





Eiendomsmegler / Partner

Altin Balaj

Mobil 478 49 882

E-post altin.balaj@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 255 934,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 1 055 496,-
Felleskostn.: Kr 5 244,-
Selger: Bente Lill Olsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 35/36 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 443
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1411250288

Sentralt beliggende 2-roms med kort vei til butikk og buss - perfekt bolig for førstegangskjøp

Velkommen til Skolevegen 6 - en arealeffektiv 2-roms leilighet med sentral og skjermet beliggenhet i Vennesla.

Her bor du med gangavstand til dagligvarebutikk, bussholdeplass, treningssenter, servicetilbud og turområder. Leiligheten har en praktisk planløsning med alt på ett plan, og passer godt for deg som ønsker en rimelig inngangsbillett til boligmarkedet. Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende innhold: Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.

Rolige omgivelser og lavt felleskostnadsnivå gjør dette til et smart valg for førstegangskjøpere, pendlere eller deg som ønsker noe lettstelt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	46
Nabolagsprofil	103
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 35 m²

BRA - e: 1 m²

BRA totalt: 36 m²

TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 35 m² Entré, bad, soverom, stue og kjøkken

BRA-e: 1 m² Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

2 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig med hyggelig sittegruppe under tak, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og lettvinthet beliggenhet i Vennesla, med det meste du trenger innen kort gangavstand. Nærmeste dagligvarebutikk ligger kun få minutters gange unna, og det er kort vei til Vennesla sentrum med butikker, spisesteder, treningssenter og servicetilbud.

For deg som pendler, er kollektivtilbudet godt - bussholdeplass i nærheten gir hyppige avganger til Kristiansand og nærområdene. Det er også enkel tilgang til turområder og grønne lunger for deg som liker å komme deg ut i naturen.

Skolevegen er et etablert og rolig boligområde, og passer godt for deg som ønsker en lettvinthet hverdag med alt innen rekkevidde.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Leiligheten ligger i 2.etasje og består av følgende innhold: Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.

Det følger også med bod på ca. 1 kvm.

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

Mottatte tegninger fra kommunen viser stue/kjøkken, rommet er delt opp til soverom og stue/kjøkken.

Standard

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1968. Bygget har PVC-vinduer med 3-lags glass, malt hovedytterdør og PVC-balkongdør. Fra stuen er det utgang til en veranda med malt betongdekke og rekkverk av metall.

Innvendig har leiligheten gulv av parkett og vegger og tak med malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke. Dørene er malte fyllingsdører i tre.

Badet har baderomsplater på veggene, malte takplater og vinylbelegg med varmekabler på gulv. Rommet har eldre soilsluk og vinylbelegg som synlig tettesjikt. Innredet med servant, toalett og dusjhjørne. Mekanisk avtrekk er installert. Fuktmåling i konstruksjonen viste lav verdi (under 6 vekt%).

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk.

Innvendige vannrør er av plast, mens avløp er av støpejern og plast. Det er naturlig ventilasjon og varmtvannsbereder på ca. 120 liter. Det elektriske anlegget har automatsikringer samt eldre hovedsikringer. Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og brannslukker.

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Innvendig > Radon
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer følger med.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett dekkes av felleskostnader, og leveres av Telenor.

Parkering

Mulighet for biloppstillingsplass ved bolig.

Forsikringsselskap

Insr Insurance Group ASA

Polisenummer

2926253

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 790 000

Formuesverdi primær

Kr 324 677

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 298 706

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud 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

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, vaskeri, renhold felles, TV/bredbånd fra Telenor, avdrag/renter, drift og vedlikehold.

Fordeling av felleskostnader:

Driftsutgifter: 2 112,-

Renter felleslån: 1 172,-

Avdrag felleslån: 1 236,-

Vaskeri: 80,-

Telenor TV/bredbånd 649,-

Totalt: 5 244,-/mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 244

Andel Fellesgjeld

Kr 255 934

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

26.05.2025

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: 30008176341, Sparebanken Sør

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.05.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 49

Saldo per 26.05.2025: 6 348 884

Andel av saldo: 255 934

Første termin: 25.06.2024 Neste avdrag: 25.06.2025 (siste termin 25.06.2037)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 25.06.2025 utgjøre ca. kr 1 223,00 per måned for denne boligen.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Skolevegen Borettslag

Organisasjonsnummer

854990322

Andelsnummer

5

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Der er generelt forbud mot husdyrhold i borettslaget. Styret følger imidlertid de retningslinjer som er fastsatt i Lov om utleie.

Det er en forutsetning for husdyrhold at det søkes styret på forhånd og at det aksepteres skriftlig den avtalen for husdyrhold i Skolevegen Borettslag, som er godkjent av generalforsamlingen til enhver tid.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 443 i Vennesla kommune. Andelsnr. 5 i Skolevegen Borettslag med orgnr. 854990322

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 10.03.1976.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål for bebyggelse og anlegg.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

790 000 (Prisantydning)

255 934 (Andel av fellesgjeld)

1 045 934 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 055 496 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 063 396 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 066 196 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris på 30.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf
3 700 Kommunale opplysninger
8 990 Markedspakke Digital
9 990 Oppgjørshonorar
2 556 Opplysninger fra forretningsfører
16 990 Tilretteleggingsgebyr
1 490 Visninger per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 84 831,-

Oppdragsansvarlig

Altin Balaj

Eiendomsmegler / Partner

altin.balaj@aktiv.no

Tlf: 478 49 882

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

30.05.2025

Bilder







Fra stue har man tilgang til en enkel balkong









Baderomsinnredning består av toalett, dusj, servant og speil







Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Skolevegen 6, 4700 VENNESLA

 VENNESLA kommune

 gnr. 6, bnr. 443

 Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 26.05.2025

Rapportdato: 30.05.2025

Oppdragsnr.: 20924-2294

Referansenummer: GV8196

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av malt betong. Rekkverk av metall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.
På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler.
Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer og eldre hovedsikringer.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

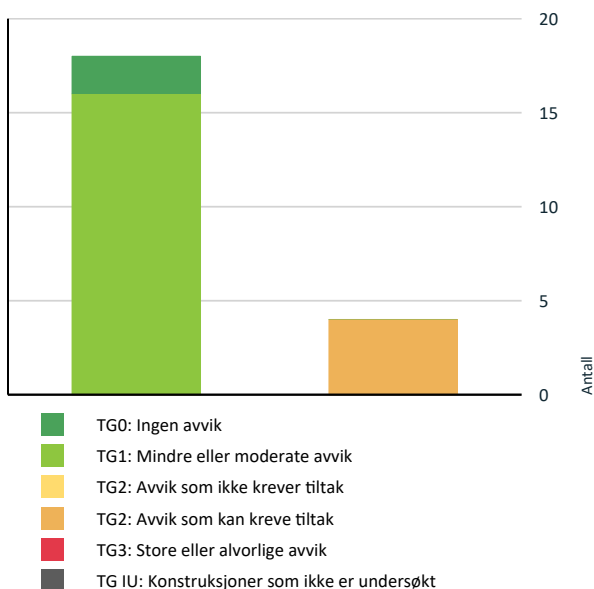
Boligbygg med flere boenheter

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

Mottatte tegninger fra kommunen viser stue/kjøkken, rommet er delt opp til soverom og stue/kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 26.5.2025 Klokka 16.00

Det var skyer og 14 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1968

Anvendelse

Leilighet

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av malt betong. Rekkverk av metall.

TG 1 Andre utvendige forhold

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendig forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand, dersom det ikke foreligger/fremvises utskrift av dette før eller under befaring vil punktet få TG:2 og kjøper bør innhente siste årsmelding og vedlikeholdsplan fra sameiet/borettslaget. Det er ikke mottatt plan for utvendig vedlikehold av fellesarealer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig/leilighet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom i hver etasje.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller

Tilstandsrapport

fastmonterte innredninger.
Det er målt tilfeldige plasser med avvik innenfor gjeldende standard.

❗ TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

🟢 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er pusset opp av tidligere eier, det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

2. ETASJE > BAD

🟢 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.



2. ETASJE > BAD

🟢 TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler. Det er ca. 60 mm. høydeforskjell fra gulv ved dør til slukrist.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Anbefaler tett dusjkabinett for å minimere vannbelastning på vegger og gulv.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang på baksiden av vegg mot kjøkkenet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er montert vannstoppventil i benkeskapet på kjøkkenet.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i skapet på kjøkkenet.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer og eldre hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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.

0

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?

Nei

Det er utført arbeider på anlegget i senere tid, foreligger delvis dokumentasjon på arbeidene.

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

Tilstandsrapport

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

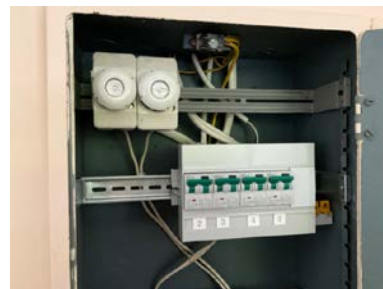
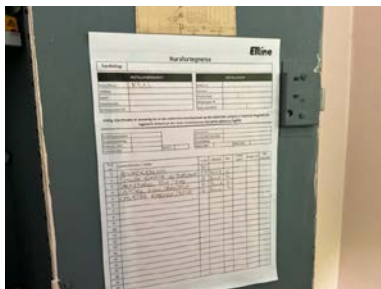
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår, det foreligger delvis dokumentasjon.

Generell kommentar

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget.



Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

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

Tilstandsrapport

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

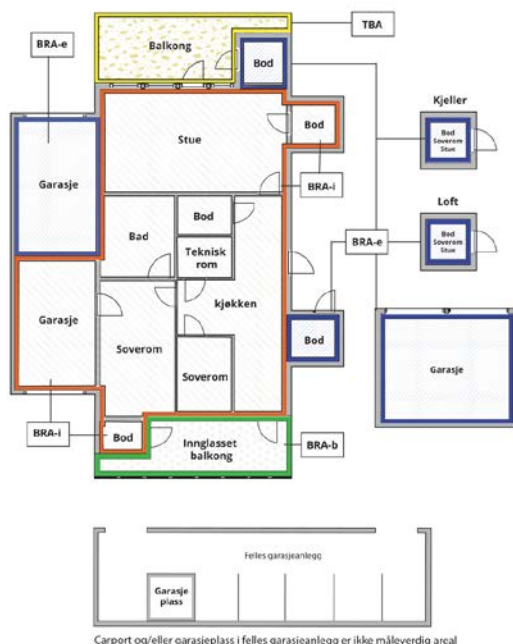
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	35			35	2
Etasje 2		1		1	
SUM	35	1			2
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		
Etasje 2		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte tegninger fra kommunen viser stue/kjøkken, rommet er delt opp til soverom og stue/kjøkken.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	35	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Bente Lill Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	6	443		0	1083.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skolevegen 6

Hjemmelshaver

Skolevegen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SKOLEVEGEN BORETTSLAG	854990322			Olsen Bente Lill

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
5

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	28.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	28.05.2025		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GV8196>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250288	

Selger 1 navn
Bente Lill Olsen

Gateadresse	
Skolevegen 6	

Poststed	Postnr
VENNESLA	4700

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1411250288

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BLO

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250288

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250288

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250288

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Lill Olsen	68c3bd9daff9118ad9497b 12d99a46f00950bb69	29.05.2025 11:03:42 UTC	Signer authenticated by One time code

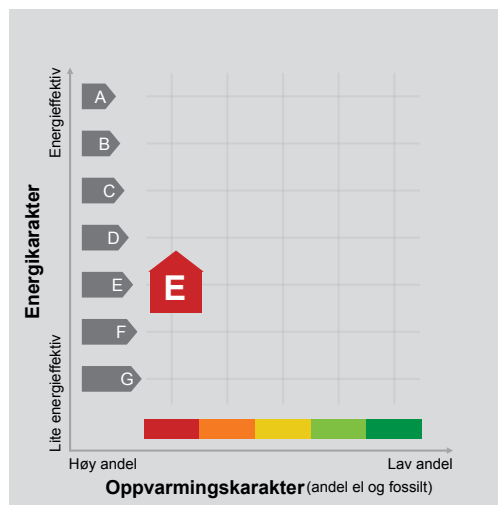
Document reference: 1411250288

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

ENERGIATTEST



Adresse	Skolevegen 6
Postnummer	4700
Sted	VENNESLA
Kommunenavn	Vennesla
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	443
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	169076332
Bruksenhetsnummer	H0105
Merkenummer	Energiattest-2025-128386
Dato	30.05.2025



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

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

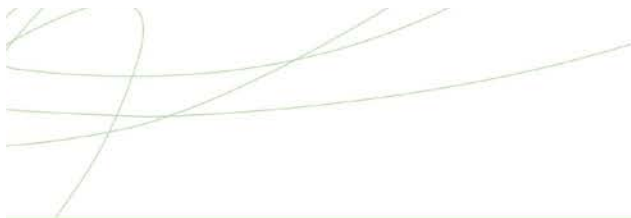
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Slå el.apparater helt av**

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Vask med fulle maskiner**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1968
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 35
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

FERDIG-ATTEST

Anmeldte bygningsarbeide på g.nr. 6 b.nr. 443 i Vennesla.

Navn og adresse: Vennesla beliggenhet / Havningsferie Gartner Hysen

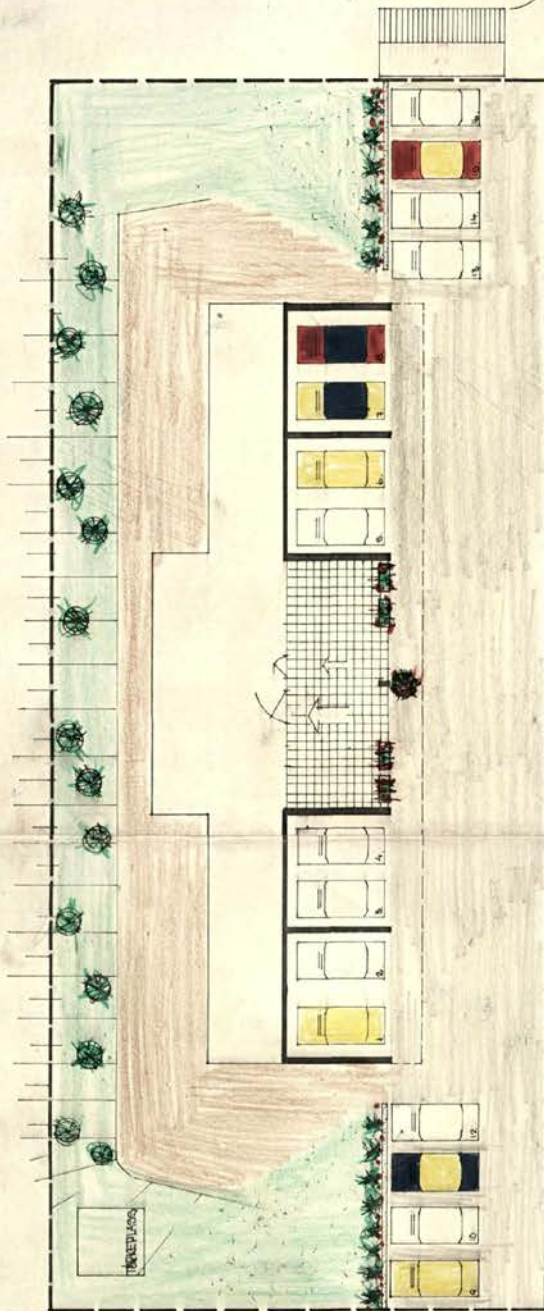
Hylbel blekk i 4 etasjer

Undertegnede bevitner herved at vånings-
huset er utført i samsvar med tegningene
som er godkjent av Vennesla Bygnings-
råd den 10./3. 1970 sak. 70/70.
Vennesla 22./11. 1971.

THOMAS JAGER
Bygningsjef

Kare Dale
KARE DALE
Bygningskontrollør

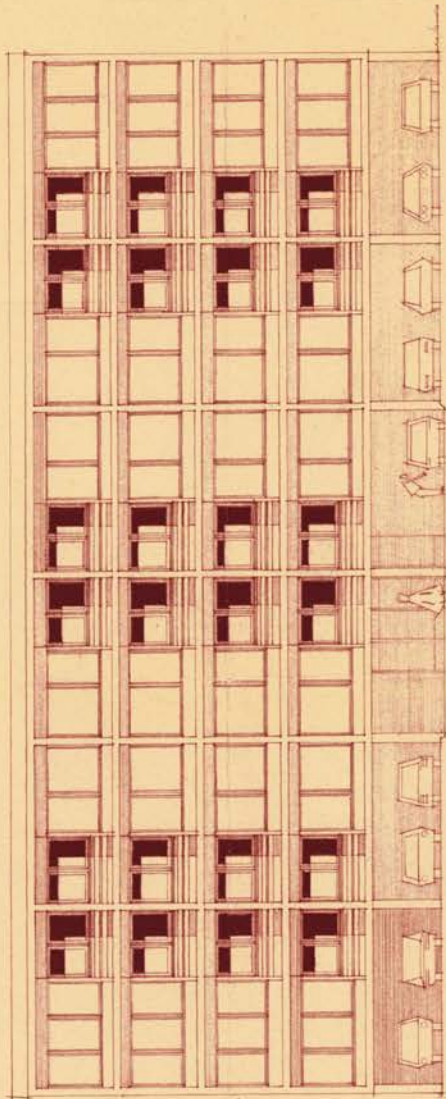
VENNESLA KOMMUNE
Den tekn. adm.
Ink. dato - 8. 9. 1921
Arkiv



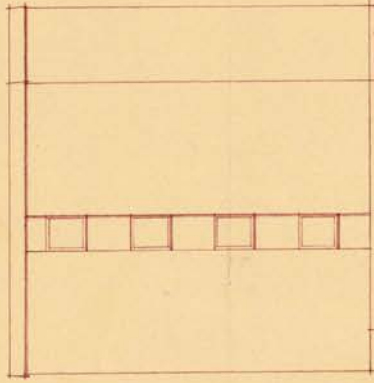
STUPPESTEDVEGEN ODKIENT, den 9. 9. 1921
af VENNESLA BYGNINGSRÅD.
På visse vilkår. *M. L.*

VENNESLA BOLIGBYGGELAG - HVEELHUS.
AREALDISPONERINGSPLAN 1:200.

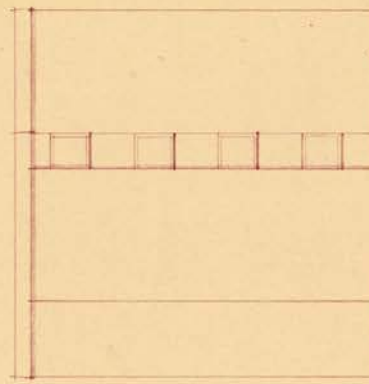
6. SEPT. 74. J. SKOV-SØY.



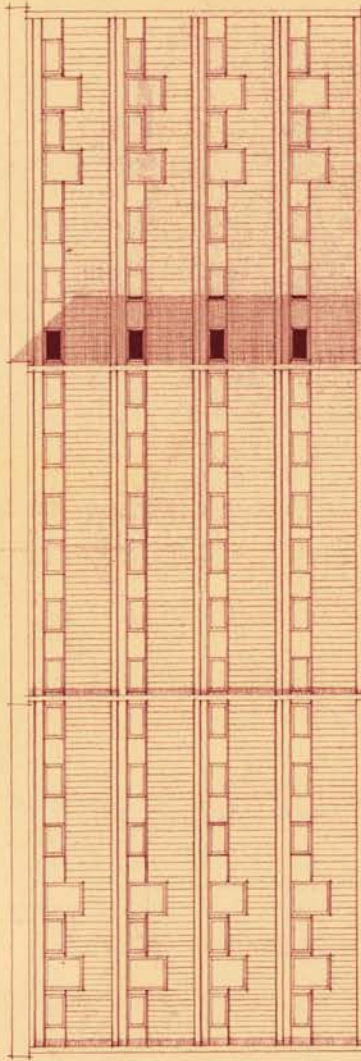
FASADE mot NORD.



FASADE mot VEST.



FASADE mot ØST.



FASADE mot SYD.

HYBELHUŚ.
VENNESIA BOLIGBYGGELAG.

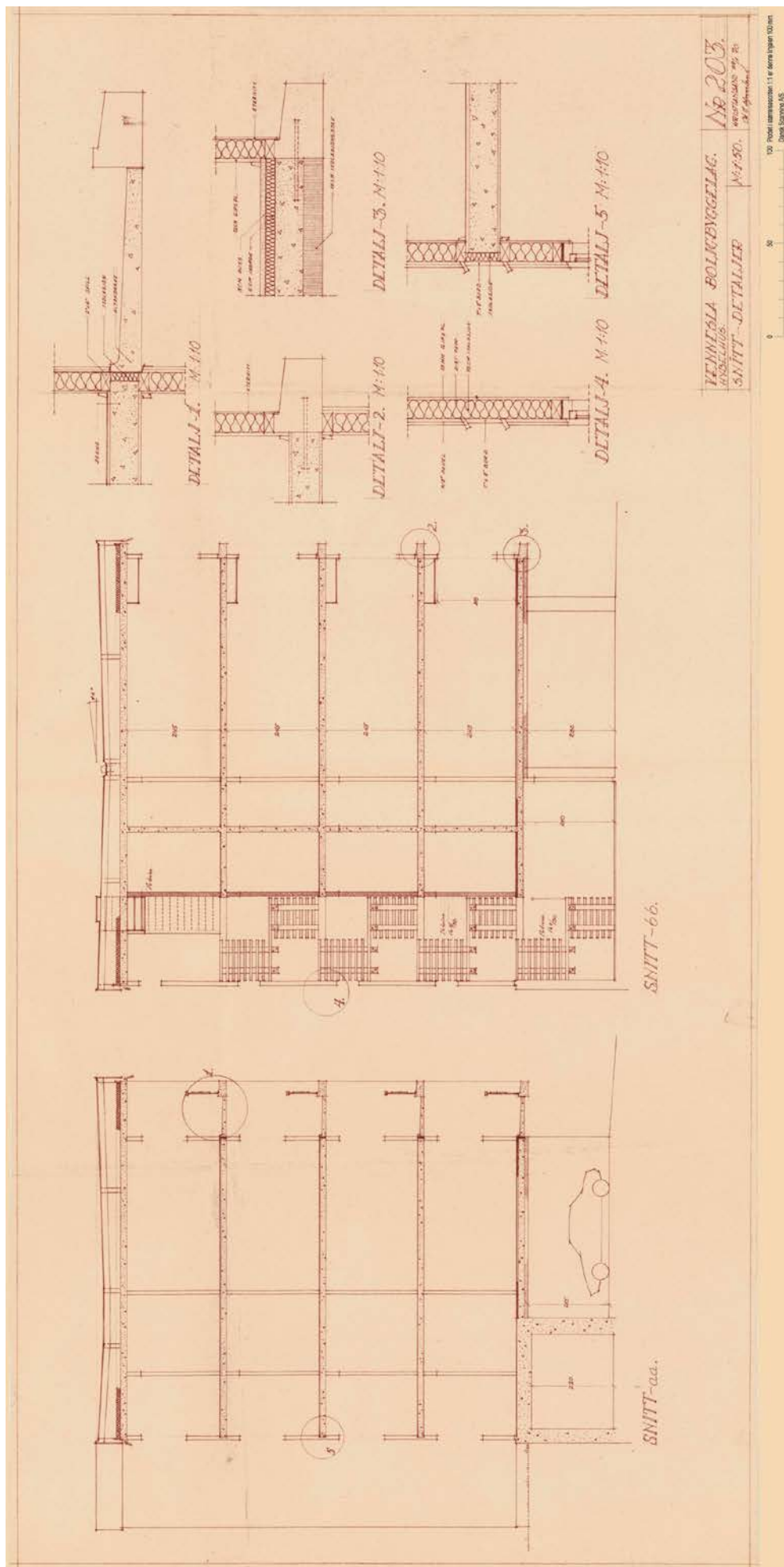
FASADER.
MAL 1:100.

DRAGNINGEN ER TEGNET
P. T. ØSTHOLM

Nr 102.

0 50

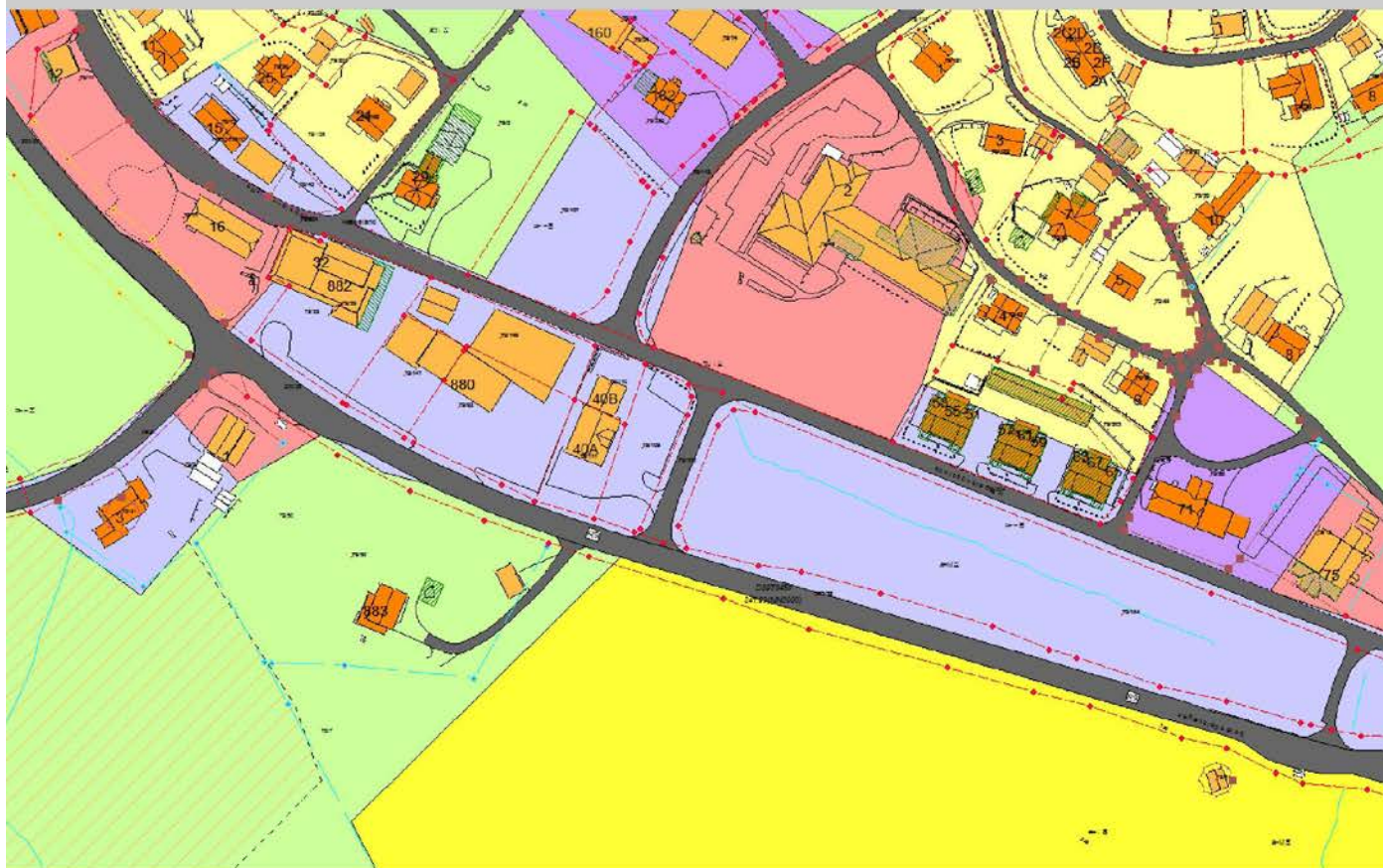
100. Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linje 100 mm.
Dansk Scanning A/S





Vennesla kommune

KOMMUNEPLAN FOR VENNESLA 2018-2030



Kommuneplanens arealdel Planbestemmelser

Vedtak i plan- og økonomiutvalget om offentlig høring	13.03.2018
Høringsperiode	16.03.2018 - 04.05.2018
Ny begrenset høring	25.01.2019 - 09.03.2019
Vedtatt i kommunestyret	25.4XXXX.2019, sak: 23/19

Forslag av 21.03.2019

Kommuneplanen 2018-2030 består av en samfunnsdel (eget hefte) og en arealdel. Arealdelen inneholder en planbeskrivelse (hefte 2A), **planbestemmelser med retningslinjer til arealdel (hefte 2B)**, konsekvensutredning for kommuneplanens arealdel (hefte 2C) og kommuneplankart.

I tillegg er det utarbeidet oversiktsdokument for folkehelse fra 2015 (vedleggshefte).

INNHold PLANBESTEMMELSER, HEFTE 2B

Kapittel 1. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl. § 11-6).....	3
§ 1.1 Gjeldende planer	3
Kapittel 2. Generelle bestemmelser (pbl. kapittel 11-9)	3
§ 2.1 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1).....	3
§ 2.1.1 Unntak fra plankravet (pbl. § 11-10 nr. 1, § 11-11 nr. 2 og 4)	3
§ 2.2 Utbyggingsavtaler (pbl. §§ 11-9 nr. 2 og kap 17).....	4
§ 2.3 Krav til tekniske løsninger for bygge- og anleggstiltak (pbl. § 11-9 nr. 3)	4
§ 2.4 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4)	4
§ 2.5 Fysiske krav til tiltak, funksjonskrav, etc. (pbl. § 11-9 nr. 5).....	4
§ 2.5.1 Universell utforming og tilgjengelighet.....	4
§ 2.5.2 Krav til leke-, ute- og oppholdsplasser og idrett	4
§ 2.5.3 Krav til parkering	6
§ 2.5.4 Krav til skilt og reklame	7
§ 2.6 Krav om miljøkvaliteter mv. (pbl. § 11-9 nr. 6 og 7)	8
§ 2.6.1 Estetikk	8
§ 2.6.2 Forurensning.....	8
§ 2.6.3 Viktige miljø- og naturkvaliteter	8
§ 2.6.4 Støy, støv og utslipp	9
§ 2.6.5 Flom og skred.....	9
§ 2.7 Forhold som skal avklares i reguleringsplaner (pbl. § 11-9 nr. 8)	9
Kapittel 3. Bestemmelser til arealformål (pbl. § 11-7 nr.1-6, 11-9 og 10)	10
§ 3.1 Bebyggelse og anlegg – generelt (pbl. § 11-7 nr. 1)	10
§ 3.1.1 Boligbebyggelse	10
§ 3.1.2 Fritidsbebyggelse	10
§ 3.1.3 Sentrumsformål	11
§ 3.1.4 Offentlig og privat tjenesteyting.....	11
§ 3.1.5 Fritids- og turistformål	11
§ 3.1.6 Råstoffutvinning	11
§ 3.1.7 Næringsbebyggelse	11
§ 3.1.8 Idrettsanlegg	11
§ 3.1.9 Andre typer anlegg	11
§ 3.1.10 Grav- og urnelunder	11
§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-7 nr. 2)	11
§ 3.3 Grønnstruktur (pbl. § 11-7 nr. 3)	12
§ 3.4 Landbruk, natur- og friluftsområder (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)	12
§ 3.4.1 LNF-areal for spredt bolig- og fritidsbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2)	12
§ 3.4.2 Friluftsliv.....	13
§ 3.5 Vassdrag (pbl. § 11- 7 og 11 nr. 3 og 5)	14
§ 3.5.1 Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn (pbl. § 11-11 nr. 3)	14
§ 3.5.2 Byggegrense langs vann og vassdrag (pbl. § 11-11 nr. 5).....	14
Kapittel 4. Hensynssoner (pbl. § 11-8)	14
§ 4.1 Soner med sikrings-, støy og fareområder (pbl. § 11-8 a).....	14
§ 4.1.1 Sikringssone med nedslagsfelt til drikkevannskilde - H110.....	14
§ 4.1.2 Sikringssone med område for grunnvannsforsyning - H120	14
§ 4.1.3 Sone med sikring - restriksjoner over jernbanetunnel - H190	14
§ 4.1.4 Sone for støy - H220.....	14
§ 4.1.5 Sone med ras- og skredfare - H310	15
§ 4.1.6 Sone med flomfare - H320.....	15
§ 4.1.7 Sone med fareområde høyspenningsanlegg - H370	15
§ 4.2 Sone med særlig hensyn (pbl. § 11-8 c).....	15
§ 4.2.1 Hensynssone landbruk - H510.....	15
§ 4.2.2 Hensynssone friluftsliv - H530.....	15
§ 4.2.3 Sone med særlig hensyn til bevaring naturmiljø - H560	15
§ 4.2.4 Sone med særlig hensyn til bevaring kulturmiljø - H570.....	15
§ 4.3 Sone for båndlegging (pbl. § 11-8 d)	15
§ 4.3.1 Naturrestervater med vern - H720.....	16
§ 4.3.2 Varig vernede vassdrag -H740.....	16
§ 4.3.3 Fredet veistrekning – H730	16

KOMMUNEPLANENS AREALDEL – BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer er gitt nedenfor. Tekst i rammene er juridisk bindende bestemmelser. Tekst utenfor rammene er retningslinjer og veiledende tekst. Hjemmel for den enkelte bestemmelse er angitt med henvisning til plan- og bygningsloven (vises i parentes). Retningslinjene til bestemmelsene kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir føringer for rettslig og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser.

Kapittel 1. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl. § 11-6)

Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av arealer i kommunen, gir rammer for kommunedelplaner og reguleringsplaner, og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens (pbl.) § 1-6. Tiltak kan bare iverksettes dersom de ikke er i strid med gjeldende lovverk, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner eller reguleringsplaner.

§ 1.1 Gjeldende planer

Kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel.

Kapittel 2. Generelle bestemmelser (pbl. kapittel 11-9)

§ 2.1 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

- a) I fremtidige og nåværende områder avsatt innenfor hovedformål bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-7 pkt. 1) skal søknadspliktige tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, g, l og m ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.
- b) I nye områder avsatt til råstoffutvinning skal søknadspliktige tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav k ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Områderegulering

I kommunal planstrategi for Vennesla 2016-2019 er det i planoversikten stilt krav til områderegulering for følgende byggeområder:

- Moseidmoen, Moseidjord, Vennesla sentrum sør, Smååsane nord (Moseidheia), samt for fv. 405 og tilknytning til boligområdene fra Vikeland.

Det vises til kommunal planstrategi som angir oppstart. Det kan vurderes områderegulering også til andre større utbyggingsområder.

§ 2.1.1 Unntak fra plankravet (pbl. § 11-10 nr. 1, § 11-11 nr. 2 og 4)

- a) Tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5, med unntak av § 20-4, bokstav d. Se likevel punkt d) nedenfor.
- b) Mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet, og frittliggende bod og garasje.
- c) Forstøtningsmurer og fyllinger som krever søknad etter pbl. § 20-1 (jf. § 20-3).
- d) Fradeling av en boligtomt, samt oppføring av en enebolig.
 - Gjelder i nåværende områder med boligbebyggelse.
 - Forutsetter at den minste tomten ved fradeling må være større enn 500 m².
 - Unntaket gjelder ikke for områder med adresse Rakkestad, Bjørkelivegen og Dalevegen før adkomst under jernbanen er utbedret.
- e) Tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti/-vei/-løyper, fortøyingsbrygge, toalett, benkebord, badeplasser o.l. dersom tiltakene er tilgjengelig for allmennheten, og er tilpasset natur, landskap o.l.

Unntakene i punkt a) til d) gjelder for bebygde eiendommer innenfor nåværende formålsområder under bebyggelse og anlegg, samt forutsetter krav gitt i angitte punkter under § 3.1.

§ 2.2 Utbyggingsavtaler (pbl. §§ 11-9 nr. 2 og kap 17)

Med utbyggingsavtale menes en frivillig avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område. Utbyggingsavtaler bygger på vedtatte reguleringsplaner.

Utbyggingsavtalen brukes for alle typer tiltak det er adgang til (jfr. pbl. § 17-3), og etter vedtatt retningslinjer i kommunestyrets prinsippsak av 14.06.06.

Kvalitetskrav og kostnader i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen, avtales i det enkelte tilfelle. De tekniske anlegg for boligfeltet skal prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende normer for vei, vann og avløp.

Når alle avtalepartenes plikter i henhold til utbyggingsavtalene er utført og godkjent av Vennesla kommune, overtar kommunen den avtalte del av anlegg til eiendom, drift og vedlikehold. Overtakelsen av de tekniske anlegg skal skje snarest mulig etter at anleggene er opparbeidet. Det skal holdes en formell overtakelsesforretning.

§ 2.3 Krav til tekniske løsninger for bygge- og anleggstiltak (pbl. § 11-9 nr. 3)

Tiltak som skal overskjøtes til kommunen, skal dimensjoneres og bygges i henhold til de til enhver tid gjeldende normer for Vennesla kommune. Dette omfatter:

- Vannforsyning og avløp.
- Kommunale veier, gang- og sykkelveier.
- Overvannshåndtering og flomveier.

Felles private veier skal tilfredsstillende maks stigning 1:8, vei og snuplass må være dimensjonert for lastebil type L, og veiskråning og veiskjæring skal bygges etter norm til vegvesenet.

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal avfallsteknisk norm 2017 for kommunene i Avfall Sør følges.

§ 2.4 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4)

Ved utbygging skal følgende sikres gjennom rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan:

- Tekniske anlegg, som vann- og energiforsyning og avløp.
- Anlegg for gående og syklende.
- Sikker adkomst, vei og kollektivtransportanlegg.
- Uteoppholdsområder for lek, idrett og rekreasjon.
- Tilgang til overordnet grønstruktur.
- Skolekapasitet samt andre nødvendige samfunnstjenester.

Rekkefølgekrav gitt i KU (kommuneplanhefte 2C) kap. 3.1.30 skal hensyntas ved regulering og bygging.

§ 2.5 Fysiske krav til tiltak, funksjonskrav, etc. (pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 2.5.1 Universell utforming og tilgjengelighet

Følgende skal være tilfredsstillende for nye tiltak:

- Universell utforming skal legges til grunn i planleggingen.
- Alle publikumsbygg og næringsbygg skal være universelt utformet.
- Minst 70 prosent av nye boenheter i nye reguleringsplaner skal være tilgjengelig ved blant annet at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan.

§ 2.5.2 Krav til leke-, ute- og oppholdsplasser og idrett

Alle boliger skal ha uteareal som i størrelse og utforming er egnet til opphold og lek for alle beboergrupper. Uteoppholdsarealer skal være sikret mot støy, trafikkfare og annen helsefare.

Bestemmelsene nedenfor gjelder for alle nye reguleringsplaner med boliger. Med uterom menes arealer som kommunen har vurdert som egnet uteoppholdsareal på bakken for alle aldersgrupper og som oppfyller krav til arealstørrelse og kvalitet. Overdekte arealer og arealer på tak skal som hovedregel ikke regnes med. Arealene kan både være offentlige friområder og private fellesarealer for et enkelt boligfelt.

Arealkrav

Minimum uteoppholdsareal pr. boenhet er 50 m² med konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse, og 200 m² pr boenhet med frittliggende småhusbebyggelse.

For boliger og institusjoner tilpasset beboere med spesielle behov (omsorgsboliger og sykehjem) fastsettes uteoppholdsareal etter kommunens skjønn.

Størrelse og utforming av uteoppholdsarealer for barnehager skal minimum følge veiledende norm til barnehageloven. For skoler skal Utdanningsdirektoratets veiledning for skoleanlegg følges.

Uteoppholdsareal på egen tomt i barnehager i nye utbyggingsområder skal være minimum seks ganger innendørs bruksareal. For en normalbarnehage for 100 barn skal det avsettes minimum 2,8 dekar til uteoppholdsareal.

Alle nye boligprosjekter skal ha et minste uteoppholdsareal (MUA) på 6 m², direkte tilknyttet boligen. For boliger på bakkeplan skal arealet ligge på bakken. For boliger som ikke ligger på bakkeplan skal dette sikres som balkonger, verandaer, altaner eller takterrasser.

Sentrumsområdene

I sentrumsområdene skal felles uteoppholdsareal på bakken være på minimum 25 m² pr boenhet med konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse. Arealet skal fordeles på sandlekeplasser, kvartalslekeplasser, ballfelt og eventuelt sentrale lekefelt. Der det ikke samlet kan settes av 25 m² pr bolig, må planen vise tilfredsstillende kompensasjon i form av fellesarealer. Dette arealet kan maksimalt utgjøre 50 prosent av det totale arealkravet. Ved frittliggende småhusbebyggelse skal det avsettes 50 m² per boenhet.

Bestemmelser til disponering av uteområder

Arealbruken vurderes ut fra prosjektenes størrelse og kvaliteten på uteområder i og rundt tomten. Når uterommet må opparbeides med buffersoner mot nabo, vei, frisiktsone, eller opparbeiding av uteområder krever terrengbearbeiding, skal det avsettes særskilte areal til dette. Areal som kreves ut over det som følger av tabellen, skal benyttes til større lekeplasser, eventuelt til andre typer uterom. Arealkrav for lekeområder skal opparbeides etter følgende krav: Se tabell nedenfor.

Type	Bo-enheter	Minimumsstørrelse	Maksimal avstand fra bolig, atkomst og plassering
Sand-lekeplass	3 – 25	75 - 250 m ² . Flere kan slås sammen.	50 meter. Skal ha innsyn fra boligene og ligge skjermet for trafikken.
Kvartals-lekeplass	26 – 200	1,5 dekar. Innbefatter arealkravet over.	150 meter. Uten konflikt med kjørende trafikk.
Aktivitets-/ballfelt	201 - 600	2,5 dekar. Innbefatter arealkravet over, såfremt avstandskravet er innfridd. Må gi plass for bane.	400 meter. Skal ikke ligge så nær gate eller bebyggelse at fri utfoldelse hindres.
Sentralt lekefelt	601 -1200	6 dekar. Innbefatter arealkravet over.	Tilgjengelig for hele området.

Avstand fra bolig er avgjørende i forhold til antall felt i områdene.

Generelle kvalitetskrav

Uterom skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker. Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha lun og solrik beliggenhet, utformes etter prinsippene om universell utforming og være skjermet mot trafikkfare og forurensing. Det skal tilrettelegges for aktiviteter for alle årstider. Sandlekeplass skal ha minimum tre lekeapparater og inngjerdes.

Dersom en utbygging antas å medføre økt bruk av eksisterende friområde, må det vurderes om det skal tilpasses en mer intensiv bruk. Det må stilles krav om slik opparbeiding i planbestemmelser.

Eksisterende naturskapte kvaliteter som terrengformer, vegetasjon og vann skal, så langt det er mulig og hensiktsmessig, beholdes og innarbeides i utformingen av områdene.

Utearealene skal opparbeides med en grønn profil. Beplantingen skal gjenspeile årstidene. Der det er hensiktsmessig skal stedegne vekster prioriteres.

Terreng skal ikke være brattere enn 1:3, unntatt der det tilrettelegges som akebakke, hvorav:

- Sandlekeplasser må ha hensiktsmessig form/arrondering og helningsforhold.
- Kvartalslekeplass bør ha variert terreng.
- Ballfelt bør være så plant som mulig fra naturens side, slik at store masseinngrep kan unngås.

Utearealene skal etableres der solforholdene er best. Det skal være sol på minst halve arealet klokken 15 vårjevndøgn.

Utforming av uteanlegg skal følge bestemmelser i pbl. § 28-7, samt bestemmelser i teknisk forskrift, kommunedelplaner og reguleringsplaner og Norsk standard.

Krav til dokumentasjon

Antall planlagte boliger skal være angitt i alle nye reguleringsplaner. Arealkravet for uterommet skal regnes ut og vises i planmaterialet. For større prosjekter skal det i plansaker ligge ved en illustrasjonsplan. Planene skal vise entydig hvordan areal- og kvalitetskravene er oppfylt, og skal være mål- og høydesatt med angivelse av terrenghøyder og -behandling, veier og parkeringsplasser. Planene skal også vise bebyggelse med innganger og vegetasjon, avgrensning av areal for lek for små og større barn og for sittegrupper, samt prinsipper for materialbruk.

Utomhusplan skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse gis. Opparbeiding av alle uterom skal sikres ved rekkefølgebestemmelser i arealplaner. Uterom skal være opparbeidet før ferdigattest gis.

§ 2.5.3 Krav til parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides etter følgende krav: Se tabell nedenfor.

Formål/type bolig	Beregningsmåte	Bil	Sykkel
Enebolig og 2-mannsbolig	per enhet	3	
Utleieenhet	per enhet	1	
Flermannsbolig	per enhet	2	
Blokk/terrassehus	per enhet	1,5	1
Blokk/terrassehus i sentrumsformål	per enhet	1 0,25 til gjesteparkering	2
Fritidsbolig	per enhet	2/tinglyst rettighet i nærhet	
Forretning	per 50 m ² BRA	1	1
Industri/lager/ kontor	per 100 m ² BRA	1	1
Restaurant/kafé ol.	per sitteplass	0,5	
Forsamlingslokale	per sitteplass	0,3	
Idrettsanlegg	per tilskuerplass	0,5 (min. 20)	
Andre varige konstruksjoner/anlegg etter pbl. § 20-1	Fastsettes etter skjønn av kommunen		

Det skal søkes å legge til rette for en hensiktsmessig andel HC-parkeringsplasser og ladestasjoner for el-bil ved regulering/byggesak jfr. parkeringsforskriften. Det samme gjelder for sykkelparkering for restaurant, forsamlingslokale ol.

Parkeringskravet skal løses på egen tomt eller i felles parkeringsanlegg dersom det er hensiktsmessig. Der det er felles parkeringsareal utenfor sentrumsformål, kan kravene reduseres. For leilighetsbygg skal bilparkering som en hovedregel etableres i garasjeanlegg under terreng. For boligbebyggelse skal det avsettes plass til en garasje pr. enhet. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasjen være inntegnet på planen selv om garasjen ikke blir bygget samtidig med boligen.

Frikjøpsordningen fra parkeringskravet for forretningsbebyggelse i Vennesla sentrum:

Utgangspunktet er at plassen skal skaffes på egen grunn. Kommunen kan imidlertid samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen, for bygging av parkeringsanlegg. Kommunen bestemmer hvilke satser som til en hver tid skal gjelde i slike tilfeller. Frikjøpsbeløpet skal være betalt før bygget tas i bruk.

§ 2.5.4 Krav til skilt og reklame

Skilt og reklameinnretninger kan ikke settes opp uten søknad og tillatelse i henhold til pbl. § 30-3. Skilt og reklame skal innordne seg omgivelsene, ikke bryte med byggets arkitektoniske kvalitet eller utformes på en slik måte at de fremstår dominerende og skjemmende i forhold til sine omgivelser. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter med samme atkomst skal skilting samles og utformes som en helhet.

Samtykke kan bare gis inntil videre eller for et bestemt tidsrom. Kommunen kan kreve at det innsendes nabovarsel i samsvar med pbl. § 21-3. Forhåndssamtykke etter første ledd kreves ikke for skilt, reklameinnretninger ol. under 0,75 m² og med sidelengde mindre enn 1,0 m. For reklame langs offentlige veier gjelder reglene i vegloven.

Områdehensyn for reklameinnretninger

- Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område under ett.
- I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres frittstående reklameskilt. På bygninger må det ikke oppføres reklame som virker dominerende.
- Innenfor særpregede og historisk interessante miljøer må det ikke oppføres reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie.
- I tettsteder tillates ikke frittstående reklameinnretninger dersom de ikke er utformet spesielt for å passe inn i stedsbildet.
- I rene boligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger. Mindre reklameskilt på forretninger kan føres opp i den grad dette ikke sjenerer boligene.
- På parkeringsplasser eller rivningstomter kan reklameinnretninger ikke føres opp dersom plasseringen ikke tar hensyn til de stedlige forhold.
- Lysreklame må ikke oppføres med unntak av områder regulert til forretninger og ellers i områder som kommunen har bestemt. Lysreklame som er til sjenanse for boliger tillates ikke.

Krav til type og form

- Skilt og reklameinnretninger utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret.
- Skilt og reklameinnretninger skal ikke være til hinder for ferdsel eller til fare for omgivelsene på annen måte.
- Skilt må ikke plasseres på takflate, takutstikk eller gesims. Skilt på møne er ikke tillatt.
- For hver virksomhet tillates normalt ikke mer enn et uthengskilt og et veggskilt for hver fasade langs fortau eller veg.
- Uthengtskilt på bygninger ol. skal ikke ha større bredde enn 1,0 m og skal ha fri høyde over fortau på minst 2,5 m.
- Markiser skal avgrenses til vindusåpninger.
- Transparenter må ikke bryte med det arkitektoniske uttrykk på den bygning eller bakgrunn de tilhører.

Krav til fjerning av skilt, reklameinnretninger mv.

Dersom det kan skje uten hinder av samtykke som er gitt for et bestemt tidsrom, kan bygg- og miljøutvalget gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning som nevnt i første eller annet ledd, når det etter utvalgets skjønn, virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene eller virker sjenerende. Innretning som antas å medføre fare kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

Skilt, reklameinnretninger og liknende som er unntatt søknadsplikten

- Ett skilt under 0,75 m² per virksomhet samt mindre informasjonsskilt som «varemottak», «reservert parkering» m.fl.
- Markiser med firmanavn for virksomheten.
- Ett byggeplassskilt. Skiltet må tas ned ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- Foliering på vinduer som dekker maks 1/3 av vindusflaten. Plakater og liknende innenfor vindusflaten vurderes på samme måte som foliering på vinduer.
- Reklame som ikke er synlig for omgivelser innenfor idrettsarenaer.

- Løsfotoreklame, begrenset til 1 stk. per forretningslokale på gateplan, dog slik at det forutsettes at fortausgrunn har minimum 1,2 meter bredde og fri ferdsel. Skiltet plasseres inntil bygningskroppen, og tas vekk utenom forretningens åpningstid og i perioder det er behov for snøbrøyting.

§ 2.6 Krav om miljøkvaliteter mv. (pbl. § 11-9 nr. 6 og 7)

§ 2.6.1 Estetikk

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende bygninger og anlegg utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet og kulturlandskapet.

Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot grønnsstruktur skal skje innenfor arealformål bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg. Unntak kan gjøres der terrengtilpasning kan inngå som del av tilretteleggingstiltak og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/utomhusplan.

§ 2.6.2 Forurensning

Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i et område der det skal gjøres terrenginngrep, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen, jf. forurensningsforskriften kapittel 2.

Ved deponering av masser kan det kreves dokumentasjon av innhold av eventuell forurensning og at massene ikke inneholder fremmede invaderende arter.

Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve dokumentasjon av vannkvalitet før og etter gjennomføring av tiltak.

§ 2.6.3 Viktige miljø- og naturkvaliteter

Miljø, naturressurser og arealer skal forvaltes på en måte som ivaretar naturverdier, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser.

Miljø/klima

Alle tiltak i kommuneplanen skal utformes med tanke på å sikre miljøet både i lokalt og globalt perspektiv. I alle reguleringsplaner skal det:

- Være mål om å legge til rette for framtidsrettede miljø- og klimaløsninger. Dette skal dokumenteres i alle nye reguleringsplanforslag.
- Inneholde en vurdering av konsekvenser av klimaendringer på lang sikt og planforslaget skal beskrive hvordan tilpasninger kan gjøres.

Natur/landskap

Ved utbyggingstiltak for nye byggeområder:

- Skal det unngås inngrep i områder som har viktige kvaliteter m.h.t. landskap, vilt, biologisk mangfold, prioriterte naturtyper, kulturminner og kulturlandskap. Alternative utbyggingsområder skal vurderes.
- Det skal ikke gjøres inngrep i grønnsstruktur i utbyggingsområder, vegetasjon eller markflater, med mindre dette framgår av godkjent landskapsplan eller utomhusplan for arealet.
- I reguleringsplan kan kommunen kreve sikrings- og/eller kompenserende tiltak for grønnsstruktur eller andre viktige landskapselementer.
- Skal behovet for sikring av områdets grønnsstruktur og sammenheng med overordnet grønnsstruktur vurderes. Områder som fra naturens side egner seg for bading, skibakker m.v., avsettes til grøntstruktur. Områder nær elver, bekker og vann skal særlig prioriteres som en del av grønnsstrukturen.

Hensyn til bevaringsverdige bygninger, kulturmiljø og automatisk fredede kulturminner

- Hensynet til kulturminner og verneverdige bygninger skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker (det vises til kulturminneplan for Vennesla). Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 må være oppfylt.

- Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges. Forutsetningen er at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført på dokumentert grunnlag. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens faglige vurdering er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Utomhusanlegg skal søkes bevart, og ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedringer skal skje med tradisjonelle materialer og teknikker. Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

§ 2.6.4 Støy, støv og utslipp

Støy (dag og natt), støv og utslipp skal utredes ved regulering av et nytt område. Alle tiltak skal planlegges slik at støyforhold og luftkvalitet blir tilfredsstillende.

§ 2.6.5 Flom og skred

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner må planen dokumentere hvordan tiltakets sikkerhet mot flom og skred ivaretas i henhold til teknisk forskrift. Det samme gjelder for bruksendring.

Alle skråninger brattere enn 35° med tilhørende utløpsområde er mulige fareområder for steinsprang. I plan- og byggesaker skal det så langt dette er relevant gjennomføres en geoteknisk vurdering som er tilstrekkelig for å klarere området for bebyggelse og anlegg. Kommunen kan, der forholdene på stedet tilsier det, kreve at det i tillegg gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser (jf. pbl. § 28.1).

Kravet til geologisk undersøkelse gjelder ikke for tiltak på eksisterende bebyggelse med rom for varig opphold, med mindre tiltaket medfører økning av antall bruksenheter.

§ 2.7 Forhold som skal avklares i reguleringsplaner (pbl. § 11-9 nr. 8)

- Behovet for konsekvensutredninger. KU-utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen er ikke uttømmende, men skal legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging.
- Nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåkning, både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.
- Vurdere mulighet for å redusere klimafotavtrykk ved å bygge i tre, samt mulighet for bruk av alternative energiløsninger og eventuell bruk av lavenergihus.
- Behovet for å fastsette byggegrense for tiltak og sikre allmenn ferdsel og badeplasser i 60-metersbeltet langs vann og vassdrag. Også hensynet til vassdragsmiljø og flomsikkerhet må legges til grunn ved fastsetting av byggegrense mot vassdrag. Reguleringsplaner med tiltak som innebærer nevneverdig skade eller ulempe for noen allmenne interesser i vassdraget må forelegges NVE for vurdering etter vannressurslovens § 20 d.
- Byggegrense mot dyrket mark. Anbefales 50 meter.
- Behov for arealer til offentlig og privat tjenesteyting, samt grønnstruktur og lek.
- Behovet for lokal overvannshåndtering.
- Behov for teknisk plan og utomhusplan. Teknisk plan skal minimum inneholde løsninger for vann, overvann, avløp og slukkevann.
- Behovet for planer/tegninger som f.eks. illustrasjonsplan, sol- og skyggediagram, snitt og perspektivtegninger.
- Vurdere behovet av boligsammensetning, boligtyper og boligstørrelser. Oversiktsdokument folkehelse i Vennesla bør legges til grunn.

Retningslinjer for temaplaner i forbindelse med regulering

Teknisk plan og utomhusplan skal utarbeides i samsvar med pbl. § 28-7 og kommuneplanbestemmelser fastsatt i medhold til pbl. § 11-9 nr.3 og § 11-10. Planene skal være godkjent før det gis rammetillatelse for bygg. Teknisk plan og utomhusplan kan lages som en samlet plan for å kunne vurdere helheten i planløsningen.

Teknisk plan skal vise utformingen av offentlige og private trafikkarealer, herunder gang- og sykkelveier og kollektivtransportanlegg, vann- og avløpsnett og energiforsyning i samsvar med pbl. § 28-7.

Utomhusplan med beskrivelse skal utarbeides for alle allment tilgjengelige arealer til rekreasjon, lek, idrett samt andre grøntområder. Utomhusplanen skal vise innhold, utforming og materialbruk.

Situasjonsplan for byggetomt skal vise bygninger, byggehøyder, parkeringsplasser for bil og sykkel, kjøre- og gangveier, oppholdsareal, murer og gjerder, søppelhåndtering, eksisterende og nytt terreng, universell utforming og tiltak mot ras- og fallskader. Situasjonsplan detaljeres i samsvar med spesifikasjonen til NBR (Norges Byggstandardiseringsråd) av 10.10.2002.

Kapittel 3. Bestemmelser til arealformål (pbl. § 11-7 nr.1-6, 11-9 og 10)

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg – generelt (pbl. § 11-7 nr. 1)

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg, jfr. pbl. 11-7 nr. 1, inkluderer eksisterende og fremtidig boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur som tjenesteyting, nærbutikk, mindre næringsbygg, grønnstruktur, idrettsanlegg, friområder, veier og tekniske anlegg. Behov for og lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting samt grønnstruktur og lek avklares i reguleringsplan.

§ 3.1.1 Boligbebyggelse

Ved regulering:

- Fordelingen mellom eneboliger og konsentrert bebyggelse avgjøres i den enkelte plan. Med konsentrert bebyggelse menes i denne sammenheng kjedede boenheter, blokkbebyggelse, leilighetsbygg, rekkehus og lignende. For nye områder fastsettes størrelse og omfang i reguleringsplan.
- For å spre den kommunale eiendomsmassen og sikre at vanskeligstilte på boligmarkedet får tilfredsstillende boforhold, vil kommunen vil kunne kreve kommunal forkjøpsrett i nye boligprosjekter.
- I sentrumsområdet i Vennesla og innen 500 meter fra kollektivtransportens regionale stamnett er minstenorm for tetthet 4 boenheter/dekar, og 6 boenheter/dekar ved beslag av jordbruksareal.

I uregulerte områder for boligbebyggelse med eksisterende småhusbebyggelse gjelder følgende krav:

- Utnyttelsesgrad for eksisterende bygg og nye tiltak skal ikke overskride 30 % BYA, og heller ikke overskride 250 m² BYA, jfr. teknisk forskrift. Gesimshøyde skal ikke overskride 7 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Høyder regnes i fra gjennomsnittlig planert terreng, jfr. teknisk forskrift.
- Garasje/uthus kan være opptil 50 m² grunnflate, og i en etasje. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. Arker, kvister, takoppbygg eller liknende tillates ikke.
- Ved ny bebyggelse skal alle tiltak inneha gode arkitektoniske kvaliteter slik at boligområdet fremstår som enhetlig og harmonisk. Fysiske omgivelser skal tillegges særlig vekt når det gjelder terreng og plassering av bygg også i forhold til hverandre.
- Det kan tilrettelegges for friluftsliv i form av tursti/-vei/-løyper, fortøyningsbrygge, toalett, benkebord, badeplasser o.l. Det er en forutsetning at tiltakene er tilgjengelig for allmennheten, og er tilpasset natur og landskap.
- Tiltak skal tilfredsstillende relevant lovverk, forskrifter og normer, samt kommuneplanens bestemmelser som omhandler uteoppholdsareal, parkering, forurensning, viktige miljø og naturkvaliteter, støy, flom og skred, samt rekkefølgekrav.

§ 3.1.2 Fritidsbebyggelse

Områdene skal brukes til fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Størrelse og omfang fastsettes i reguleringsplan.

I uregulerte områder for eksisterende fritidsbebyggelse gjelder følgende krav:

- Maksimum BYA/BRA totalt ikke overstiger 150 m² for bebyggelse.
- Det tillates kun en fritidsbolig pr. fradelt eiendom.
- Ved oppføring av bod/uthus/anneks skal alle bygg regnes med i det totalt tillatte bebygge

- arealet.
- Bebyggelsen skal få en god tilpasning til terrenget, og høyder skal regnes i fra gjennomsnittlig terreng. Mønehøyde skal ikke overstige 5 meter.

§ 3.1.3 Sentrumsformål

Arealer avsatt til sentrumsformål inkluderer konsentrert, bymessig bebyggelse med formålene næringsbebyggelse, kontor, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, hotell og boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, herunder grønnstruktur, arealer for lek og parkering.

Behov for lokalisering og utforming av arealer til formålene avklares i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres til sentrumets funksjon.

I planområdet for Hunsøya vestre del (næringsparken) skal andre formål enn bolig prioriteres.

§ 3.1.4 Offentlig og privat tjenesteyting

Arealformålet inkluderer barnehage, undervisning, institusjoner, kirker og andre bygg for religiøs utøvelse, forsamlingslokaler, administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende funksjoner. Idrettsanlegg kan etableres i tilknytning til skoler, barnehager og kulturinstitusjoner.

§ 3.1.5 Fritids- og turistformål

Områdene skal brukes til kommersielle fritids- og turistformål, herunder turisme, camping, utleiehytter og leiligheter for utleie. Private fritidsboliger er ikke tillatt.

§ 3.1.6 Råstoffutvinning

Områdene skal brukes til massetak. Til nye masseuttak eller massedeponi skal det lages reguleringsplan med vilkår som gir føringer for bruk i anleggsperioden og etterbruk av arealet. Planen skal avklare størrelsen på uttaket, forhold til naboer og andre brukerinteresser, avbøtende tiltak i driftsperioden og istandsetting av terreng. For alle massetak, både nye og gamle, med uttak på mer enn 10 000 m³, samt alle uttak av naturstein, skal det foreligge godkjent driftskonsesjon med driftsplan i samsvar med mineralloven.

§ 3.1.7 Næringsbebyggelse

Arealene skal benyttes til næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. Innbefatter kontor, hotell, bevertning, industri, lager, håndverk, bensinstasjon, veiserviceanlegg og annen næring. Fasader på næringsbygg skal ha avdempende tiltak mot fjernvirkning, og skal tilpasses omgivelsenes bygningsmiljø. Effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene og områdets tilgjengelighet.

§ 3.1.8 Idrettsanlegg

Arealene skal benyttes til idrett med tilhørende anlegg.

§ 3.1.9 Andre typer anlegg

Arealene skal benyttes til andre typer anlegg slik som avfallsanlegg, energianlegg og vann- og avløpsanlegg.

§ 3.1.10 Grav- og urnelunder

Arealene skal brukes til grav- og urnelunder med tilhørende bebyggelse.

§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-7 nr. 2)

Eksisterende og planlagte veier, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, traseer for teknisk infrastruktur inngår i arealformålet.

§ 3.3 Grønnstruktur (pbl. § 11-7 nr. 3)

Områdene inkluderer turdrag, parker, friområder, grøntkorridorer, vassdragsmiljøer og naturområder. Innenfor områder avsatt som grønnstruktur er det lov å legge til rette for friluftsliv i form av tursti, toalett og badeplasser uten reguleringsplan.

§ 3.4 Landbruk, natur- og friluftsområder (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

Lokalisering av landbruksbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 1)

I områdene er det tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til landbruk/stedbunden næring, med følgende unntak:

- Ny landbruksbebyggelse tillates ikke plassert på dyrket mark der det finnes bedre alternativ lokalisering på eiendommen.
- Plassering skal tilpasses kulturlandskapet, og avklares i forhold til naturmangfoldloven og kulturminneloven.
- Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 60-metersbeltet langs vann og vassdrag der det er alternative brukbare lokaliseringer på eiendommen. Til det vernede vassdraget Songa er byggeavstanden 100 meter. Bebyggelse tillates heller ikke i nedbørsfelt innenfor områder sikret til drikkevannsforsyning (hensynssone).

Eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse i LNF

- Godkjent bebyggelse i LNF-formål kan gjenoppføres etter brann.
- På eksisterende fradelte og bebygde bolig- og fritidseiendommer kan det ved søknad om tillatelse etter pbl. § 20-2 oppføres påbygg, tilbygg, samt garasjer, bod, uthus ol.

Tillatelsen forutsetter:

- Maksimal tillat BYA for sum boligbebyggelse (bolig, garasje, uthus og lignende) per enhet er maks BYA 30 %, jfr. gjeldende TEK, og heller ikke overstiger 300 m² BYA totalt.
- For fritidsbebyggelsen skal maksimum BYA/BRA totalt ikke overstige 150 m² bebyggelse. Dersom det blir bygd flere bygg på en tomt, skal en regne alle bygg med i det totalt tillatte bebygde arealet.

§ 3.4.1 LNF-areal for spredt bolig- og fritidsbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2)

For områder avsatt på plankartet etter pbl. § 11-7 nr. 5b til LNF med spredt boligbebyggelse eller spredt fritidsbebyggelse, kan det tillates fradeling og ny bebyggelse med tilhørende anlegg uten reguleringsplan, så fremt krav i § 3.4.1.1 er innfridd. Antall nye enheter totalt for områdene er vist i tabell § 3.4.1.2 og § 3.4.1.3.

§ 3.4.1.1 Krav tilhørende områder med spredt bolig- eller fritidsbebyggelse

- a) Det tillates kun fradeling for en bolig-/fritidstomt per eiendom.
- b) Forutsetter behandling etter jordloven.
- c) På fradelte bolig- og fritidsboligtomter kan det i tillegg til bolig eller fritidsbolig oppføres påbygg, tilbygg samt garasjer og uthus. Gjelder også eksisterende bebygde eiendommer. Tillatelsen forutsetter:
 - Maksimal tillat BYA for sum boligbebyggelse per enhet er maks BYA 30 %, og heller ikke overstiger 300 m² BYA totalt, jfr. gjeldende TEK.
 - For fritidsbebyggelsen skal maksimum BYA/BRA totalt ikke overstige 150 m². Dersom det blir bygd flere bygg på en tomt, skal en regne alle bygg med i det totalt tillatte bebygde arealet.
- d) Tiltaket skal tilpasse seg til omkringliggende omgivelser og bebyggelse.
- e) Betingelser avkjørselstillatelse eller evt. tillatelse til utvidet bruk, samt veirett fram til bebyggelsen.
- f) Adkomstveier skal utformes og plasseres slik at det legges til rette for felles benyttelse for eksisterende og påregnelig fremtidig bebyggelse i området. Eksisterende adkomstveier skal benyttes så langt det er mulig.
- g) Adkomstvei skal opparbeides i tråd med krav til tekniske løsninger (jfr. § 2.3).
- h) Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som medfører økt trafikk gjennom gårdstun.
- i) Boligenheten skal ha tilfredsstillende vannforsyning.
- j) Bygning med innlagt vann må tilkobles offentlig kloakk eller ha utslippstillatelse etter forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg.

- k) Byggegrense til vei må følge gjeldende regler.
- l) Byggegrense mot jordbruksareal (dyrket mark og innmarksbeite) er minimum 15 meter.
- m) Bebyggelsen skal ikke plasseres nær driftsveger, lagerplasser, velteplasser, i viktige natur- og kulturlandskap og/eller hvor viktige kulturminner eller friluftsliv blir skadelidende.
- n) Hensynet til naturmangfold skal vurderes i henhold til naturmangfoldlovens §§ 7-12.
- o) Nye tiltak skal oversendes på høring hos antikvariske myndigheter.
- p) Det er ikke tillatt å oppføre bolig- eller fritidsbebyggelse nærmere driftsbygninger enn 100 meter. Kravet gjelder i forhold til driftsbygninger i tradisjonell drift som kan gi lukt- eller støyplager.
- q) Tiltak etter pbl. § 20-1 skal ikke plasseres nærmere vann og vassdrag enn 60 meter. Til det vernede vassdraget Songa er byggeavstanden 100 meter eller ikke nærmere enn eksisterende tekniske anlegg (veg, bygninger etc.). Verneområdet omfatter også sidevassdrag.

§ 3.4.1.2 Områder med spredt boligbebyggelse

Områdenr.	Beliggenhet	Kommentar	Ant. boliger
1	Kiledalen	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	1
2	Lauvås		2
3	Høversland	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	3
4	Steinsland		1
5	Eikeland i Hægeland	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	1
6	Åmdal i Hægeland		2
7	Ropstad		3
8	Reiersdal		4
10	Jeppetøl	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	2
11	Greibesland	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	4
12	Homstean		3
13	Berge-Vehus	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	3
14	Langeland		3
15	Løyning		1
16	Røyknes		5
17	Lie-Horrisland		2
18	Åmdal i Vennesla	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	3
22	Honnemyr	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	4
23	Eikeland-Verås	Forutsetter g/s-vei langs fv. 67 fra Hommefjellet til fv. 405, evt. avtale om deltakelse i finansiering av ny g/s-vei.	3
Sum			50

§ 3.4.1.3 Områder med spredt fritidsbebyggelse

Områdenr.	Beliggenhet	Kommentar	Ant. boliger
A	Kilefjorden		20
B	Lauvås	Ikke hytter nær opp til løypetraseen	5
C	Høversland	Ikke hytter nær opp til løypetraseen	5
D	Kvellandsvannet m.fl.		5
E	Topstadvann m.fl.		10
F	Langeland	Hytter finnes i området	2
G	Føreland		7
H	Løyning		3
I	Holtan		2
J	Einstablandsvannet	Hytter finnes i området	2
K	Ytre Jeppetølvatnet		4
Sum			65

§ 3.4.2 Friluftsliv

Tilrettelegging for friluftsliv i samsvar med arealformålet er tillatt. Tiltak i strid med arealformålet, herunder blant annet idrettsanlegg, barnehager og private hytter er ikke tillatt.

§ 3.5 Vassdrag (pbl. § 11- 7 og 11 nr. 3 og 5)

§ 3.5.1 Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn (pbl. § 11-11 nr. 3)

Graving, mudring, utfylling, brygger og andre tiltak som kan forringe områdets natur/-verneverdi eller friluftsverdi for allmennheten kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan. Dersom det foreligger mudringstillatelse, tillates tiltak i vann og vassdrag for å bekjempe problemarter som eks. krypsiv.

§ 3.5.2 Byggegrense langs vann og vassdrag (pbl. § 11-11 nr. 5)

Langs verna vassdrag er det en byggegrense på 100 meter. Verneområdet omfatter også sidevassdrag. Langs alle andre vann og vassdrag gjelder en generell byggegrense på 60 meter. Det vil si at i 60-metersbeltet langs vassdrag, bekker, elver og ferskvann målt i horisontalplan ved gjennomsnittlig vannstand er tiltak nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, j, k, l og m ikke tillatt. Ved eventuell dispensasjon fra byggegrensen, må krav til sikkerhet mot flom og erosjon i TEK17 § 7-2 være dokumentert ivaretatt. Unntatt fra byggegrensen er tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti/-vei/-løyper, fortøyingsbrygge, toalett, benkebord, badeplasser o.l. Det er en forutsetning for unntaket at tiltakene er tilgjengelig for allmennheten, er tilpasset natur og landskap, samt at hensynet til LNF-formålet og naturmangfoldlovens §§ 7-12 er ivaretatt.

Kapittel 4. Hensynssoner (pbl. § 11-8)

Hensynssoner skal vise hvilke hensyn og restriksjoner som har betydning for bruk av areal. Hensikten med hensynssoner er å vise hvilke viktige hensyn som må ivaretas innenfor sonene. Sonene vil også være et grunnlag for å vurdere nye planinnspill eller gi veiledning ved behandling av dispensasjoner.

§ 4.1 Soner med sikrings-, støy og fareområder (pbl. § 11-8 a)

§ 4.1.1 Sikringssone med nedslagsfelt til drikkevannskilde - H110

Sonen skal sikre rent drikkevann til innbyggerne. I områder uten reguleringsplan tillates ikke oppført nye bygninger som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Det vil ikke bli gitt tillatelse til utarbeidelse av nye reguleringsplaner som inneholder formålet bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1) i nedslagsfeltet til drikkevannskilde.

§ 4.1.2 Sikringssone med område for grunnvannsforsyning - H120

Sonen skal sikre rent drikkevann til innbyggerne. Innenfor sonen tillates ikke ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden.

§ 4.1.3 Sone med sikring - restriksjoner over jernbanetunnel - H190

Innenfor sone for sikring - restriksjoner over jernbanetunnel - er det ikke tillatt med tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, uten spesiell tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.

§ 4.1.4 Sone for støy - H220

Viser til støysonkart fra Statens vegvesen (støysonkartet) som gjelder for riks- og fylkesveier. Innenfor rød sone, nærmest støykilden, skal det ikke etableres ny støyfølsom bebyggelse eller annen støyfølsom arealbruk. Gul sone er en vurderingssone der støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Det samme gjelder for støysonkart fra Bane Nor som gjelder for jernbanen.

Unntakssone for støy - H290

Innenfor den sørlige delen av eksisterende sentrumsplan for Vennesla er det avsatt avviksområde for bygging av boliger i rød sone/gul sone. Ved ny utbygging eller ved bruksendring til nye boenheter innenfor sentrumsområdene kan bygninger med støyfølsomt bruksformål lokaliseres i område med inntil Lden 70 dB veitrafikkstøy og Lden 73 dB jernbanestøy, forutsatt at følgende tilleggskrav oppfylles:

- Alle boenheter får minst et oppholdsrom og et soverom ut mot en stille side (fasadestøy under grensene for gul sone).
- Støyretningslinjens krav til innendørs støyforhold skal tilfredsstilles for hele boligen.
- Reguleringsplan skal omfatta støyutredning som viser støyreducerende tiltak samt støysoner for Lden 50 dB.

§ 4.1.5 Sone med ras- og skredfare - H310

I områder med ras- eller skredfare skal det ved tiltak etter pbl. § 1-6 gjennomføres tiltak som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet. Det må dokumenteres hvordan tiltakets sikkerhet mot ras og skred ivaretas i henhold til TEK17.

§ 4.1.6 Sone med flomfare - H320

I områder med flomfare skal det ved tiltak etter pbl. § 1-6 gjennomføres tiltak som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet. Det må dokumenteres hvordan tiltakets sikkerhet mot flom ivaretas i henhold til TEK17.

§ 4.1.7 Sone med fareområde høyspenningsanlegg - H370

Sone med fareområde gjelder for kraftledninger. Innenfor sonen skal avstandskrav til senterlinje hensynstas ved tiltak etter pbl. § 1-6. Innenfor hensynssonen tillates ikke oppført bebyggelse som kan hindre etablering av nye kraftanlegg, hindre vedlikehold eller gjøre skade på nettstasjon eller kraftledninger. Alle tiltak som planlegges innenfor hensynssonen må avklares med Statnett og Agder Energi.

§ 4.2 Sone med særlig hensyn (pbl. § 11-8 c)

§ 4.2.1 Hensynssone landbruk - H510

Innenfor hensynssone landbruk bør tiltak som kan forringe jordvernet eller hensynet til landbruksinteressene i området unngås. Hensynssonen omfatter store, sammenhengende jordbruksarealer av høy kvalitet.

§ 4.2.2 Hensynssone friluftsliv - H530

Innenfor hensynssone friluftsliv bør tiltak som kan forringe områdets kvalitet til bruk for friluftsliv unngås.

§ 4.2.3 Sone med særlig hensyn til bevaring naturmiljø - H560

Innenfor hensynssonen bør landskaps- og naturmiljø hensynstas ved tiltak etter pbl. § 1-6.

§ 4.2.4 Sone med særlig hensyn til bevaring kulturmiljø - H570

Innenfor hensynssonen bør kulturminner/-miljø hensynstas ved tiltak etter pbl. § 1-6.

§ 4.3 Sone for båndlegging (pbl. § 11-8 d)

I eksisterende områder vernet etter naturvernloven eller annet rettsgrunnlag er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene eller kommuneplanens arealformål og bestemmelser.

§ 4.3.1 Naturreservater med vern - H720

- Sognevannet naturreservat (våtmark, viktig våtmarksområde, rikt og særpreget fugleliv)
- Paulen naturreservat (barskog, variert og relativt lite påvirket barskogområde)
- Skråstadheia naturreservat (barskog, variert kystnær skog)
- Kile naturreservat (skogvern)

§ 4.3.2 Varig vernede vassdrag -H740

- Songavassdraget. Verneområdet omfatter også sidevassdrag.

§ 4.3.3 Fredet veistrekning – H730

- Del av riksvei 9 er forskriftsfredet gjennom «Nasjonal verneplan for veger, bruer og vegrelaterte kulturminner» (2002). Forvaltningsmyndighet er Riksantikvaren.

Innkalling til ordinær generalforsamling i SKOLEVEGEN BORETTSLAG

Mandag 18.03.2024 Kl: 18:00
Skoleveien 6, utenfor blokka

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag på Arne M. Kristiansen fra Sørlandet Boligbyggelag (SØBO)

1.2 Valg av protokollfører

Forslag på Arne M. Kristiansen fra Sørlandet Boligbyggelag (SØBO)

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Oppgradering av ringeklokke til Defigo system / brikke.

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker innmeldt fra eierne.

5. Saker fra styret

Mulig bomberom må oppgraderes grunnet krav fra sivilforsvaret, hvis under 50 personer kan det være vi slipper. Hvis vi må oppgradere så vil det bli en stor kostnad har jeg forstått. Alle brannslangene må byttes for de er 50 år gamle å morkne, det blir en kostnad på 35000. Kan være vi velger å koble oss til brannvesenet i forhold til uønskede hendelse /hærverk. Vi hadde en episode hvor brannalarmen blei utløst pga hærverk. Kostnad ca. 27000, dette er jo også en sikkerhet for beboere. Der er også behov for å ta vask av fremside/veranda og vestvendt vegg kostnad ca. 25000.

Forslag til vedtak: Brannslanger må byttes. Blokka må vaskes. Bomberom usikkert. Kobling til brannvesenet bør gjøres pga sikkerhet for beboere.

6. Styrehonorar

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

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 35 000,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Anne Wennerberg
Nestleder, Tommy Salve Svaland
Styremedlem, Torhild Aurebekk
Varamedlem, Stian Fjermeros Pedersen
Varamedlem, Monika Hansen

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

7.1 Valg av styreleder

Anne Wennerberg stiller til gjenvalg for 2 år

7.2 Valg av styremedlemmer

Tommy S. Svaland stiller til gjenvalg for 2 år
Torhild Aurebekk stiller til gjenvalg for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Monika Hansen stiller til gjenvalg for 1 år.
Marius Kristensen stiller til valg for 1 år.

Styrets årsmelding for SKOLEVEGEN BORETTSLAG 2023

SKOLEVEGEN BORETTSLAG 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 rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Anne Wennerberg, Granlivegen 25 A
Nestleder, Tommy Salve Svaland, Skolevegen 6, H 0204
Styremedlem, Torhild Aurebekk, Skolevegen 6 H0104
Varamedlem, Monika Hansen, Skolevegen 6
Varamedlem, Stian Fjermeros Pedersen, Skolevegen 6

Defigo dørklokke

Gamle nøkler til hovedinngang er byttet ut med Defigo låssystem. Pga endel nøkler på avveie.

Defigo

Nytt låssystem

Vask av fasade + malig

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av 2024 tar vask av fasade og maling av garasjeporter

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.01.2024

Resultatrapport klient 311 SKOLEVEGEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		603 552	589 152	589 200	618 000
Inndekning av renter		200 152	211 432	210 000	372 000
Inndekning av ord. avdrag		379 200	367 680	363 000	324 000
Innbetalt kabel TV		168 576	156 096	162 000	180 000
Leieinntekt parkering		12 665	13 200	13 200	13 200
Vaskeri inntekter		23 040	23 040	24 000	24 000
Andre leieinntekter		4 800	4 800	4 800	4 800
Sum inntekter		1 391 985	1 365 400	1 366 200	1 536 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	11 188	10 438	10 600	11 600
Styrehonorar	2	35 000	35 000	35 000	35 000
Forretningsførerhonorar		31 891	31 854	32 400	34 800
Rådgivningstjenester		0	5 250	0	0
Kontingent boligbyggelag		6 000	4 800	6 000	6 000
Vakthold		2 799	2 213	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	4 935	4 935	5 000	5 000
Vedlikehold/serviceavtaler	4	243 155	334 312	154 800	144 800
Kabel-tv		170 320	155 018	162 000	180 000
Forsikring		60 766	63 101	66 000	72 000
Kommunale avgifter		214 953	215 238	217 200	250 800
Strøm		48 763	50 327	42 000	50 000
Renhold, fellesareal		63 352	60 349	60 000	50 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		868	1 560	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		1 735	420	0	0
Telefon og porto		1 101	0	0	0
Andre driftsutgifter	5	12 661	3 991	4 000	4 000
Sum driftskostnader		909 486	978 805	795 000	844 000
Driftsresultat		482 499	386 595	571 200	692 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		13 298	3 093	1 800	4 000
Rentekostnad		235 747	211 131	210 000	372 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-222 449	-208 038	-208 200	-368 000
Årsresultat	6, 7	260 050	178 557	363 000	324 000
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-260 050	-178 557	363 000	324 000
Sum disponering av resultat		-260 050	-178 557	363 000	324 000

Balanserapport klient 311 SKOLEVEGEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	1 586 000	1 586 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 586 000	1 586 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	66 104
Andre fordringer		118 535	109 678
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		29 754	81 793
Sum omløpsmidler	6	148 289	257 575
SUM EIENDELER		1 734 289	1 843 575

Balanserapport klient 311 SKOLEVEGEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 400	2 400
Annen egenkapital		-5 407 447	-5 407 447
Årets resultat		260 050	0
Sum egenkapital	7	-5 144 997	-5 405 047
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 10	6 430 430	6 803 558
Borettsinnskudd	9, 10	393 600	393 600
Sum langsiktig gjeld		6 824 030	7 197 158
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		20 661	19 284
Gjeld til forretningsfører		0	70
Leverandørgjeld		28 082	28 259
Påløpne renter		6 513	3 851
Sum kortsiktig gjeld	6	55 256	51 465
Sum gjeld		6 879 286	7 248 623
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 734 289	1 843 575

Sted: _____, dato: _____

Anne Wennerberg
Styreleder

Tommy Salve Svaland
Nestleder

Torhild Aurebekk
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

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

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	11 188	10 438
Sum	11 188	10 438

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

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	35 000	35 000
Sum	35 000	35 000

Note 3 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	4 935	4 935
Sum	4 935	4 935

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	151 262	0
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	0	3 788
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	16 062	15 199
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	7 048	2 869
6607 VEDLIKEHOLD VASKERI	6 990	6 390
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	27 718	37 340
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	12 350	263 800
6626 SKADEDYRKONTROLL	2 376	2 376
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	0	2 550
6630 BRØYTING	19 350	0
Sum	243 155	334 312

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	3 415	0
7440 KONTINGENT NBBL	1 584	1 584
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 316	2 407
7790 ANDRE KOSTNADER	5 347	0
Sum	12 661	3 991

Note 6 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	206 111	396 909
Årets resultat	260 050	178 557
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-373 128	-369 356
B. Årets endringer i disponible midler	-113 078	-190 799
C. Disponible midler UB	93 033	206 111
Omløpsmidler	148 289	257 575
- Kortsiktig gjeld	55 256	51 465
Disponible midler 31.12	93 033	206 111

Note 7 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt kapital	2 400	2 400
Annen egenkapital 01.01	-5 407 447	-5 586 005
Årets resultat	260 050	178 557
Sum egenkapital 31.12	-5 144 997	-5 405 047

Noter 2023

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Dette innebærer at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelenes. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseført verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 586 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 586 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 586 000
Anskaffelsesår :	1969
Antatt levetid i år :	

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

Note 9 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	6 824 030	7 197 158
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	1 586 000	1 586 000

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
Formål:	Rehabilitering / Refinansiering
Lånenummer:	30008176341
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5,35 %
Betingelser:	Nominell flytende rente 5,30 %
Beregnet innfridd:	25.06.2037
Opprinnelig lånebeløp:	8 300 000
Lånesaldo 01.01:	6 803 558
Avdrag i perioden:	373 128
Lånesaldo 31.12:	6 430 430

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008176341	8	285 361	2 282 888
	16	259 221	4 147 536

Pantegjeld

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

Resultat og balanse med noter for SKOLEVEGEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SKOLEVEGEN BORETTSLAG

Styreleder	Anne Wennerberg (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Torhild Aurebekk (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Tommy Salve Svaland (sign.)	26.02.2024

Til generalforsamlingen i Skolevegen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skolevegen Borettslag som består av balanserapport per 31. desember 2023, resultatrapport 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 borettslaget 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 ansvarlige 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 borettslagets 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 avviklet.

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, 28. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

HUSORDEN/BO REGLER

Skolevegen Borettslag.

Sist revidert og vedtatt på generalforsamlingen 29.april 2021.

Bomiljø,

Et godt bomiljø avhenger i første rekke andelseierne/ beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler - derfor er disse husordensreglene laget.

Nr. 1. Ro og orden.

Beboer plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet og for alle besøkende som gis adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig, ikke forvolder ubehag eller ulemper for noen. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00, slik at andre beboere ikke sjeneres. Det må ikke spilles eller synges i denne tiden uten ved spesielle anledninger. I slike tilfeller skal eventuelle beboerne i leiligheten under, over og ved siden varsles, og styrets tillatelse innhentes i spesielle anledninger.

Radio - TV mottakere må benyttes slik at de ikke sjenerer naboene.

Boring og banking o.l. som medfører sjenerende støy er ikke tillatt etter kl.20.00 på hverdager, kl. 18.00 på lørdager og ikke på søn-og helligdager.

Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten skriftlig tillatelse fra styret. Før slik tillatelse gis må det innhentes uttalelser fra de tilstøtende leiligheter. Forøvrig må det vises hensyn til naboer både over under og ved siden av.

Nr. 2 Bruken av innvendige fellesarealer..

I sykkelrommet, søppelrommet, inngangspartiet, trappeoppganger, korridorer og liknende fellesrom må det ikke hensettes uvedkommende ting. Hensatte ting vil bli omgående bortkjørt på eiers regning.

Fyrstikker og levende lys må ikke anvendes i fellesarealer og boder.

Andelseierne må sørge for å rengjøre sine egne kjellerboder og foran sin bod dør.

Beboerne må påse at barn ikke leker eller oppholder seg unødvendig i trappeoppganger, eller kjeller. Søler barn til i trappeoppganger eller kjeller må andelseier straks gjøre rent.

Inngangsdør og dør til bodene skal alltid være låst. Det er forbudt å luften gjennom entredøren. Luft gjennom ventiler og dør til veranda.

Sykelboden skal kun brukes av beboere og sykler som hensettes på eget ansvar.

Sykelvrak,/delesykler vil bli fjernet. Gjester/sykler tillates ikke adgang. Ukjente sykler innleveres politiet.

Borettslaget har for tiden et rengjøringsfirma til å utføre renholdet på fellesarealer så som trapper, korridorer, heis og inngangsparti..

Røkeloven (dvs røking ikke tillatt) gjelder i alle innvendige fellesarealer, men ikke inne i leilighet og på veranda.

Nr 3 Bruken av vaskeriene.

Vaskeriet skal benyttes etter vaskelisten og den som har vasketid har tørkestativet til sin rådighet. Maskinene o.l. skal benyttes forskriftsmessig (se bruksanvisning oppslått i vaskeriet.). Brukeren er ansvarlig for skader som påføres maskinene ved uforsiktig bruk. Etter endt vasking skal maskinene vaskes og vaskeriet rengjøres. Døren til vaskeriet skal være låst. Ved feil på maskinene eller annet utstyret, skal styret informeres. Det er kun styrets medlemmer som kan bestille servicereparatør.

Nr. 4 Bruken av verandaene.

Evt. blomsterkasser på verandaen skal henge på innsiden av rekkverket..

Banking og risting av tepper, sengeklær, møbler o.l. må ikke foretas fra veranda eller vindu, slik at dette sjenerer andre beboere.

Det er ikke tillatt å bruke verandaen til lagringsplass.

Nr 5 Rutiner for søppel.

All søppel skal være sortert og godt pakket inn før det legges i dunkene i søppelrommet. Matsøppel legges innpakket i fryser i søppelrom. Se oppslag i søppelhuset. All kartong/papp skal kuttes opp og legges flatt i grønne beholdere. Bruk kuttekniven som er hengt opp til benyttelse.

Gjentatte feilsortering av søppel er brudd på husordensreglene og kan være gjenstand for oppsigelse av boforholdet.

For å unngå tetting av kloakkavløpet, må uvedkommende ting som papirbleier, sanitetsbind, smult og frityrfett o.l., ikke kastes i vasken eller toalettet.

Nr 6 Skader /mangler.

Andelseierne /beboerne oppfordres til å melde fra helst skriftlig gjennom tillitsvalgte om skader og andre uregelmessigheter som oppdages.

Nr.7. Husdyrhold.

Der er generelt forbud mot husdyrhold i borettslaget. Styret følger imidlertid de retningslinjer som er fastsatt i Lov om utleie.

Det er en forutsetning for husdyrhold at det søkes styret på forhånd og at det aksepteres skriftlig den avtalen for husdyrhold i Skolevegen Borettslag, som er godkjent av generalforsamlingen til enhver tid.

Nr.8. Bruken av utvendige fellesarealer/parkering.

Bruken av utv. fellesareal (Holbergs Plads) skal holdes i orden og ikke forringes unødvendig ved feil bruk. Holbergs Plads kan reserveres for sluttede selskaper. Det er vedtatt spesielle retningslinjer for bruken av plassen.

Reservasjonen innebærer at ansvarlig andelseier/beboer godtar følgende retningslinjer for privat bruk av Holberg's Plads:

Tilstelningen skal være avsluttet innen kl. 23.00.

Alkoholserveringen skal kun foretaes av den som er tildelt denne reservasjon. Overstadig beruselse tillates ikke.

Støyende eller lite sømmelig adferd tillates ikke.

Vis respekt for resten av borettslaget.

Ingen utenforstående har tilgang og skal bortvises.

Misbruk av ansvarsforholdet vil føre til skriftlig advarsel.

Denne reservasjon skal forevises deltakere og brukes til å avvise utenforstående inntrengere.

Kontakt styret for nærmere avtale.

Hold utv. arealer fri for søppel og i orden og da er også det med og danner en hyggeligere ramme om blokken.

Parkering skal ikke forekomme foran inngangspartiet. Det er kun garasjeleierne og besøkende til disse som kan bruke parkeringsplass foran garasjeporter. Øvrige beboere og besøkende til disse må bruke parkeringsplasser på begge sider av blokken. Parkeringsplasser skal ikke benyttes som lekeplass for barn, da dette kan være livsfarlig.

Det er kun tillat med en bil pr. leilighet.

Det er ikke tillat å sette fra seg/lagre dekk, bildeler utenfor på borettslagets eiendom.

Det er ikke tillat å parkere uregistrerte biler på borettslagets parkeringsplasser.

Nr 9 Ansvar for brannsikringsutstyr.

Andelseier er ansvarlig for at påkrevd brannslukningsutstyr og røkvarsler er på plass i leiligheten og er i funksjonell stand. Batterier i røkvarslere skiftes hver 1.desember.

Andelseier er også ansvarlig for at utstyret oppfyller de nasjonale kvalitetskrav som gjelder for utstyret. Utstyret følger leiligheten ved overdragelse.

Nr 10 Veggdyr.

Beboerne må straks melde fra til styret dersom det forekommer veggdyr eller annet utøy. Utgassing/rengjøring tilligger det enkelte beboer som bringer slike ting inn i leiligheten. Styret har rett til å kontrollere mistanke om forekomst og utrydding av skadeutøy.

Nr 11 Garasjer REGLER FOR GARASJE.

Den som ønsker tildeling av garasje må meddele dette til styret, som så registrerer dette på venteliste.

Den andelseier som har lengst bo ansiennitet innen borettslaget og er registrert på venteliste, vil først bli forespurt om å overta ledig garasje. Ønskes ikke det, vil forespørsel gå til nestemann. Dersom to har lik bo ansiennitet innen borettslaget, vil den som har lengst medlemskapsansiennitet i boligbyggelaget gå foran.

Dersom ingen andelseier ønsker tildeling går forespørsel til den beboer som har lengst bo ansiennitet som bruker på overdragelse betingelser om midlertidig garasjeleie. Den beboer som har kortest midlertidig garasjeleie-forhold, må fravike denne dersom en andelseier melder ønske om leie.

Dersom ingen andelseier/beboer i borettslaget melder ønske om ledig garasje, kan denne ev. leies til utenforstående på betingelse av fravikelse innen 14 dager dersom andelseier melder ønske om leie.

Andelseier som er tildelt garasje, men som inngår overdragelseskontrakt med annen bruker av sin andel, må innen 5 dager før fraflytting tilbakelevere garasjen til borettslaget.

Andelseier opparbeider ikke bo ansiennitet i borettslaget i tidsrom som skyldes fravær grunnet overdragelseskontrakt med annen bruker. Når andelseier tilflytter igjen, må det meddeles styret ev. ønske om å bli satt på venteliste igjen.

Garasje tildeles kun for bruk til parkering av bil registrert på den som har fått tildeling eller annen som har samme registrerte bopelsadresse i Folkeregisteret. Garasje kan ikke tildeles til andre formål. Dersom den som har tildelt garasje ikke lenger er eier av registrert bil i mer enn 1 mnd., må tildelt garasje umiddelbart tilbakeleveres borettslaget.

Plassen foran garasjeporten er innbefattet i leieforholdet. Utleier kan når tid som helst forlange å kontrollere garasjen.

Den som er tildelt garasje, skal ved eget opphold lengre enn 30 minutter **alltid** parkere bilen inne i garasjen. Eneste unntak er dersom det pågår arbeid med selve garasjen, da skal bil parkeres foran garasjeporten. Den som er tildelt garasje må forespør om tillatelse til å benytte annen parkeringsplass til egen bil, dersom uforutsette hendinger skulle oppstå.

Plassen foran garasjeporten skal alltid benyttes som første gjesteparkering for dem som besøker garasjeleietaker, ved besøk av flere kan ev. andre ledige gjesteparkeringsplasser også benyttes. Leietaker av garasje er ansvarlig for sine gjesters parkering.

Garasjeporten skal alltid være låst. Unødig tomgangskjøring i eller foran garasje tillates ikke. Den som leier garasje kan utføre arbeid på denne, så som oppussing/maling, opplegg av lys/kontakter på egen regning. Forutsetning er at dette arbeid er fagmessig utført samt at disse kostnader ikke vil bli refundert i ettertid av borettslaget.

Dersom leieforholdet er inngått uten strømtilgang/forbruk, er leier ansvarlig for at plombering av strømuttak ikke brytes. Viser kontroll at plombering er brutt, vil leietaker bli ilagt strømtillegg med tilbakevirkende kraft fra og med dato for overtakelse av garasje.

Leietaker er ansvarlig for at garasjeportens fungerer, dersom ikke må leietakers selv bekoste utbedring.

Ved opphør av leieforhold, skal garasje tilbakeleveres i minst samme tilstand som ved overtakelse. Ev. mangler/skader som er påført garasjen under leieforholdet må utbedres av leietaker før tilbakelevering skjer. Dersom mangler/skader ikke blir utbedret av leietaker, vil dette bli utført av borettslaget på leietakers bekostning.

Dersom leietaker misligholder betaling eller tilsyn/bruk gis først en skriftlig advarsel, deretter skriftlig oppsigelse med 5 dagers varsel.

Borettslaget tar vanlig vedlikehold av garasjene.

Nr 12 Generelt

For at styret skal kunne følge opp en klage, må klagen skje skriftlig til et styremedlem.

Gjentatte overtredelser av Husordens/boreglene er gjenstand for utkastelse.

Andelseierne i borettslaget har både rett og plikt til å motta de tillitsverv vedkommende blir valgt til.

Disse Husorden/boregler kan kun endres av generalforsamlingen.

Informasjonsdokumentet Velkommen til Skolevegen Borettslag er også en del av disse

Husorden/boreglene.

Vedtekter

for Skolevegen Borettslag org nr 854990322

tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag
vedtatt på stiftelsesmøte, sist endret den 28.mars 2011.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Dersom ikke andelseier overholder vedlikeholdsplikten, kan styret kreve innbetalt egenandel og forsikringsmessig aldersfradrag ved forsikringsskade. Det skal kun benyttes autoriserte fagfolk ved VVS og elektriske installasjoner i boligen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om borettslag av samme dato. Sist endret 17.juni 2005 nr 94.(i kraft 15.august 2005)

Nabolagsprofil

Skolevegen 6 - Nabolaget Venneslamoen - vurdert av 165 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vennesla kirke Linje 30, N30, 31, 34, 173	2 min 0.2 km
Vennesla stasjon Linje F5	6 min 3 km
Kristiansand Kjevik	19 min

Skoler

Vennesla skole (1-7 kl.) 534 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Oasen skole Vennesla (1-10 kl.) 108 elever, 8 klasser	6 min 0.5 km
Moseidmoen skole (1-7 kl.) 337 elever, 19 klasser	6 min 2.6 km
Vennesla ungdomsskole (8-10 kl.) 489 elever, 40 klasser	5 min 0.4 km
Vennesla videregående skole 624 elever	4 min 0.4 km
Kristen VGS Vennesla	7 min

Ladepunkt for el-bil

Vennesla VGS - Agder fylkeskommune	5 min
Extra Vennesla	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

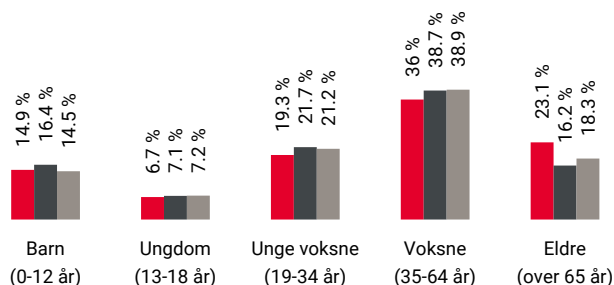
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

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	3 min 0.3 km
Søndagsbakken Solkollen barnehage (1-5 år) 20 barn	7 min 0.6 km
Bjønnåsen Solkollen barnehage (1-5 år) 28 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Vennesla Søndagsåpent	8 min 0.7 km
Rema 1000 Husmorgården Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



Gateparkering

Lett 83/100

Sport

	Venneslahallen	2 min	
	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.2 km	
	Vennesla vgs og barneskole	3 min	
	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.3 km	
	Treningscenteret	19 min	
	Trimeriet Vennesla	7 min	

Boligmasse



58% enebolig
12% rekkehus
19% blokk
12% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Slotts Quartalet

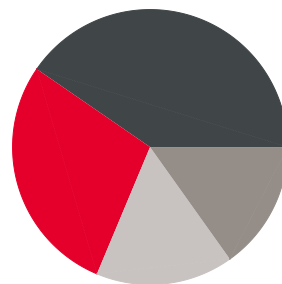
24 min



Vitusapotek Vennesla

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
40% 6-12 år
15% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



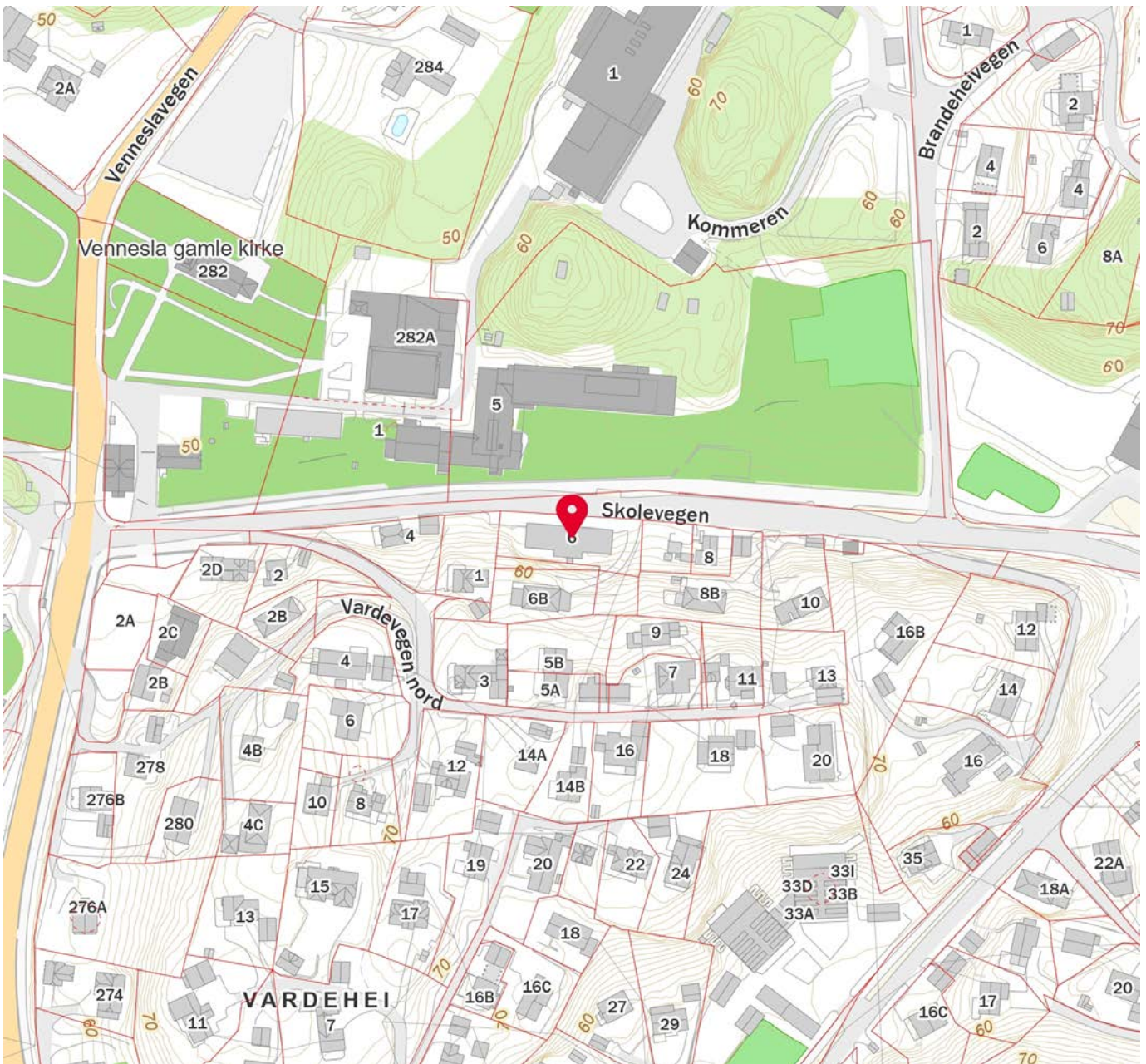
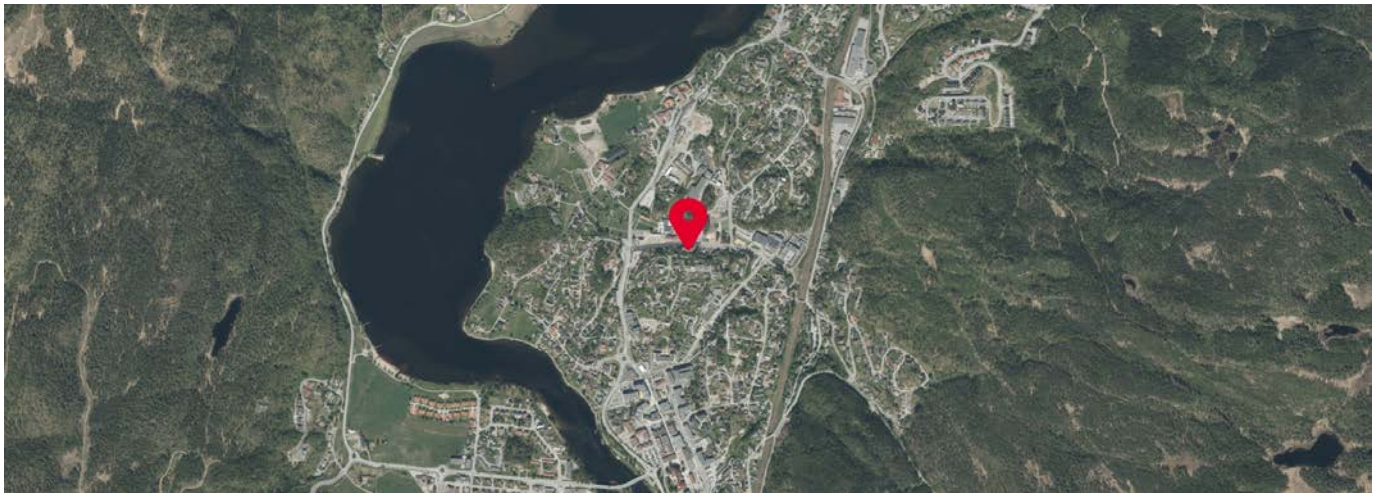
0%

46%

Venneslamoen
Vennesla
Norge

Sivilstand

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





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 eieendom (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, varmepumper 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 tuner/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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Skolevegen 6
4700 VENNESLA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Altin Balaj

Oppdragsnummer:

Telefon: 478 49 882
E-post: altin.balaj@aktiv.no

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 viderefremidlet 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