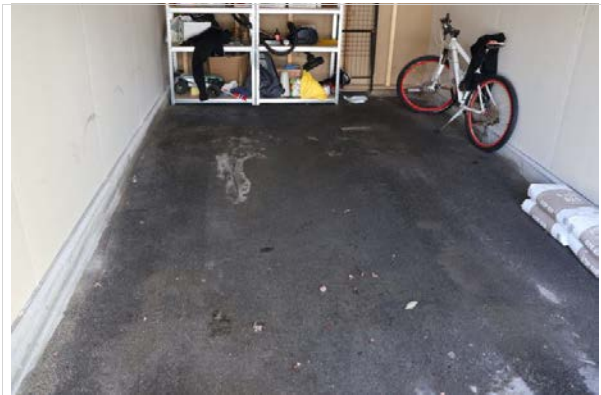
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Nyere garasje i rekke. Gulv av asfalt. Det har ikke tilstrekkelig fall ut. TG: 2.
Ellers er garasjen i god stand.
Leddport med elektrisk portåpner.
Loftsluke til bortsettingsloft.
Tg: 1 samlet tilstandsgrad.



Garasje i rekke.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.etasje	50			50	3		50
1.etasje	51			51	26		51
Kjeller	46			46			46
Loft	16			16			16
SUM	163				29		163
SUM BRA	163						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Trapperom , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
1.etasje	Vindfang , Trapperom , Stue/kjøkken		
Kjeller	Kjellerstue , Trapperom , Gang , Bad/vaskerom , Bod , Bod 2		
Loft			

Kommentar

Ved eldre arealmåling. Det er loftsluke med stige opp til loftet. Loftet har areal på 16 m2 BRA S-rom. Men det er ikke tatt med i eldre arealmåling ettersom det ikke er trapp.

Kjelleren er på tegninger boder og vaskerom. Dersom kjøper ønsker å bruksendre boder i kjeller til rom for varig opphold krever det søknad. Det er ikke vinduer i kjelleren.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Kjeller har tegninger fra kommunen som viser annen inndeling av rom enn hvordan det er i dag.

Brannceller

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

Kommentar: Datidens krav var ikke samme regler for utførelse av brannskille som i dag. Det har ikke tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppussing og vedlikehold.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Ett rom i kjelleren er ikke søkt om til innredet areal. Bodrom som i dag er kjellerstue er ikke søkt om til oppholdsrom. Det er i rapportens arealmåling tatt med som P-rom på grunn av innredning og bruken. Det er ikke rømningsvei fra kjelleren hvis den skal være rom med varig opphold/kjellerstue. Det er ikke vinduer i kjelleren. Slik tegninger var før den ble innredet var det nok med innvendig trapp som rømningsvei.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		17		17			17
SUM		17					17
SUM BRA	17						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	

Kommentar

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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning ikke datostemplet.

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)
Rekkehus	134	13
Garasje	0	17

Kommentar

Rekkehus

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. Loft ble ikke tatt med i eldre arealmåling ettersom det ikke var annet enn loftsluke med stige. I ny arealmåling blir dette arealet regnet med ettersom det er der. Men det må fremdeles søkes om for å kunne brukes til oppholdsrom eller hvis det skal gjøres endringer i boligen.

Garasje

Garasje i rekke. I ny arealmåling er garasje BRA-e. I eldre arealmåling er garasje BRA S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2024	Henrik Løvdal	Takstingeniør
	Steven Von Royen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	23	37		0	2144.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tjønnvollvegen 10 B

Hjemmelshaver

Tjønnvollveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
2//Tjønnvollveien Borettslag	954701336	2	

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i borettslag på Moseidmoen, Vennesla.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1980

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	24.09.1979		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	09.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	09.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger garasje		ikke datostemplet	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	27.10.1980		Gjennomgått	0	Nei
Eier	10.04.2024		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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

Norsk takst, 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/IJ3525>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Tjønnvollvegen 10B, 4706 VENNESLA

09 Apr 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Tjønnvollvegen 10B

Postadresse

Tjønnvollvegen 10B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

20. april 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Siden 20. april 2023

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Hovedselger

Royen, Steven Van

Medselger

Carlsen, Ina Kristine

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.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2016

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Dette ble gjort av forrige eier. De skrev følgende: Elektroxperten AS: Renovert bad/vaskeromi kjeller.alt av elektrisk anlegg ble byttet ut, installert varmekableri gulv. Lindekleiv VVS: Ny sluk under badekar, nytt WC, byttet og flyttet varmtvanns tank, samt nye vann og avløpsrør på bad/vaskerom. Gammel/ eksisterende sluk ble det ikke gjort noe med.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektroxperten AS, Lindekleiv VVS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Egeninnsats/ dugnad: Ny smøre membran, flytsparkling av gulv, montere fliser på gulv og vegg.

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

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

Hele taket ble byttet høsten 2023. Dette ble utført av

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Erik Kåbuland AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2013

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Utført av forrige eier. Oppgradering av sikringskap, nytt elektrisk anlegg til kjøkken (2013), Nye varmekabler gang kjeller. Ny kurs til kjellerstue (2016)

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroxperten AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ute kran er sprukket etter vinteren.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Temperatur målerene til varmekablene sluttet å virke. Nye termostat ble montert 10.04.2024. Jobben ble utført av Elektroperten AS

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Høsten 2023 ble det montert Panasonic CZ25WKE 5,5kw varmpumpe.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Try Rør AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 25.1.2 Årstall
2016
- 25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Utført av tidligere eier. De skriver: Opprinnelig bod i kjeller, ble gjort om til kjellerstue av tidligere eier i 2011/2012. deler av gang i kjeller ble gjort om til bad i 2016.
- 25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?
 Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?



Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Huset og levegg ble malt sommeren 2023.

Kleveland AS: Renovering av felles garasje 2022. Kristiansand tak og membran AS: Tekking av tak på felles garasje 2022.

Montert lufting i garasjen sommeren 2023.

Egeninnsats av forrige eier: rivning av gammel terrasse og bygd ut ny terrasse i 2014. 2010/2011 Vinduer i stue, kjøkken, soverom og skyvedør ble byttet. Vet ikke hvem som utførte arbeidet da dette ble gjort før vi flyttet inn.

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 93555313

Egenerklærings skjema

Name

Carlsen, Ina Kristine

Date

2024-04-09

Name

Royen, Steven van

Date

2024-04-09

Identification

 Carlsen, Ina Kristine

Identification

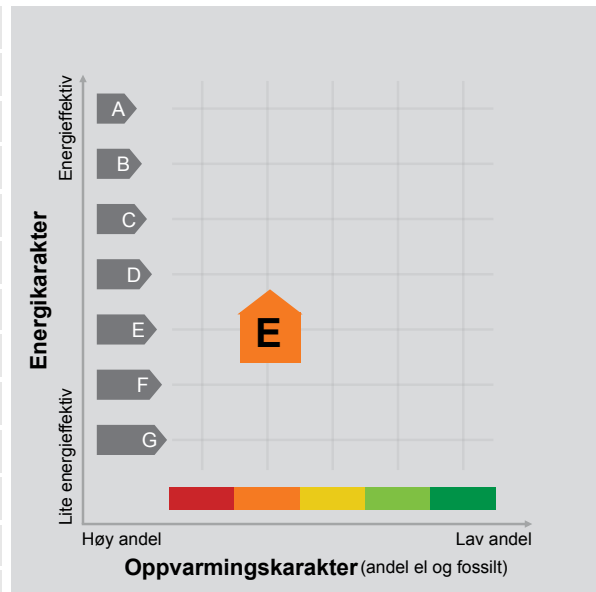
 Royen, Steven van



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

ENERGIATTEST

Adresse	Tjønnvollvegen 10B
Postnummer	4706
Sted	VENNESLA
Kommunenavn	Vennesla
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	169092443
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	da722ce9-130f-4718-b33e-fa328098f2e4
Dato	04.04.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

- **Spar strøm på kjøkkenet**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	147
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tjønnvollvegen 10B
Postnummer: 4706
Sted: VENNESLA
Kommune: Vennesla
Bolignummer: H0101
Dato: 04.04.2024 10:57:33
Energimerkenummer: da722ce9-130f-4718-b33e-fa328098f2e4

Kommunenummer: 4223
Gårdsnummer: 23
Bruksnummer: 37
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 169092443

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Innkalling til ordinær generalforsamling i TJØNNVOLLVEIEN BORETTSLAG

Torsdag 14.03.2024 Kl: 18:00
Tjønnvollvegen 10 E

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

3. Saker innmeldt fra eierne

4. Saker fra styret

5. Styrehonorar

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

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

6. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Trond Serigstad
Styremedlem, Tarald Frøysaa
Styremedlem, Simon Aleksander Krossnes
Varamedlem, Gina Eggen Krogh
Varamedlem, Ina Kristine Carlsen

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.

6.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg i år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Ingen styremedlemmer er på valg i år.

Forslag til vedtak: Simon Aleksander Krossnes ble valgt for 2 år i 2023 er ikke på valg i år.
Tarald Frøysaa ble valgt for 2 år i 2023 er ikke på valg i år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene er på valg hvert år velges for 1 år.

Resultatrapport klient 321 TJØNNVOLLVEIEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		206 304	167 904	168 000	225 600
Inndekning av renter		127 368	56 466	75 600	231 600
Inndekning av ord. avdrag		48 852	60 900	56 400	51 600
Andre driftsinntekter		15 218	8 810	8 400	18 000
Sum inntekter		397 742	294 080	308 400	526 800
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	7 875	7 375	7 900	8 100
Styrehonorar	2	22 000	17 000	17 000	22 000
Forretningsførerhonorar		16 975	16 938	16 200	16 800
Kontingent boligbyggelag		2 500	2 000	2 500	2 500
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	3 102	2 397	2 400	3 200
Vedlikehold/serviceavtaler	4	1 743 744	1 014 909	18 600	10 200
Forsikring		40 157	37 602	40 800	43 200
Kommunale avgifter		109 975	57 935	52 800	117 600
Strøm		22 210	20 743	12 400	22 000
Kontorrekvisita, trykksaker		90	105	0	0
Drift maskiner		1 000	0	0	0
Andre driftsutgifter	5	3 364	4 008	2 200	2 200
Avskrivninger		3 942	4 300	4 200	0
Sum driftskostnader		1 976 935	1 185 312	177 000	247 800
Driftsresultat		-1 579 193	-891 232	131 400	279 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		5 521	777	600	4 200
Rentekostnad		154 309	63 952	75 600	231 600
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-148 788	-63 175	-75 000	-227 400
Årsresultat	6, 7	-1 727 980	-954 407	56 400	51 600
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		1 727 980	954 407	56 400	51 600
Sum disponering av resultat		1 727 980	954 407	56 400	51 600

Balanserapport klient 321 TJØNNVOLLVEIEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	2 159 500	2 159 500
Andre driftsmidler	8	0	3 942
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		2 159 500	2 163 442
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	8 241
Andre fordringer		0	210
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		206 955	25 726
Sum omløpsmidler	6	206 955	34 177
SUM EIENDELER		2 366 455	2 197 619

Balanserapport klient 321 TJØNNVOLLVEIEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		600	600
Annen egenkapital		-739 345	-739 345
Årets resultat		-1 727 980	0
Sum egenkapital	7	-2 466 726	-738 745
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 10	3 986 879	2 088 250
Borettsinnskudd	9, 10	831 400	831 400
Sum langsiktig gjeld		4 818 279	2 919 650
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	4 254
Leverandørgjeld		10 721	10 871
Påløpne renter		4 181	1 589
Sum kortsiktig gjeld	6	14 902	16 714
Sum gjeld		4 833 181	2 936 364
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 366 455	2 197 619

Sted: _____, dato: _____

Trond Serigstad
Styreleder_____
Tarald Frøysaa
Styremedlem_____
Simon Aleksander Krossnes
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	7 875	7 375
Sum	7 875	7 375

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl. mva.

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	22 000	17 000
Sum	22 000	17 000

Note 3 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	3 102	2 397
Sum	3 102	2 397

Borettslaget har ingen ansatte.

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

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

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	41 781	73 672
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	8 202	21 625
6630 BRØYTING	938	1 250
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	1 692 824	753 613
6644 PER.VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	164 750
Sum	1 743 744	1 014 909

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	0	1 678
7440 KONTINGENT NBBL	396	396
7720 GENERALFORSAMLING	220	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 208	1 934
7790 ANDRE KOSTNADER	540	0
Sum	3 364	4 008

Note 6 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	17 463	1 029 320
Årets resultat	-1 727 980	-954 407
Tilbakeføring avskrivninger	3 942	4 300
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 898 629	-61 750
B. Årets endringer i disponible midler	174 590	-1 011 857
C. Disponible midler UB	192 053	17 463
Omløpsmidler	206 955	34 177
- Kortsiktig gjeld	14 902	16 714
Disponible midler 31.12	192 053	17 463

Note 7 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt kapital	600	600
Annen egenkapital 01.01	-739 345	215 062
Årets resultat	-1 727 980	-954 407
Sum egenkapital 31.12	-2 466 726	-738 745

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.

Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.

Dette innebærer at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseført verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Husquvarna Snøfres ST 330	Ladeanlegg EL-Biler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 072 000	21 499	87 500
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 072 000	21 499	87 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	21 499	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 072 000	0	87 500
Årets avskrivninger :	0	3 942	0
Anskaffelsesår :	1979	2018	2021
Antatt levetid i år :		5	

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

Note 9 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	4 818 279	2 919 650
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	2 159 500	2 159 500

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Sparebanken Sør
Lånenummer:	30008641567	30008407297
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021
Rentesats:	5.50 %	5.35 %
Betingelser:	Flytende rente 5,45 % nominell	Flytende rente 5,30 % nominell
Beregnet innfridd:	25.09.2053	31.08.2023
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000	2 150 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 088 250
Avdrag i perioden:	13 121	2 088 250
Opptak i perioden:	4 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	3 986 879	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008641567	6	664 480	3 986 880

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i TJØNNVOLLVEIEN BORETTSLAG Torsdag 14.03.2024 kl. 18:00 - Tjønnvollvegen 10 E.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Arne M. Kristiansen fra Sørlandet Boligbyggelag (SØBO) ble enstemmig valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Arne M. Kristiansen fra Sørlandet Boligbyggelag (SØBO) ble enstemmig valgt til protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Trond Serigstad ble enstemmig valgt til å signere protokollen.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

6 personer tilstede. Herav 5 stemmeberettigede.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

3. Saker innmeldt fra eierne

Vedtak:

Ingen innmeldt saker i fra eierne.

4. Saker fra styret

Vedtak:

Ingen innmeldte saker i fra styret.

5. Styrehonorar

Vedtak:

Totalt styrehonorar perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 22.000,-
Leder kr 20.000,-. kr 1.000,- til hvert av styremedlemmene. Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Trond Serigstad gjenvalgt for 2 år. Enstemmig valgt.

6.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Simon Aleksander Krossnes ble valgt for 2 år i 2023 er ikke på valg i år.
Tarald Frøysaa ble valgt for 2 år i 2023 er ikke på valg i år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Gina Eggen Krogh gjenvalgt for 1 år. Enstemmig valgt.

Vedtekter

for Tjønnvollveien borettslag org nr 954701336

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

Vedtatt på generalforsamling den 23.4.2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Tjønnvollveien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Vennesla kommune og har forretningskontor i Vennesla kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets

felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

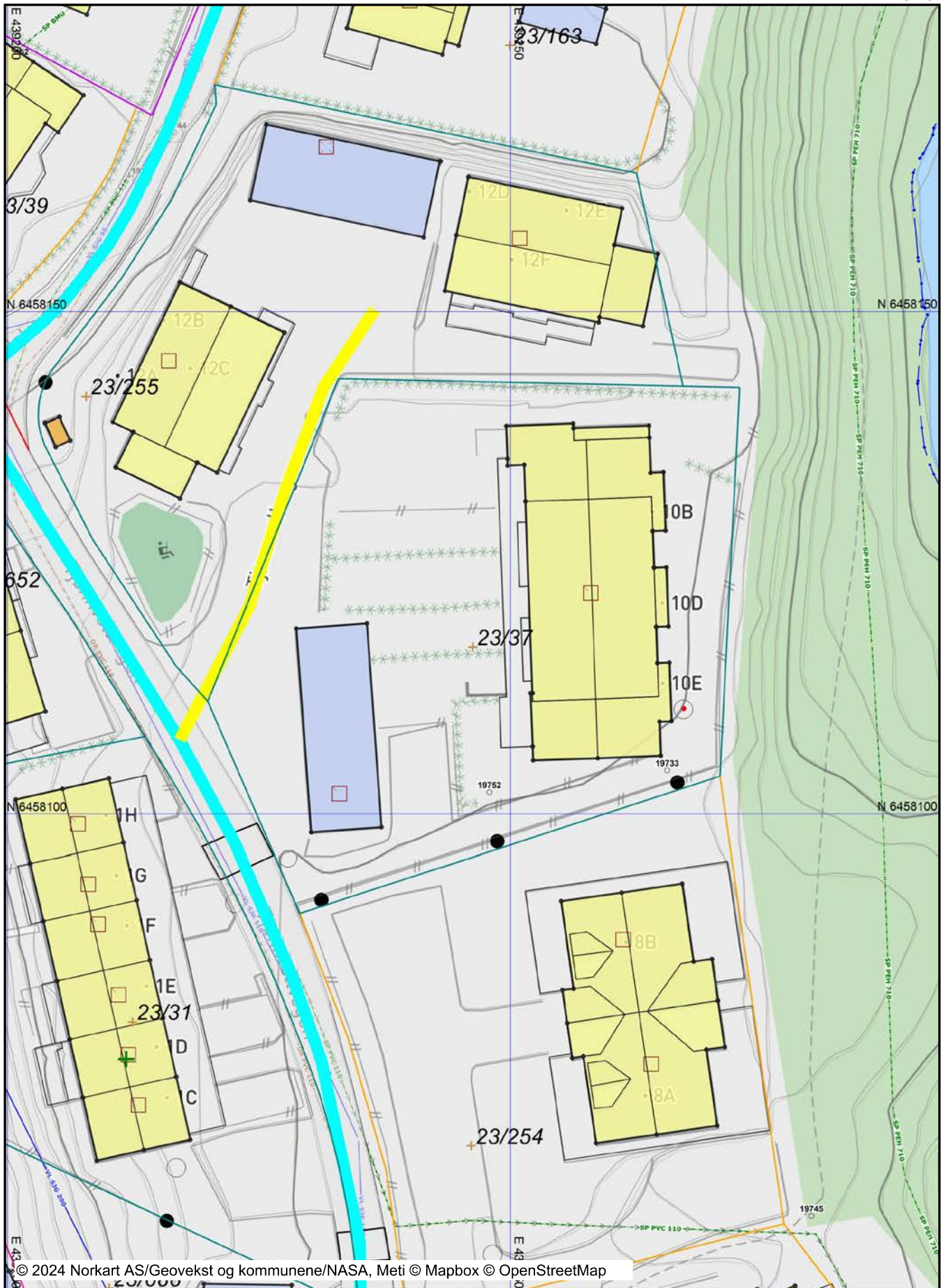


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 03.04.2024

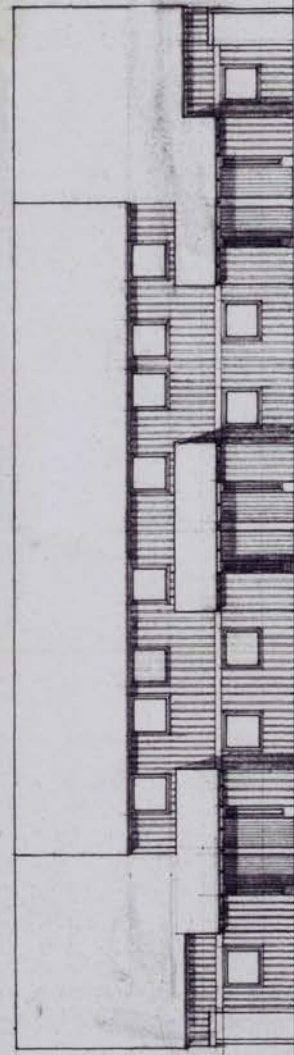
Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N

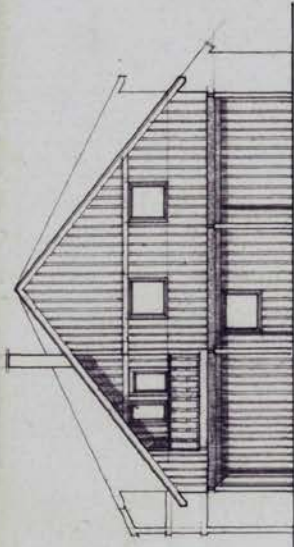


Tegnforklaring

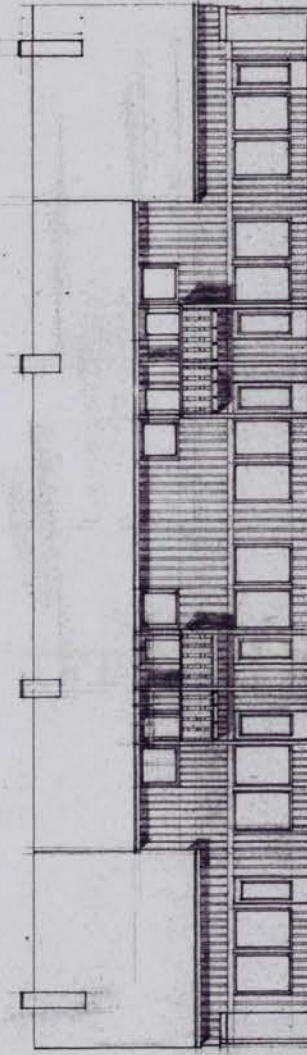
Dispensasjoner	Skap veglys
Godkjent eller midlertidig godkjent	Stake_Spyle_Kum
Avslått	VA_LEDNINGER_4223
Trukket,oppevet eller foreldet	NEDLAGTLEDNING
Ukjent	AVLOPFELLES PRIVAT
Mindre endringer	AVLOPFELLES
VA_KOPLINGER_4223	AVLOPFELLES EIER BLANK
Kum	AVLOPFELLES STOR
Kum	VANNLEDNING_PUMPELEDNING
Abonnent	VANNLEDNING PRIVAT
Anboring	VANNLEDNING
Basseng	VANNLEDNING STOR
BrÅ,nn	SPILLVANN PUMPELEDNING
Diverse	SPILLVANN PRIVAT
Grenpunkt	SPILLVANN
Gategut	SPILLVANN STOR
Hjelpunkt	OVERVANN PRIVAT
Hydrant	OVERVANN
Hydrofor	OVERVANN STOR
Sprinkelanlegg	DRENSLEDNING
Bekkeinntak	DRENSLEDNING STOR
BekkeinntakMedRist	DIVERSE_LEDNINGER
Inntak	DIVERSE_LEDNINGER
Kran	VA_UTSTYR_4223
Minirensanlegg	Maaler
Oljeutskiller	Stengeventil Apen
Fettutskiller	Stengeventil Stengt
OverlÅ, p	Diverse_Ventiler_skraastrek
Pumpekum	SoneVentil
Pumpestasjon spillvann	BrannVentil
Pumpestasjon vann	VA_UTSTYR_KOPL_4223
Reduksjon	Spyleventil
Renseanlegg	Lufterventil
Vannbehandlingsanlegg	Varmekabel
Sandfangskum	BrannVentil
Septiktank	Ledningsnett EL
SkjÅ, t	Trase
Slamavskiller	Mast
Gatesluk	Ledningsnett VA
SlukMedSandfang	Kumlokk
Sluk	VEG
PÅ#koplingspunktAvlÅ, p	VegKjørende
Trekkum	Vegdekkekant
Tank	VegAnnenAvgrensning
Trasepunkt	AnnetVegarealAvgrensning
Uspesifisert	Vegrekkverk
Utslipp	VegFiktivGrense
Vannpost	Kjørebaneant
Ventilpunkt	Vegskulderkant
T-ROR	FartsdemperAvgrensning
Mast veglys	Matrikkel Vegsit.
	Fylkesveg - Veglenke
	Kommunal veg - Veglenke
	Privat veg - Veglenke
	Matrikkel Bygning
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Andre bygg



FASADE VEST



FASADE NORD & SYD

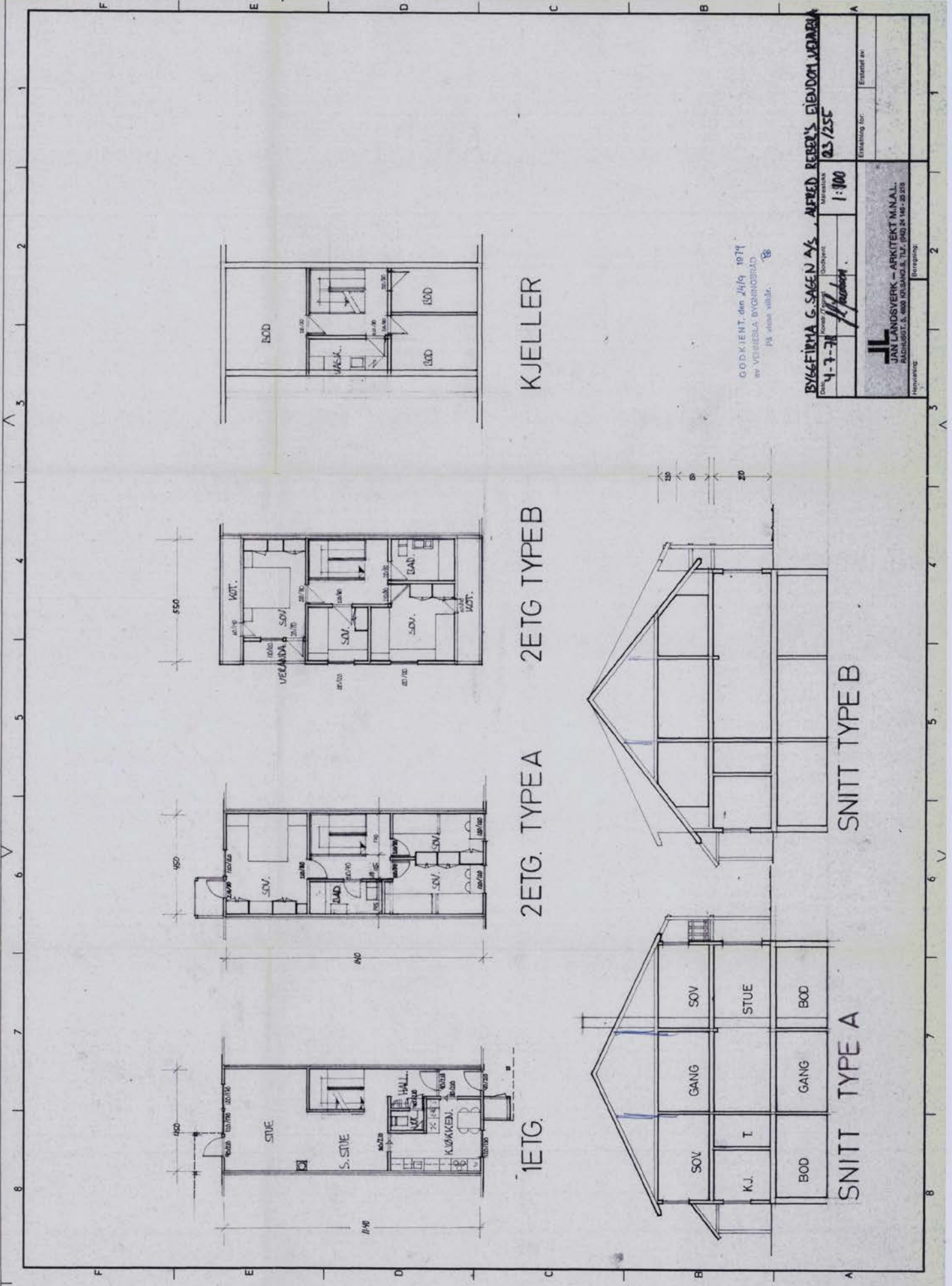


FASADE ÖST

SIIGEFJØRTH G. SAGEN A/S. ALFRED BEYERS. EIEUDRØG. VEIENNELA.

Opp. 5-7-78
 Skisse / Tegning
 1:100
 23/255

JAN LANDSVERK - ARKITEKT M.A.N.A.L.
 BUCHHOLST. II. 0400 OSLO. B. TEL. (02) 24 146 - 22 215.



GODKJENT, den 24/9 1974
 av VEHESLA BYGNINGSRÅD
 på vilken villkor.

BYGGFIRMA G. SAGEN A/S, ALFRED REBERG'S ELDJODON VÆRDER
 4-7-71
 Bygghytt
 1:100
 23/25C
 Erstatning for: _____
 Erstatning av: _____

JAN LANGSVERK - ARKITEKT M.N.A.L.
 BLOMSTEDT S. 4000 KR. SANDV. T.L. 0403 24 145-25 215
 Byggeskisse

VINDUER.
Firkant i ramme.
Vaccum impr.
Isoleringsplass.
Spjetteventiler i overkarm.

DORSER.
Isolerte vinduerer i fure med
akustikkuldekkning.

GULVBELEG.
Vinylbellegg i gang, vaskeomr., kjøkken, bad.
Teppebelagte gulv forøvrig.

TAK.
Siltvasslopp.
7/8" isolbånd.
15 cm isolasjon med pappet ovenfor.
Sjener etter NBI.
Dampspærre.
Gipsplater.

VEGG.
Stående kleining.
Utledning.
12,5 mm asfaltimpr.
Refleksplater.
Vindstift.
10 cm isolasjon.
Dampspærre.
Gipsplater.

GULV ETASJESKILLER.
22 mm sperrpl.
15 cm isolasjon.
Papp.
Stjaler etter NBI.
Gipsplater.

LYDVEGG, MELLOM LEILIGHETER.
Dobbelt 2" x 4" bjelkevekk med dobbel
10 cm isolasjon med lange nøtter.
10 cm luftrom mellom delveggene.
2 stk. 10 mm gipsplater med dampspærre
for hver ytterdel av delveggene.


SKILLEVEGGER.
2" x 3" gipsvegg.
7 cm isolasjon.
10 mm gipsplater på hver side av skilleveggen.

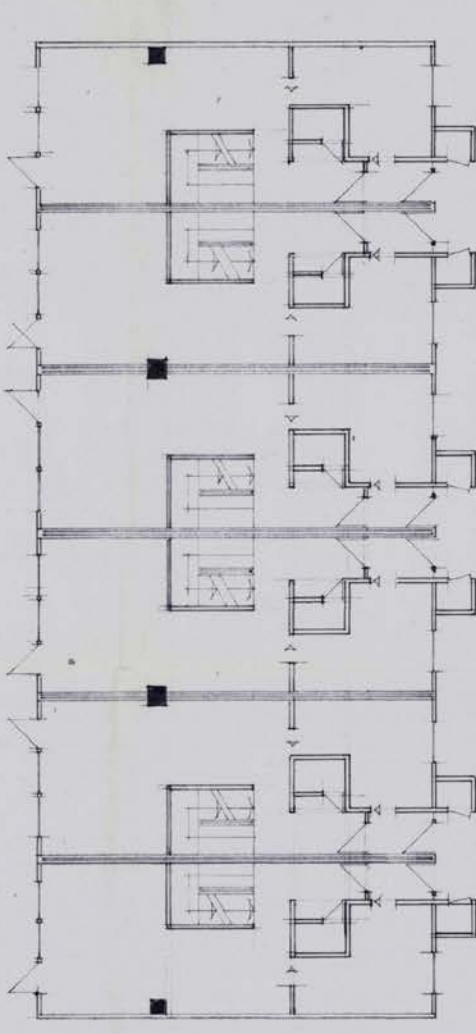
KJELLERVEGGER.
23 cm Leca med puss på 2 sider.
Cementflerleimning + 1 lag Platon grunnmurplatt
under terreng.
U-blokk i bunn og topp.
2 stk. 12 mm k.s.t. i U-blokken.

KJELLERGULV.
5 cm armeret påstøp.
Dampspærre.
Kompimert sandlag.

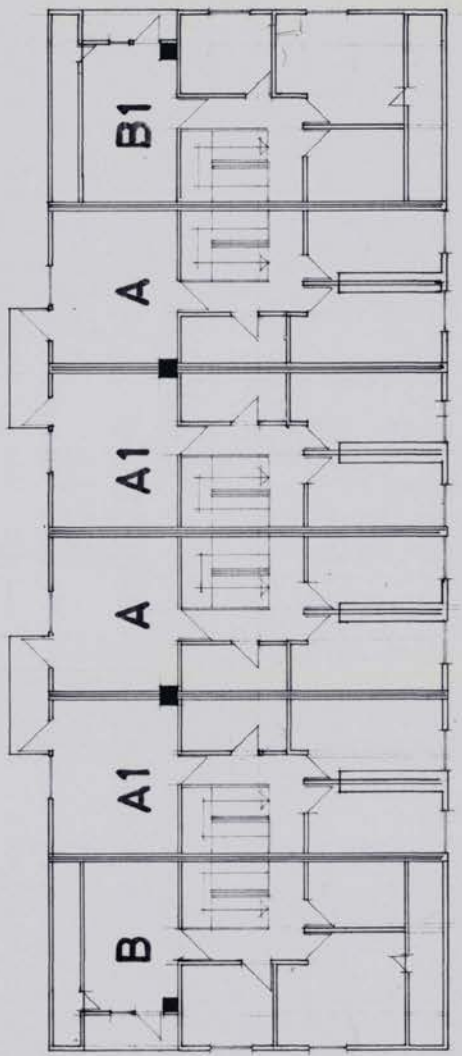
TRAPP.
27 cm lintrinn.
18 cm oppfylln.

GODKJENT, den 28/9 1979
AV VEDTAKSBYRETTET
PÅ VÅRE VILKÅR. **B**

EYSLING C. SAGEN A/S, ALFRED BØBBE'S EIENDOM, VEDVIKELIA	
Dato: 5-7-78	Målestokk: 1:100
Utarbeidet av: <i>J. J. J.</i>	Erstattet av:
 JAN LANDSVERK - ARKITEKT M.N.A.L. RÅDMANNSGT. 5, 4600 KRISLAND B. TLF. (049) 24 146 - 215 Helsebygg	



1ETG



2ETG

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Tjønnvoll, 4700 Vennesla		Gnr. 23, bnr. 37		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (byggn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	rekkehus	22/8-79	24/9-79	367/79
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Vennesla Boligbyggelag v/KOBB	Vestre Strandgt. 42, 4600 Kristiansand S.		26185	
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Ark. M.N.A.L. Jan Landsverk	Rådhusgt. 5 4600 Kristiansand S.		24145	
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
byggm. Gunnar Sagen	Daleheia 7 4630 Søgne		50886	

Vi har besikttet arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Vennesla	27/10-80
	VENNESLA KOMMUNE Teknisk Etat Bygningsskisseavdelingen Svein Kostøl Underskrift

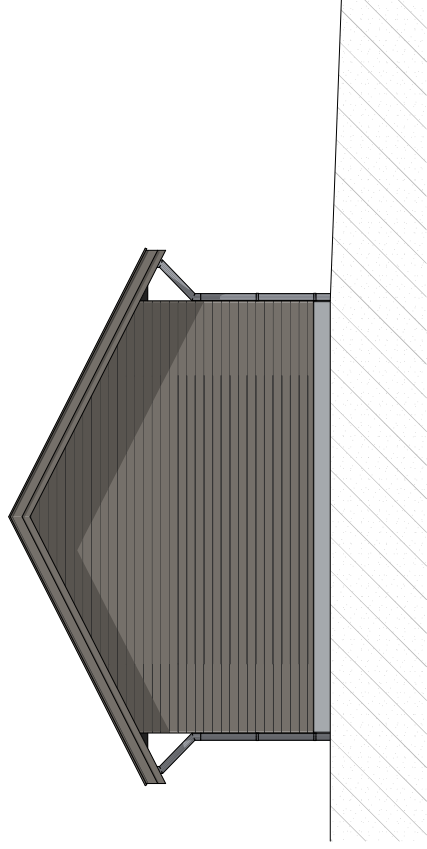
Sendes til

- Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggetøyvemyndighet

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77



1:100 Fasade Vest

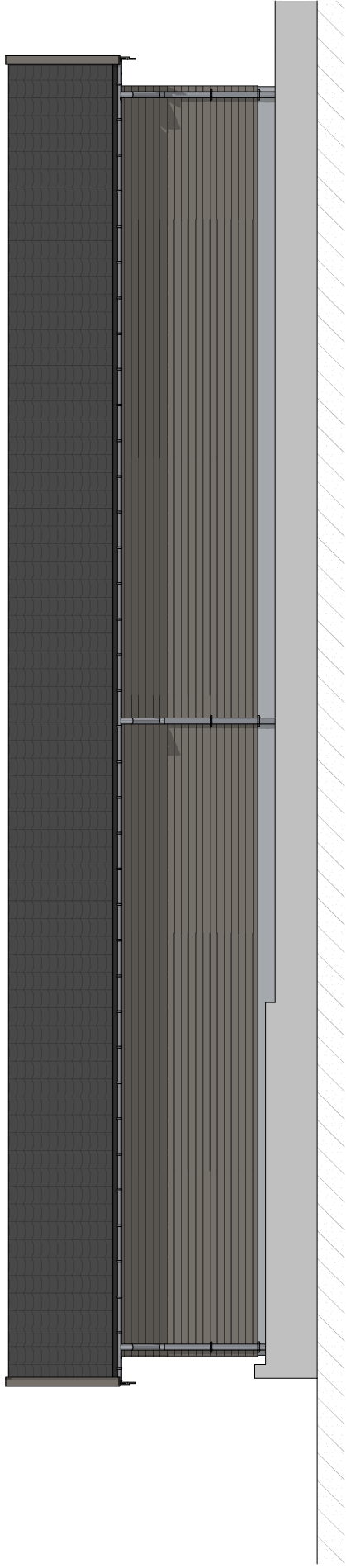


1:100 Fasade Nord

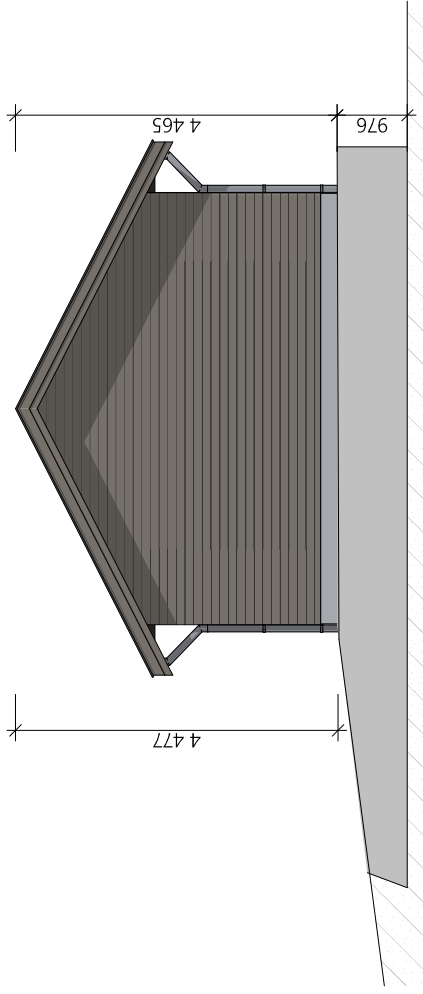
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Tegning
Fasade Nord og Vest
 Garasjeanlegg
 Tjørnvollvegen 10 4706 Vennesla

Prosjektnr. Prosjektnr.	Dato opprettet Dato oppr.	Gnr./Bnr./Festelnr. 23/37	Mål: 1:100	Tegningsnr. A40-101
Fase: Fase	Sign.	Kontroll	Godkjent	Rev. ID



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Tegning
Fasade Sør og Øst
 Garasjeanlegg
 Tjørnvollvegen 10 4706 Vennesla

Prosjektnr.
Prosjektnr.
 Fase:
Fase

Dato opprettet
Dato oppr.
 Sign.

Gnr./Bnr./Festelnr.
23/37
 Kontroll

Mål:
1:100
 Godkjent

Tegningsnr.
A40-102
 Rev. ID



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 5 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 200

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. 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:

Tjønnvollvegen 10B, 4706 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