

**aktiv.**



Tvidøblane 8, 4700 VENNESLA

**Tvidøblane 8. Moderne 4 roms  
leilighet i 1. etg. To bad.**



Eiendomsmegler MNEF

## Tommy Svendsen

**Mobil** 464 32 223

**E-post** tommy.svendsen@aktiv.no

### Aktiv Sørlandet

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 400 000,-  
**Omkostn.:** Kr 136 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 536 390,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 031,-  
**Selger:** G.t Eiendomsinvest AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2023  
**BRA-i/BRA Total** 86/91 kvm  
**Tomtstr.:** 4101.8 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 6, bnr. 366  
**Snr.** 10  
**Oppdragsnr.:** 1408260090

## Tvidøblane 8. Moderne 4 roms leilighet i 1. etg. To bad.

Velkommen til Tvidøblane 8 – «et hakk over» Vennesla sentrum. Moderne og attraktiv 4-roms leilighet beliggende høyt og luftig med flotte sol- og utsiktsforhold. Sameiet består av moderne selveierleiligheter i tre bygg, alle vendt mot sør-vest. Pent opparbeidet fellestomt med parkpreg, grønne plenarealer, sitteplasser, lekeplass og hellelagte gangveier. Felles sykkelgarasje. Kort gangavstand til sentrum med butikker, servicetilbud og kollektivtransport. Leiligheten er fra 2023 og ligger på hjørnet i 1. etasje med trappefri adkomst og balkong. Gjennomgående høy standard med blant annet vannbåren varme. Inneholder romslig entré, åpen stue/kjøkken med utgang til balkong, tre soverom og to flislagte bad, hvorav ett bad/vaskerom. Perfekt for deg som ønsker å bo lettstelt komfortabelt.



## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	32
Tilstandsrapport .....	41
Egenerklæring .....	60
Nabolagsprofil .....	64
Forbrukerinformasjon .....	144
Budskjema .....	145

# Plantegning...

1. etasje



Ikke Måltar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







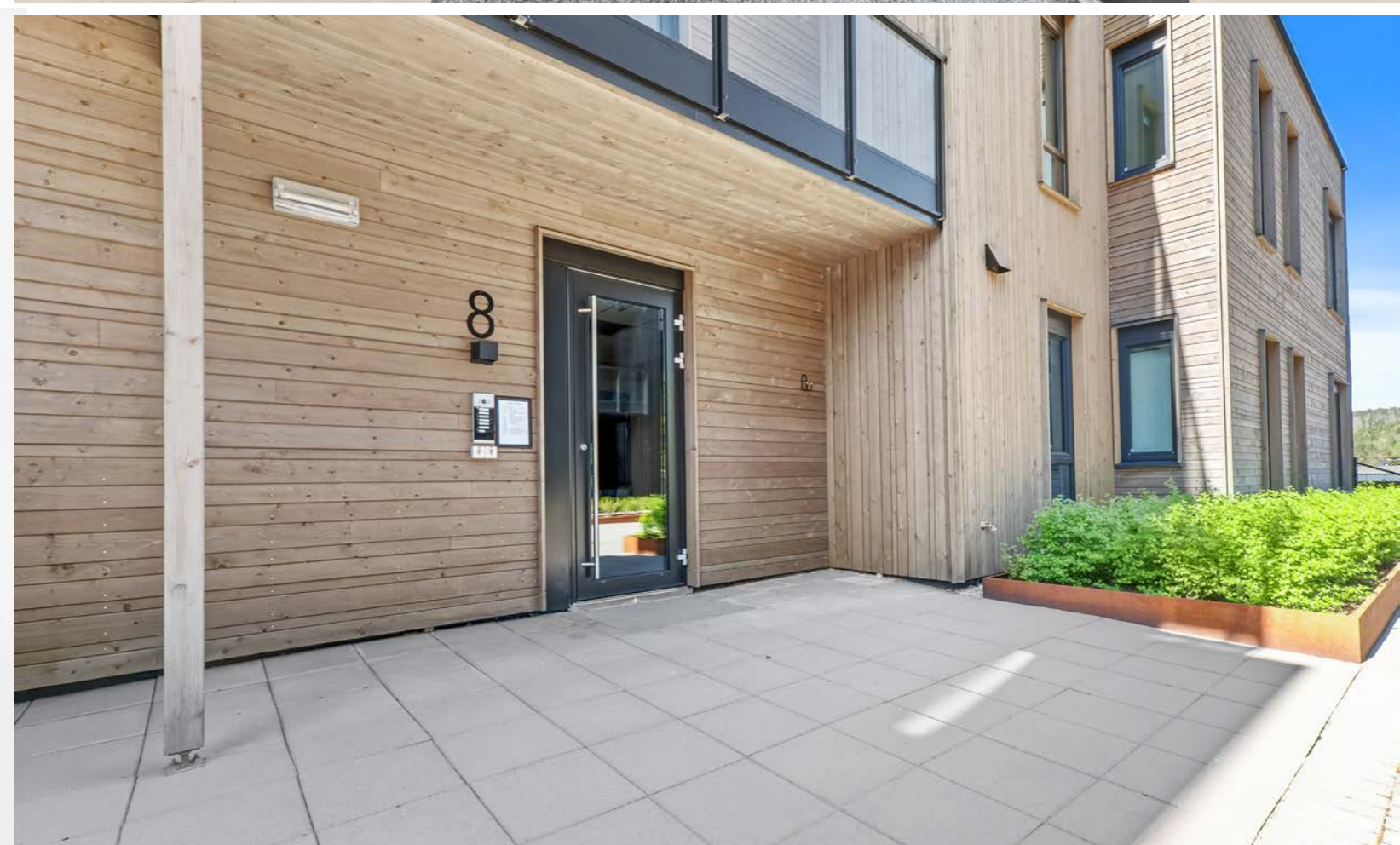
Badet er flislagt og har direkte adkomst til hovedsoverommet.

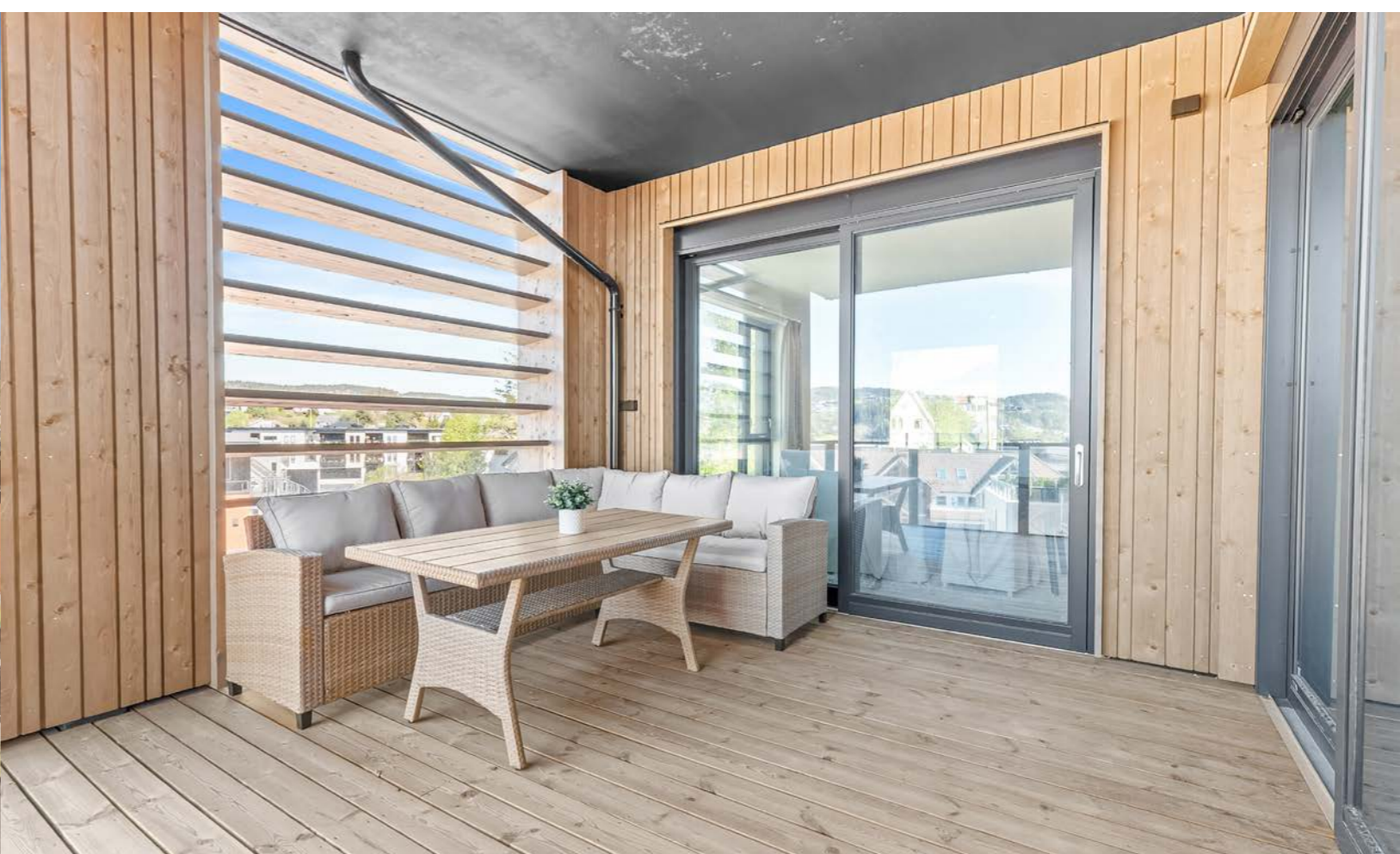


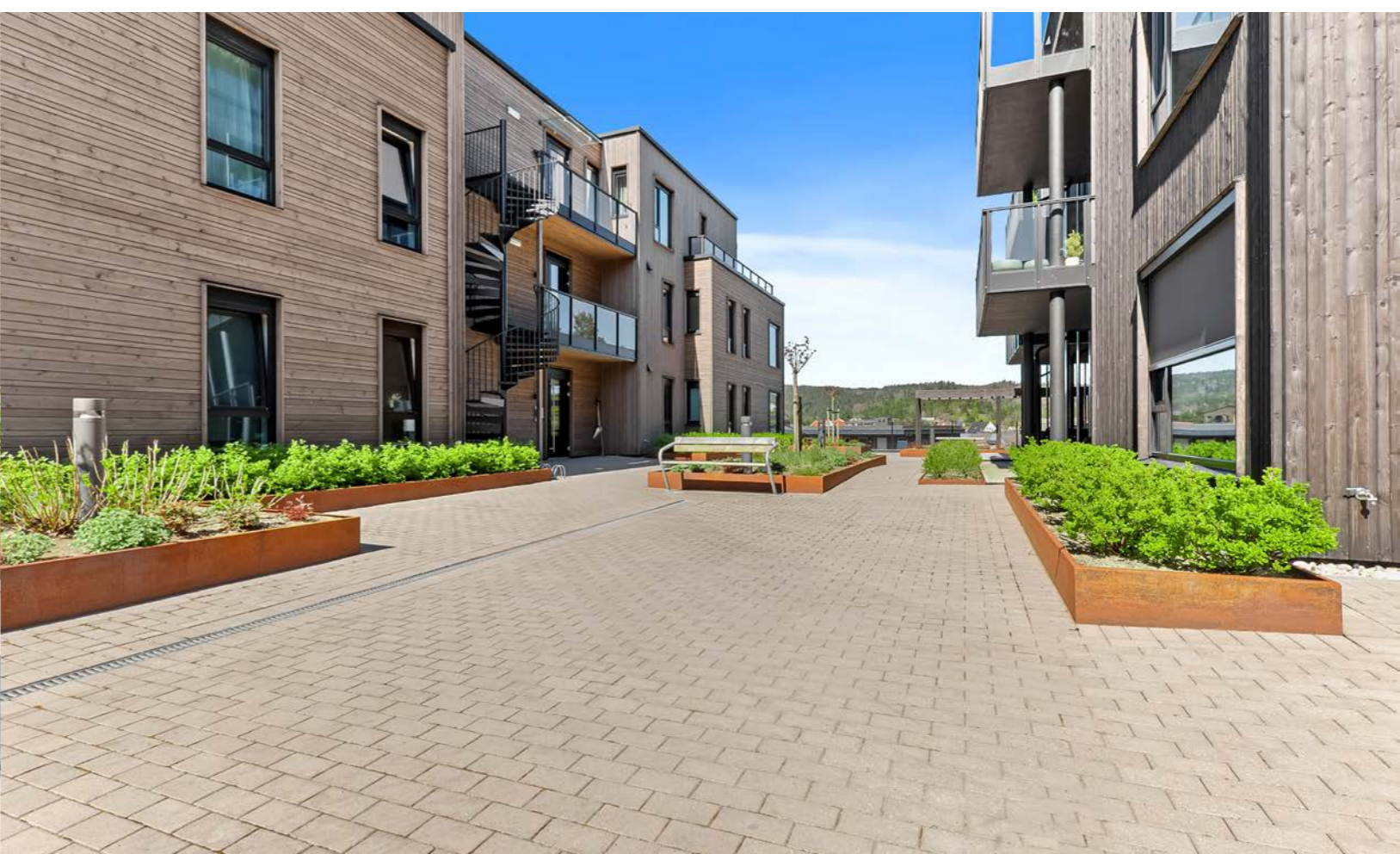
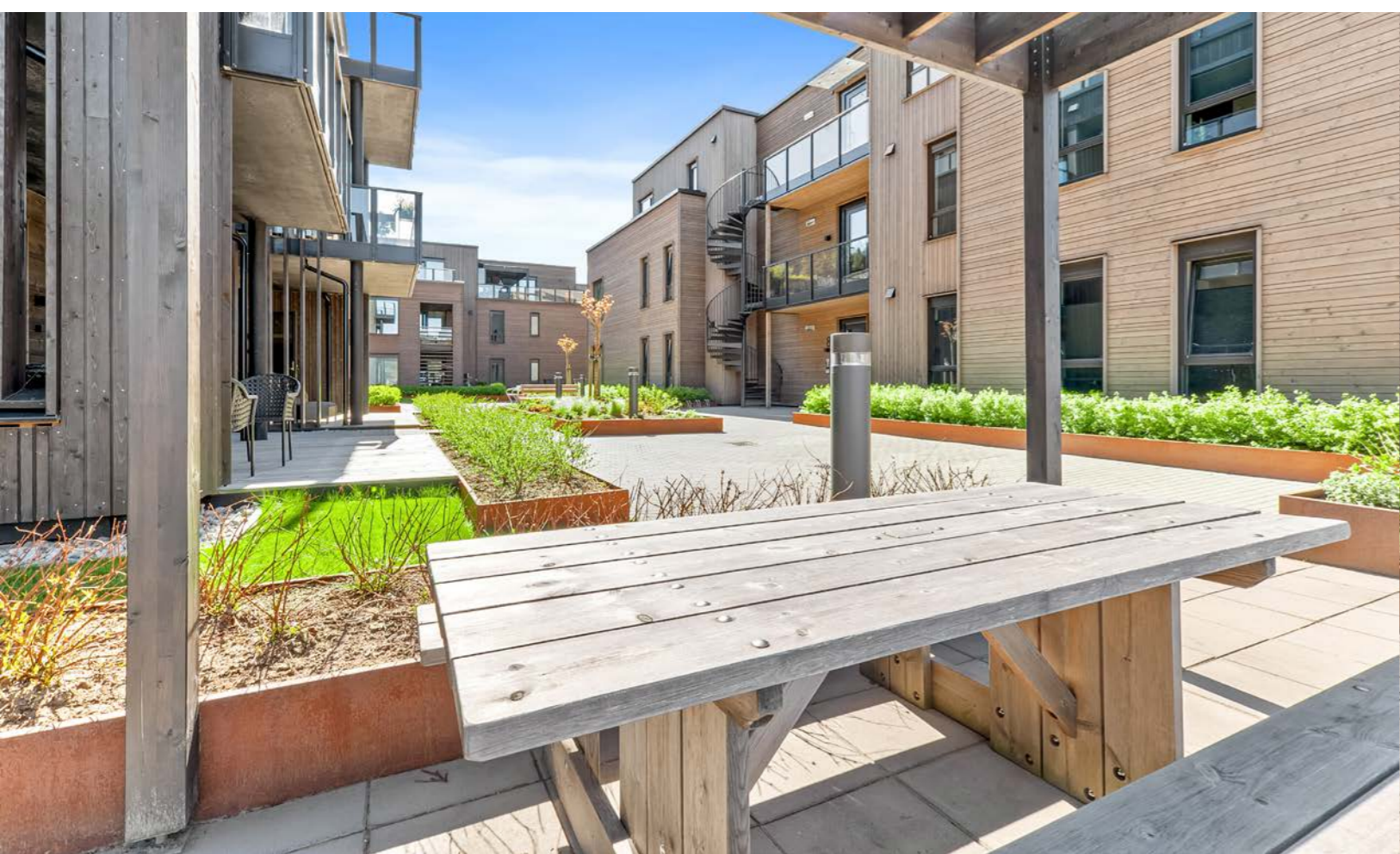


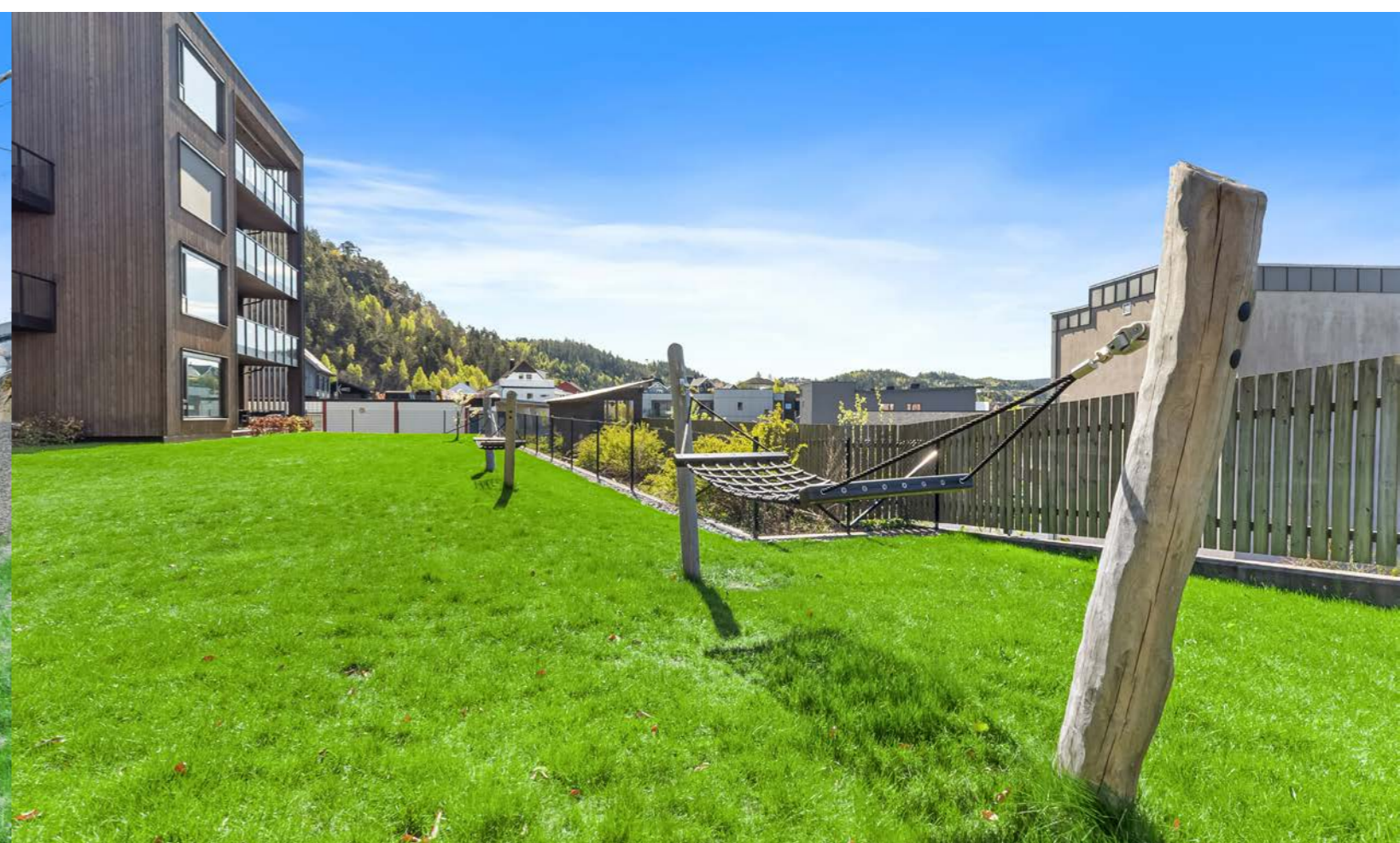


God plass til yttertøy i entreen.
















**Et hjem er mer verdt  
enn et hus, og et hus  
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 86 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 91 kvm

TBA: 14 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 86 kvm Entré, gang, stue/kjøkken, bad, bad/  
vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4101.8 kvm

### Tomtebeskrivelse

Nydelig opparbeidet fellestomt med grøntanlegg, lekeplass og flere benker. Hellebelagte gangveier med fine blomsterkasser. Utemiljøet minner nærmest som en park og har ulike sosiale soner. Det medfølger en felles sykkelgarasje.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger som en del av et etablert boligområde, og grenser til Vennesla sentrum mot vest. Eiendommen ligger på en høyde med både utsikt og gode solforhold. Herfra er det gangavstand til de fleste fasiliteter i sentrumsområdet.

Leiligheten ligger på hjørnet i første etasje med balkong.

### Adkomst

Se kart i salgsoppgaven. Det blir skiltet med Aktiv Eiendomsmegling ved annonsert fellesvisning.

### Bebyggelsen

Leilighetsbygg og eneboliger.

### Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Klokkerstua barnehage: 0.7 km

Bjønnåsen Solkollen barnehage: 0.8 km

Solsletta barnehage: 1.1 km

SKOLER:

Vennesla skole: 0.8 km

Oasen skole Vennesla: 1 km

Moseidmoen skole: 1.9 km

Vennesla ungdomsskole: 0.8 km

Vennesla videregående skole: 1 km

### Skolekrets

Vennesla

### Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Vennesla sentrum nord: 0.2 km

TOG:

Vennesla stasjon: 2.2 km

### Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Åpne vinduer er av type tre- veis og en del større vinduer med fast karm. Noen er delt i en fast og en åpnedel.

Alle vinduer er aliminiumssbeslått utvendig.

Dører: Slett hoveddør av type B-30 og to skyvedører med glass i hele rammen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Overbygget terrasse ut fra stue og hoved soverom med glassrekkverk.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på terrasse med tilhørende deler.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av

betongdekke med for det meste overliggende

flytende gulv. Det er ikke foretatt noen form for

lydmålinger i mellom etasjer. (Boenheter)

Ingen vesentlige avvik ble registrert på gulvene ved

hjelp av en målelaser, målt igjennom hele stuen.

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER

UNDERSØKT:

Første - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig

pga tilliggende konstruksjoner. (Våtsoner i mot

fellesgang, yttervegg og fliselagt bad/vaskerom)

Det ble foretatt enkle fukt søk med en

fuktighetsindikator i våtsoner uten å få noen unormale utslag. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3: Her er ingen bemerkninger.

### Innhold

Velkommen til Tvidøblane 8– «et hakk over»

Moderne og attraktivt 4- roms leilighet, beliggende på en høyde like bak og et hakk over Vennesla

sentrum. Her bor man luftig og tilbaketrukket med flott utsikt over sentrum og meget gode solforhold.

Sameiet består av moderne selveierleiligheter

fordelt på tre bygg, alle orientert mot sør-vest for

optimale lys- og solforhold gjennom dagen.

Mellom byggene er det etablert pent opparbeidede

felles utearealer med parkmessig preg. Hellelagte

gangveier, grønne plenområder, blomsterkasser,

benker, lekeplass og ulike sosiale soner gir sameiet

et helhetlig og gjennomført utemiljø. Det medfølger

også felles sykkelgarasje.

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt

boligområde som grenser til Vennesla sentrum mot

vest. Beliggenheten kombinerer sentral nærhet med

ro og utsikt, og det er kort gangavstand til sentrum

med butikker, servicetilbud, kollektivtransport og

øvrige fasiliteter.

Leiligheten er oppført i 2023 og ligger på et hjørne i

første etasje, med trappefri adkomst og balkong.

Boligen holder gjennomgående høy standard, og kan blant annet by på vannbåren varme og moderne løsninger. Planløsningen er funksjonell og godt tilpasset dagens behov.

Leiligheten inneholder et romslig og innbydende inngangsparti med flislagt gulv og god plass til garderobeløsninger. Stue og kjøkken har en åpen og luftig løsning, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det skyvedør med utgang til balkong, som gir en fin overgang mellom inne- og uteareal. Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass samt integrerte hvitevarer.

Boligen har to flislagte bad hvorav det ene har dusj, vegghengt toalett og servant, mens bad/vaskerom i tilknytning til hovedsoverommet også har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Leiligheten har tre soverom, alle av gode og praktiske størrelser. Hovedsoverommet har direkte adkomst til bad/ vaskerom.

Dette er en moderne og lettstelt bolig i et veldrevet sameie, med sentral beliggenhet, flotte utearealer og gode bokvaliteter – perfekt for deg som ønsker en komfortabel bolig «et hakk over» i Vennesla.

#### Standard

Leiligheten ligger i første etasje med trappefri adkomst. Her er gjennomgående høy standard med blant annet vannbåren varme.

Leiligheten ligger i første etasje og inneholder:

Entre/ gang:

Stort inngangsparti med god plass for yttertøy og garderobeløsninger. Flislagt gulv.

Stue/ kjøkken:

Åpen og luftig stue med skyvedør til balkong. Her er god plass til sofagruppe og spisebord. Det er åpen løsning fra stue til kjøkken og kjøkkenet har godt med benk- og skaplass. I tillegg så er det integrerte hvitevarer.

Bad/ wc:

Flislagt bad med dusj, vegghengt toalett og servant.

Soverom1:

Stort soverom/ hovedsoverom med direkte adkomst til bad/ vaskerom.

Bad/ vaskerom:

Flislagt bad med dusj, vegghengt toalett, servant og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom 2:

Soverommet har god størrelse.

Soverom 3:

Soverommet har god størrelse.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminatgulv og noe flis.

Himling: Malt slett med en del spotter.

Vegger: Malte slette overflater.

Bad: Gulvet er flislagt og veggene har fliser og en malt slett himling.

Bad/ vaskerom: Gulvet er flislagt. Veggene har fliser og en malt slett himling

**Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Div. Vedlikehold bygg
- Garasje Vedlikehold
- Vedlikehold vvs
- Vedlikehold utv. anlegg
- Service/Vedlikehold heis
- Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale
- Vedlikehold fyring
- Service/vedlikehold ventilasjon
- Brøyting

2024:

- reseksjonering av parkerings kjelleren, bytte av boder og parkeringsplasser.
- Robotklipper
- Styret mener at vi må tillate frosting, men at dette må være likt på de leilighetene som velger frosting. Frostingen trekkes opp 15 cm fra bunnen og selve frostingen blir 50 cm.

2023:

- DIV. VEDLIKEHOLD BYGG
- VEDLIKEHOLD GARASJE
- VEDLIKEHOLD ELEKTRO
- SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ ALARMER
- VEDLIKEHOLD FYRING
- Honda Snøfreser

#### TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

#### Parkering

Det er ingen garasjeplass med til denne leiligheten men står som nr 2 på venteliste.

#### Solforhold

Leiligheten har gode solforhold.

#### Forsikringselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0005438685

#### Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

#### Oppvarming

Vannbåren gulvvarme.

#### Energimerke

Ikke angitt

I

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/](http://www.enova.no/nb/energimerking/) energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 400 000

### Omkostninger kjøper

5 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

135 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

136 390 (Omkostninger totalt)

148 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

151 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 536 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 548 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 551 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### Kommunale avgifter

Kr 14 104 for år 2026

### Eiendomsskatt

Kr 8 376 for år 2026

### Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### Eierbrøk

87/3 450

### Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 3 031 kr i måneden

- Driftskostnader: 2 271 kr i måneden

- Vedlikehold: 126 kr i måneden

- Parkeringsplass: 200 kr i måneden

- Telia: 434 kr i måneden

- Felleskostnadene dekker driftskostnader, vedlikehold, parkeringsplass og Telia.

- Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

- Fjernvarme, varmtvann, kaldtvann - vann og avløp (tappevann) faktureres etter månedlig forbruk.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 3031

### Andel fellesformue

Kr 8 009

### Andel fellesformue dato

31.12.2025

## Sameiet

### Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

### Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

### Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (45 564,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (33 043,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 366, seksjonsnummer 10 i Vennesla kommune.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 18.11.2024. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.11.2024.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til

boligformål.

### Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Styret skal orienteres om utleie og kan nekte utleie dersom det er saklig grunn. Det vil bl.a være saklig grunn dersom utleien har karakter av hotellvirksomhet og /eller utleien er av kortere og hyppigere varighet. Sameiet tillater korttidsleie i maks 60 dager. Skille mellom korttids- og langtidsutleie er 30 dager.

### Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal

legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i

kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

#### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
Kr 18 750 Tilretteleggingsgebyr  
Kr 2 500 Visninger per stk.  
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekke alle utgifter.

#### Ansvarlig megler

Tommy Svendsen  
Eiendomsmegler MNEF  
tommy.svendsen@aktiv.no  
Tlf: 464 32 223

#### Ansvarlig megler bistås av

Tommy Svendsen  
Eiendomsmegler MNEF  
tommy.svendsen@aktiv.no  
Tlf: 464 32 223

#### Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929  
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

#### Salgsoppgavedato

15.05.2026

# Tilstandsrapport

Tvidøblane 8 , 4700 VENNESLA

VENNESLA kommune

# gnr. 6, bnr. 366, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m<sup>2</sup> BRA-i: 86 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 20127-1969

Eiendomsverdi ref nr: AL1507

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Sertifisert Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: G.t  
Eiendomsinvest AS



# NITO



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.

Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med

kometansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203

**NITO**

Tvidøblane 8 , 4700 VENNESLA

Gnr 6 - Bnr 366

4223 VENNESLA

Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Rådhusgt 21B

4614 KRISTIANSAND S

## 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 byggegrer

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 tilstandsrapport 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.



#### 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.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Åpne vinduer er av type tre- veis og en del større vinduer med fast karm. Noen er delt i en fast og en åpnedel.

Alle vinduer er aluminiumsbeslått utvendig.

Slett hoveddør av type B-30 og to skyvedører med glass i hele rammen.

Overbygget terrasse ut fra stue og hoved soverom med glassrekkverk.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på terrasse med tilhørende deler.

#### INNENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Laminatgulv og noe flis.

Himling: Malt slett med en del spotter.

Vegger: Malte slette overflater.

Etasjeskiller er av betongdekke med for det meste overliggende flytende gulv. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (Boenheter)

Ingen vesentlige avvik ble registrert på gulvene ved hjelp av en målelaser, målt igjennom hele stuen.

Innerdører av type formpresset slett hvit.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:

Veggene har fliser og en malt slett himling.

Gulvet er flislagt med noe nedsenket dusjsone og har vannbåren gulvvarme.

Smøremembran med dokumentert utførelse og en sluk ved dusj.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon av rommet.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. (Våtsoner i mot fellesgang, yttervegg og flislagt bad/vaskerom)

Det ble foretatt enkle fukt søk med en fuktighetsindikator i våtsoner uten å få noen unormale utslag.

Bad/vaskerom:

Veggene har fliser og en malt slett himling med spotter.

Gulvet er flislagt med noe nedsenket dusjsone og har vannbåren gulvvarme.

Smøremembran med dokumentert utførelse og en sluk i dusjhjørne.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon av rommet.

Hulltaking er foretatt fra soverom i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 7,8 vektprosent.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Laminatgulv, malt slett himling med spotter og malte slette vegger.

Innredning med slette fronter type hvit.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med et felles fordelerskap med gulvvarme og er plassert på bad/vaskerom.

Det er avløpsrør av støpejern i denne type bygning med tanke på lyd.

Leiligheten har balansert ventilasjon. Selve enheten er plassert i himling på bad.

Er lagt opp en del vannbårenvarme med fordelerskap på bad/vaskerom.

Sikringskapet er plassert i gangen og har merkede kurser. Anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

#### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Ingen avvik registrert med tanke på helse, miljø og sikkerhet.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

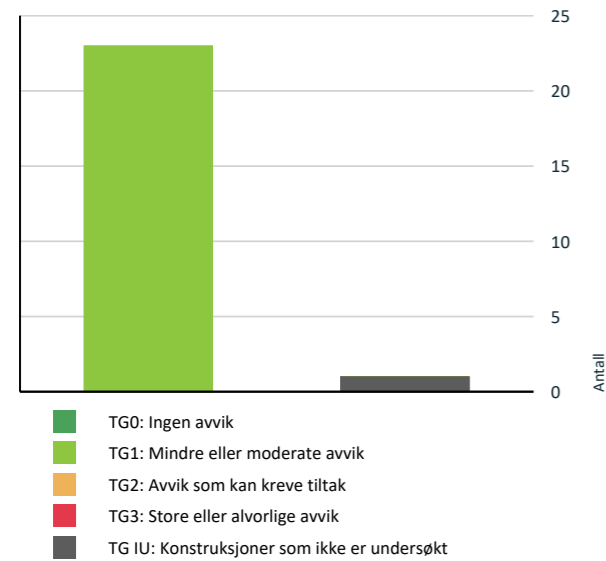
#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved utarbeidelse av tilstandsrapport for leiligheter i en større bygning i et sameie er ikke utvendige deler med felles ansvar tatt med i rapporten.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Første > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2023

**Anvendelse**  
Standard

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

**Kommentar**

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Åpne vinduer er av type tre- veis og en del større vinduer med fast karm. Noen er delt i en fast og en åpnedel. Alle vinduer er aluminiumsbeslått utvendig.

#### TG 1 Dører

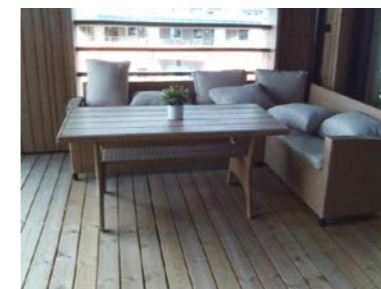
**Beskrivelse**

Slett hoveddør av type B-30 og to skyvedører med glass i hele rammen.

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

**Beskrivelse**

Overbygget terrasse ut fra stue og hoved soverom med glassrekkverk. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på terrasse med tilhørende deler.



Deler av terrassen.

### INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Gulv: Laminatgulv og noe flis.  
Himling: Malt slett med en del spotter.  
Vegger: Malte slette overflater.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke med for det meste overliggende flytende gulv. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (Boenheter)  
Ingen vesentlige avvik ble registrert på gulvene ved hjelp av en målelaser, målt igjennom hele stuen.



Målelaser.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innerdører av type formpresset slett hvit.

## VÅTROM

### FØRSTE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser og en malt slett himling.

### FØRSTE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt med noe nedsenket dusjsone og har vannbåren gulvvarme.

### FØRSTE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Smøremembran med dokumentert utførelse og en sluk ved dusj.

# Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone.

### FØRSTE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



Innredning.

### FØRSTE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon av rommet.



Avtrekk i himling.

### FØRSTE > BAD

## TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. (Våtsoner i mot fellesgang, yttervegg og fliselagt bad/vaskerom)  
Det ble foretatt enkle fukt søk med en fuktighetsindikator i våtsoner uten å få noen unormale utslag.

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



Søk i våtsone ved dusj.

### FØRSTE > BAD/VASKEROM

#### TGI 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser og en malt slett himling med spotter.

### FØRSTE > BAD/VASKEROM

#### TGI 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt med noe nedsenket dusjsone og har vannbåren gulvvarme.

### FØRSTE > BAD/VASKEROM

#### TGI 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Smøremembran med dokumentert utførelse og en sluk i dusjhjørne.



Sluk ved dusj.

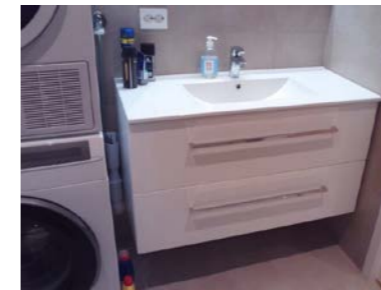
### FØRSTE > BAD/VASKEROM

## Tilstandsrapport

### TGI 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



Innredning

### FØRSTE > BAD/VASKEROM

#### TGI 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon av rommet.



Avtrekk i himling.

### FØRSTE > BAD/VASKEROM

#### TGI 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 7,8 vektprosent.



Hulltaking i fra soverom.



Måleresultat.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### FØRSTE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Laminatgulv, malt slett himling med spotter og malte slette vegger.  
Innredning med slette fronter type hvit.



Deler av innredningen.

### FØRSTE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med et felles fordelerskap med gulvvarme og er plassert på bad/vaskerom.

# Tilstandsrapport

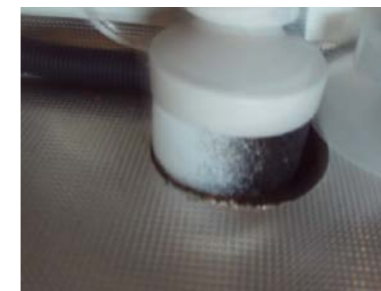


Fordelerskap på bad/vaskerom.

#### 1 TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern i denne type bygning med tanke på lyd.



Noe synlig i kjøkkenbenken.

#### 1 TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon. Selve enheten er plassert i himling på bad.

#### 1 TG 1 Vannbåren varme

##### Beskrivelse

Er lagt opp en del vannbårenvarme med fordelerskap på bad/vaskerom.



Felles fordelerskap med rør i rør systemet.

# Tilstandsrapport

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

Tilstanden 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.

### Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i gangen og har merkede kurser. Anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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.

Byggeåret 2023.

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

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 sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befarings tidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Ingen avvik registrert med tanke på helse, miljø og sikkerhet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

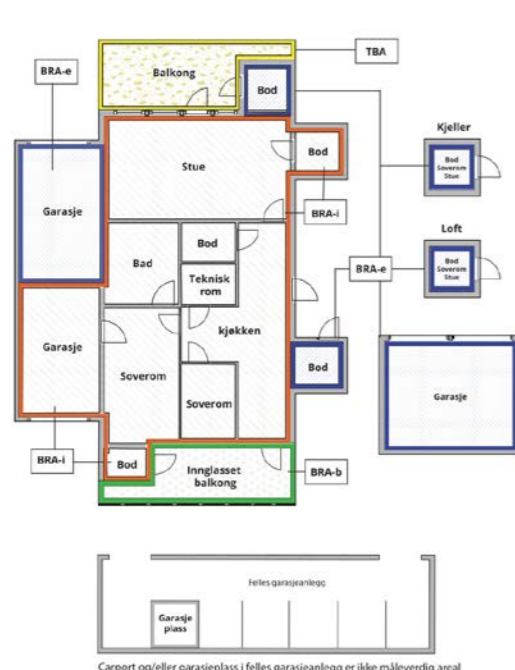
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



- Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)
- Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
- Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
- Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
- Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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.

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Første	86			86	14
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>86</b>	<b>5</b>			<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>91</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første	Entré, gang, stue/kjøkken, bad, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar: Nyere boligblokk.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Torleif Fjellestad	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	6	366		10	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Tvidøblane 8

#### Hjemmelshaver

G.t Eiendomsinvest AS

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	24.04.2026		Gjennomgått	4	Nei
Kommunalinformasjon	05.05.2026	Kun plantegning for leiligheten er gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.09.2023	Plantegning.	Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitastegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

## Selgere

Geir Mykland

Trond Ove Nygård

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Tvidøblane 8

4700 Vennesla

4223-6/366/0/10

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1408260090 1



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Nabolagsprofil

Tvidøblane 8 - Nabolaget Venneslamoen - vurdert av 170 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Vennesla sentrum nord Linje 30, N30, 31, 34, 173	3 min	0.2 km
Vennesla stasjon Linje F5	4 min	2.2 km
Kristiansand Kjevik	18 min	

## Skoler

Vennesla skole (1-7 kl.) 488 elever, 23 klasser	10 min	0.8 km
Oasen skole Vennesla (1-10 kl.) 128 elever, 11 klasser	12 min	1 km
Moseidmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 19 klasser	22 min	1.9 km
Vennesla ungdomsskole (8-10 kl.) 476 elever, 38 klasser	10 min	0.8 km
Vennesla videregående skole 624 elever	12 min	1 km
Kristen VGS Vennesla	5 min	

## Ladepunkt for el-bil

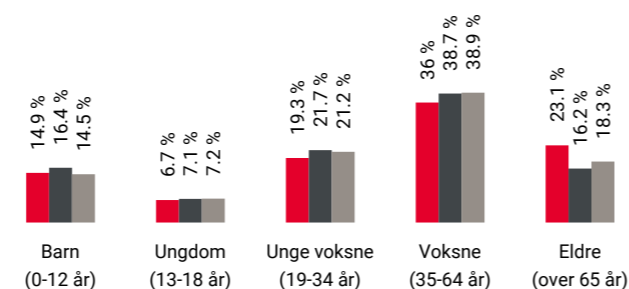
Vennesla Taxi Hurtiglader	3 min
Extra Vennesla	3 min

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene  
Bra 74/100

Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Klokkerstua barnehage (1-5 år) 90 barn	9 min	0.7 km
Bjønnåsen Solkollen barnehage (0-5 år) 29 barn	9 min	0.8 km
Solsletta barnehage (0-5 år) 77 barn	13 min	1.1 km

## Dagligvare

Kiwi Vennesla	1 min	
Rema 1000 Husmorgården Post i butikk, PostNord	3 min	0.2 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 90/100

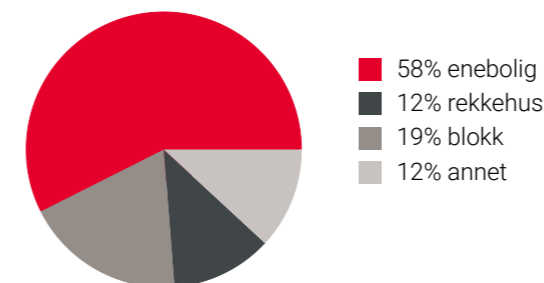
Støynivået  
Lite støynivå 84/100

Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 83/100

## Sport

Auravegen balløkke Ballspill	5 min	0.4 km
Tvidøblane ballbane Ballspill	7 min	0.6 km
Treningssenteret	12 min	
Trimeriet Vennesla	5 min	

## Boligmasse



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

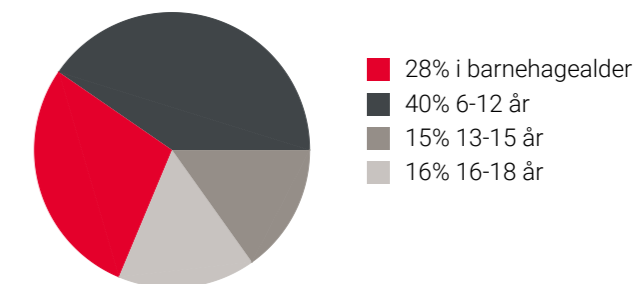
Sitat fra en lokalkjent



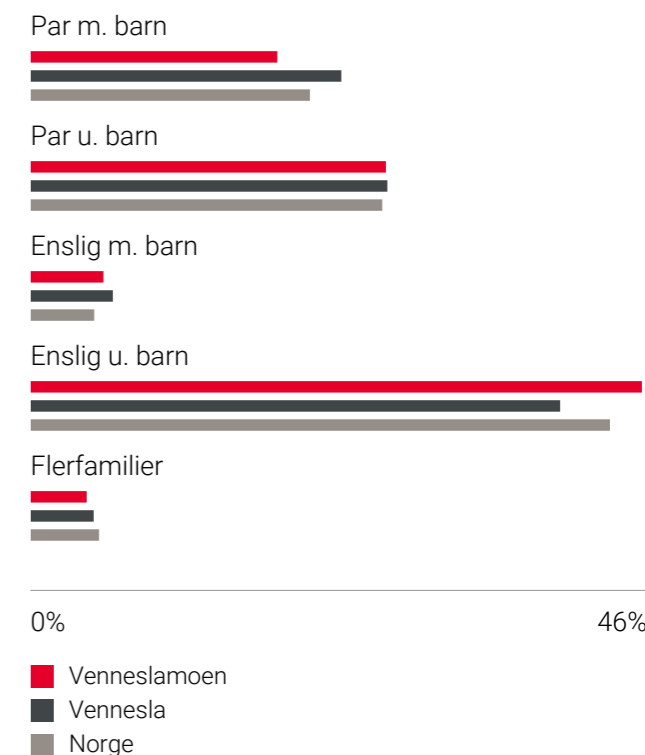
## Varer/Tjenester

Slotts Quartalet	22 min
Vitusapotek Vennesla	3 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

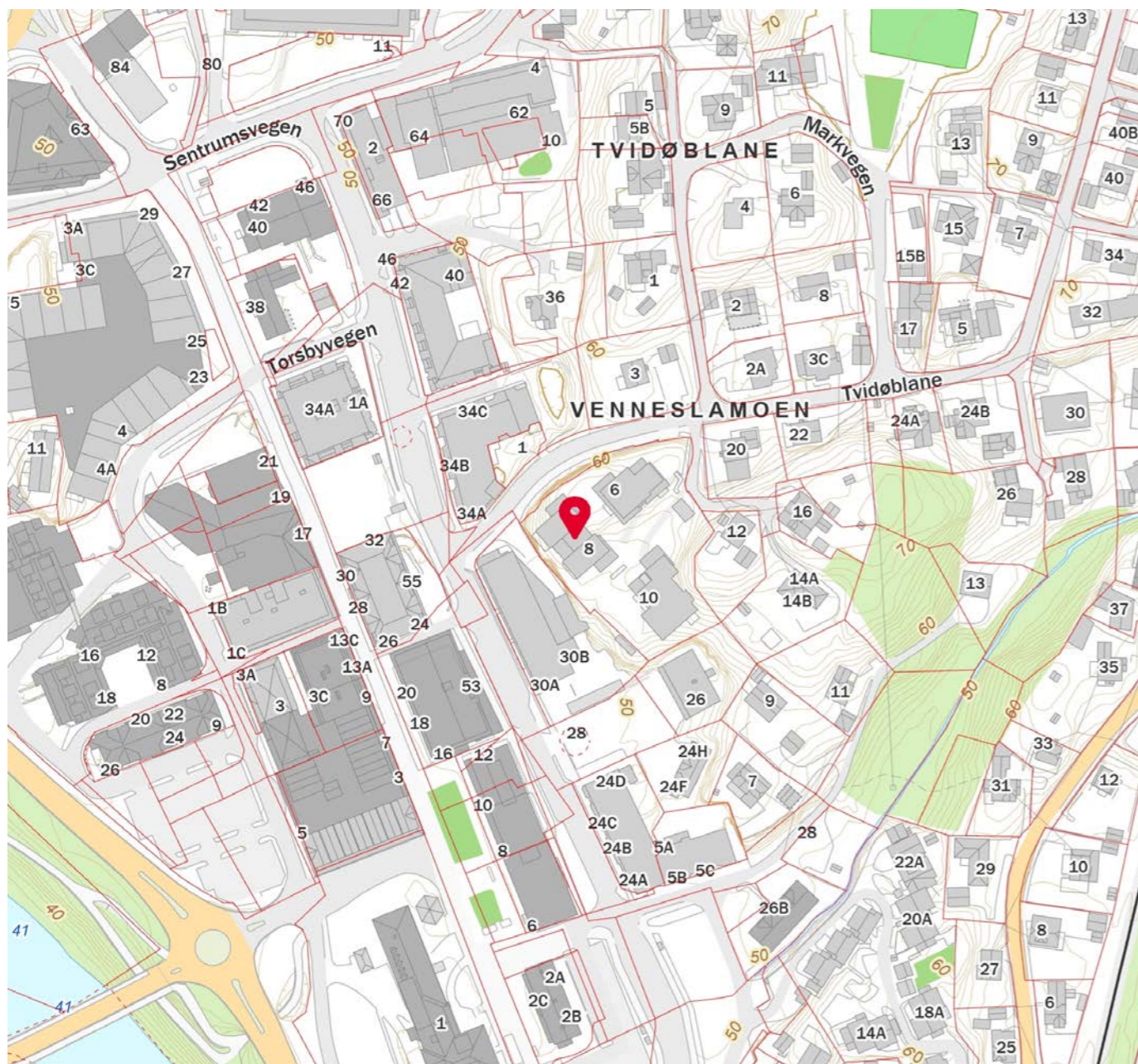
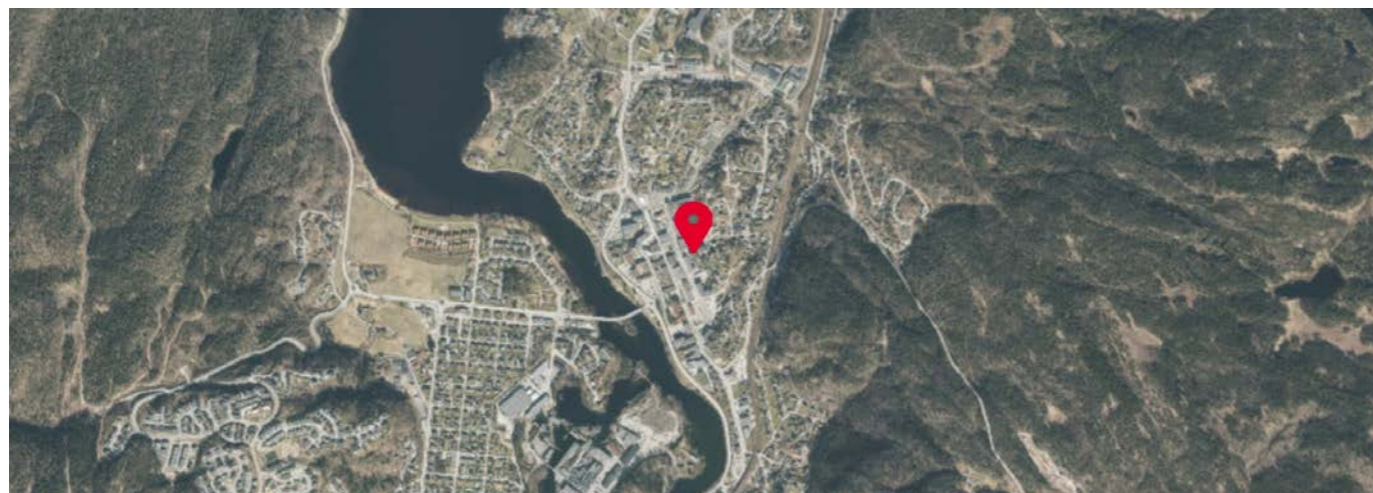


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



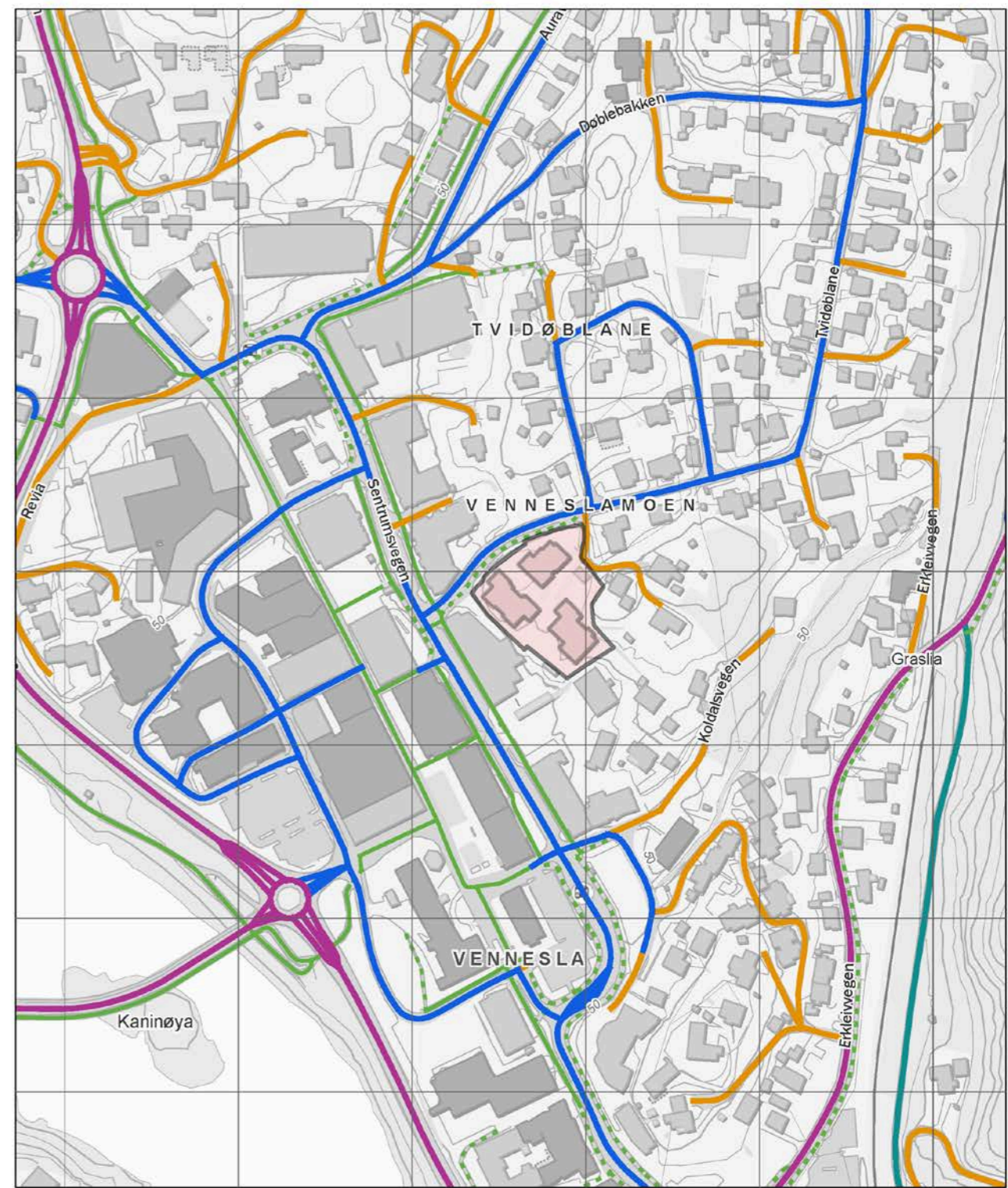
INN  
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

ambita

# Vegstatuskart

Kommune: Vennesla  
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 6/366/0/10  
Adresse: Tvidøblane 8, 4700 VENNESLA

Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 05/05/2026



- |                   |                 |                   |                      |                    |                    |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Europaveg         | Riksveg         | Fylkesveg         | Kommunal veg         | Privat veg         | Gang- og sykkelveg |
| Tunnel, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal veg | Tunnel, privat veg | Annet gangareal    |
|                   |                 |                   | Skogsbilveg          |                    | Bilferje           |
|                   |                 |                   |                      |                    | Annet              |



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

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

### Tegnforklaring

- Ledningsnett EL**
  - Trase
  - Mast
- Ledningsnett VA**
  - Kumlokk
- Matrikkel Bygning**
  - Bygning, Boligbygg
  - Bygning, Boligbygg
  - Bygning, Andre bygg
  - Bygning, Andre bygg
  - Bygning, Andre bygg
  - Bygning, Andre bygg
  - Bygning, Andre bygg
  - Bygning, Andre bygg
  - Bygning, Igangsettingstill.
  - Bygning, uten Bygningspunkt
  - Bygningsavgrensning av tiltak
- Bygninger**
  - Bygningsdelelinje
  - Taksprang Bunn
  - Takriss
  - Takoverbygg
  - Takoverbygg kant
  - Trapp inntil bygg, kant
  - Veranda
  - Bygningslinje
  - Taksprang
  - Mønelinje
- Matrikelkart**
  - Grunneiendom
  - Anleggseiendom (Teig)
  - Seksjon
  - Hjelpelinje fiktiv
  - Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
  - Grense <= 10 cm
  - Grense <= 30 cm
  - Grense < 200 cm
  - Grense >= 500 cm
- Matrikel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)**
  - Godkj. Nybygg



# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 30.04.2026

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

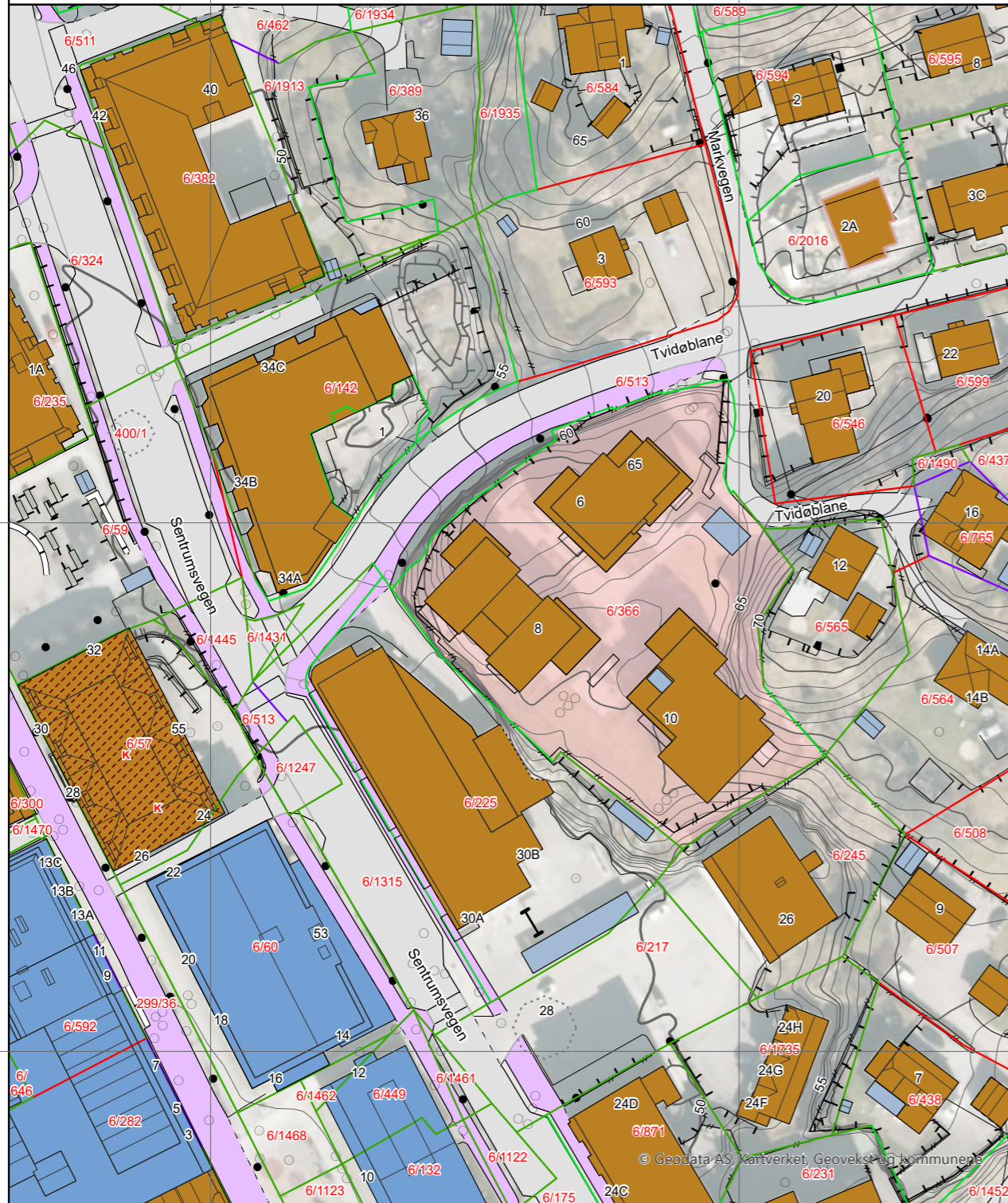
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Tegnforklaring

- Matrikel Bygning**
- Bygning, Boligbygg
  - Bygning, Boligbygg
  - Bygning, Andre bygg
  - Bygning, Andre bygg
  - Bygning, Andre bygg
  - Bygning, Andre bygg
  - Bygning, Andre bygg
  - Bygning, Igangsettingstill.
  - Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
  - Bygning, uten Bygningspunkt
  - ABS Bygningsavgrensning av tiltak
- Bygninger**
- ~ Bygningsdelelinje
  - ~ Grunnmur
  - ~ Taksprang Bunn
  - ~ Takriss
  - ~ Takoverbygg
  - ~ Takoverbygg kant
  - ~ Trapp inntil bygg, kant
  - ~ Veranda
  - ~ Bygningslinje
  - ~ Taksprang
  - ~ Mønelinje

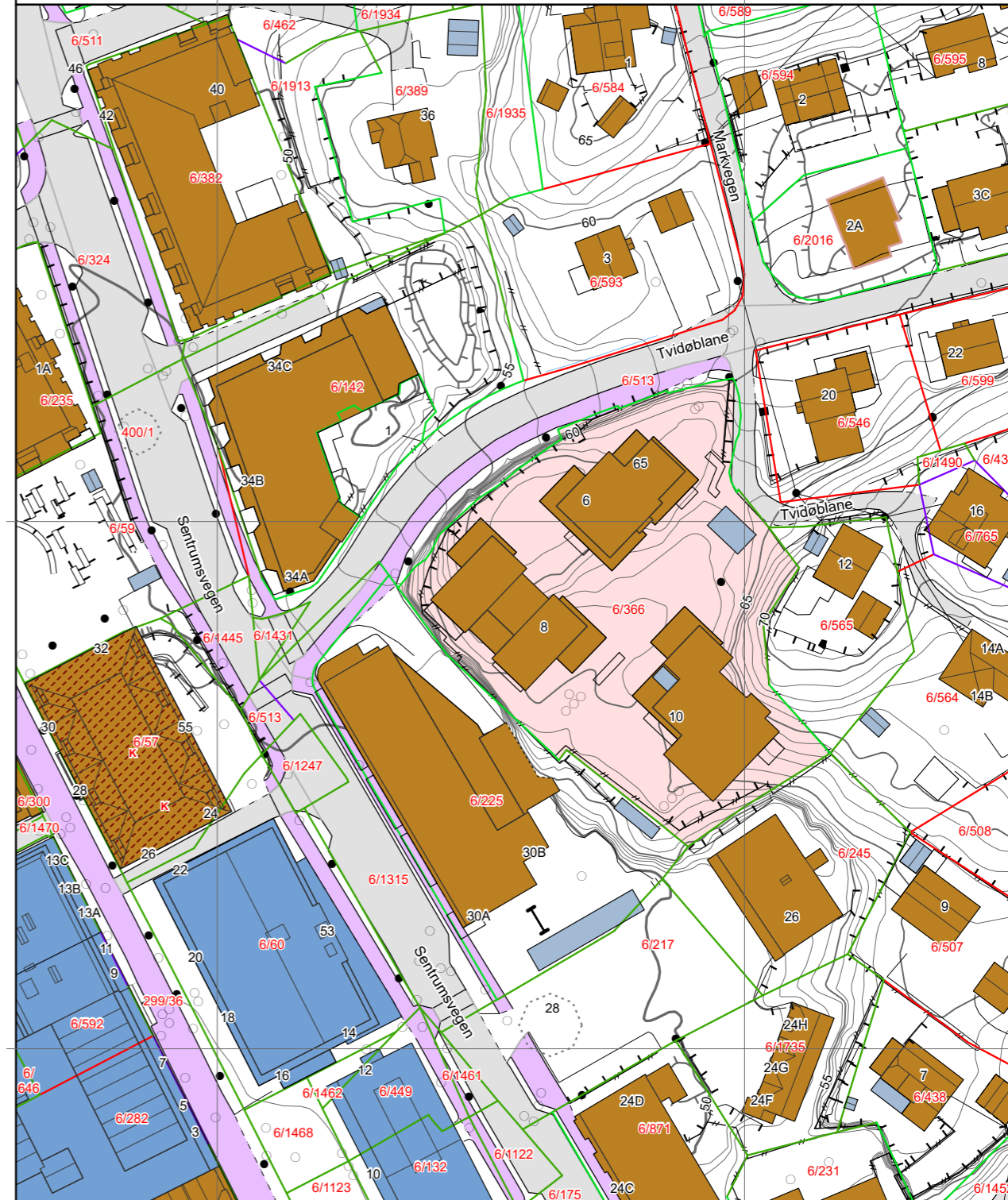
Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste




















Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste









## Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpkurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Matrikkelrapport MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



### For matrikkelenhet:

Kommune: 4223 - VENNESLA  
Gårdsnummer: 6  
Bruksnummer: 366  
Festenummer:  
Seksjonsnummer: 10

Utskriftsdato/klokkeslett: 30.04.2026 kl. 15:38  
Produsert av: Kjersti Simonstad

### Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon  
 Bruksnavn:  
 Etableringsdato: 04.05.2023  
 Skyld: 0  
 Er tinglyst: Ja  
 Sameiebrøk: 87 / 3450 i matrikkelenhet 6 / 366  
 Formål seksjon: Boligseksjon

### Eierforhold

#### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		824688532	G.T EIENDOMSINVEST AS		Østerskogen 59 4879 GRIMSTAD	1 / 1

#### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		824688532	G.T EIENDOMSINVEST AS		Østerskogen 59 4879 GRIMSTAD	

### Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
--	---	--------	------------	-------------	----------------------------------

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Reseksjonering	15.06.2023	Tinglyst		04.07.2023	simokjer 15.06.2023
Reseksjonering		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Etablert/Endret		4223 - 6/366	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/1	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/2	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/3	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/4	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/5	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/6	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/7	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/8	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/9	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/10	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/11	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/12	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/13	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/14	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/15	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/16	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/17	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/18	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/19	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/20	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/21	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/22	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/23	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/24	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/25	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/26	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/27	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/28	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/29	
		Etablert/Endret		4223 - 6/366/0/30	

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
			Signatur Dato
Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/31		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/32		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/33		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/34		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/35		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/36		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/37		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/38		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/39		

30.04.2026 15:38

Side 4 av 8

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
			Signatur Dato
Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Seksjonering	31.03.2023	Tinglyst	06.05.2023
Seksjonering	23/01173		simokjer 27.04.2023
Etablert/Endret	4223 - 6/366		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/1		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/2		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/3		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/4		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/5		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/6		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/7		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/8		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/9		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/10		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/11		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/12		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/13		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/14		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/15		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/16		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/17		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/18		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/19		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/20		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/21		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/22		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/23		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/24		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/25		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/26		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/27		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/28		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/29		
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/30		

30.04.2026 15:38

Side 5 av 8

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status  
Tinglysing  
Endret dato  
Matrikkelføring  
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/31	
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/32	
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/33	
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/34	
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/35	
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/36	
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/37	
Etablert/Endret	4223 - 6/366/0/38	

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
				4628 KRISTIANSAND S

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 929 335	Bebygd areal:	522	Ant. boliger:	13	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	1 268	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	10.09.2021
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	15.03.2022
	Nord: 6459284 Øst: 439754	Bruksareal totalt:	1 268	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	27.06.2023
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	18.11.2024
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:							
Oppvarming:							

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	2	276	0	276	0	0	0
H02	4	392	0	392	0	0	0
H01	4	392	0	392	0	0	0
U01	3	208	0	208	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5100 Tvidøblane 8	H0102	Bolig	86,7	3	Kjøkken	3	0	6/366/0/10

#### Kontaktpersoner

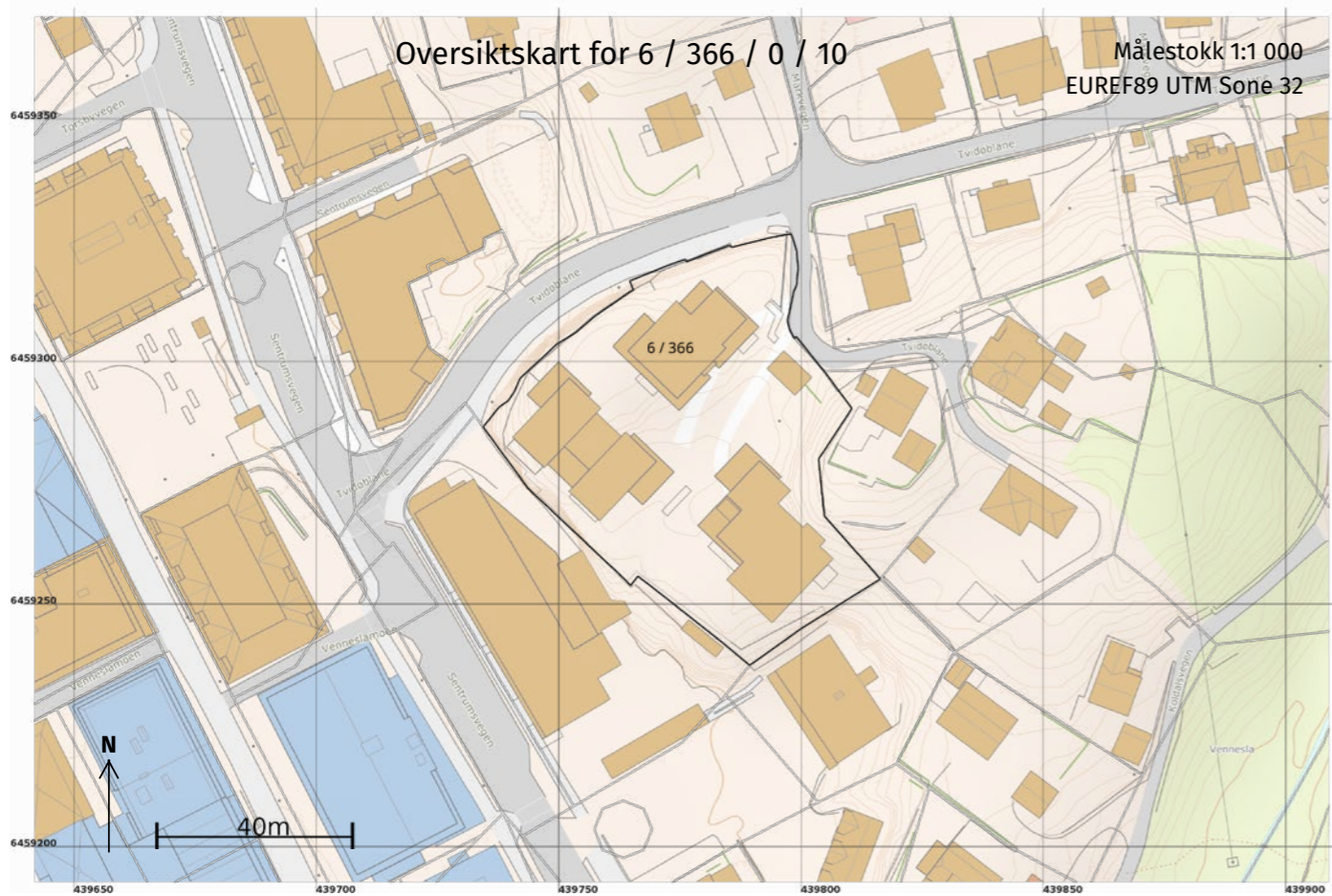
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	922936471	TVIDØBLANE AS		Mjåvannssvingen 2

30.04.2026 15:38

Side 6 av 8

30.04.2026 15:38

Side 7 av 8



30.04.2026 15:38

Side 8 av 8

Arkicon As

Kjøita 37  
4630 KRISTIANSAND S

Vår saksbehandler  
Linn Borgersen

Saksnummer  
BYGG-23/00435  
oppgis ved alle henvendelser

Dato  
18.11.2024

### 6/366 - Tvidøblane 6-8-10 - ferdigattest for hele tiltaket

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 6 / 366 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: Arkicon As  
Tiltakshaver: TVIDØBLANE AS  
Tiltakshaver: TVIDØBLANE AS  
Tiltakshaver: TVIDØBLANE AS

### VEDTAK

Enhet for plan og utbygging ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon vedtatt av kommunestyret 18.06.2015, sak 40/15.

Saksbehandler har vurdert sin habilitet etter forvaltningslovens § 6 –(habilitetskrav).

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon og pbl. § 21-10, jfr. forskrift om byggesak, SAK10 §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for blokk A, B og C med tilhørende anlegg slik det er beskrevet i tillatelse av den 10.09.2021.

**Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages innen 3 uker, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Linn Borgersen  
Byggesaksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

VENNESLA KOMMUNE

Vedlegg:

Kopimottakere: TVIDØBLANE AS



Innbyggertorget  
Postboks 25, 4701 VENNESLA  
Telefon 38 13 72 00  
E-postadresse: [post@vennesla.kommune.no](mailto:post@vennesla.kommune.no)  
Hjemmeside: <http://www.vennesla.kommune.no>

**Megleropplysninger**

Dato: 05.05.2026

**0100 Eiendomsinformasjon**

Gårdsnr:	6	Bruksnr:	366	Festenr:	0	Seksjonsnr:	10
Adresse:	<b>Tvidøblane 8, 4700 Vennesla</b>						
Eier:	G.T EIENDOMSINVEST AS 1/1						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):	4102m <sup>2</sup>		Arealkilde: <b>Arealet er hentet fra kommunens eiendomsbase</b>				
Tilleggs areal	m <sup>2</sup>						

Alt i henhold til opplysninger fra matrikkelen (Grunneiendom - Adresse - Bygning).

Kommentar: **Arealet gjelder for hele Gnr/Bnr.**

**0200 Bygningsdata fra matrikkel**

Bebyggelsens type:	Bebyggelsens areal BRA m <sup>2</sup> :	Tatt i bruk:
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg		2024

Alt i henhold til opplysninger fra B-delen i matrikkelen.

Kommentar:

**1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest**

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Om bygningene er byggemeldt:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Kommunen utsteder ikke ferdigattest for søknader mottatt før 1. januar 1998.*

Innbyggertorget  
Postboks 25, 4701 VENNESLA  
Telefon 38 13 72 00  
E-postadresse: [post@vennesla.kommune.no](mailto:post@vennesla.kommune.no)  
Hjemmeside: <http://www.vennesla.kommune.no>

Kommentar:

### 1351 Reguleringsforhold

Planopplysninger:	
Reguleringsplan	<input checked="" type="checkbox"/>
Bebyggelsesplan	<input type="checkbox"/>
Kommuneplan	<input type="checkbox"/>
Reguleringsbestemmelser	<input checked="" type="checkbox"/>

Se oppdaterte planer og planarbeid som er varslet på eiendommen: [Arealplaner.no](http://arealplaner.no)

Kommentarer til eksisterende planer:

### 1800 Tilknytning til vann og avløp

	Offentlig tilknyttet	Privat anlegg	Kommentar
Vann	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tilbakeslagssikring: I drift
Avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Slamavskiller	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vannmåler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Montert siden 02.06.2023
Parafintank <input type="checkbox"/> *Se kommentar	Oljeutskiller: <input type="checkbox"/> *Se kommentar	Fettutskiller: <input type="checkbox"/> *Se kommentar	
<b>Kommentar:</b>			
Alle abonnenter tilknyttet offentlig nett er pålagt å ha vannmåler ( <a href="#">Lokal forskrift om vann- og avløpsgebyrer</a> ). Vannmåler leses av minimum en gang i året, senest innen 31.12 hvert år.			
Hvis det foreligger pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen beskrives det her.			
<b>Hvis privat drikkevann og renseanlegg:</b>			
Type renseanlegg og alder: Foreligger gyldig utslippstillatelse (ja/nei/ukjent): Er det/vil det komme krav fra kommunen om oppgradering av renseanlegget (ja/nei/beskriv): Informasjon om drikkevann:			

Innbyggertorget  
Postboks 25, 4701 VENNESLA  
Telefon 38 13 72 00  
E-postadresse: [post@vennesla.kommune.no](mailto:post@vennesla.kommune.no)  
Hjemmeside: <http://www.vennesla.kommune.no>

### 1900 Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyrer er avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing. Kommunale avgifter og gebyrer er fordelt på 12 terminer. Minstesatsen for å få månedlig fakturering er kr. 2 000,- netto. Fakturabeløp under minstesatsen vil bli fakturert i to terminer; februar og august.

#### [Gebyroversikt for vann, avløp og slam](#)

Vannavgift etter måler: Ja:  Nei:  Måler må monteres. Eiendommer som er tilkoblet offentlig vann- og/eller avløp, skal ha montert vannmåler.

**NB! Ved overtagelse, må eierskifteavlesningen meldes inn til kommunen.**

Gjennomsnittsfbruket for vann i en husstand er 50 m<sup>3</sup> pr person. Nåværende kalkulert forbruk vann- og/eller avløp er satt til **xxx m3** pr år. Ny eier må oppgi ønsket kalkulert forbruk (forventet forbruk av vann- og/eller avløp ıla av et år) eller ta kontakt med kommunen for videre spørsmål.

**\*kommentar:** Felles vannmåler, Avleser Tvidøblane AS

Faktura for renovasjon sendes fra Avfall Sør AS, [www.avfallsor.no](http://www.avfallsor.no). Kontakt dette firmaet for å få opplysninger som gjelder renovasjonskostnader.

Innbyggertorget  
Postboks 25, 4701 VENNESLA  
Telefon 38 13 72 00  
E-postadresse: [post@vennesla.kommune.no](mailto:post@vennesla.kommune.no)  
Hjemmeside: <http://www.vennesla.kommune.no>

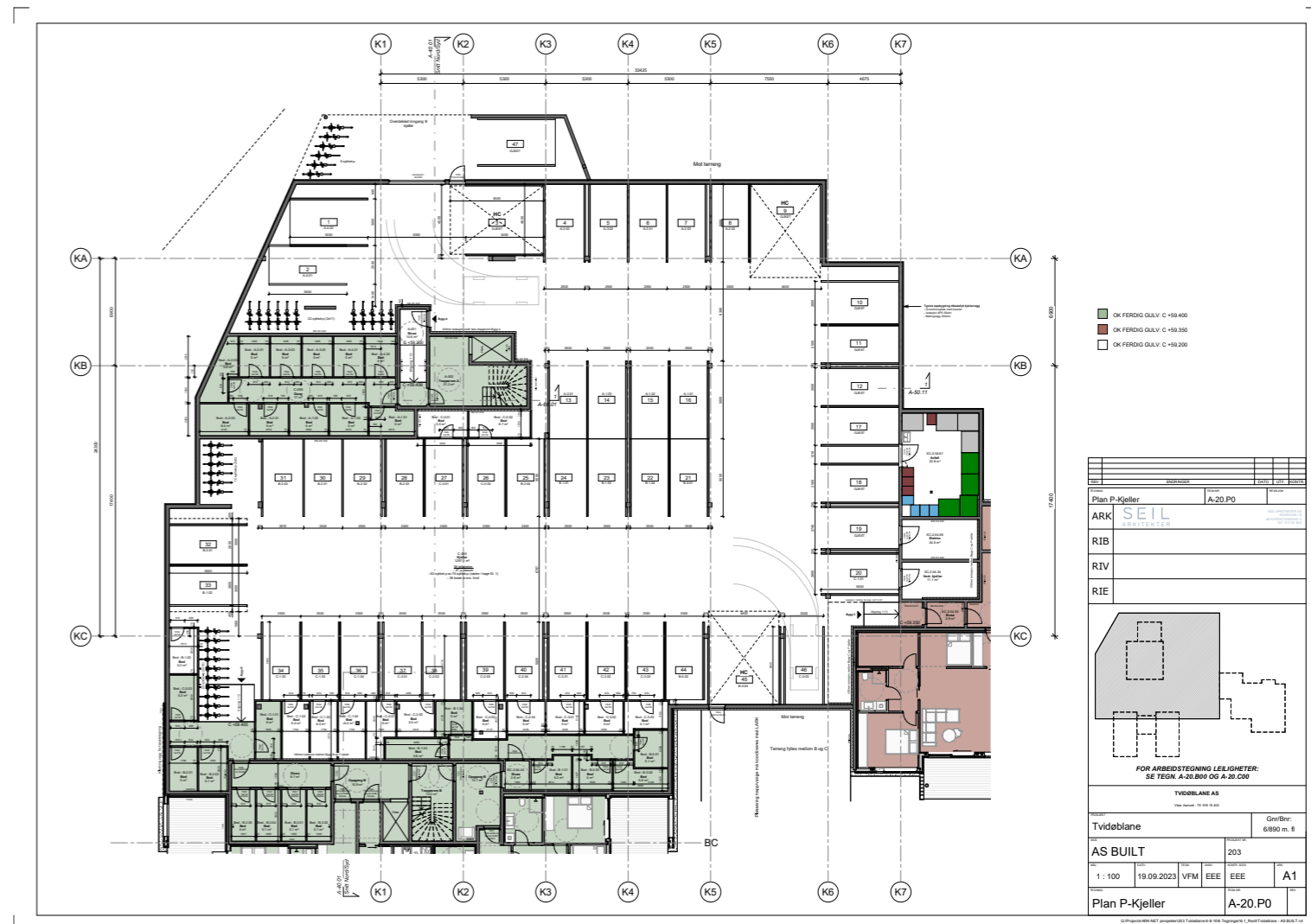
## 2000 Legalpant

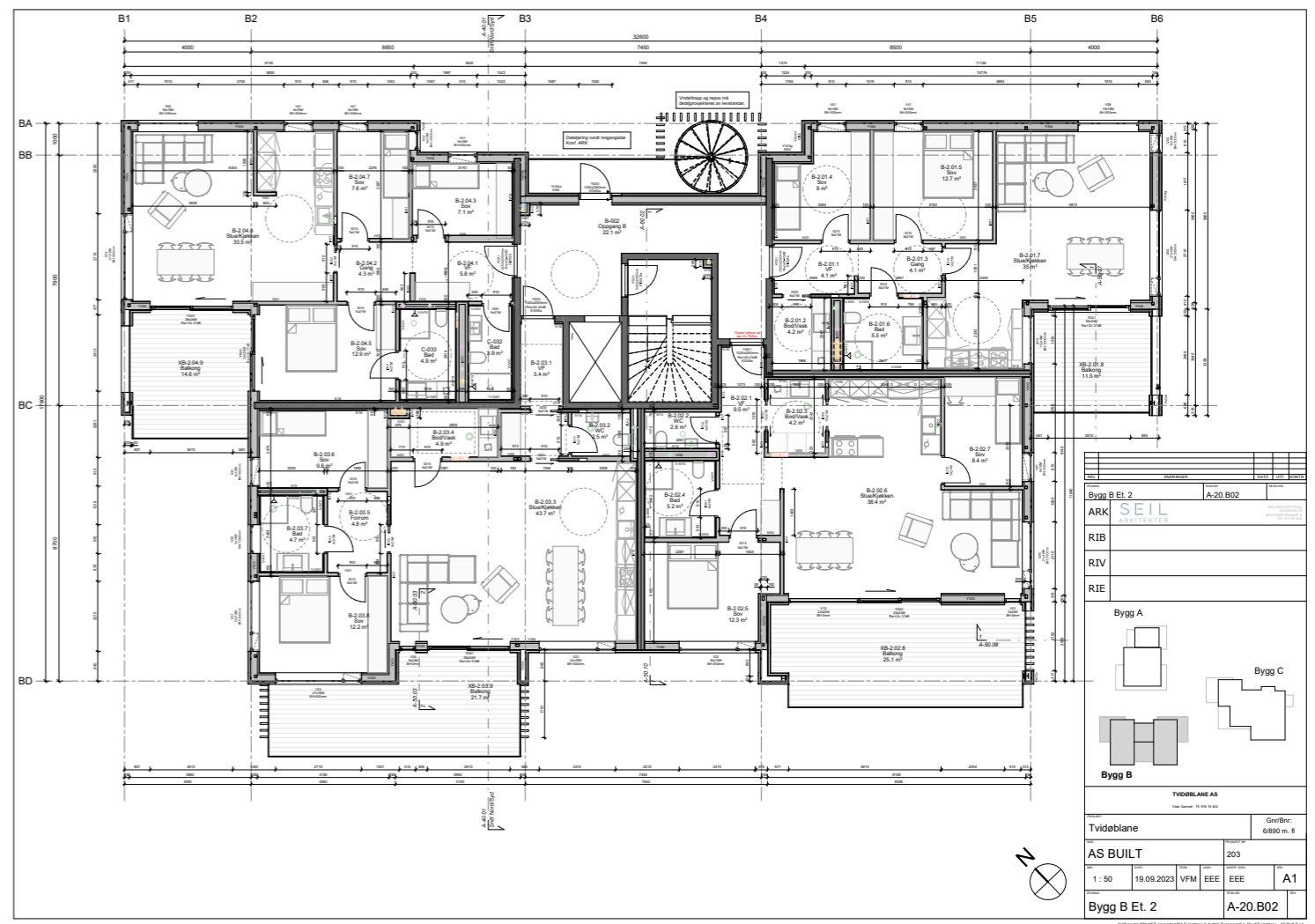
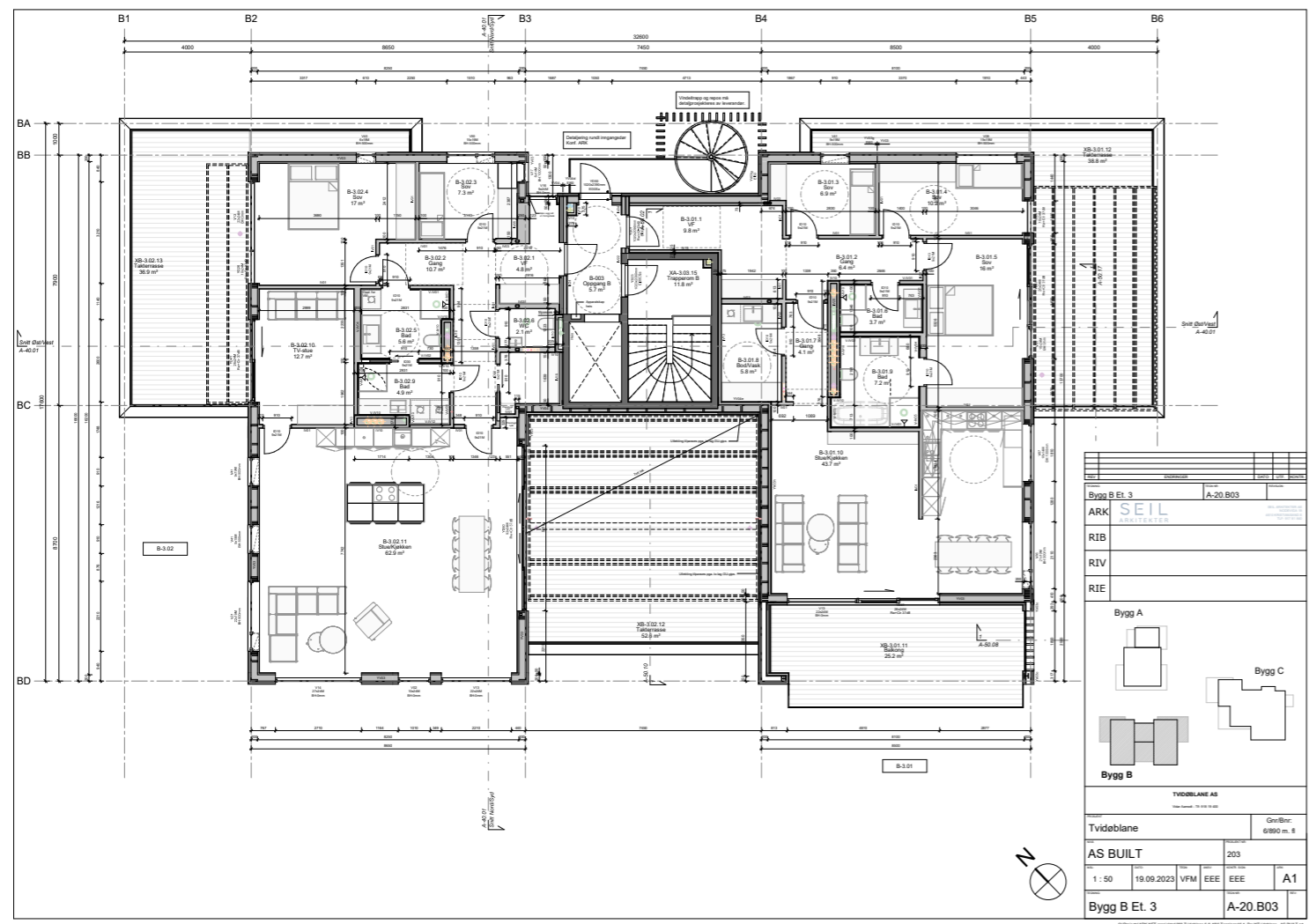
Restanse:	Pr. termin:	Forfall:	Fakturanr:	Kontonr:	KIDnr:
1175,25	4/12	25.05.26	532079	28014380088	0066155135320797

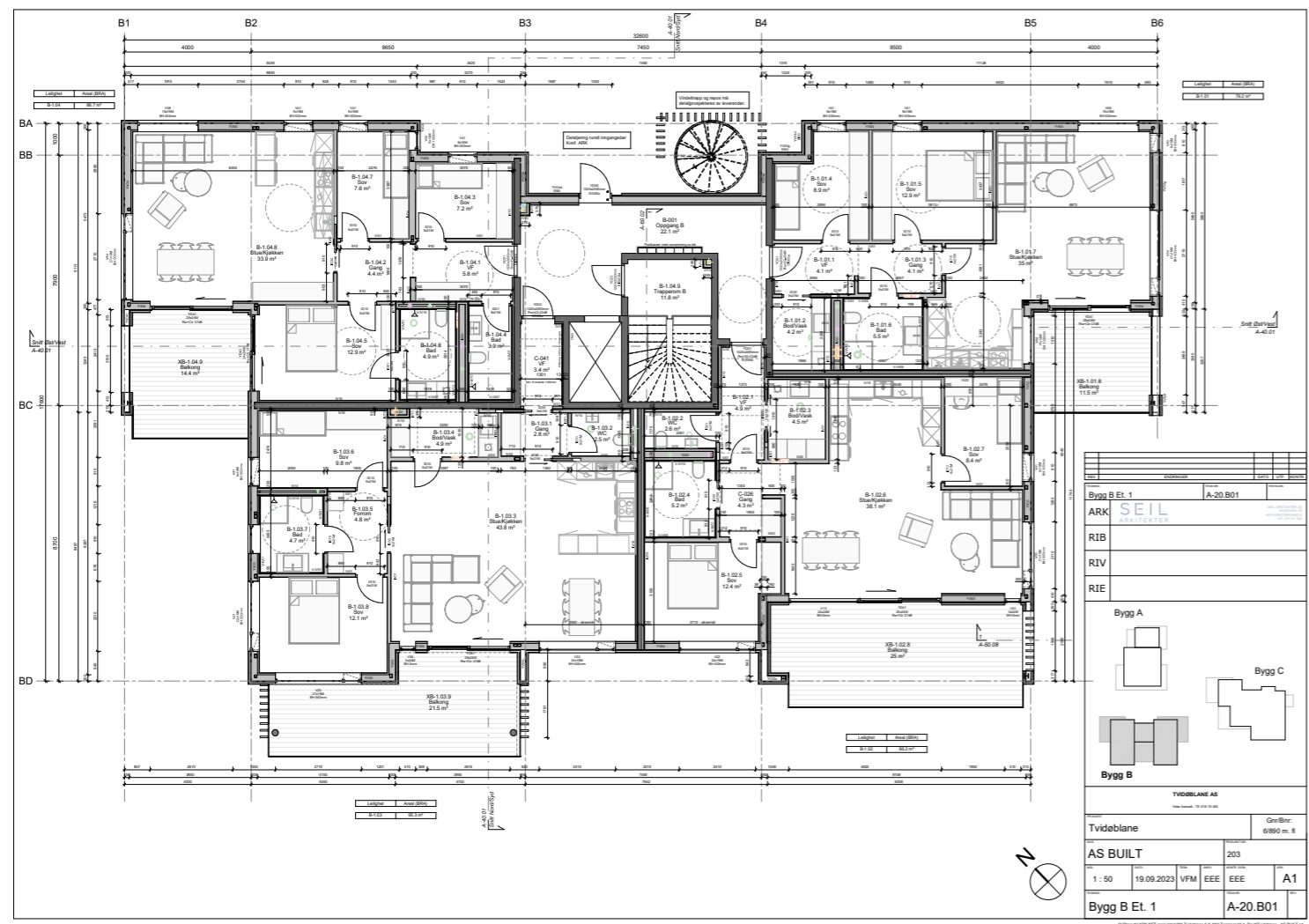
Eiendomsskatten på denne boligen for år 2026, er beregnet til å bli kr. 8376  
Kommunale avgifter (fastabonement vann/avløp) på denne boligen for år 2026, inkludert eiendomsskatt, er beregnet til å bli ca. kr. 14104

**Kontakt Tvidøblane AS for informasjon angående akonto vann og avløp.**

Dette gjelder forbruk vann- og/eller avløpsgebyr basert på nåværende eiers forbruk og påvirkes av bla. antall husstandsmedlemmer.







Bygg B Et. 1		A-20.B01	
ARK	SEIL	ARKITECTUR	
RIB			
RIV			
RIE			
Bygg A		Bygg C	
Bygg B			
TVIDOBLANE AS			
Tvideblane			
AS BUILT		Gnr/Bnr: 6990 m. 8	
1: 50	19.09.2023	VFM	EEE EEE A1
Bygg B Et. 1		A-20.B01	

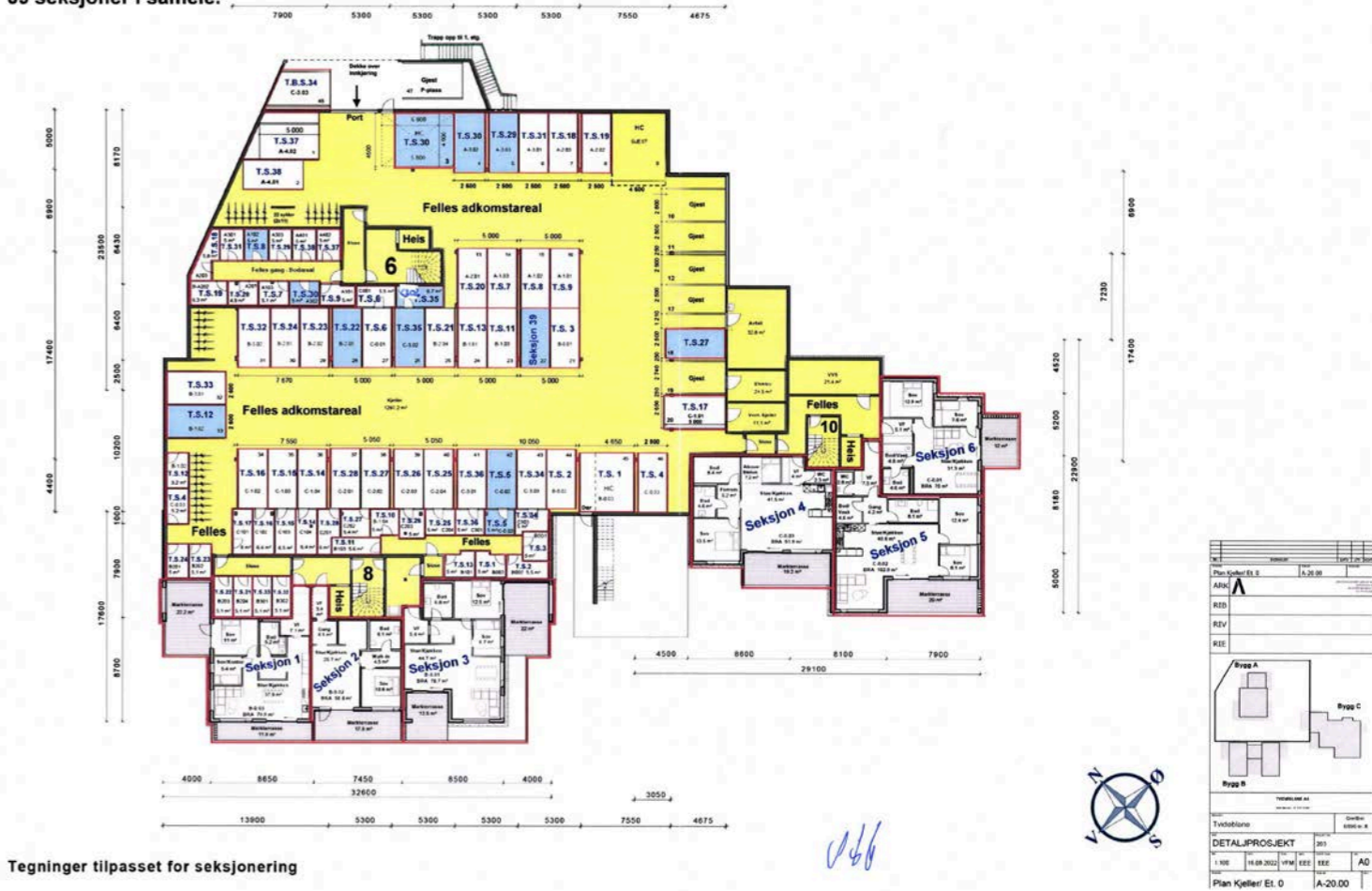


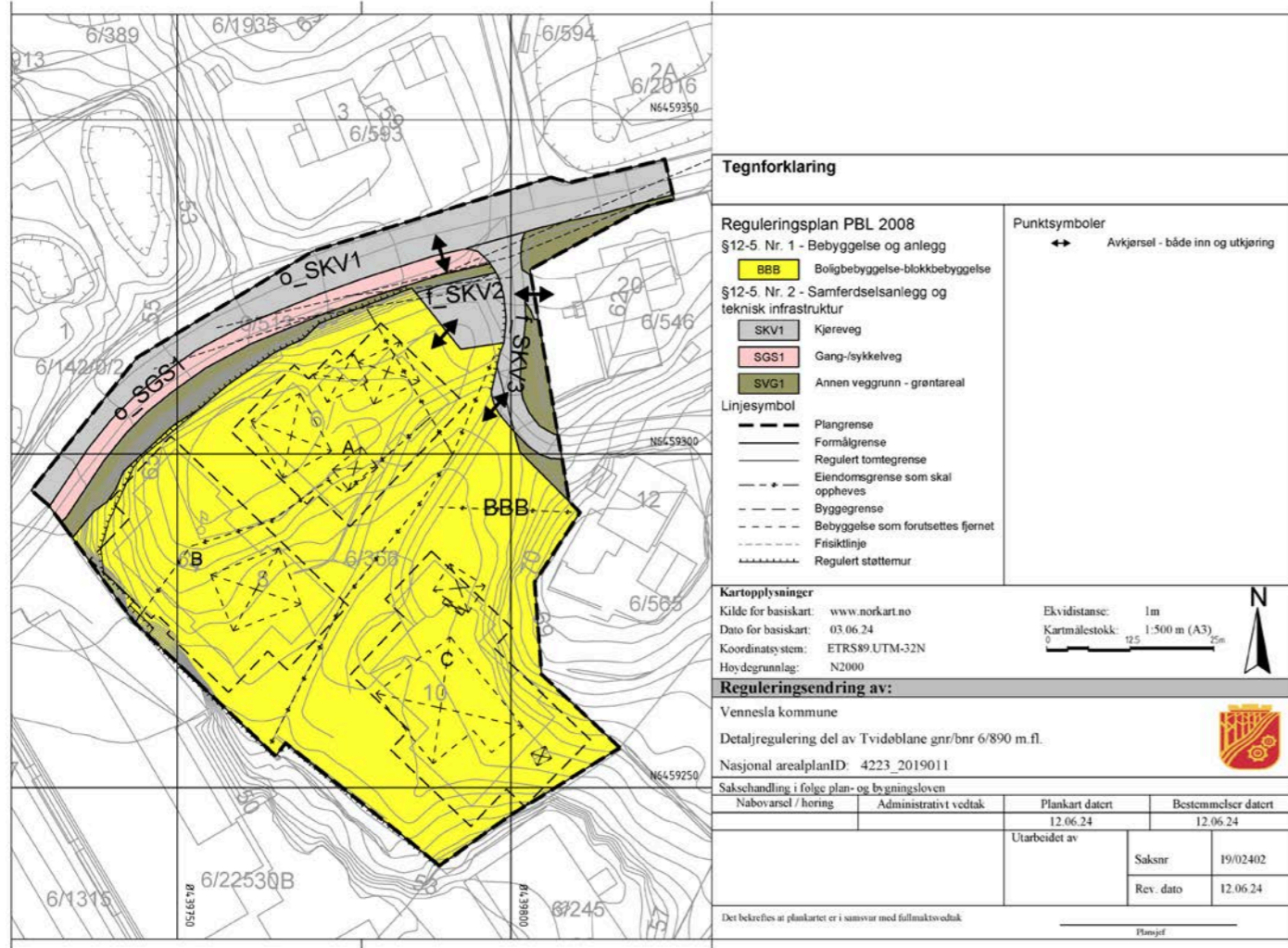
Tvideblane		SEIL	
AS BUILT		ARKITECTUR	
Snitt: Bygg A, Bygg C			
1: 50			



Plantegning over kjelleretasjen ved seksjonering av Tvideblane 6, 8 og 10, 4700 Vennesla  
Gnr 6, bnr 366 i Vennesla kommune.  
39 seksjoner i sameie.

Vedlegg 2 av 2





**Melding til tinglysing**

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613727759  
Vedlegg: Nei

<b>Rekvirent av tinglysing</b>	Navn	Adresse					
Organisasjonsnr	VENNESLA KOMMUNE	Postboks 25, 4701 VENNESLA					
<b>Rekvirent(er) av forretning</b>	Navn	Bruksenhe					
Fødselsdato/Orgnr	TVIDØBLANE AS	Mjåvannsvegen 301, 4628 KRISTIANSAND S					
<b>Matrikkelenheter som er seksjonert</b>	Knr	Gnr					
	6	366					
<b>Nye seksjoner</b>	Knr	Gnr	Fnr	Snr	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
4223	6	366	0	1	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	2	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	3	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	4	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	5	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	6	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	7	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	8	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	9	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	10	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	11	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	12	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	13	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	14	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	15	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	16	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	17	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	18	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	19	Boligseksjon	Ja	Nei



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt utereal
4223	6	366	0	20	80 / 3449	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	21	87 / 3449	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	22	95 / 3449	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	23	86 / 3449	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	24	79 / 3449	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	25	98 / 3449	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	26	99 / 3449	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	27	103 / 3449	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	28	70 / 3449	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	29	86 / 3449	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	30	95 / 3449	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	31	80 / 3449	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	32	140 / 3449	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	33	123 / 3449	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	34	134 / 3449	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	35	103 / 3449	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	36	70 / 3449	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	37	85 / 3449	Boligseksjon	Ja	Nei
4223	6	366	0	38	101 / 3449	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

27.04.2023 14:50

Side 2 av 2

Søknad om seksjonering

**Tinglyingsrekvirenten (kommunen)**  
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn <b>Vennesla kommune</b>	Kommunens adresse <b>Postboks 25, 4701 Vennesla</b>	Kontaktperson
---	--	---------------

**1. Opplysninger om innsenderen**  
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn <b>TVIDØBLANE AS, V/Vidar Aamodt</b>	Fødselsnr./Org.nr. <b>922 936 471</b>	E-postadresse <b>vidar@aamodthus.no</b>
Adresse <b>Mjåvannsvegen 301</b>	Postnummer <b>4628</b>	Poststed <b>KRISTIANSAND S</b>
		Telefonnummer <b>+ 47 918 19 400</b>

**2. Opplysninger om eiendommen**

Kommunenr. <b>4204</b>	Kommunens navn <b>Kristiansand kommune</b>	Gårdsnr. <b>6</b>	Bruksnr. <b>366</b>	Festenr.
---------------------------	---	----------------------	------------------------	----------

**3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))**

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <b>922 936 471</b>	Navn <b>TVIDØBLANE AS</b>	Eierandel (oppgis som brøk) <b>1/1</b>
--	------------------------------	---

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)**  
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	B	71	B	13	B	79	B	25	B	98	B	37	B	85	B	49
2	B	59	B	14	B	98	B	26	B	99	B	38	B	101	B	50
3	B	79	B	15	B	99	B	27	B	103	B	39				51
4	B	94	B	16	B	103	B	28	B	70	B	40				52
5	B	103	B	17	B	70	B	29	B	86	B	41				53
6	B	70	B	18	B	86	B	30	B	95	B	42				54
7	B	86	B	19	B	95	B	31	B	80	B	43				55
8	B	95	B	20	B	80	B	32	B	140	B	44				56
9	B	80	B	21	B	87	B	33	B	123	B	45				57
10	B	87	B	22	B	95	B	34	B	134	B	46				58
11	B	95	B	23	B	86	B	35	B	103	B	47				59
12	B	86	B	24	B	79	B	36	B	70	B	48				60
Sum tellere		<b>3449</b>		Nevner =		<b>3449</b>										

Dato <b>Kr-sand S. 25/3 -2023</b>	Innsenderens underskrift <b>For TVIDØBLANE AS, V/Vidar Aamodt</b>
--------------------------------------	--

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboendom eller fra egen tilleggsdel

c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrund eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlige tiltak i eksisterende bygg

h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato: Kr-sand S. 25/3 - 2023  
Innsenderens underskrift: For TVIDØBLANE AS, V/Vidar Aamodt

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Kristiansand S. den 25/3 - 2023	For TVIDØBLANE AS, Org.nr.: 922 936 471, iht firmaattest  Vidar Aamodt	
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

**11. Kommunens saksbehandling**

a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

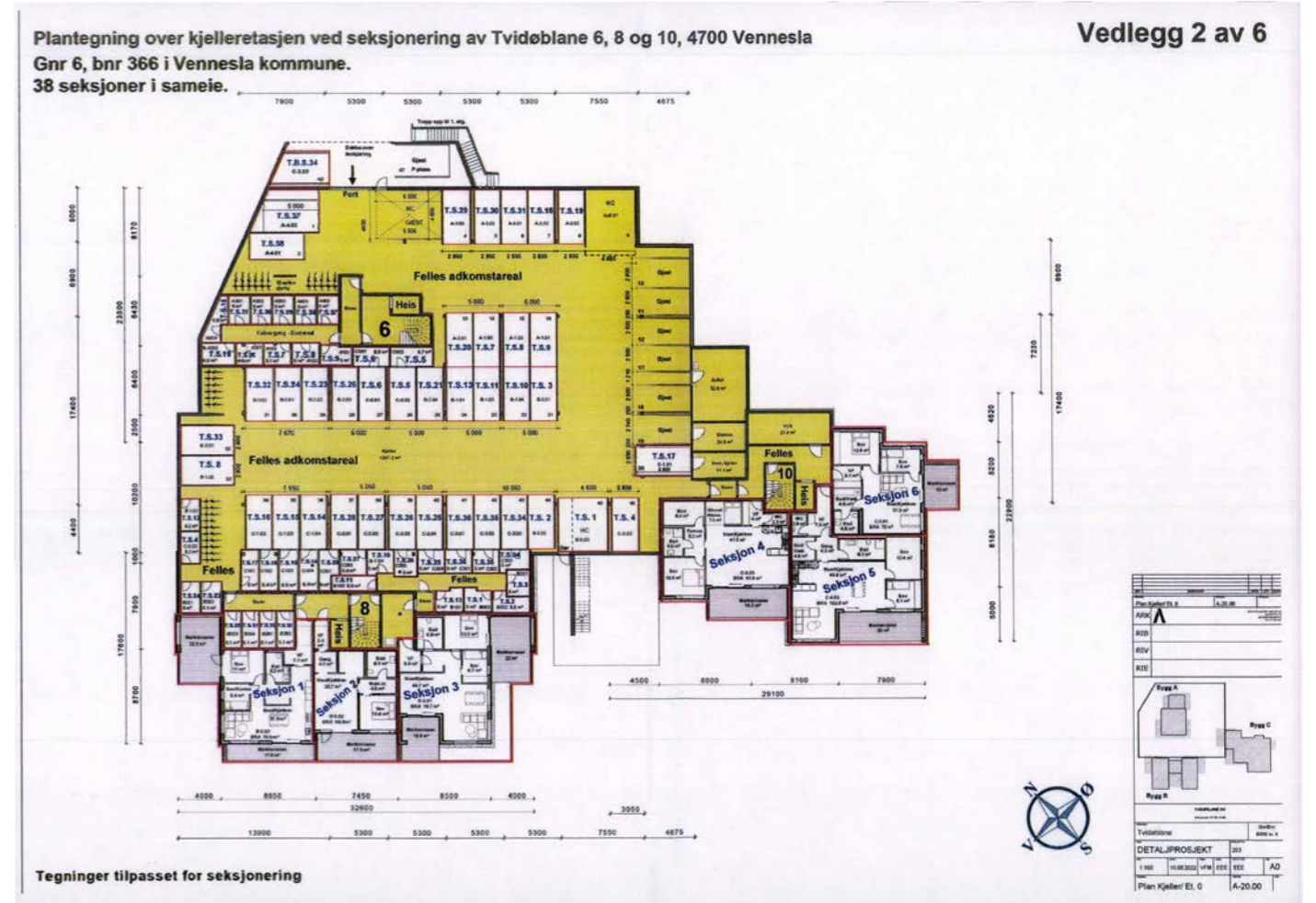
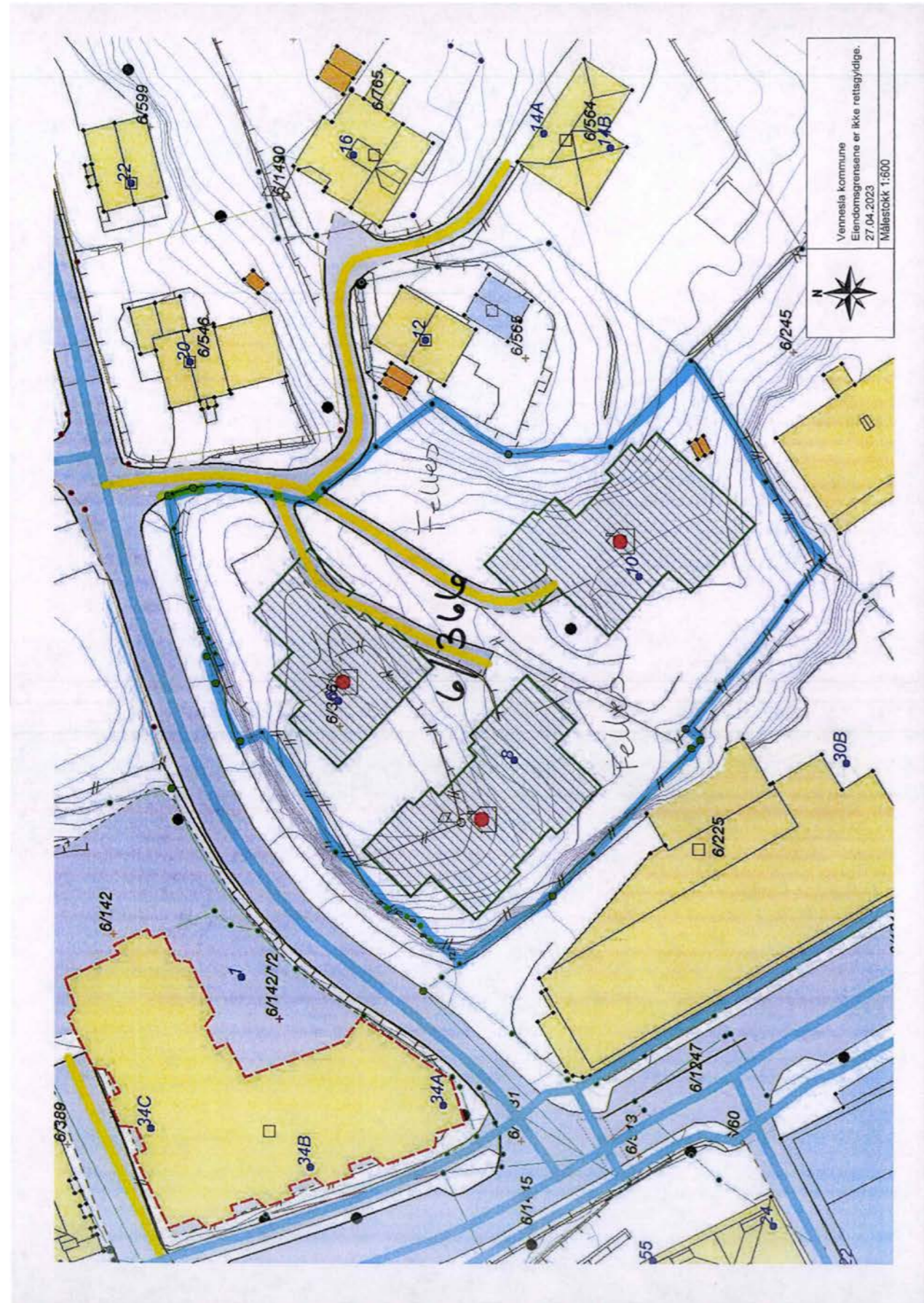
**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4223	Vennesla	6	366	
Dato	Underskrift	Stempel		
31/3-23	Kjeste Simonstad	Vennesla Kommune Oppmålingsavd.		

**Ved spørsmål om utformingen av denne seksjoneringen vennligst kontakt:**

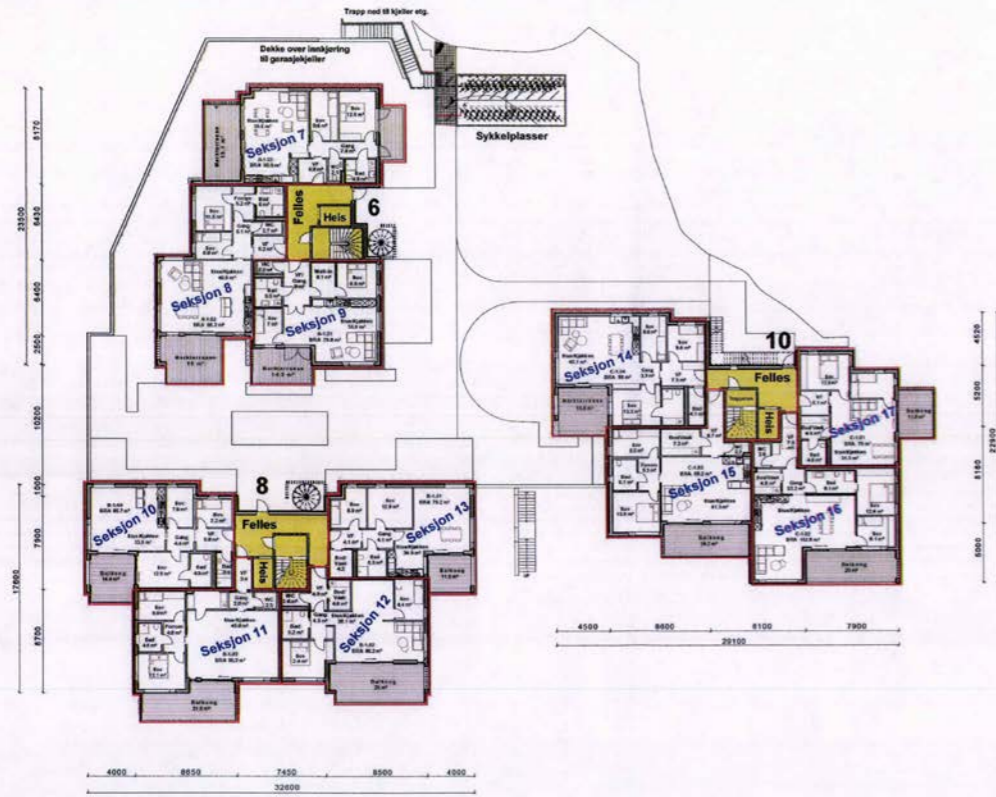
Eivind Hübort Skajaa | eiendomsmegler MNEF |  
Eiendomsforvaltning Sør AS | Org nr. 980 225 216  
Østerveien 22, 4631 Kristiansand  
mob. +47 91 32 46 77 | Mail: eivind@skajaa.no

Dato: Kr-sand S. 25/3 - 2023  
Innsenderens underskrift: For TVIDØBLANE AS, V/Vidar Aamodt



Plantegning over 1. etasje ved seksjonering av Tvidøblane 6, 8 og 10, 4700 Vennesla  
Gnr 6, bnr 366 i Vennesla kommune.  
38 seksjoner i sameie.

### Vedlegg 3 av 6

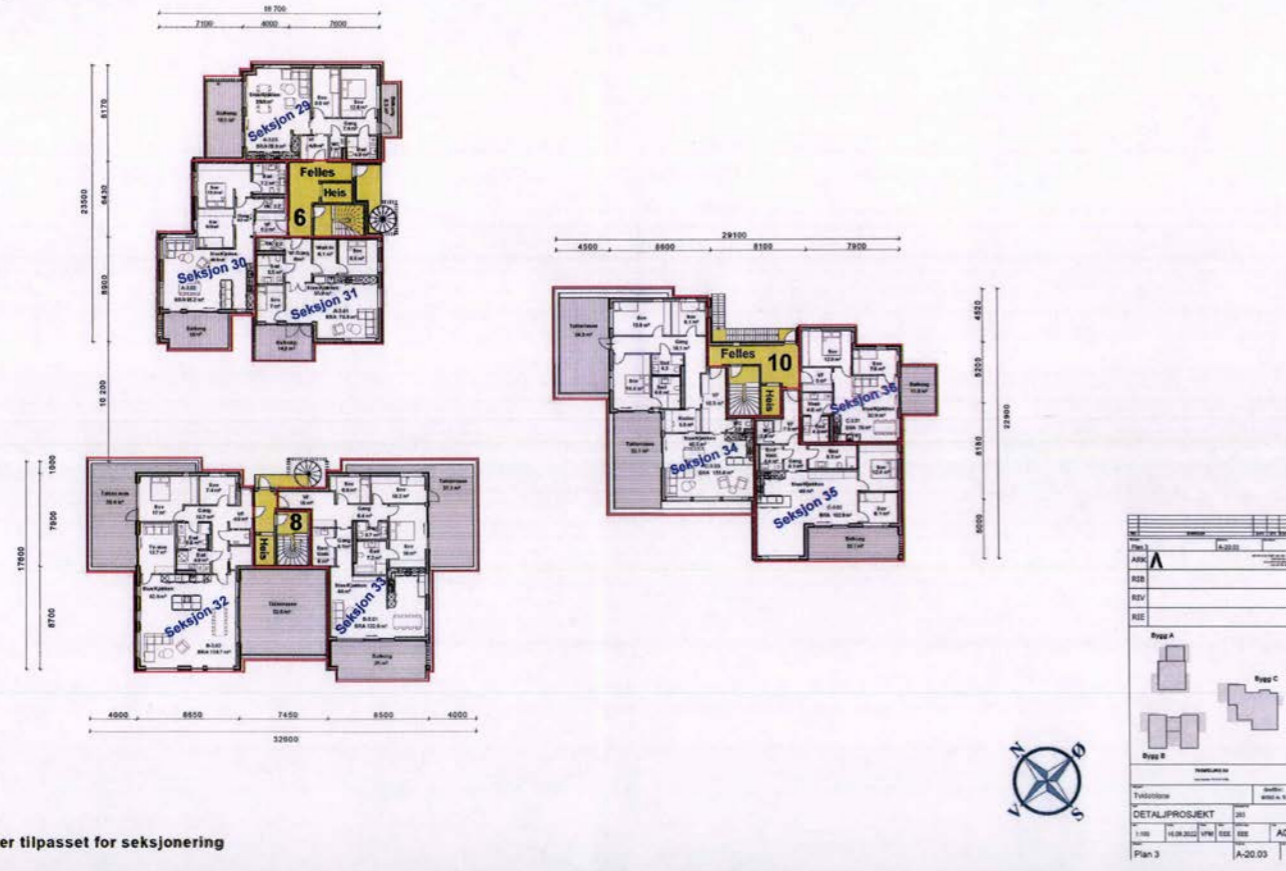


Tegninger tilpasset for seksjonering

Plan	1
Skala	1:100
Oppgave	Oppg A
Oppg B	
Oppg C	
Oppg D	
Oppg E	
Oppg F	
Oppg G	
Oppg H	
Oppg I	
Oppg J	
Oppg K	
Oppg L	
Oppg M	
Oppg N	
Oppg O	
Oppg P	
Oppg Q	
Oppg R	
Oppg S	
Oppg T	
Oppg U	
Oppg V	
Oppg W	
Oppg X	
Oppg Y	
Oppg Z	
Oppg AA	
Oppg AB	
Oppg AC	
Oppg AD	
Oppg AE	
Oppg AF	
Oppg AG	
Oppg AH	
Oppg AI	
Oppg AJ	
Oppg AK	
Oppg AL	
Oppg AM	
Oppg AN	
Oppg AO	
Oppg AP	
Oppg AQ	
Oppg AR	
Oppg AS	
Oppg AT	
Oppg AU	
Oppg AV	
Oppg AW	
Oppg AX	
Oppg AY	
Oppg AZ	
Oppg BA	
Oppg BB	
Oppg BC	
Oppg BD	
Oppg BE	
Oppg BF	
Oppg BG	
Oppg BH	
Oppg BI	
Oppg BJ	
Oppg BK	
Oppg BL	
Oppg BM	
Oppg BN	
Oppg BO	
Oppg BP	
Oppg BQ	
Oppg BR	
Oppg BS	
Oppg BT	
Oppg BU	
Oppg BV	
Oppg BV	
Oppg BW	
Oppg BX	
Oppg BY	
Oppg BZ	
Oppg CA	
Oppg CB	
Oppg CC	
Oppg CD	
Oppg CE	
Oppg CF	
Oppg CG	
Oppg CH	
Oppg CI	
Oppg CJ	
Oppg CK	
Oppg CL	
Oppg CM	
Oppg CN	
Oppg CO	
Oppg CP	
Oppg CQ	
Oppg CR	
Oppg CS	
Oppg CT	
Oppg CU	
Oppg CV	
Oppg CV	
Oppg CW	
Oppg CX	
Oppg CY	
Oppg CZ	
Oppg DA	
Oppg DB	
Oppg DC	
Oppg DD	
Oppg DE	
Oppg DF	
Oppg DG	
Oppg DH	
Oppg DI	
Oppg DJ	
Oppg DK	
Oppg DL	
Oppg DM	
Oppg DN	
Oppg DO	
Oppg DP	
Oppg DQ	
Oppg DR	
Oppg DS	
Oppg DT	
Oppg DU	
Oppg DV	
Oppg DV	
Oppg DW	
Oppg DX	
Oppg DY	
Oppg DZ	
Oppg EA	
Oppg EB	
Oppg EC	
Oppg ED	
Oppg EE	
Oppg EF	
Oppg EG	
Oppg EH	
Oppg EI	
Oppg EJ	
Oppg EK	
Oppg EL	
Oppg EM	
Oppg EN	
Oppg EO	
Oppg EP	
Oppg EQ	
Oppg ER	
Oppg ES	
Oppg ET	
Oppg EU	
Oppg EV	
Oppg EV	
Oppg EW	
Oppg EX	
Oppg EY	
Oppg EZ	
Oppg FA	
Oppg FB	
Oppg FC	
Oppg FD	
Oppg FE	
Oppg FF	
Oppg FG	
Oppg FH	
Oppg FI	
Oppg FJ	
Oppg FK	
Oppg FL	
Oppg FM	
Oppg FN	
Oppg FO	
Oppg FP	
Oppg FQ	
Oppg FR	
Oppg FS	
Oppg FT	
Oppg FU	
Oppg FV	
Oppg FV	
Oppg FW	
Oppg FX	
Oppg FY	
Oppg FZ	
Oppg GA	
Oppg GB	
Oppg GC	
Oppg GD	
Oppg GE	
Oppg GF	
Oppg GG	
Oppg GH	
Oppg GI	
Oppg GJ	
Oppg GK	
Oppg GL	
Oppg GM	
Oppg GN	
Oppg GO	
Oppg GP	
Oppg GQ	
Oppg GR	
Oppg GS	
Oppg GT	
Oppg GU	
Oppg GV	
Oppg GV	
Oppg GW	
Oppg GX	
Oppg GY	
Oppg GZ	
Oppg HA	
Oppg HB	
Oppg HC	
Oppg HD	
Oppg HE	
Oppg HF	
Oppg HG	
Oppg HH	
Oppg HI	
Oppg HJ	
Oppg HK	
Oppg HL	
Oppg HM	
Oppg HN	
Oppg HO	
Oppg HP	
Oppg HQ	
Oppg HR	
Oppg HS	
Oppg HT	
Oppg HU	
Oppg HV	
Oppg HV	
Oppg HW	
Oppg HX	
Oppg HY	
Oppg HZ	
Oppg IA	
Oppg IB	
Oppg IC	
Oppg ID	
Oppg IE	
Oppg IF	
Oppg IG	
Oppg IH	
Oppg II	
Oppg IJ	
Oppg IK	
Oppg IL	
Oppg IM	
Oppg IN	
Oppg IO	
Oppg IP	
Oppg IQ	
Oppg IR	
Oppg IS	
Oppg IT	
Oppg IU	
Oppg IV	
Oppg IV	
Oppg IW	
Oppg IX	
Oppg IY	
Oppg IZ	
Oppg JA	
Oppg JB	
Oppg JC	
Oppg JD	
Oppg JE	
Oppg JF	
Oppg JG	
Oppg JH	
Oppg JI	
Oppg JJ	
Oppg JK	
Oppg JL	
Oppg JM	
Oppg JN	
Oppg JO	
Oppg JP	
Oppg JQ	
Oppg JR	
Oppg JS	
Oppg JT	
Oppg JU	
Oppg JV	
Oppg JV	
Oppg JW	
Oppg JX	
Oppg JY	
Oppg JZ	
Oppg KA	
Oppg KB	
Oppg KC	
Oppg KD	
Oppg KE	
Oppg KF	
Oppg KG	
Oppg KH	
Oppg KI	
Oppg KJ	
Oppg KK	
Oppg KL	
Oppg KM	
Oppg KN	
Oppg KO	
Oppg KP	
Oppg KQ	
Oppg KR	
Oppg KS	
Oppg KT	
Oppg KU	
Oppg KV	
Oppg KV	
Oppg KW	
Oppg KX	
Oppg KY	
Oppg KZ	
Oppg LA	
Oppg LB	
Oppg LC	
Oppg LD	
Oppg LE	
Oppg LF	
Oppg LG	
Oppg LH	
Oppg LI	
Oppg LJ	
Oppg LK	
Oppg LL	
Oppg LM	
Oppg LN	
Oppg LO	
Oppg LP	
Oppg LQ	
Oppg LR	
Oppg LS	
Oppg LT	
Oppg LU	
Oppg LV	
Oppg LV	
Oppg LW	
Oppg LX	
Oppg LY	
Oppg LZ	
Oppg MA	
Oppg MB	
Oppg MC	
Oppg MD	
Oppg ME	
Oppg MF	
Oppg MG	
Oppg MH	
Oppg MI	
Oppg MJ	
Oppg MK	
Oppg ML	
Oppg MM	
Oppg MN	
Oppg MO	
Oppg MP	
Oppg MQ	
Oppg MR	
Oppg MS	
Oppg MT	
Oppg MU	
Oppg MV	
Oppg MV	
Oppg MW	
Oppg MX	
Oppg MY	
Oppg MZ	
Oppg NA	
Oppg NB	
Oppg NC	
Oppg ND	
Oppg NE	
Oppg NF	
Oppg NG	
Oppg NH	
Oppg NI	
Oppg NJ	
Oppg NK	
Oppg NL	
Oppg NM	
Oppg NN	
Oppg NO	
Oppg NP	
Oppg NQ	
Oppg NR	
Oppg NS	
Oppg NT	
Oppg NU	
Oppg NV	
Oppg NV	
Oppg NW	
Oppg NX	
Oppg NY	
Oppg NZ	
Oppg OA	
Oppg OB	
Oppg OC	
Oppg OD	
Oppg OE	
Oppg OF	
Oppg OG	
Oppg OH	
Oppg OI	
Oppg OJ	
Oppg OK	
Oppg OL	
Oppg OM	
Oppg ON	
Oppg OO	
Oppg OP	
Oppg OQ	
Oppg OR	
Oppg OS	
Oppg OT	
Oppg OU	
Oppg OV	
Oppg OV	
Oppg OW	
Oppg OX	
Oppg OY	
Oppg OZ	
Oppg PA	
Oppg PB	
Oppg PC	
Oppg PD	
Oppg PE	
Oppg PF	
Oppg PG	
Oppg PH	
Oppg PI	
Oppg PJ	
Oppg PK	
Oppg PL	
Oppg PM	
Oppg PN	
Oppg PO	
Oppg PP	
Oppg PQ	
Oppg PR	
Oppg PS	
Oppg PT	
Oppg PU	
Oppg PV	
Oppg PV	
Oppg PW	
Oppg PX	
Oppg PY	
Oppg PZ	
Oppg QA	
Oppg QB	
Oppg QC	
Oppg QD	
Oppg QE	
Oppg QF	
Oppg QG	
Oppg QH	
Oppg QI	
Oppg QJ	
Oppg QK	
Oppg QL	
Oppg QM	
Oppg QN	
Oppg QO	
Oppg QP	
Oppg QQ	
Oppg QR	
Oppg QS	
Oppg QT	
Oppg QU	
Oppg QV	
Oppg QV	
Oppg QW	
Oppg QX	
Oppg QY	
Oppg QZ	
Oppg RA	
Oppg RB	
Oppg RC	
Oppg RD	
Oppg RE	
Oppg RF	
Oppg RG	
Oppg RH	
Oppg RI	
Oppg RJ	
Oppg RK	
Oppg RL	
Oppg RM	
Oppg RN	
Oppg RO	
Oppg RP	
Oppg RQ	
Oppg RR	
Oppg RS	
Oppg RT	
Oppg RU	
Oppg RV	
Oppg RV	
Oppg RW	
Oppg RX	
Oppg RY	
Oppg RZ	
Oppg SA	
Oppg SB	
Oppg SC	
Oppg SD	
Oppg SE	
Oppg SF	
Oppg SG	
Oppg SH	
Oppg SI	
Oppg SJ	
Oppg SK	
Oppg SL	
Oppg SM	
Oppg SN	
Oppg SO	
Oppg SP	
Oppg SQ	
Oppg SR	
Oppg SS	
Oppg ST	
Oppg SU	
Oppg SV	
Oppg SV	
Oppg SW	
Oppg SX	
Oppg SY	
Oppg SZ	
Oppg TA	
Oppg TB	
Oppg TC	
Oppg TD	
Oppg TE	
Oppg TF	
Oppg TG	
Oppg TH	
Oppg TI	
Oppg TJ	
Oppg TK	
Oppg TL	
Oppg TM	
Oppg TN	
Oppg TO	
Oppg TP	
Oppg TQ	
Oppg TR	
Oppg TS	
Oppg TT	
Oppg TU	
Oppg TV	
Oppg TV	
Oppg TW	
Oppg TX	
Oppg TY	
Oppg TZ	
Oppg UA	
Oppg UB	
Oppg UC	
Oppg UD	
Oppg UE	
Oppg UF	
Oppg UG	
Oppg UH	
Oppg UI	
Oppg UJ	
Oppg UK	
Oppg UL	
Oppg UM	
Oppg UN	
Oppg UO	
Oppg UP	
Oppg UQ	
Oppg UR	
Oppg US	
Oppg UT	
Oppg UU	
Oppg UV	
Oppg UV	
Oppg UW	
Oppg UX	
Oppg UY	
Oppg UZ	
Oppg VA	
Oppg VB	
Oppg VC	
Oppg VD	
Oppg VE	
Oppg VF	
Oppg VG	
Oppg VH	
Oppg VI	
Oppg VJ	
Oppg VK	
Oppg VL	
Oppg VM	
Oppg VN	
Oppg VO	
Oppg VP	
Oppg VQ	
Oppg VR	
Oppg VS	
Oppg VT	
Oppg VU	
Oppg VV	
Oppg VV	
Oppg VW	
Oppg VX	
Oppg VY	
Oppg VZ	
Oppg WA	
Oppg WB	
Oppg WC	
Oppg WD	
Oppg WE	
Oppg WF	
Oppg WG	
Oppg WH	
Oppg WI	
Oppg WJ	
Oppg WK	
Oppg WL	
Oppg WM	
Oppg WN	
Oppg WO	
Oppg WP	
Oppg WQ	
Oppg WR	
Oppg WS	
Oppg WT	
Oppg WU	
Oppg WV	
Oppg WV	
Oppg WW	
Oppg WX	
Oppg WY	
Oppg WZ	
Oppg XA	
Oppg XB	
Oppg XC	
Oppg XD	
Oppg XE	
Oppg XF	
Oppg XG	
Oppg XH	
Oppg XI	
Oppg XJ	
Oppg XK	
Oppg XL	
Oppg XM	
Oppg XN	
Oppg XO	
Oppg XP	
Oppg XQ	
Oppg XR	
Oppg XS	
Oppg XT	
Oppg XU	
Oppg XV	
Oppg XV	
Oppg XW	
Oppg XX	
Oppg XY	
Oppg XZ	
Oppg YA	
Oppg YB	
Oppg YC	
Oppg YD	
Oppg YE	
Oppg YF	
Oppg YG	
Oppg YH	
Oppg YI	
Oppg YJ	
Oppg YK	
Oppg YL	
Oppg YM	
Oppg YN	
Oppg YO	
Oppg YP	
Oppg YQ	
Oppg YR	
Oppg YS	
Oppg YT	
Oppg YU	
Oppg YV	
Oppg YV	
Oppg YW	
Oppg YX	
Oppg YY	
Oppg YZ	
Oppg ZA	
Oppg ZB	
Oppg ZC	
Oppg ZD	
Oppg ZE	
Oppg ZF	
Oppg ZG	
Oppg ZH	
Oppg ZI	
Oppg ZJ	
Oppg ZK	
Oppg ZL	
Oppg ZM	
Oppg ZN	
Oppg ZO	
Oppg ZP	
Oppg ZQ	
Oppg ZR	
Oppg ZS	
Oppg ZT	
Oppg ZU	
Oppg ZV	
Oppg ZV	
Oppg ZW	
Oppg ZX	
Oppg ZY	
Oppg ZZ	

Vedlegg 5 av 6

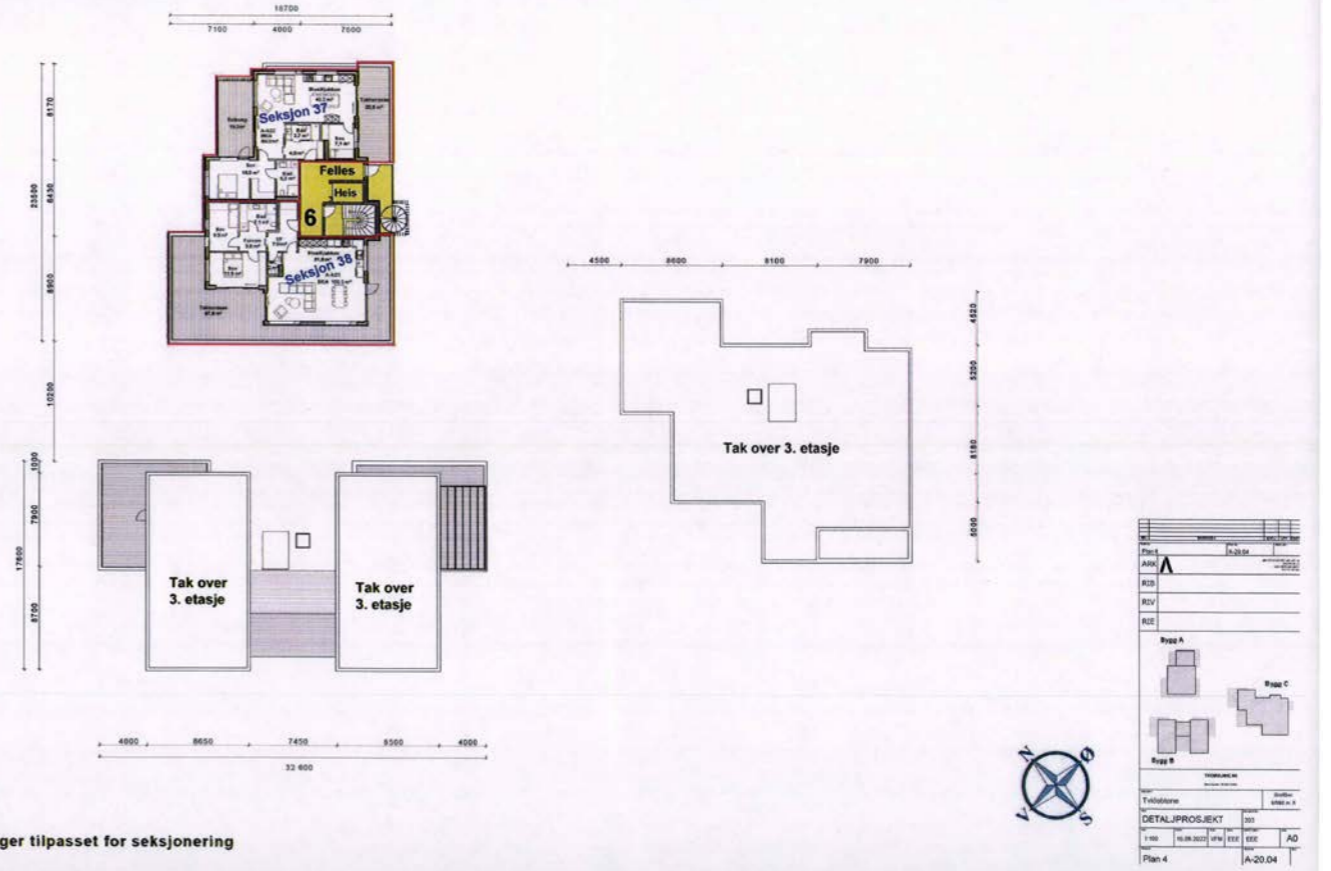
Plantegning over 3. etasje ved seksjonering av Tvidøblane 6, 8 og 10, 4700 Vennesla  
Gnr 6, bnr 366 i Vennesla kommune.  
38 seksjoner i sameie.



Tegninger tilpasset for seksjonering

Vedlegg 6 av 6

Plantegning over 4. etasje ved seksjonering av Tvidøblane 6, 8 og 10, 4700 Vennesla  
Gnr 6, bnr 366 i Vennesla kommune.  
38 seksjoner i sameie.



Tegninger tilpasset for seksjonering

# Sameiet Tvidøblane 6-10

## Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

**Tidspunkt: Onsdag 06.05.2026 kl. 18:00**

**Sted: Kantinen på Herredshuset**

Hilsen styret i  
Sameiet Tvidøblane 6-10.



## Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Tvidøblane 6-10

**Tidspunkt:** Onsdag 06.05.2026, kl. 18:00

**Sted:** Kantinen på Herredshuset.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på årsmøtet.

### 1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

### 2. Årsmelding

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

### 3. Årsregnskap og budsjett

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

### 4. Saker fra styret

#### 4.1 Utleie og salg av parkeringsplasser i sameiets parkeringskjeller

Beboere/eiere i sameiet som skal leie ut, eller selge parkeringsplass må selge eller leie ut til andre beboere i sameiet.

**Forslag til vedtak:** Man kan ikke leie ut, eller selge parkeringsplass i parkeringskjelleren til beboere utenfor sameiet. Hvis ingen i sameiet på tidspunktet parkeringsplassen skal selges eller leies ut, må eier sende en søknad til styret i sameiet om å få selge parkeringsplassen til andre enn beboere/eiere i sameiet.

#### 4.2 Inn og utflyttings gebyr på utleie leiligheter

Årsmøtet vedtok dette i 2025 men dette har vist seg vanskelig å gjennomføre. Det har vært prøvd ulike metoder for å få dette til å fungere uten hell.

**Forslag til vedtak:** Droppe hele ut og innflyttings gebyret for utleiere.

#### 4.3 Motorsykler og mopeder parkert på sykkel parkeringsplasser, eller på sameiets felles plasser

Det er beboere som har mopeder/motorsykler som ønsker plass til disse i parkerings kjelleren.

**Forslag til vedtak:** 1. Beboere i sameiet som ønsker plass til sine motorsykler/mopeder skal få parkere disse i parkerings kjelleren mot en månedlig leie på kr 250,-.

2. Beboere i sameiet som ønsker plass til sin motorsykkell/mopeder betaler kr 175,- pr. mnd.

3. Beboere i sameiet som ønsker plass til sin motorsykkell/moped betaler ikke noe ekstra pr. mnd.

4. Beboere i sameiet som ønsker plass til sin motorsykkell betaler kr 175,-, men mopeder er gratis.

Søknad om å få parkere motorsykkell i sameiet parkerings kjeller må sendes styret, og det er styret som bestemmer plassen motorsykkellen skal plasseres på i kjelleren.

Styret kan også si opp avtaler om plassering av mopeder og motorsykler, hvis det ikke er nok plass til sykler i parkerings kjelleren.

#### 5. Saker fra eierne

Ingen saker innmeldt fra eierne

#### 6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

**Forslag til vedtak:** Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag fastsettes til kr. 59.000,-

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

#### 7. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har bestått av:

Styreleder, Astri Lindgren Gundersen  
Styremedlem, Erik Børjeson  
Styremedlem, Aslak Vabo  
Varamedlem, Arild Bakken

For at registreringen av det nye styret i Enhetsregisteret skal bli korrekt, må protokollen tydelig vise hvem som innehar hver rolle etter valget. Dette gjelder alle posisjoner – både de som var på valg i år og de som fortsetter i sine verv.

##### 7.1 Valg av styreleder

**Forslag til vedtak:** Styreleder er ikke på valg i år, Astri Lindgren Gundersen har 1 år igjen av perioden.

##### 7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Erik Børjeson er på valg.

**Forslag til vedtak:** Som styremedlem foreslås:

Erik Børjeson velges for 2 nye år.

##### 7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem til styret Arild Bakken er på valg i år.

**Forslag til vedtak:** Som varamedlem for ett år foreslås:

Arild Bakken.

##### 7.4 Valg av valgkomité til neste års møte

**Forslag til vedtak:** Til valgkomité foreslås:

## Styrets årsmelding for Sameiet Tvidøblane 6-10 2025

Sameiet Tvidøblane 6-10 (org. nr: 931722891) ligger i Vennesla kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Boligselskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Astri Lindgren Gundersen, Tvidøblane 10  
Styremedlem, Erik Børjeson, Tvidøblane 8  
Styremedlem, Aslak Vabo, Kokleheia 12  
Varamedlem, Arild Bakken, Tvidøblane 8

### Styrets arbeid i 2025

Styret har gjennomført 4 styremøter, og treff i forbindelse med befaringer. Styret "snakker" også mye på mail. Det har også vært gjennomført et beboer møte med utbygger i mai som dreide seg om frustrasjon rundt dette med alle utleie leilighetene i sameiet. Det ble også på slutten av 2025 avholdt et ekstra ordinært årsmøte pga revisor bytte i BOSØR i tillegg til det ordinære årsmøtet vi gjennomførte i mai 2025.

Ellers har sameiet sammen med utbygger helt siden 2024 holdt på med reseksjonering av parkerings kjelleren, bytte av boder og parkeringsplasser. Dette har vært en lang prosess, og mye frem og tilbake. Ved utgangen av 2025 er dette ennå ikke på plass.

Ellers har sameiet har dugnad i hagen og fellesområde både vår og høst.

Sameiet har flere beboere som jobber dugnad, og tar ansvar både for planter og bed i hagen gjennom hele vekst sesongen. Det utføres også dugnad på vinterstid når snøen laver ned, da går snøfreseren titt og ofte på dugnad.

Styret er takknemlig for alle som bidrar slik at fellesområdene ser så fine ut som de gjør, og at snøen blir fjernet så alle kan komme seg frem, og sameiet blir et trivelig sted å bo.

### Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

Fasadene på alle byggene, glass rekker og vinduer vi ikke får kommer til på selv ble vasket våren 2025.

Ellers er det utført vedlikehold/service i henhold til FDV og gjeldene service og vedlikeholdsavtaler.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2026

## Resultatrapport klient 369 Sameiet Tvidøblane 6-10

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		1 034 700	1 034 700	1 034 700	1 080 227
Inndekning av kommunale avgifter		140 045	117 385	60 000	84 000
Innbetalt kabel TV/Internett		165 376	151 088	162 500	191 976
Inntekt garasjer		99 600	91 200	91 200	99 600
Fryseboksleie		2 500	2 500	2 500	2 500
Oppvarming		312 651	335 007	382 000	305 700
Vedlikeholdsfond		25 005	0	0	60 000
Andre driftsinntekter	1	5 000	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 784 877</b>	<b>1 731 880</b>	<b>1 732 900</b>	<b>1 824 003</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	2	10 438	9 938	11 500	8 400
Styreonorar	3	57 000	57 000	57 000	57 000
Forretningsførerhonorar		60 998	56 085	58 000	60 000
Vaktmestertjenester		142 734	119 599	160 000	155 000
Lønn	4	42 497	9 807	0	46 100
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	14 029	9 420	0	14 509
Vedlikehold/serviceavtaler	5	281 231	368 406	452 450	385 254
Kabel-tv/Internett		169 555	156 098	162 500	191 976
Forsikring		128 082	125 768	142 000	136 000
Kommunale avgifter	6	307 787	126 138	118 000	256 900
Strøm	7	447 097	449 642	533 000	382 200
Renhold, fellesareal		55 471	53 652	10 000	57 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		25 841	24 708	20 000	12 000
Drift maskiner		0	474	0	0
Andre driftsutgifter	8	10 480	10 475	11 600	9 400
Avskrivninger		7 600	4 433	0	7 600
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 760 839</b>	<b>1 581 642</b>	<b>1 736 050</b>	<b>1 779 339</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>24 038</b>	<b>150 238</b>	<b>-3 150</b>	<b>44 664</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		8 140	7 549	3 000	0
Annen finansinntekt		865	150	150	900
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>9 005</b>	<b>7 699</b>	<b>3 150</b>	<b>900</b>
<b>Arsresultat</b>	<b>9</b>	<b>33 043</b>	<b>157 937</b>	<b>0</b>	<b>45 564</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til opptjent egenkapital	10	-33 043	-157 937	0	45 564
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>-33 043</b>	<b>-157 937</b>	<b>0</b>	<b>45 564</b>

## Balanserapport klient 369 Sameiet Tvidøblane 6-10

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	11	80 921	88 521
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>80 921</b>	<b>88 521</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		103 280	168 562
Andre fordringer		47 731	30 696
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		231 087	160 388
Skattetrekkkonto, bundne midler		543	18 074
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>9</b>	<b>382 641</b>	<b>377 720</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>463 561</b>	<b>466 241</b>

Sameiet Tvidøblane 6-10

## Balanserapport klient 369 Sameiet Tvidøblane 6-10

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		365 412	365 412
Årets resultat		33 043	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>398 455</b>	<b>365 412</b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 561	10 303
Leverandørgjeld		47 534	61 805
Skyldig off. myndigheter		1 695	27 494
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		5 317	1 227
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>9</b>	<b>65 107</b>	<b>100 829</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>65 107</b>	<b>100 829</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>463 561</b>	<b>466 241</b>

Sameiet Tvidøblane 6-10

14.04.2026

(Signert elektronisk)

Astri Lindgren Gundersen  
StyrelederAslak Vabo  
StyremedlemErik Børjeson  
Styremedlem

Sameiet Tvidøblane 6-10

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter  
Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. 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 tilstede. 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.

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

## Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter kr 5 000 er utleiegebyr.

## Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	10 438	9 938
<b>Sum</b>	<b>10 438</b>	<b>9 938</b>

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

## Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	57 000	57 000
<b>Sum</b>	<b>57 000</b>	<b>57 000</b>

## Note 4 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn	37 180	8 580
5150 Opptjente feriepenger	5 317	1 227
5400 Arbeidsgiveravgift	13 279	9 247
5401 Arb.g.avg.opparb.feriepenger	750	173
<b>Sum</b>	<b>56 526</b>	<b>19 227</b>

Sameiet har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

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

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

## Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	22 758	50 361
6601 Garasje Vedlikehold	41 527	13 879
6603 Vedlikehold vvs	12 510	0
6604 Vedlikehold elektro	0	48 769
6605 Vedlikehold utv. anlegg	6 561	97 267
6608 Service/V edlikehold heis	84 049	54 662
6609 Kjøp av maling	0	1 272
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	38 403	42 553
6618 Vedlikehold fyring	15 110	16 325
6629 Service/vedlikehold ventilasjon	59 114	43 319
6630 Brøyting	1 200	0
<b>Sum</b>	<b>281 231</b>	<b>368 406</b>

## Note 6 - Kommunale avgifter

Inntekt i resultatregnskapet gjelder avregnet kaldtvann- vann og avløp.

## Note 7 - Strøm

Strømkostnaden som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt (oppvarming) som kommer frem i resultatregnskap er avregning.

Forbruk som ikke er avregnet er varmetap, samt oppvarmingskostnad til fellesareal.

## Note 8 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7111 Drivstoff	777	3 185
7710 Kostnader vedr.styret	160	2 675
7720 Årsmøte	622	348
7770 Bankomkostninger	2 009	1 393
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	5 037	1 000
<b>Sum</b>	<b>10 480</b>	<b>10 475</b>

## Note 9 - Disponible midler

	2025	2024
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>276 892</b>	<b>152 521</b>
Årets resultat	33 043	157 937
Tilbakeføring avskrivninger	7 600	4 433
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-38 000
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>40 642</b>	<b>124 370</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>317 534</b>	<b>276 892</b>
Omløpsmidler	382 641	377 720

Noter 2025

2025 2024

**Note 9 - Disponible midler**

- Kortsiktig gjeld	65 107	100 829
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>317 534</b>	<b>276 892</b>

Noter 2025

**Note 10 - Egenkapital**

2025 2024

Annen egenkapital 01.01	365 412	207 475
Årets resultat	33 043	157 937
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>398 455</b>	<b>365 412</b>

**Note 11 - Anleggsmidler**

Honda Snøfreser Robotklipper

Anskaffelseskost pr.01.01 :	54 954	38 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	54 954	38 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	12 033
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	54 954	25 967
Årets avskrivninger :	0	7 600
Anskaffelsesår :	2023	2024
Antatt levetid i år :		5

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Tvidøblane 6-10.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Sameiet Tvidøblane 6-10

Styreleder	Astri Lindgren Gundersen (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Erik Børjeson (sign.)	18.04.2026
Styremedlem	Aslak Vabo (sign.)	20.04.2026

Til årsmøtet i Sameiet Tvidøblane 6-10

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tvidøblane 6-10 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kristiansand, 22. april 2026  
 Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor  
 (elektronisk signert)

Cedra Norge AS  
 Registrert i Foretaksregisteret  
 Medlem av Den norske Revisorforening  
 Organisasjonsnummer: 935 416 779

## Vedtekter for Sameiet Tvidøblane 6 - 10 i Vennesla kommune

### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn/adresse er: Sameiet Tvidøblane 6 - 10 i Vennesla, 4700 Vennesla, og sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen gnr. 6, bnr. 366 i Vennesla kommune, med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Sameiet består av 38 boligseksjoner som er fordelt på 3 bygg. Bygg A, B og C som er bygget opp på en sammenheng garasjekjeller under. Sameiet er oppdelt iht disse vedtekter, lov om eierseksjoner samt tabell under som bl.a viser areal og sameiebrøk etc. per seksjon:

Seksjon nr	Leilighet nr	Adresse	Bolig nr	Formål	Etasje	BRA m <sup>2</sup>	Sameie-brøk
1	B.0.03	Tvidøblane 8		Bolig	U. etg	70,9	71
2	B.0.02	Tvidøblane 8		Bolig	U. etg	58,8	59
3	B.0.01	Tvidøblane 8		Bolig	U. etg	78,7	79
4	C.0.03	Tvidøblane 10		Bolig	U. etg	93,9	94
5	C.0.02	Tvidøblane 10		Bolig	U. etg	102,8	103
6	C.0.01	Tvidøblane 10		Bolig	U. etg	70,0	70
7	A.1.03	Tvidøblane 6		Bolig	1. etg	85,9	86
8	A.1.02	Tvidøblane 6		Bolig	1. etg	95,2	95
9	A.1.01	Tvidøblane 6		Bolig	1. etg	79,8	80
10	B.1.04	Tvidøblane 8		Bolig	1. etg	86,7	87
11	B.1.03	Tvidøblane 8		Bolig	1. etg	95,3	95
12	B.1.02	Tvidøblane 8		Bolig	1. etg	86,2	86
13	B.1.01	Tvidøblane 8		Bolig	1. etg	79,2	79
14	C.1.04	Tvidøblane 10		Bolig	1. etg	98,0	98
15	C.1.03	Tvidøblane 10		Bolig	1. etg	99,2	99
16	C.1.02	Tvidøblane 10		Bolig	1. etg	102,8	103
17	C.1.01	Tvidøblane 10		Bolig	1. etg	70,0	70
18	A.2.03	Tvidøblane 6		Bolig	2. etg	85,9	86
19	A.2.02	Tvidøblane 6		Bolig	2. etg	95,2	95
20	A.2.01	Tvidøblane 6		Bolig	2. etg	79,8	80
21	B.2.04	Tvidøblane 8		Bolig	2. etg	86,7	87
22	B.2.03	Tvidøblane 8		Bolig	2. etg	95,3	95
23	B.2.02	Tvidøblane 8		Bolig	2. etg	86,2	86
24	B.2.01	Tvidøblane 8		Bolig	2. etg	79,3	79
25	C.2.04	Tvidøblane 10		Bolig	2. etg	98,0	98
26	C.2.03	Tvidøblane 10		Bolig	2. etg	99,2	99
27	C.2.02	Tvidøblane 10		Bolig	2. etg	102,8	103
28	C.2.01	Tvidøblane 10		Bolig	2. etg	70,0	70
29	A.3.03	Tvidøblane 6		Bolig	3. etg	85,9	86
30	A.3.02	Tvidøblane 6		Bolig	3. etg	95,2	95

31	A.3.01	Tvidøblane 6		Bolig	3. etg	79,8	80
32	B.3.02	Tvidøblane 8		Bolig	3. etg	139,7	140
33	B.3.01	Tvidøblane 8		Bolig	3. etg	122,8	123
34	C.3.03	Tvidøblane 10		Bolig	3. etg	133,6	134
35	C.3.02	Tvidøblane 10		Bolig	3. etg	102,8	103
36	C.3.01	Tvidøblane 10		Bolig	3. etg	70,0	70
37	A.4.02	Tvidøblane 6		Bolig	4. etg	84,9	85
38	A.4.01	Tvidøblane 6		Bolig	4. etg	100,5	101
38 stk.						3447m <sup>2</sup>	3449/3449

Alle seksjoner skal ha bruksrett til 1 bod og en p-plass i garasjekjelleren. Disse bodene og p-plassene blir organisert som tilleggsdeler til seksjonene. Bodene og p-plassene blir tildelt av utbygger innen overtakelsen. Tildelingen kan ikke endres med mindre de berørte seksjonseierne samtykker til det. En seksjon kan eie flere p-plasser.

Dog kan det finne sted en midlertidig omplassering dersom det er opparbeidet HC plasser og vilkårene i punkt 2.5 er til stede.

### 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

#### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameie. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

#### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

#### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiet Tvidøblane 6 – 10 er regulert til boligformål. Styret skal orienteres om utleie og kan nekte utleie dersom det er saklig grunn. Det vil bl.a være saklig grunn dersom utleien har karakter av hotellvirksomhet og /eller utleien er av kortere og hyppigere varighet. Sameiet tillater korttidsleie i maks 60 dager. Skille mellom korttids- og langtidsutleie er 30 dager.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

#### **2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Det blir utarbeidet system for ladning av el. biler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

#### **2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

#### **2.6. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **3. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

### **4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE**

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

### **5. VEDLIKEHOLD**

#### **5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

## **5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før

seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

## **5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## **5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

## **5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det

ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

#### **5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning**

Ansvar etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

#### **5.7. Krav mot tidligere avtalepart**

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

### **6. MISLIGHOLD MV**

Seksjonseiers og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold mv. reguleres av eierseksjonsloven (p.t) §§ 34- 39.

### **7. ÅRSMØTET**

#### **7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **7.2. Ordinært årsmøte**

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

#### **7.3. Ekstraordinært årsmøte**

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

#### **7.4. Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

#### **7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) Godkjenne innkalling
- b) behandle styrets årsberetning
- c) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- d) behandle og godkjenne budsjett for inneværende år
- e) velge styremedlemmer.

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

#### **7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

#### **7.9. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

#### **7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

#### **7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

#### **7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

### **7.13. Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøtet**

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

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

### **7.14. Protokoll fra årsmøtet**

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## **8. STYRET**

### **8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre som består av minst tre - 3 medlemmer, en styreleder og 2 - to styremedlemmer, maksimalt kan styret bestå av 5 medlemmer. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Utbygger har rett til å utpeke et styremedlem så lenge de har usolgte seksjoner i sameiet.

### **8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

### **8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Styret signerer for sameie med styreleder pluss ett styremedlem i sammen.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

### **8.4. Styrets oppgaver**

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

### **8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

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

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

### **8.6. Inhabilitet**

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

### **8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredlig å påberope seg avtalen.

## **9. FORRETNINGSFØRER**

### **9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### **9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett**

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

### **9.3. Inhabilitet**

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

## **10. REGNSKAP OG REVISJON**

### **10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret skal sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

### **10.2. Plikt til å ha revisor**

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## **11. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## **12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018 ned senere vedtatte endringer.

**ORDENSREGLER  
FOR  
SAMEIET TVIDØBLANE 6-10**  
SIST ENDRET PÅ STIFTELSESMØTE 07.06.23

**1. Formål og omfang**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

**2. Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

**3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Overlating av bruken reduserer ikke eiers plikter overfor sameiet.

**4. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

**5. Kjøring og parkering**

Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

**6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr under forutsetning av at seksjonseier aksepterer sameiets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

**7. Andre bestemmelser**

Grilling er tillatt, men kun med el-grill og gassgrill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

**8. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 08.05.26 Side 1 av 2

Sameiet Tvidøblane 6-10	<b>Vår ref.:</b> 369/10
Tvidøblane 8	<b>Type:</b> Sameie
4700 VENNESLA	<b>Eiere:</b> G.T Eiendomsinvest AS
<b>Organisasjonsnr:</b> 931 722 891	<b>Seksjonsnr:</b> 10

**1: Felleskostnader****Tot. innev. måned:** 3 031

Felleskostnader:	Driftskostnader	2 271
	Vedlikehold	126
Tilleggsytelser:	Parkeringsplass	200
	Telia	434

Fjernvarme, varmtvann, kaldtvann - vann og avløp(tappevann) faktureres etter månedlig forbruk

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Astri Lindgren Gundersen  
 Adresse: Tvidøblane 10  
 Postnr/-sted: 4700 VENNESLA  
 Telefon: Mob.: 90545182  
 E-post: tvidoblane6-10@sobopost.no

**5: Restanse felleskostnader pr. 08.05.2026**

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

**6: Ligning - 2025**

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	227
Annen formue:	8 009	Utgifter:	0		

**7: Pålydende**

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

**8: Bygning/eiendom**

Gårds/bruksnr: 6/366 - seksjon:10  
 Feste/eiet tomt: Eiet

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 08.05.26 Side 2 av 2

Sameiet Tvidøblane 6-10	<b>Vår ref.:</b> 369/10
Tvidøblane 8	<b>Type:</b> Sameie
4700 VENNESLA	<b>Eiere:</b> G.T Eiendomsinvest AS
<b>Organisasjonsnr:</b> 931 722 891	

**9: Forsikring**

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0005438685
--------------	------------------------	-----------	--------------



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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 medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes 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 overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



9 av 10  
boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

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 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tvidøblane 8  
4700 VENNESLA

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet  
Saksbehandler: Tommy Svendsen

Telefon: 464 32 223  
E-post: tommy.svendsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre