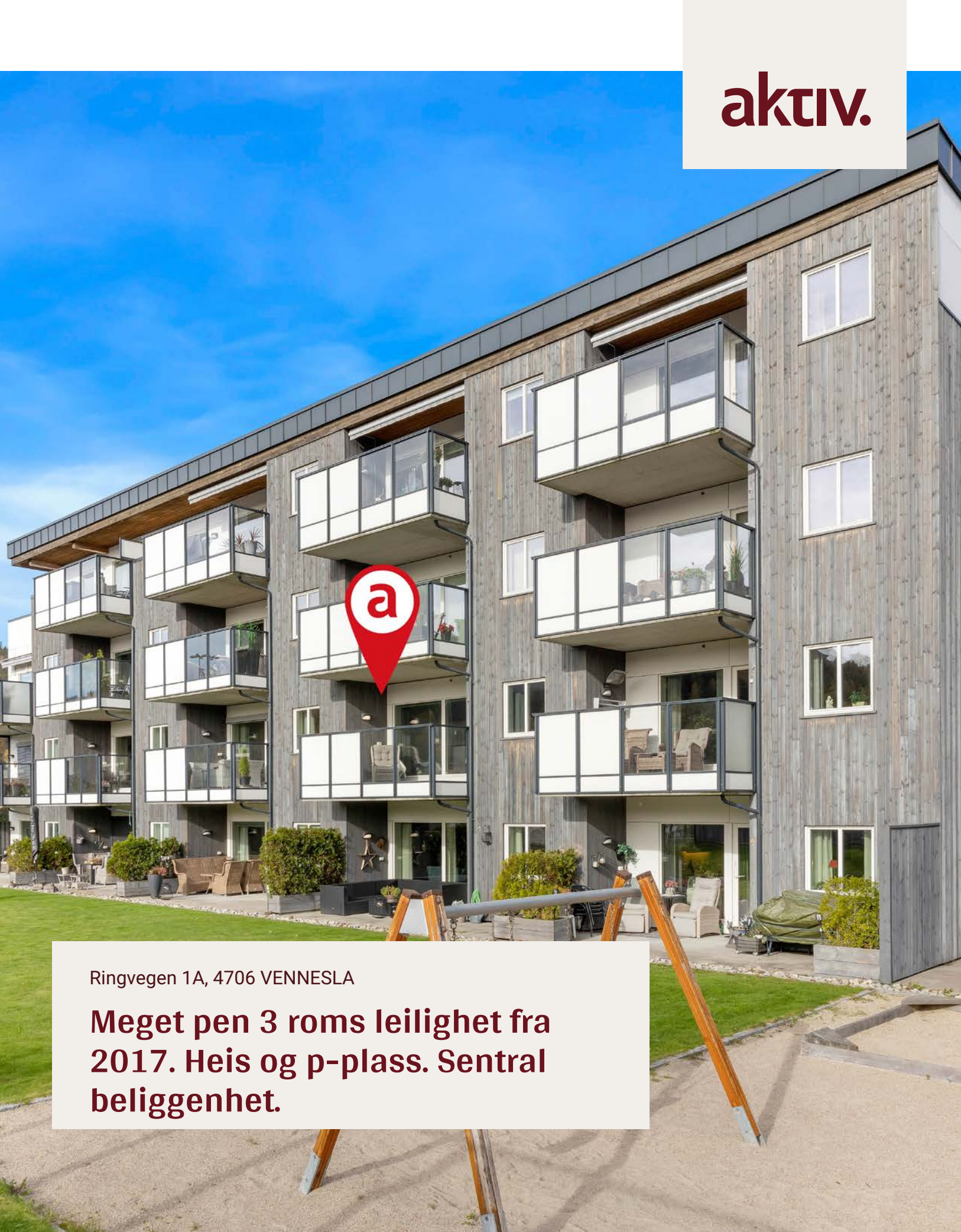




aktiv.

Ringvegen 1A, 4706 VENNESLA

Meget pen 3 roms leilighet fra 2017. Heis og p-plass. Sentral beliggenhet.



Eiendomsmegler
Tommy Svendsen

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 980 000,-
Omkostn.: Kr 100 850,-
Total ink omk.: Kr 4 080 850,-
Felleskostn.: Kr 3 208,-
Selger: Ingrid Alma Koland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 87/93 kvm
Tomtstr.: 1750.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 315
Snr. 9
Oppdragsnr.: 1408250257

Meget pen 3 roms leilighet
fra 2017. Heis og p-plass.
Sentral beliggenhet.

Velkommen til Ringveien 1A.
Vi har en moderne og gjennomført 3-roms leilighet fra 2017 i den øvre delen av Moseidmoen. Leiligheten ligger i andre etasje med heis og fast plass i lukket garasjeanlegg. Den har en praktisk planløsning med entré/ gang med garderobeløsning, bod/teknisk rom, to soverom hvor hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe, samt flislagt bad med vegghengt toalett og dusjkabinett. Kjøkkenet har kjøkkenøy og integrerte hvitevarer i åpen løsning mot stuen. Herfra er det utgang til en overbygd balkong med gode solforhold. Adkomst via svalgang med plass til en liten sittegruppe. Fellesarealer har grøntområder, lekeplass og gjesteparkering. Her er sentrumsnær beliggenhet og kort avstand til Hunsøya.
Dette er en leittstelt leilighet med god planløsning, som er innflytningsklar.

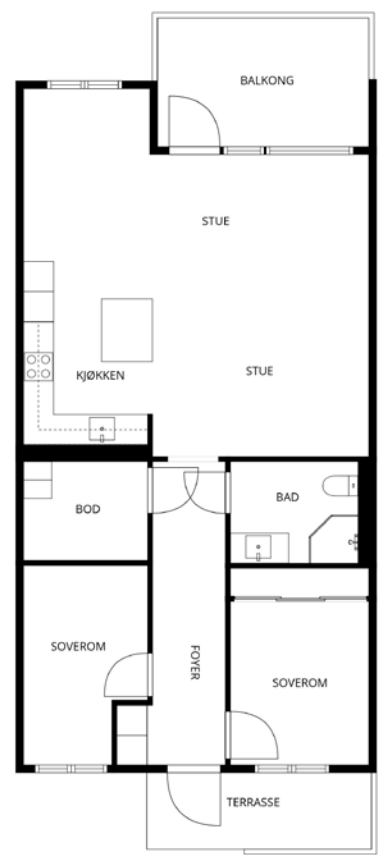


Innhold

Velkommen2
Om eiendommen28
Tilstandsrapport36
Egenerklæring54
Forbrukerinformasjon 130
Budskjema 131

Plantegning...

2. etasje



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

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







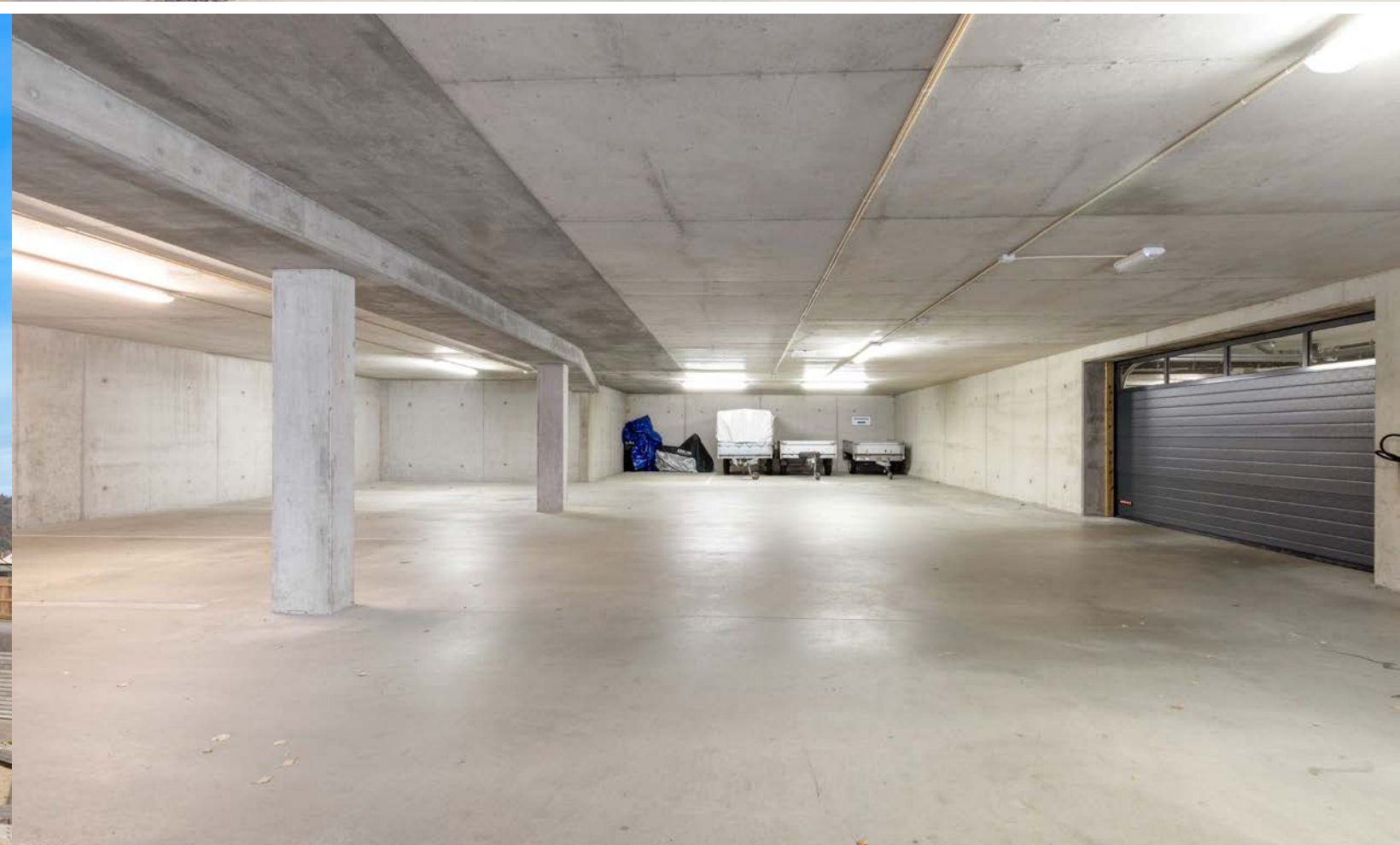


















Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 87 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 93 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² Bod2. etasje

BRA-i: 87 m² Gang, stue/kjøkken, bad, soverom,

soverom 2, teknisk rom/vask

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m² Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1750.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet og utgjør ca. 1 750 m².

Den er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, plenarealer med beplantning og lekeplass Her er også gangveier med betongheller som gir enkel adkomst mellom bygningene og fellesområdene.

Fra stuen er det utgang til en sørvendt, takoverbygd balkong med glassrekkverk. Balkongen ligger skjermet til og har gode solforhold og utsyn mot Moseidmoen.

Ved inngangspartiet er det en takoverbygd svalgang

som vender mot nord, med kveldssol hvor det er plass til en liten sittegruppe. Herfra er det utsikt over et jorde.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i andre etasje med heis i et etablert og rolig område med kort gangavstand til skole, barnehage, sentrum og Hunsøya. I nærheten finner du også busstopp, nærbutikk, gatekjøkken og treningssenter. Området har gode turmuligheter med lysløype på Smååsane og et stort friområde langs fjorden med badestrand, tursti, lekeplass og fotballbane.

Det er ca. 18 km til Kristiansand sentrum.

Adkomst

Fra Vennesla sentrum: Følg Bruvegen og ta andre avkjørsel til høyre inn Ringvegen. Leiligheten ligger i andre etasje. Det blir skiltet med Aktiv Eiendomsmegling ved annonsert fellesvisning.

Bebyggelsen

I området er det hovedsakelig leilighetsbygg og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnestue barnehage

Solsletta barnehage.

Moseidmoen skole

Vennesla ungdomsskole

Skolekrets

Vennesla

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Boligsalgssrapport

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter fra 2017. Etasjeskiller er av betongdekke med overliggende flytende gulv og noe flis. Alle åpnevinduer er av type toppsving med en fast sprosse, og det er to vinduer i stue med fast karm. Hoveddøren er av type slett, og det er en balkongdør med lav brystning. Leiligheten har en overbygget terrasse med et støpt dekke, overliggende terrassebord og et glassrekkverk.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på teknisk rom. Innvendig stoppekran er plassert i fordelerskapet.

- Avløpsrør: Det er mest sannsynlig avløpsrør av støpejern. (Ikke synlig for vurdering).

- Ventilasjon: Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert på teknisk rom og har merkede kurser. Anlegget er fra byggeåret 2017.

- Branntekniske forhold: Leiligheten har røykvarsler, brannslukningsapparat og et sprinkelanlegg. Felles varslingssystem i bygget.

Innhold

Velkommen til Ringveien 1A

Vi har en nyere og meget pen 3-roms leilighet for salg i den øvre delen av Moseidmoen. Leiligheten ligger i andre etasje og er fra 2017. I bygget er det heis, og det medfølger fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.

Leiligheten inneholder: Entre/ gang med

garderobeløsning. Bod/ teknisk rom. 2 soverom der hovedsoverommet har stor skyvedørsgarderobe. Flislagt bad med vegghengt toalett og dusjkabinett. Lyst og pent kjøkken med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer. Stor stue med utgang til balkong. Det er svalgang fra heis og til inngangspartiet hvor det er plass til en liten sittegruppe. Ellers har leiligheten en stor, overbygd balkong med gode solforhold. Fellesområder er pent opparbeidet med grøntområder og lekeplass. I tillegg så er det gjesteparkering. Leiligheten har en sentrumsnær beliggenhet, samt kort avstand til Hunsøya.

Dette er en lettstelt leilighet med god planløsning som er innflytningsklar.

Velkommen.

Standard

Lys og pen leilighet som har god planløsning:

Entre/ gang:

Stor gang med garderobeløsning. Flislagt gulv.

Bod/ teknisk rom:

Praktusk bod med god størrelse. Her er god lagringsplass.

Soverom 1:

Hovedsoverom med stor speil- skyvedørsgarderobe.

Soverom 2:

Soverommet har god størrelse.

Bad

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og en malt slett himling. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Kjøkken:
Lyst og moderne kjøkken med med slette fronter og integrerte hvitevarer. Fliser mellom benk og overskap. Her er en kjøkkenøy som fungerer som spiseplass og arbeidsbenk. I tilknytning til kjøkkenet er det plass til spisebord.

Stue:
Stor og luftig stue med utgang til balkong. God plass til sofagruppe m.m.

Innvendige overflater
Gulv: Parkett, laminat og flis.
Vegger: Malte slette og tapet.
Himling: Malt slett.
De fleste overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Det foreligger ingen TG2 eller TG3

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

TV/Internett/Bredbånd
Telenor TV/ bredbånd.

Parkering
Det medfølger fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg. Her er det også en bod på ca. 6 kvm. Det er gjesteparkering i området.

Solforhold
Leiligheten har gode solforhold.

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming
Varmeveksler i stue og elektriske varmekabler på badet. Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

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.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 980 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter og gebyrer er avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.

Eiendomsskatt
Kr 7 060

Eiendomsskatt år
2025

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

Eierbrøk
871

Felleskostnader inkluderer
Felles utvendig forsikring, strøm og renhold i fellesarealer, brøyting, vedlikehold av bygg, serviceavtaler (f.eks. heis, brannsikring/ alarmer) og forretningsfører.
Kommunale avgifter som renovasjon, kaldt vann og avløp.
Telenor TV/ bredbånd.

Felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3208

Kommentar fellesgjeld
Ingen lån registrert

Andel fellesformue
Kr 16 016

Andel fellesformue dato
16.10.2025

Sameiet

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

Vedtekter/husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmen
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.
(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder

også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Dugnad
Sameierne oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 315, seksjonsnummer 9 i Vennesla kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for GNR/BNR 23/315 - Ringveien 1, datert 12.10.2017.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.10.2017.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Eiendommen har felles vannmåler som avleses av sameiet.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan Detaljplan for: Ringveien 1-3, Moseidmoen (plan-ID ikke angitt). Planen regulerer eiendommen til boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse.. 18.12.2014

Eiendommen berøres av hensynssone for faresone knyttet til høyspenningsanlegg (jordkabel), med kode H370.

Adgang til utleie

"Ingen spesifikke regler tilgjengelig for denne kombinasjonen."

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.
Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til

å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 980 000 (Prisantydning)
Omkostninger
99 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
100 850 (Omkostninger totalt)
111 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
114 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
4 080 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 091 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 094 550 (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 100 850

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.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, 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.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: Kr 7 900 i oppgjørsvederlag, kr 16 550 i tilretteleggingsgebyr og kr 2 500 pr visning. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekke alle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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

Ansvarlig megler bistås av
Tommy Svendsen
Eiendomsmegler
tommy.svendsen@aktiv.no
Tlf: 464 32 223

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

Salgsoppgavedato
30.10.2025

Tilstandsrapport



Ringvegen 1 A, 4706 VENNESLA
VENNESLA kommune
gnr. 23, bnr. 315, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 13.10.2025 Rapportdato: 15.10.2025 Oppdragsnr.: 20127-1914 Referansenummer: JE8761
Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad Takstingeniør: Torleif Fjellestad Vår ref: Arnt Øyvind Myren



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005. Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005. Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter. Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden. Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kompetansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging. Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad
Uavhengig Takstingeniør
torl-fj@online.no
900 65 203



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 fuktspøk.

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Alle åpnevinduer er av type toppsving med en fast sprosse. To vinduer i stue med fast karm.
Hoveddør type slett og en balkongdør med lav brystning.
Overbygget terrasse som har støpt dekke med overliggende terrassebord og et glassrekkverk.
Normalt vedlikehold må beregnes på terrasse med tilhørende deler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett, laminat og flis.
Himling: Malt slett.
Vegger: Malte slette og tapet.
De fleste overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av betongdekke med overliggende flytende gulv og noe flis.
Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (boenheter)
Innerdører av type formpresset slett hvit. (Skyvedør til stue)

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Overflater er i fra byggeåret.
Veggene har fliser og en malt slett himling.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt i fra skyvedørsgarderobe på soverommet, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Parkettgulv, fliser over kjøkkenbenken, malte slette vegger og himling.
Innredning med slette fronter.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på teknisk rom. Innvendig stoppekran er plassert i fordelerskapet.
Det er mest sannsynlig avløpsrør av støpejern i denne type bygning med tanke på lyd. (Ikke synlig for vurdering)
Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjennvinning.
Sikringsskapet er plassert på teknisk rom og har merkede kurser.
Anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.
Leiligheten har røykvarsler, brannslukningsapparat og et sprinkelanlegg. Felles varslingsystem i bygget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

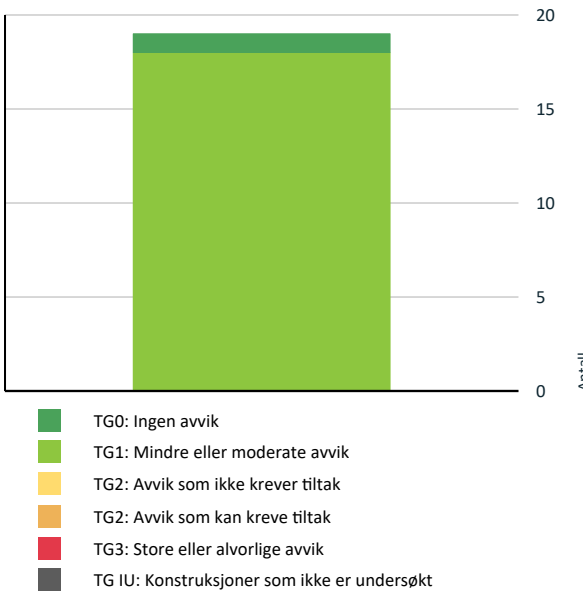
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2017

Standard

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

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Alle åpnevinduer er av type toppsving med en fast sprosse. To vinduer i stue med fast karm.

Dører

Hoveddør type slett og en balkongdør med lav brystning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse som har støpt dekke med overliggende terrassebord og et glassrekkverk.
Normalt vedlikehold må beregnes på terrasse med tilhørende deler.



Deler av terrasse ut i fra stue.

INNVEDIG

Overflater

Gulv: Parkett, laminat og flis.
Himling: Malt slett.
Vegger: Malte slette og tapet.
De fleste overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke med overliggende flytende gulv og noe flis.
Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (boenheter)

Innvendige dører

Innerdører av type formpresset slett hvit. (Skyvedør til stue)

VÅTROM

ANDRE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og en malt slett himling.

ANDRE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

ANDRE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett.



Sluk under dusjkabinett.

ANDRE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport



Innredning.

ANDRE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon av rommet.



Avtrekk i himling

ANDRE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra skyvedørsgarderobe på soverommet, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking fra soverommet.

KJØKKEN

ANDRE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkettgolv, fliser over kjøkkenbenken, malte slette vegger og himling.
Innredning med slette fronter.

Tilstandsrapport



Deler av innredningen.

ANDRE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på teknisk rom. Innvendig stoppekran er plassert i fordelerskapet.



Fordelerskapet.

TG 1 Avløpsrør

Det er mest sannsynlig avløpsrør av støpejern i denne type bygning med tanke på lyd. (Ikke synlig for vurdering)

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjennvinning.

Tilstandsrapport



Varmekilde i stue.



Selve enheten er plassert på teknisk rom.

ⓘ TG 1 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.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeåret 2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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



Sikringsskapet er plassert på teknisk rom

ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 røykvarsler, brannslukningsapparat og et sprinkelanlegg. Felles varslingssystem i bygget.

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

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

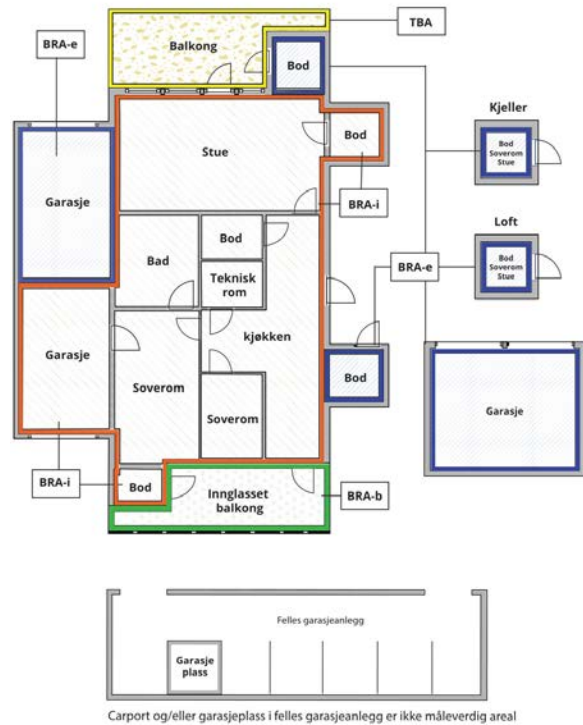
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Andre	87			87	10
Kjeller		6		6	
SUM	87	6			10
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre	Gang, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, teknisk rom/vask		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyre 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	82	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato Til stede Rolle
13.10.2025 Torleif Fjellestad Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune gnr. bnr. fnr. snr. Areal Kilde Eieforhold
4223 VENNESLA 23 315 9 0 m² IKKE OPPGITT (Ambita) Ikke relevant

Adresse
Ringvegen 1 A

Hjemmelshaver
Koland Ingrid Alma

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum År Type
0 2020 Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.10.2025		Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi.no	14.10.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	14.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.05.2015	Plantegning av kjeller og andre etasje.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sørlandet

Oppdragsnr.

1408250257

Selger 1 navn

Amt Øyvind Myren

Gateadresse

Ringvegen 1A

Poststed

VENNESLA

Postnr

4706

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Ingrid Alma Koland

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1408250257

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 1408250257

Initialer selger: AØM

1

54

Initialer selger: AØM

2

55

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arnt Myren	Oe6103675a8d163e36b57 639d29a03c7999fca79	15.10.2025 04:24:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1408250257



VENNESLA
KOMMUNE

Enhet for plan og utbygging

Strek Arkitekter AS
Kongensgate 25
4610 Kristiansand

Vår ref.: (oppgis ved henv.)
15/01654-50 / 23/315;---;L42

Deres ref.:

Vennesla, 12.10.2017

GNR/BNR 23/315 - RINGVEGEN 1 - SØKNAD OM FERDIGATTEST

Tiltakshaver: Roger Aamodt Eiendom as Adresse: Linnegrøvan 16, 4640 SØGNE
Søker: Strek Arkitekter AS Adresse: Kongensgate 25, 4610
 KRISTIANSAND S

Ferdigattest etter Plan- og bygningslovens § 21-10

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

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, vil være oppfylt når tilflytning starter 18. oktober.

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

Med hilsen

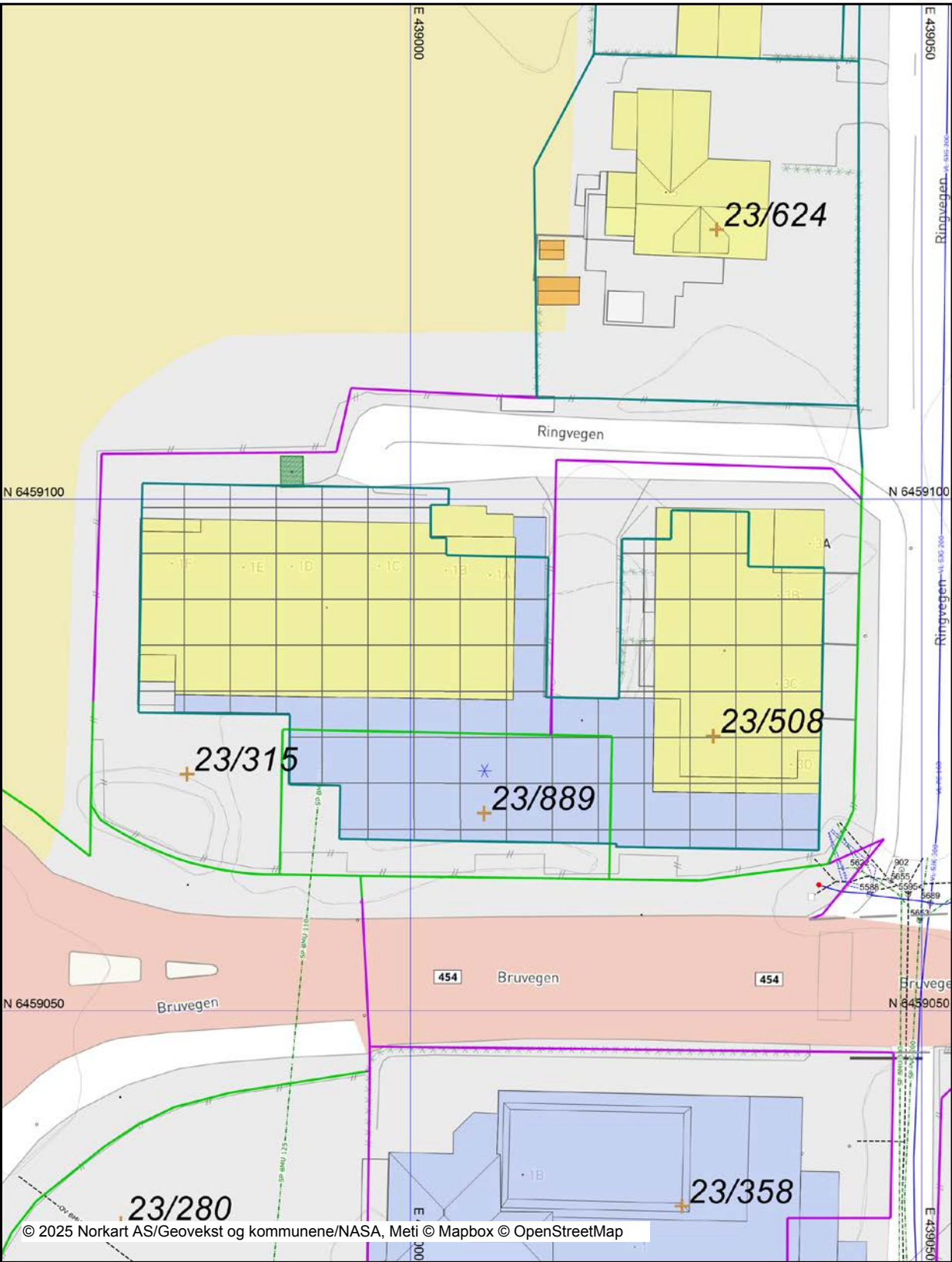
Jan Erik Heddeland
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Kopi:
Teknisk
Oppmåling
Brann v/Madsen

www.vennesla.kommune.no			
Besøksadresse	Postadresse	Telefon	Foretaksregisteret
Postboks 25	Enhet for plan og utbygging	+47 38 13 72 00	936846777
4700 VENNESLA	Postboks 25	Telefaks	Bankkonto
E-postadresse	4701 VENNESLA	+47 38 15 79 19	2801.43.80029
post@vennesla.kommune.no			

- 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>

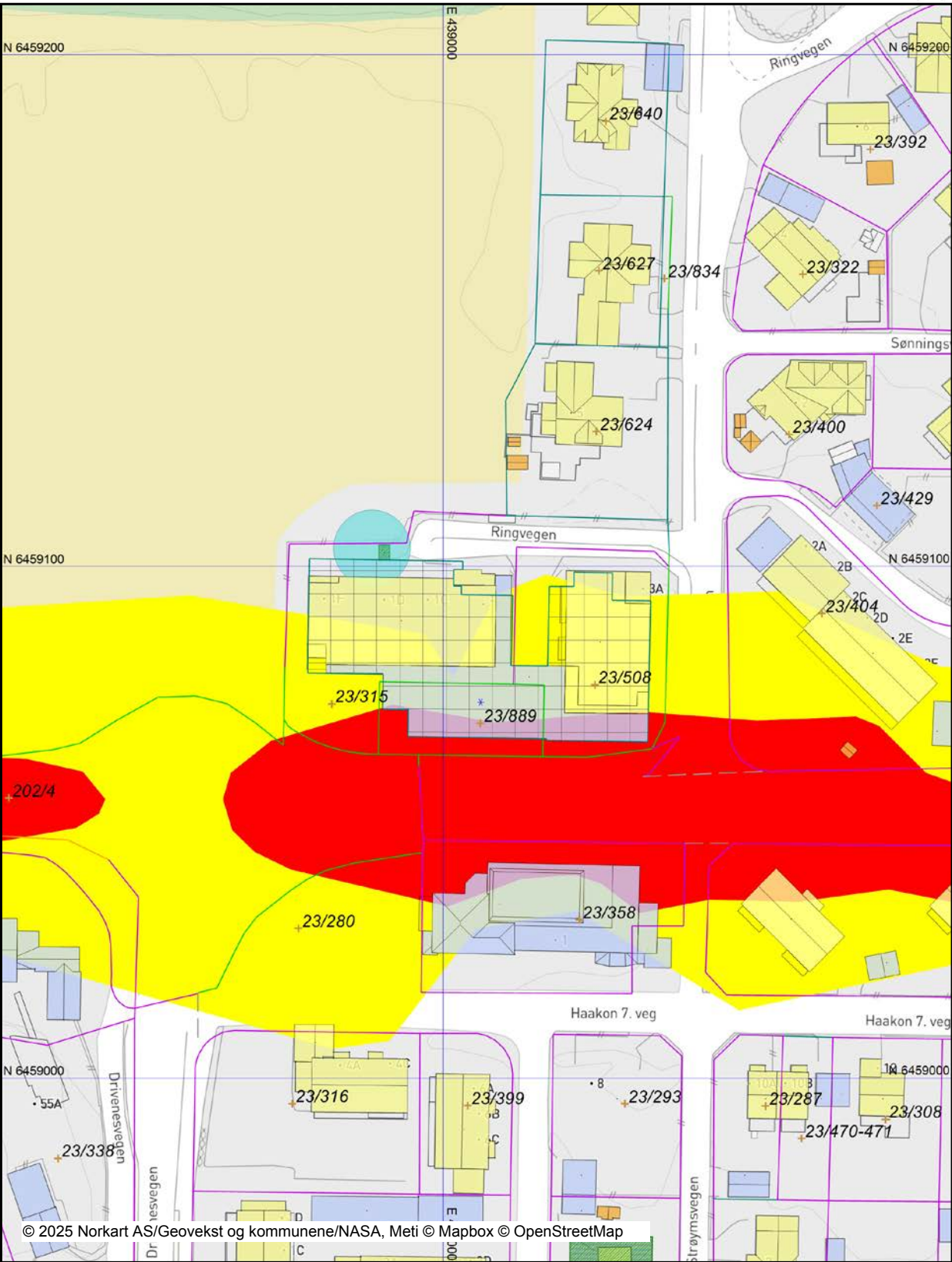


© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

- Ledningsnett EL**
 - Trase
 - Mast
- Ledningsnett VA**
 - Kumlokk
- Høydeinformasjon**
 - Høydekurve 5m
 - Høydekurve 1m
 - Forsenkningkurve 5m
 - Forsenkningkurve 1m
 - Toppunkt
 - Forsenkningpunkt
- Matrikkel Bygning**
 - Bygning, Boligbygg
 - Bygning, Boligbygg
 - Bygning, Andre bygg
 - Bygning, Andre bygg
 - Bygning, Andre bygg
 - Bygning, Andre bygg
 - Bygning, uten Bygningspunkt
- Bygninger**
 - Bygningsdelelinje
 - Taksprang Bunn
 - Takriss
 - Takoverbygg
 - Takoverbygg kant
 - Trapp inntil bygg, kant
 - Veranda
 - Bygningslinje
 - Taksprang
 - Mønelinje
- Matrikelkart**
 - Grunneiendom
 - Anleggsprosjeksjonsflate i bygg
 - Hjelpelinje veg
 - Hjelpelinje fiktiv
 - Grense <= 10 cm
 - Grense <= 30 cm
 - Grense < 200 cm
 - Grense >= 500 cm
- Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)**
 - Godkj. Nybygg



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

Matrikkel Bygning	
■	Bygning, Boligbygg
■	Bygning, Boligbygg
■	Bygning, Boligbygg
■	Bygning, Andre bygg
■	Bygning, Andre bygg
■	Bygning, Andre bygg
■	Bygning, Andre bygg
■	Bygning, Andre bygg
■	Bygning, Igangsettingstill.
■	Bygning, Godkj. revet el. brent
■	Bygning, uten Bygningspunkt
Bygninger	
—	Bygningsdelelinje
—	Taksprang Bunn
—	Takriss
—	Takoverbygg
—	Takoverbygg kant
—	Trapp inntil bygg, kant
—	Veranda
—	Bygningslinje
—	Taksprang
—	Mønelinje
Matrikkelkart	
●	Grunneiendom
—	Anleggsprosjeksjonsflate i bygg
—	Hjelpelinje veg
—	Hjelpelinje fiktiv
—	Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
—	Grense <= 10 cm
—	Grense <= 30 cm
—	Grense < 200 cm
—	Grense < 500 cm
—	Grense >= 500 cm
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
■	Godkj. Nybygg
■	Godkj. Bygningsending



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

Megleropplysninger

Dato: 14.10.2025

0100 Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	23	Bruksnr:	315	Festenr:	0	Seksjonsnr:	9
Adresse:	Ringvegen 1A, 4706 Vennesla						
Eier:	Koland Ingrid Alma 1/1						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):			1 751 m ²		Arealkilde: Arealet er hentet fra kommunens eiendomsbase		
Tilleggs areal			m ²				

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

Kommentar:

0200 Bygningsdata fra matrikkel

Bebyggelsens type:	Bebyggelsens areal BRA m ² :	Tatt i bruk:
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg		2017

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

Kommentar:

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☒	☐
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Om bygningene er byggemeldt:	☒	☐

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



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

Megleropplysninger

Kommentar:

1351 Reguleringsforhold

Planopplysninger:	
Reguleringsplan	☒
Bebyggelsesplan	☐
Kommuneplan	☐
Reguleringsbestemmelser	☒

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

Kommentarer til eksisterende planer:

1800 Tilknytning til vann og avløp

	Offentlig tilknyttet	Privat anlegg	Kommentar
Vann	☒	☐	
Avløp	☒	☐	
Slamavskiller	☐	☐	
Vannmåler	☒	☐	Montert siden 04.10.2017
Parafintank ☐ *Se kommentar	Oljeutskiller: ☐ *Se kommentar	Fettutskiller: ☐ *Se kommentar	
Kommentar:			
Alle abonnenter tilknyttet offentlig nett er pålagt å ha vannmåler (Lokal forskrift om vann- og avløpsgebyrer). Vannmåler leses av minimum en gang i året, senest innen 31.12 hvert år.			
Hvis det foreligger pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen beskrives det her.			
Hvis privat drikkevann og renseanlegg:			
Type renseanlegg og alder: Foreligger gyldig utslippstillatelse (ja/nei/ukjent): Er det/vil det komme krav fra kommunen om oppgradering av renseanlegget (ja/nei/beskriv): Informasjon om drikkevann:			



Megleropplysninger

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

1900 Kommunale avgifter og gebyr

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

Gebyroversikt for vann, avløp og slam

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

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

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

*kommentar: Felles vannmåler, avleser sameiet Ringveien 1.

Faktura for renovasjon sendes fra Avfall Sør AS, www.avfallsor.no. Kontakt dette firmaet for å få opplysninger som gjelder renovasjonskostnader.



Megleropplysninger

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

2000 Legalpant

Restanse:	Pr. termin:	Forfall:	Fakturanr:	Kontonr:	KIDnr:
588,33	9/12	25.10.2025	476172	2801 43 80088	0050118134761724

Eiendomsskatten på denne boligen for år 2025, er beregnet til å bli 7 060 kr.
For kommunale avgifter ta kontakt med sameiet Ringveien 1.

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

DETALJREGULERING AV RINGVEGEN 1-3, VENNESLA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

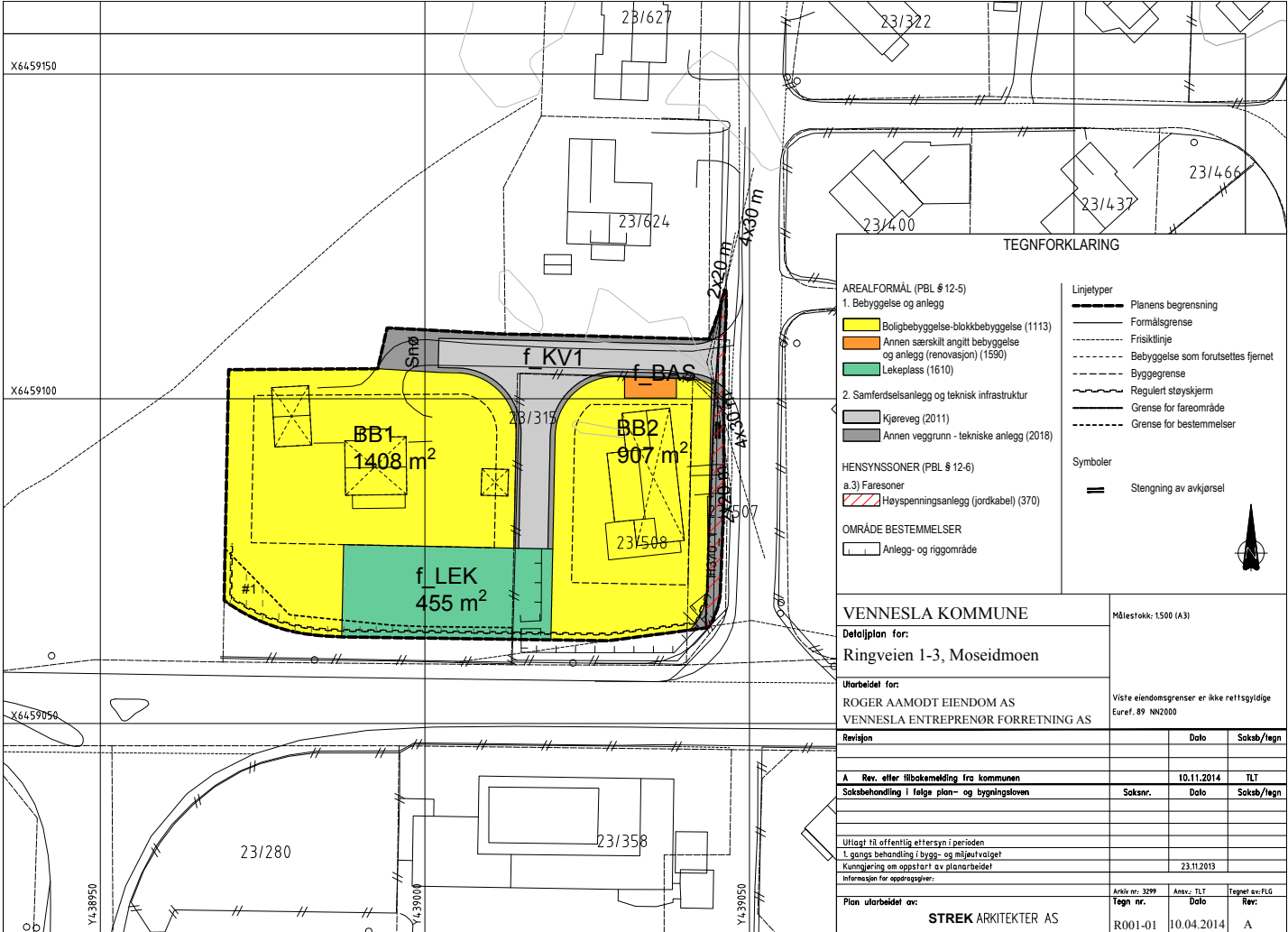
PLAN NR: –
DATO: 18.12.14

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG – BOLIGBEBYGGELSE (PBL § 12-5 NR 1)
<u>1.1 Bebyggelsestyper</u> Innenfor BB1 kan det oppføres leilighetsbygg med maksimalt 18 boenheter. Innenfor BB2 kan det oppføres leilighetsbygg med maksimalt 18 boenheter.
<u>1.2 Tilgjengelighet</u> Minimum 50 % av nye boenheter skal være utformet tilgjengelig for bevegelseshemmede, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, minst ett soverom, bad og toalett.
<u>1.3 Krav til uteoppholdsareal</u> For hver boenhet skal det avsettes 50 m² uteoppholdsareal. Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på bakkeplan. Felles lekeplass inngår i beregningen av uteareal.
<u>1.4 Utnyttelse</u> Maksimalt bebygd areal og bruksareal: Område BB1 = 700 m² BYA 1 800 m² T-BRA Område BB2 = 600 m² BYA 1 500 m² T-BRA Areal under terreng medregnes ikke i T-BRA.
<u>1.5 Høyder</u> Tillatt gesims-/mønehøyde er maksimum 14 meter over eksisterende terreng.
<u>1.6 Estetiske forhold</u> Bygningene skal ha flatt tak, saltak og/eller pulttak med vinkel inntil 15 grader. Det stilles særskilte estetiske krav til støyskjerm langs Broveien, i forhold til materialbruk, visuell oppdeling og utforming.
<u>1.7 Tekniske installasjoner</u> Tekniske installasjoner bør inngå i byggets hovedvolum og takform, og ses i sammenheng med bygningens helhetlige estetikk. Tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 2,5 m over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde. Takoppbygg for slike installasjoner kan maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate.

<u>1.8 Støyskjerm</u> Det skal anlegges støyvoll eller skjerm som vist på plankartet. Støyskjermens formål er å redusere støy for uteoppholdsarealene, og må dimensjoneres for dette i forhold til det konkrete prosjekt. Det skal legges vekt på en god estetisk utforming av støyskjermen.
<u>1.9 Parkering</u> Det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet for leiligheter over 40 m² BRA. Det avsettes 1 biloppstillingsplass pr. boenhet for leiligheter under 40 m² BRA. Minimum 80 % av p-plassene skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng. 1 p-plass pr. påbegynt 10 p-plasser skal være HC-plass med bredde på min. 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier.
<u>1.10 Utomhusplan</u> Utomhusplanen skal bl.a. vise: Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder. Utforming og møblering av sandlekeplass.
<u>1.11 Frisikt</u> Innenfor frisiktarealet tillates ikke terreng, murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0.5m over tilstøtende veiers nivå.

2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR 2)
Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7 NR 10)
Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge - godkjent utomhusplan. - godkjente tekniske planer. - Bygg- og Miljøutvalgets godkjenning av støyskjerm mot Broveien. Før bygningen tas i bruk skal følgende være opparbeidet og ferdigstilt: - sandlekeplass innenfor reguleringsområdet skal være ferdigstilt. - bidrag til oppgradering av kvartalslekeplass skal være innbetalt. - gang- og sykkelvei langs Ringveien, innenfor planområdets grenser, skal være opparbeidet. - støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt.



HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET 1 – 3

§1 BEBOERNES PLIKT

Beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at3 de overholdes av husstanden og de som gis adgang til boligen. Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt miljø.

§2 FELLESOMRÅDER

Trappeoppgang, korridorer og øvrige fellesområder må ikke unødig opptas med gjenstander.

Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Forurensning av fellesområder er ikke tillatt. Kast ikke ut mat til fugler og dyr da dette tilkaller måker/rotter og mus. Søppel skal legges i anviste renovasjonsbeholdere. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing eller inn-/utflytting plikter beboerne å frakte vekk selv.

Uten samtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på utvendige bygningsdeler.

Dører til fellesområder skal holdes låst hele døgnet.

§3 INDRE ORDEN:

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

§4 NATTERO

Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være nattero i boligene på hverdager. I helger og på helligdager skal det være nattero mellom kl 24:00 og kl 08:00. Det betyr at støyende aktiviteter slik som oppussing, avspilling av musikk etc, ikke må foregå i dette tidsrom.

Skal det være spesielle anledninger foregå selskapligheter utover de fastsatte tider, skal naboer som kan bli forstyrret varsles i god tid på forhånd.

Musikk skal uansett tid på døgnet ikke spilles slik at dette sjenerer øvrige sameiere.

§5HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER.

Ledninger, rør og lignende nødvendige instalasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameiernes eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

**Fellesvedtekter for
Fellessameiet Ringveien 1 og 3
Forslag i generalforsamling den 28.9.2017**

- 1. Navn og formål**
Fellessameiets navn Fellessameiet Ringveien 1 og 3.
som består av:
- 19 seksjonssameiere, Ringveien 1 utskilt fra gnr. 23 bnr. 315 i Vennesla kommune,
 - 14 seksjonssameiere, Ringveien 3 utskilt fra gnr. 23 bnr. 508 i Vennesla kommune,
- Fellessameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser i og administrasjon av eiendommene med hensyn til fellesanlegg og fellesutstyr av enhver art.
- For felles ansvar, forpliktelser og rettigheter hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Det samme gjelder for sameiets rettigheter.
- 2. Råderett**
De enkelte seksjonseierne i de enkelte sameiene har full råderett over sine seksjoner med boder og eventuell uteplass som er beskrevet i kjøpekontrakten.
- For utvendige bygningsmessige forandringer og utvendige installasjoner som for eksempel gjerder skal samtykke fra sameiets styre innhentes.
- Den enkelte sameier har for øvrig total og eksklusiv enerett til bruk av hele sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet for, og vanligvis blir brukt til.
- Sameierne må ikke uten godkjenning av styret sette opp radio og/eller TV antenne/parabol.
- 3. Vedlikehold**
Den enkelte seksjonseier skal holde sin seksjon normalt og tilfredsstillende vedlike innvendig. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold hos sameier, er sameieren ansvarlig for ethvert tap og skade som måtte være forårsaket av det manglende vedlikeholdet. Ved manglende vedlikehold hos en sameier kan styret etter to måneders skriftlig varsel, la dette utføres for sameierens regning. I påtrengende tilfeller kan vedlikeholdet utføres for sameierens regning uten forhåndsvarsel.
Utvendig vedlikehold av bygninger påhviler det enkelte sameiet i fellessameiet.

Styret i fellessameiet bestemmer hvorvidt det skal gis tillatelse til endring av farge valg etc. på boligene. Styret skal påse at området fremtoner seg på en best mulig estetisk måte.

4. Vedlikeholds- og fellesutgifter

Kostnader med eiendommene som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøk.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiemøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Dersom den årlige betalingen viser seg å være for liten i forhold til påløpende utgifter, er styret berettiget til, når det måtte være, å innkreve ytterligere betalinger fra sameierne til dekning av utgiftene.

For felles ansvar, forpliktelser og rettigheter hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Det samme gjelder for sameiets rettigheter.

5. Organisering – styre

Alle seksjonseiere er medlemmer av fellessameiet.

Det øverste organet i fellessameiet er generalforsamlingen.

Generalforsamling skal velge et styre på 6 medlemmer. 3 medlemmer velges fra Sameiet Ringveien 1 og 3 medlemmer velges fra Sameiet Ringveien 3. Styret velges for 2 år av gangen dersom ikke generalforsamlingen vedtar noe annet.

Fellessameiet skal ledes av styret. Den daglige virksomhet kan utøves av forretningsfører. Styret fastsetter da forretningsførers godtgjørelse og betingelser for øvrig.

Styrets leder skal innkalle til styremøte etter behov, eller når minst to styremedlemmer forlanger det. I innkallingen skal det angis tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Innkallingsfristen er en uke, men kan i saker som haster forkortes etter behov.

Styret står for forvaltningen av fellessameiets fellesanliggende i samsvar med lov, vedtekter og eventuelt vedtak i generalforsamling.

Styret skal påse at regnskapsførselen er ordentlig og tilstrekkelig og sørge for at regnskapet hvert år revideres av revisor valgt av generalforsamling i god tid før ordinær generalforsamling.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Styrevedtak treffes med simpelt flertall og ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

Styret i fellessameiet har ingen økonomiske forpliktelser for de enkelte seksjonssameiene. Forpliktelser for de enkelte seksjonssameiene følger av eierseksjonsloven.

Fellessameiet tegnes av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

6. Ordensregler/mislighold.

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

En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Seksjonene skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade må seksjonseieren besørge utbedret uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter. Det samme gjelder hvis seksjonens beboere etter gjentatte muntlige og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensreglene.

7. Generalforsamling

Generalforsamlingen er fellessameiets øverste organ.

Sameiermøte/årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned og innkalles av styret med varsel som skal være minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

I generalforsamling har hver seksjon en stemme.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering. Valg av to sameiere til å signere protokollen samt valg av møteleder og referent.
2. Styrets årsberetning
3. Fastsettelse av årsregnskap og budsjett, herunder størrelsen på innbetalingen til sameiet fra seksjonseierne.
4. Valg av styre, leder velges særskilt
5. Godtgjøring til styre
6. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i generalforsamling, med forslags-, tale- og stemmerett. En seksjon gir en stemme. En sameier har også rett til å ha med seg ektefelle og/eller samboer, eller en annen nærstående til å bistå seg under generalforsamling, samt rett til å ha med seg en rådgiver. En sameier kan også være representert med fullmektig med skriftlig fullmakt og inneholde hva fullmakten gjelder. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor, eller to styremedlemmer eller minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig skje med minimum sju dagers varsel. Den skal være skriftlig og inneholde de saker som skal taes opp.

Generalforsamling skal ledes av styrets leder. Dersom denne ikke er til stede velger generalforsamling en møteleder blant de tilstedeværende. Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamlingen. Protokollen skal leses opp av møtelederen og signeres av de to som er valgt av generalforsamling til å signere.

Beslutninger og vedtak som treffes av generalforsamling krever alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene med mindre annet er bestemt i eierseksjonsloven.

8.

Tvistesaker

Enhver tvist mellom sameierne om forståelsen av disse vedtektene eller om forhold mellom partene for øvrig skal søkes løst i minnelighet. Dersom minnelig avtale ikke oppnås, skal tvist avgjøres ved de ordinære domstoler med eiendommenes verneting.
9.

Mislighold av fellesomkostninger.

Hvis en sameier ikke betaler de i generalforsamlingen fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid og ikke innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av sameiekontrakten og gir sameiet rett til å inndrive forfalne beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdelseslovens regler. I gjentakelsestilfelle og for øvrig hvis sameieren begår vesentlig brudd på sameieavtalen, kan sameiet på samme måte anse avtalen for brutt, og la vedkommende sameiers seksjon selges på tvangsauksjon.

Forslag 28 /9– 2017

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET

§1 BEBOERNES PLIKT

Beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til boligen. Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§2 FELLESOMRÅDER

Trappeoppgang, korridorer og øvrige fellesområder må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Forurensning av fellesområder er ikke tillatt. Kast ikke ut mat til fugler og dyr da dette tilkaller måker/rotter og mus. Søppel skal legges i anviste rennovasjonsbeholdere. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing eller inn-/utflytting plikter beboerne å frakte vekk selv.

Uten samtykke fra naboer er det ikke tillatt å henge eller riste tepper/tekstiler over eller utenfor gelender/rekkverk. Det samme gjelder spyling og vasking av veranda. Dette gjelder for de som har naboer i etasje under seg.

Uten samtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på utvendige bygningsdeler.

Dører til fellesområder skal holdes låst hele døgnet.

§3 INDRE ORDEN

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

§4 NATTERO

Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være nattero i boligene på hverdager. I helger og på helligdager skal det være nattero mellom kl 24:00 og kl 08:00. Det betyr at støyende aktiviteter slik som oppussing, avspilling av musikk etc. ikke må foregå i dette tidsrom.

Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapeligheter ut over de fastsatte tider, skal naboer som kan bli forstyrret varsles i god tid på forhånd.

Musikk skal uansett tid på døgnet ikke spilles slik at dette sjenerer øvrige sameiere.

§5 PARKERING

Parkering er kun tillatt på de registrerte plassene i parkeringsanlegget. Gjesteparkeringsplasser skal kun benyttes av gjester til beboerne.

§6 DUGNAD

Sameierne oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette.

§7 OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller har annen tilknytning til boligen. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

§8 DIVERSE

Dersom den enkelte sameier ønsker å sette opp utvendige persienner, hekk levegg eller lignende for å avgrense balkong, skal dette gjøres i samsvar med styret og naboer. Leveggen eller skjermingen må være av en slik utforming at den ikke er til ulempe eller hinder for andre seksjonseiere.

Parabol/antenne er det ikke lov å montere på husveggen.
Grilling er tillatt med gassgrill eller elektrisk grill. Kull er ikke tillatt. Utvis varsomhet.

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

**Innkalling til ordinært årsmøte i
SAMEIET RINGVEIEN 1**

Tirsdag 25.03.2025 Kl: 18:00
Kantina i Vennesla kommunehus. Inngang på baksida.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Eva Birkeland

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Rådgiver Audun Narvestad fra SØBO

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Styremedlem Truls Gregersen

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Opptelling foretas på årsmøtet

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjent

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding for 2024 ble lest opp og tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker fra eierne er mottatt.

5. Saker fra styret

Service på Nibe varmeanlegg utføres av godkjent firma hvert år.

Kostnaden er lik for alle leilighetene (kr 1000 i 2024) og kan "bakes inn" i felleskostnadene. Da blir det enklere å administrere, og sameiet slipper ekstra utgifter til utsending av faktura til alle.

Forslag til vedtak: Kostnadene til årlig service på Nibe varmeanlegg inkluderes i de månedlige fellesutgiftene.

6. Styrehonorar

Vedtast etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag. Styret foreslår totalt styrehonorar kr 30 000.

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. 30 000. Avgående styre fastsetter fordelingen.

7. Valg

Nåværende styre:

Styreleder, Eva Fyksen Birkeland
Styremedlem, Truls Gregersen
Styremedlem, Ole Wilhelmsen
Varamedlem, Kirsten Marie Seljås

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg i år, Eva Birkeland har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene Ole Wilhelmsen og Truls Gregersen er på valg i år. Begge har frasagt seg gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling: Styremedlem Ariaan Van Gooswilligen

Styremedlem Lars Terje Byrkjedal.

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Ariaan Van Gooswilligen for 2 år

Lars Terje Byrkjedal for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Vararepresentant Kirsten M. Seljås er på valg. Hun ønsker ikke gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling: Svein Urdal

Forslag til vedtak: Følgende varamedlem til styret er valgt:

Svein Urdal for 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Valgkomite Kirsten M. Seljås er på valg, men ønsker ikke gjenvalg

Valgkomiteens innstilling: Thor Sveinung Olsen

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Thor Sveinung Olsen for 2 år

Styrets årsmelding for SAMEIET RINGVEIEN 1 2024

Årsmelding

Sameiets 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 riktig oversikt over sameiets drift i 2024 og om stillingen ved årsskiftet.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Eva Fyksen Birkeland, Ringveien 1 A
Styremedlem, Ole Wilhelmsen, Ringvegen 1 A
Styremedlem, Truls Gregersen, Ringvegen 1 F
Varamedlem, Kirsten Marie Seljås, Ringvegen 1 D

Styrets arbeid i 2024

Styret har hatt 8 styremøter og behandlet 45 saker.

Styret har i tillegg har mange uformelle drøftinger og lagt ned mye arbeid for sameiet.

Det er meget godt samarbeid i styret.

Vi samarbeider også med styret i Ringveien 3 om fellesoppgaver.

Boligbyggelaget SØBO er forretningsfører og en viktig samarbeidspartner for styret.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Enklere vedlikehold i fellesarealene ute og inne ble utført ved dugnaden i mai. God deltagelse!

Gulvet i teknisk rom i kjelleren er blitt reingjort og malt.

Glassveggen for enden av svalgangen i 2., 3. og 4. etasje ble tatt ned. Beboerne vasket og lakkerte gulvet utenfor, før veggene ble fastmontert på nytt.

Gulvet i svalgangene ble reingjort og beiset (utført av beboerne)

Brannøvelse i september. Alle kom seg greit ut.

Alarmkommunikasjonen brann og redning er oppgradert fra 2G til 4G (firma Add secure)

Alarmkommunikasjonen for heisen er oppgradert fra 2G til 4G (firma Schindler)

Ny avtale om vintervedlikehold som brøyting og strøing med firma Honnemyr maskin AS

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Det blir dugnad for beboerne på fellesområdene i løpet av våren.

Vipas utfører regelmessig reinhold av heis, trapper og trapperom. Vipass kan også utføre flere tilleggsoppgaver hvis vi ønsker det. Maling av vinduskarmene ute blir nå vurdert. Styret har ellers ikke planlagt større vedlikeholdsarbeider i 2025. Men seinere vil det bli mer behov for vedlikehold, så vi ønsker fortsatt å ha en liten bankreserve.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2025

Resultatrapport klient 231 SAMEIET RINGVEIEN 1

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		428 616	418 398	428 616	428 616
Inndekning av kommunale avgifter		126 780	115 883	150 480	150 480
Innbetalt kabel TV/Internett		139 992	134 432	147 000	146 000
Inntekt garasjer		1 200	600	1 200	1 200
Fryseboksleie		2 520	1 260	2 520	2 520
Andre driftsinntekter	1	30 014	41 295	0	0
Sum inntekter		729 122	711 868	729 816	728 816
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	25 000	25 000	25 000	25 000
Forretningsførerhonorar		30 674	28 125	27 500	30 000
Lønn	3	6 858	7 544	0	6 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	4 492	4 589	3 525	4 371
Vedlikehold/serviceavtaler	4	132 070	119 186	172 791	151 145
Kabel-tv/Internett		140 007	140 060	147 000	146 000
Forsikring		34 542	30 881	33 000	38 000
Kommunale avgifter		218 268	190 752	208 500	235 000
Strøm		54 087	57 882	62 000	50 000
Renhold, fellesareal		43 781	38 500	39 000	41 000
Kontorrekvisita, trykksaker		2 260	3 404	2 000	2 000
Telefon og porto		0	0	500	0
Drift maskiner		2 464	1 668	0	0
Andre driftsutgifter	5	3 472	6 278	9 000	6 200
Sum driftskostnader		697 975	653 869	729 816	734 716
Driftsresultat		31 147	57 999	0	-5 900
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		9 545	308	0	5 000
Annen finansinntekt		970	516	0	900
Resultat av finansinntekt- og kostnad		10 515	824	0	5 900
Arsresultat	6	41 662	58 823	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	7	-41 662	-58 823	0	0
Sum disponering av resultat		-41 662	-58 823	0	0

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 467	1 764
Andre leierestanser		0	23 940
Andre fordringer	8	44 087	43 057
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		329 024	297 895
Skattetrekkskonto, bundne midler		0	3 300
Sum omløpsmidler	6	378 578	369 956
SUM EIENDELER		378 578	369 956

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		272 304	272 304
Årets resultat		41 662	0
Sum egenkapital	7	313 966	272 304
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 048	3 048
Leverandørgjeld		52 096	55 103
Skyldig off. myndigheter		121	4 363
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		858	944
Annen kortsiktig gjeld	9	8 489	34 195
Sum kortsiktig gjeld	6	64 612	97 652
Sum gjeld		64 612	97 652
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		378 578	369 956

SAMEIET RINGVEIEN 1

Vennesla, 27.02.2025

Eva Fyksen Birkeland Styreleder	Ole Wilhelmsen Styremedlem	Truls Gregersen Styremedlem
------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Note 1 - Andre inntekter

Andre driftsinntekter består av
strøm til El - kjøretøy med kr 12.014,-
Service Nibe anlegget kr 18 000,-
Totalt kr 30 014,-

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	25 000	25 000
Sum	25 000	25 000

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	6 000	6 600
5150 OPPTJENTE FERIEPENG	858	944
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	4 371	4 456
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENG	121	133
Sum	11 350	12 132

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

Sameiet 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

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	6 124	3 650
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	15 540	4 156
6603 VEDLIKEHOLD VVS	26 484	23 925
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	24 984	0
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	1 136	2 786
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	23 121	40 733
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	17 939	30 700
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	4 151	0
6630 BRØYTING	12 592	13 235
Sum	132 070	119 186

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
7720 GENERALFORSAMLING	1 279	1 280
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 055	2 283
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	938	0
7790 ANDRE KOSTNADER	200	2 715
Sum	3 472	6 278

Note 6 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	272 304	213 481
Årets resultat	41 662	58 823
B. Årets endringer i disponible midler	41 662	58 823
C. Disponible midler UB	313 966	272 304
Omløpsmidler	378 578	369 956
- Kortsiktig gjeld	64 612	97 652
Disponible midler 31.12	313 966	272 304

Note 7 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	272 304	213 481
Årets resultat	41 662	58 823
Sum egenkapital 31.12	313 966	272 304

Note 8 - Andre fordringer

Andre fordringer gjelder

- Periodisering kostnader som gjelder 2025, faktura mottatt i 2024 kr 41 039
- Klare finans. kr 3 048,-

Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld gjelder andel Strøm fra Sameiet Ringveien 3 kr 8 489,-

Resultat og balanse med noter for SAMEIET RINGVEIEN 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET RINGVEIEN 1

Styreleder	Eva Fyksen Birkeland (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Ole Wilhelmsen (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Truls Gregersen (sign.)	27.02.2025

Til Sameiet Ringveien 1

Kristiansand, 17.02.25

Erklæring

Årets regnskap for 2024 for Sameiet Ringveien 1 er utarbeidet av Sørlandet Boligbyggelag som valgt forretningsfører for sameiet.

Sameiet har færre enn 21 seksjoner og har dermed etter Eierseksjonsloven ikke krav til å velge registrert eller statsautorisert revisor.

Vi avgir derfor denne erklæring angående årsregnskapet:

Årsregnskapet for sameiet viser et overskudd på kr 41.662,-.
Årsregnskapet består av balanse pr 31.12.2024 samt resultatregnskap med tilhørende noter.

Basert på styrets informasjon og de kontrollhandlinger vi har utført, mener vi at årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling pr 31.12.2024.

Sørlandet Boligbyggelag

Stig Meberg

Stig Meberg
Statsautorisert regnskapsfører

FULLMAKT

NAVN:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____ / ____ - ____

NAVN:_____

ADRESSE:_____

Leilighetsnummer. _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn:_____

Adresse:_____

Leilighetens nummer:_____

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

Leveres ved inngangen

VEDTEKTER
for
SAMEIET RINGVEGEN 1, VENNESLA

Vedtektene er revidert i henhold til sameieloven og vedtatt i årsmøtet 27.03.2023.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ringveien 1

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 19 boligseksjoner samt parkeringskjeller og bod på eiendommen gnr. 23, bnr. 315 i Vennesla kommune..

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som angir sameieandelens størrelse.

Seksjons nr.	Formål	Sameiebrøk	Seksjons nr.	Formål	Sameiebrøk
1	Bolig	1079	11	Bolig	1079
2	Bolig	871	12	Bolig	871
3	Bolig	871	13	Bolig	871
4	Bolig	871	14	Bolig	871
5	Bolig	785	15	Bolig	785
6	Bolig	1079	16	Bolig	1244
7	Bolig	871	17	Bolig	1207
8	Bolig	871	18	Bolig	871
9	Bolig	871	19	Bolig	785
10	Bolig	785			
SUM					17538/17538

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.
Ervervelse av seksjon medfører rett og plikt til å være medlem av sameie.

2. Rettslig disposisjonsrett.

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

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

Vedtekter for Sameiet Ringveien 1 i Vennesla – etter ny sameielov Side 1 av 9

Side 1 av 9

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

(6) Sameiets seksjonseiere har sammen med seksjonseierne i Sameiet Ringveien 3 på gnr 23, bnr 508, rett til bruk av felles lekeplass

3-2 Husordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Seksjonseierne og eventuelle leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og være innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på forpliktelser overfor sameiet.

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

4. Parkering og boder

4-1 Sameiets parkeringsplasser og boder

P-plasser og boder i felles parkeringskjellere er fordelt jmf. punkt 1-2. Tildelingen kan ikke endres verken av årsmøtet eller styret med mindre de berørte samtykker i det. Dog kan det finne sted en omplassering dersom vilkårene i neste avsnitt er tilstede.

Det kan ikke selges p-plasser eller boder til noen utenfor Sameiene Ringveien 1 og Ringveien 3. En seksjon kan ha flere p-plasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret.

Utleie er kun tillatt til øvrige seksjonseiere. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Vedtekter for Sameiet Ringveien 1 i Vennesla – etter ny sameielov Side 2 av 9

Side 2 av 9

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feieing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

I parkeringskjeller er det 2 parkeringsplasser som er dimensjonert for forflytningshemmede. Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker som leier en seksjon, av offentlig myndighet er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede, kan styret etter søknad tildele en plass dimensjonert for forflytningshemmede. Styret kan samtidig pålegge den som inntil slik tildeling finner sted har benyttet plassen, å ta i bruk den parkeringsplass med tilhørende bod som den forflytningshemmede tidligere disponerte." Dette skjer ved loddtrekning blant de som har HC-plass. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

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

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

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

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

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

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Ved manglende vedlikehold hos en sameier kan styret etter to måneders skriftlig varsel, la dette utføres for sameierens regning. I påtrengende tilfeller kan vedlikeholdet utføres for sameierens regning uten forhåndsvarsel.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Styret i Sameiet Ringveien 1 og styret i Sameiet Ringveien 3 skal påse at fellesarealene fremtrer på en best mulig estetisk måte. En eventuell tillatelse til endring av farge etc. på boligene bestemmes av styrene i felleskap.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre som fortrinnsvis velges blant seksjonseierne. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 3 medlemmer og 1 varamedlem.

(2) Styremedlemmene velges for to år, om ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder for sameiet og ett av styremedlemmene i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle rapport fra styret
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret

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

(4) Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall

av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten RobotaDato utkjørt: 09.10.25 Side 1 av 2

SAMEIET RINGVEIEN 1	V³ r ref.:	231/9	Fñdselsdato eier:	16.10.1946
Ringvegen 1 A	Type:	Sameie		
4706 VENNESLA	Eiere:	Ingrid Alma Koland		
Organisasjonsnr:	919 860 952	Seksjonsnr:	9	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	3 208		
Felleskostnader:	Driftskostnader		1 774
Tilleggsytelser:	Service varmeanlegg		100
	Vann/avlñp		475
	Ekstra Parkeringsplass Renhold		20
	Telenor TV/Bredb³ nd		689
M³ ler:	Kaldt vann og avlñp: Enhet: 231/9 (231 - 9)		150

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (P³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. P³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:

Eva Fyksen Birkeland

Adresse:

Ringveien 1 A

Postnr/-sted:

4706 VENNESLA

Telefon:

Mob.: 47616257

E-post:

sameietringveien1@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 09.10.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	16 016	Gjeld:	0	Andre inntekter:	522
		Utgifter:	0		

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 23/315

Feste/eiet tomt:

Eiet

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602210487
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisationsnr	Navn	Adresse
936646777	VENNESLA KOMMUNE	Postboks 25, 4701 VENNESLA

Rekvirent(er) av forretnings

Fødselsdato/Orignr	Navn	Bruskenhet	Adresse
250456	MOSEID ØVYVIND		DALSVEIEN 30 B, 4634 KRISTIANSAND S
170352	MOSEID MARTINIUS		SOLKNATTEN 5, 4715 ØVREBØ
250456	MOSEID TORHILD		MUSSEKONSTIEN 5 D, 4635 KRISTIANSAND S

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1014	23	315

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1014	23	315	0	1	1079 / 17538	Boligseksjon	Nei	Nei
1014	23	315	0	2	871 / 17538	Boligseksjon	Ja	Nei
1014	23	315	0	3	871 / 17538	Boligseksjon	Ja	Nei
1014	23	315	0	4	871 / 17538	Boligseksjon	Ja	Nei
1014	23	315	0	5	785 / 17538	Boligseksjon	Nei	Nei
1014	23	315	0	6	1079 / 17538	Boligseksjon	Nei	Nei
1014	23	315	0	7	871 / 17538	Boligseksjon	Ja	Nei
1014	23	315	0	8	871 / 17538	Boligseksjon	Ja	Nei
1014	23	315	0	9	871 / 17538	Boligseksjon	Ja	Nei
1014	23	315	0	10	785 / 17538	Boligseksjon	Nei	Nei
1014	23	315	0	11	1079 / 17538	Boligseksjon	Nei	Nei
1014	23	315	0	12	871 / 17538	Boligseksjon	Ja	Nei
1014	23	315	0	13	871 / 17538	Boligseksjon	Ja	Nei
1014	23	315	0	14	871 / 17538	Boligseksjon	Ja	Nei
1014	23	315	0	15	785 / 17538	Boligseksjon	Nei	Nei



Doknr.: 1149465 Tinglyst: 18.10.2017
STATENS KARTVERK

12.10.2017 14.52

Side 1 av 2

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkinrt: 09.10.25 Side 2 av 2

SAMEIET RINGVEIEN 1	V³ r ref.:	231/9	Frjdselsdato eier:	16.10.1946
Ringvegen 1 A	Type:	Sameie		
4706 VENNESLA	Eiere:	Ingrid Alma Koland		
Organisasjonsnr:	919 860 952			

9: Forsikring

Forsikret i: Storebrand Forsikring AS Polisenr: 7713563

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1014	23	315	0	16	1244 / 17538	Boligseksjon	Ja	Nei
1014	23	315	0	17	1207 / 17538	Boligseksjon	Ja	Nei
1014	23	315	0	18	871 / 17538	Boligseksjon	Ja	Nei
1014	23	315	0	19	785 / 17538	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matikkelloven § 24

12.10.2017 14:52

Side 2 av 2

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

Begjærings skjemaet sendes til Vennesla kommune,

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjærings skjemaet returneres Vennesla kommune, oppmålingsvesenet for videreekspeidering til rekvisent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1014	Vennesla	23	315		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
250456	Torhild Moseid		1/3
170352	Martinius Moseid		1/3
250456	Øyvind Moseid		1/3

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾
1	B	1079		11	B	1079		21				31			
2	B	871	B	12	B	871	B	22				32			
3	B	871	B	13	B	871	B	23				33			
4	B	871	B	14	B	871	B	24				34			
5	B	785		15	B	785		25				35			
6	B	1079		16	B	1244	B	26				36			
7	B	871	B	17	B	1207	B	27				37			
8	B	871	B	18	B	871	B	28				38			
9	B	871	B	19	B	785		29				39			
10	B	785		20				30				40			
SUM BRØK		8954		SUM BRØK		8584		SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				17538				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Gnr. 23 bnr. 508 har adkomstrett over gnr. 23 bnr. 315 i felles avkjørsel.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Roger Aamodt

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Side 1 av 3

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM
SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)

☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller

☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b)

☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.

c)

☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d)

☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller

☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e)

☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f)

☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g)

☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h)

☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller

☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i)

☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.

Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)

d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
Søgne 21.3.-17	Roger Aamodt	Roger Aamodt	Ihht til fullmakt For Roger Amodt Eiendom AS AS Orgnr. 998182514

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM
SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Vennesla kommune erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
23	315		

i Vennesla kommune

Dato	Underskrift	Stempel
12/10-17	Kjeste Simonstad	Vennesla Kommune Oppmålingsavd.

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.

3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.

6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)

9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.

10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.

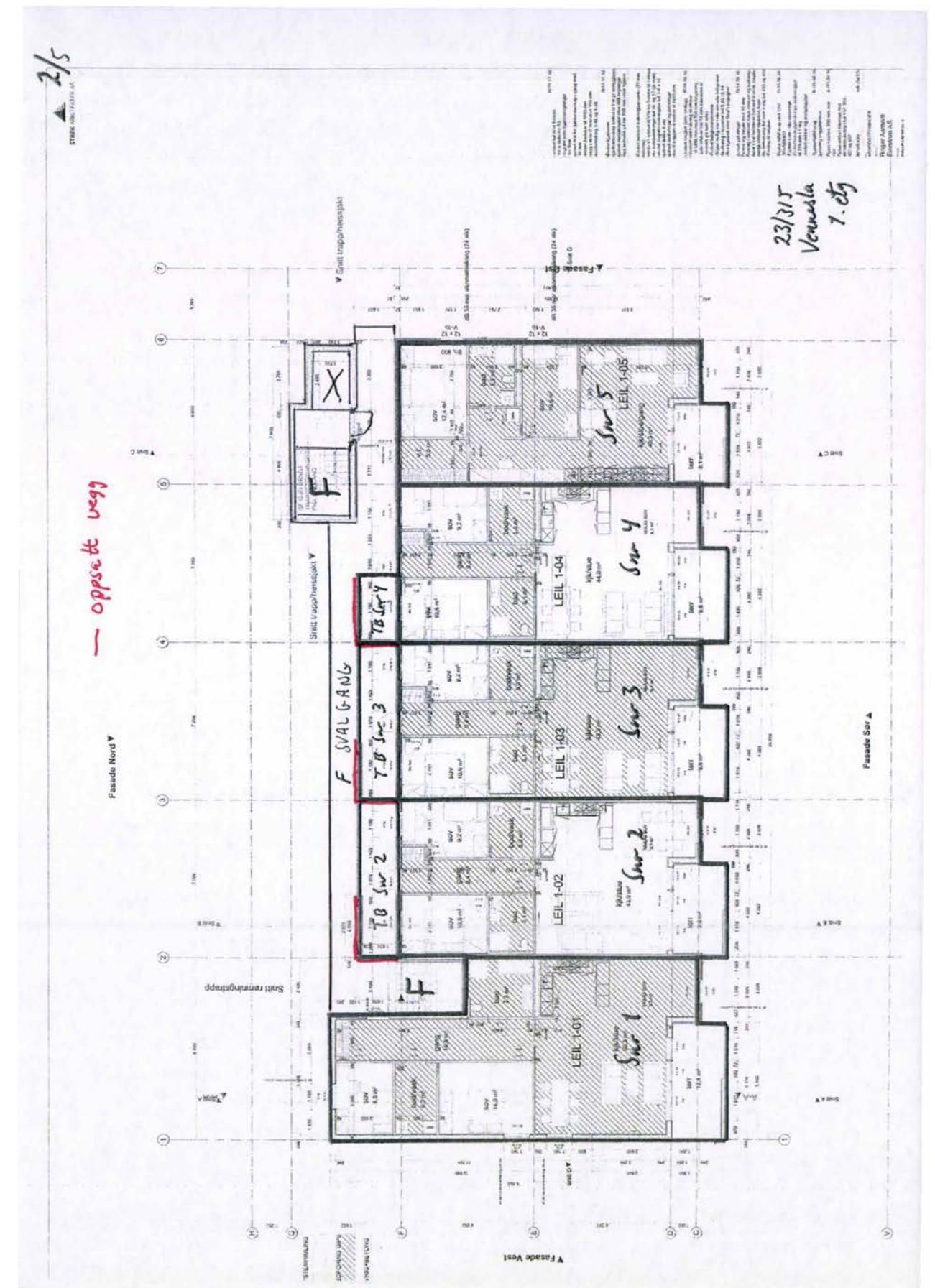
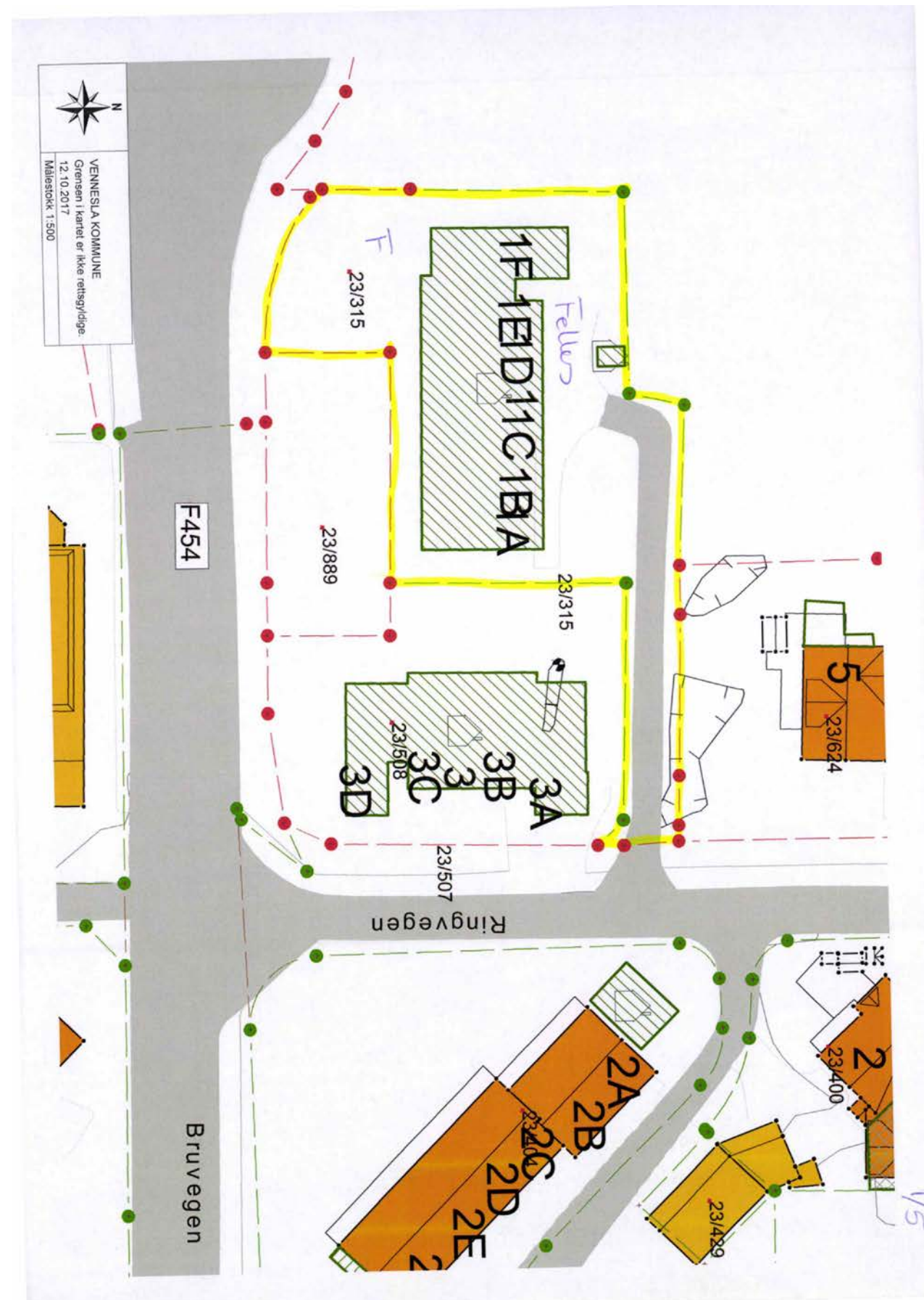
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.

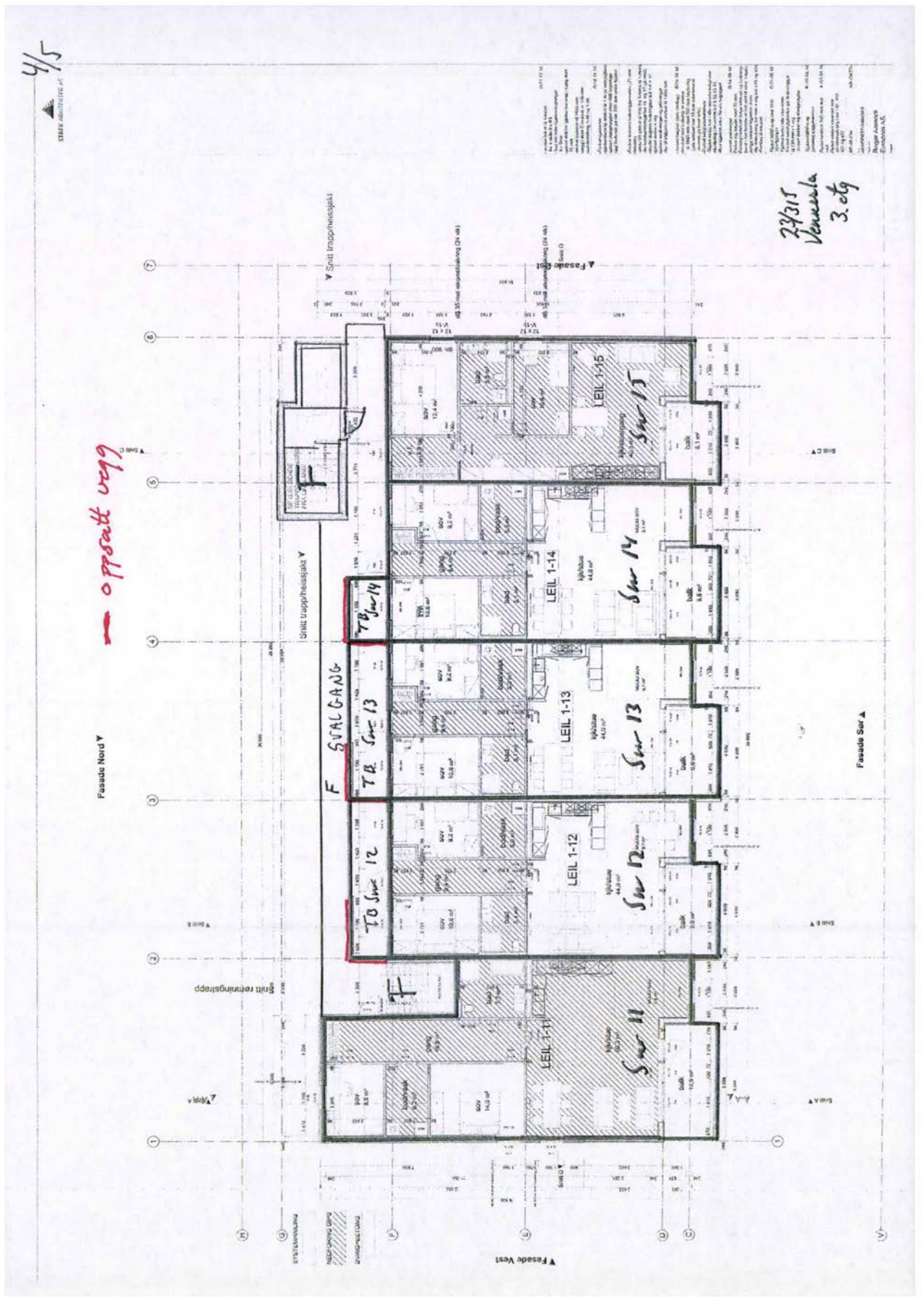
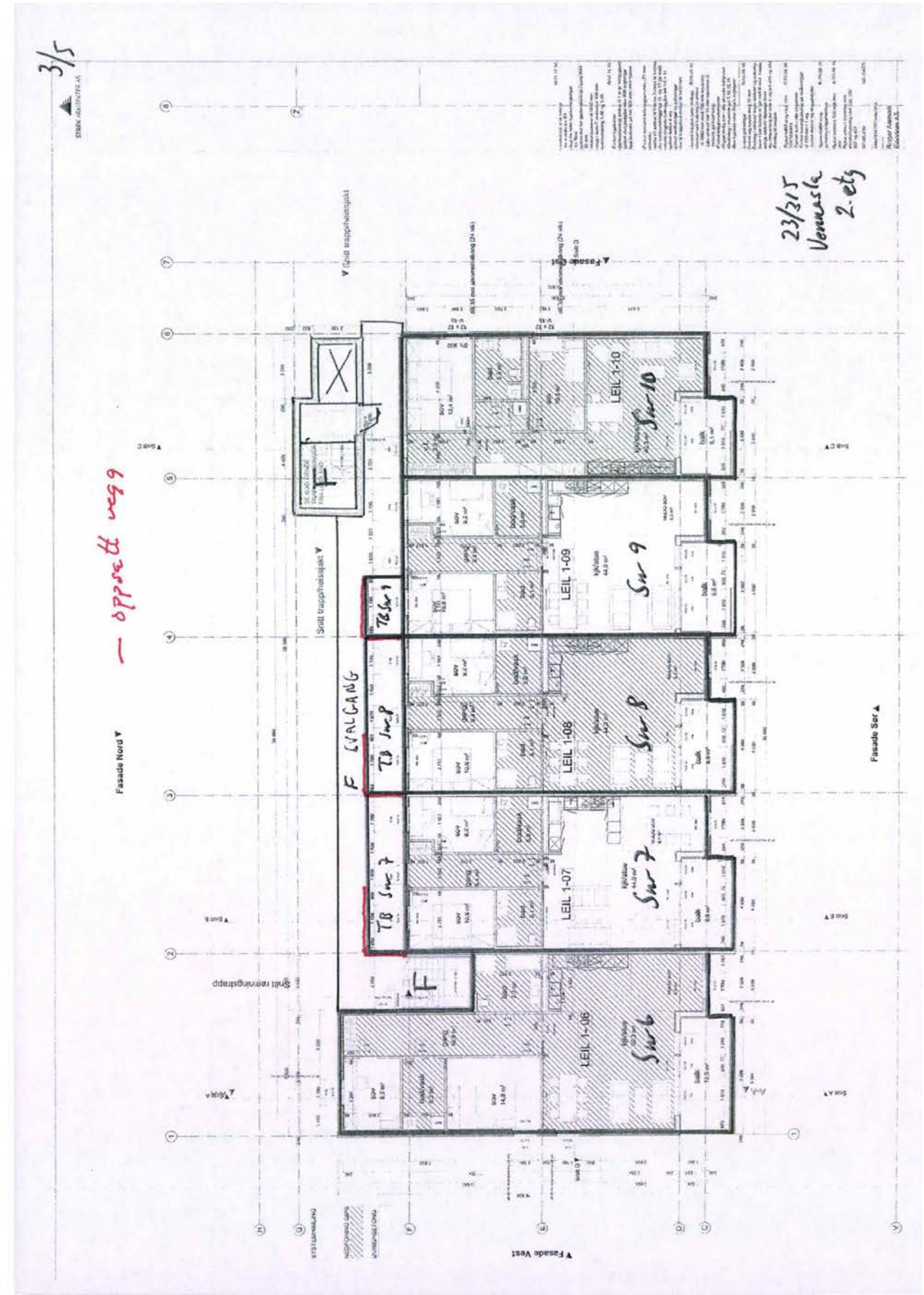
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

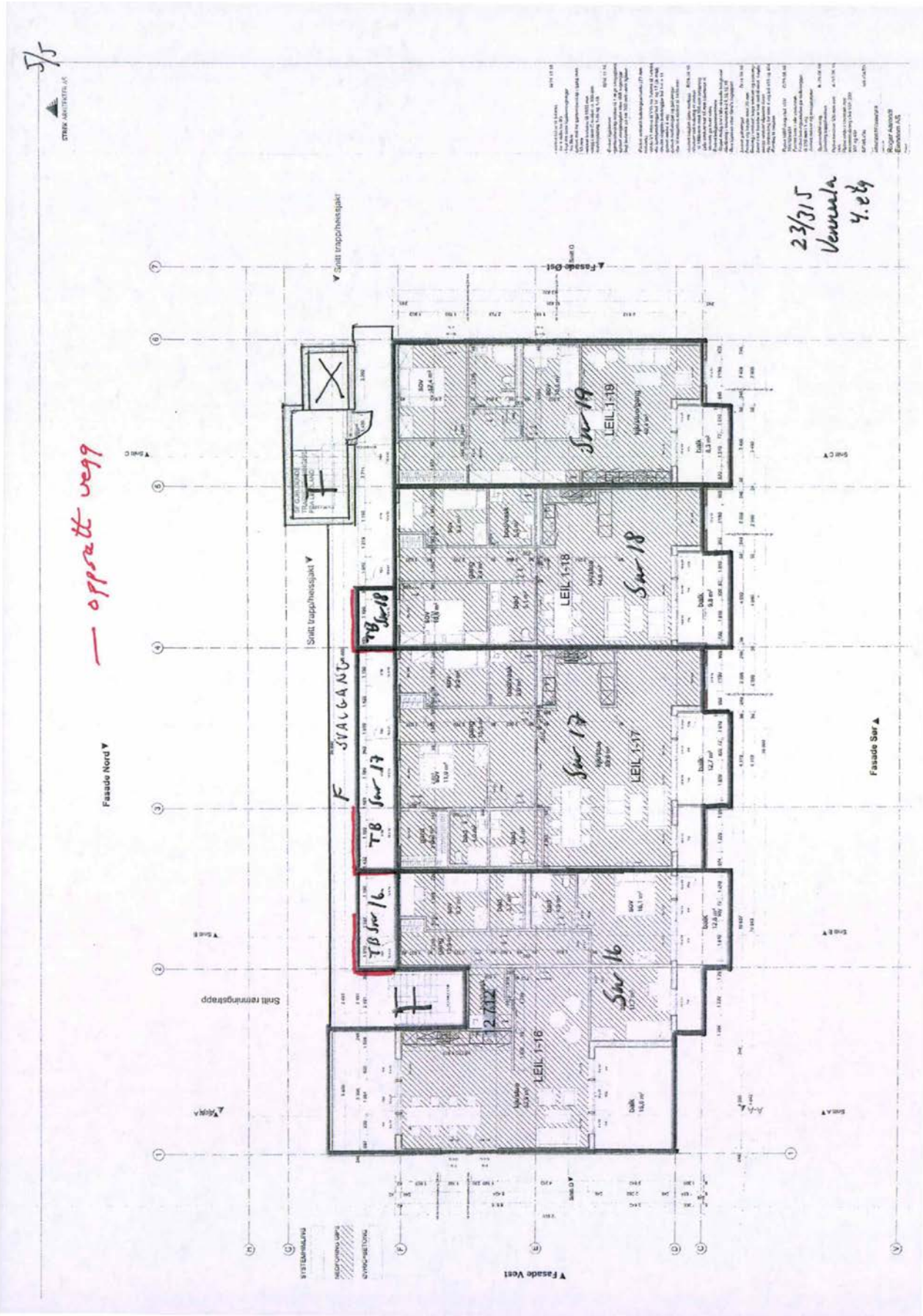
Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Roger Aamodt







Kommune

Vennesla

J. nr.

81/89

Målebrev nr.

4575

Evt. matrik. forretnings, dato, ref. nr.

Målebrev over

Enndom

Gnr. 23

Bnr. 315

Festens.

Bruksnavn/adresse

Nordstrand

Areal

2356.0

Dagbokstempel

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

Dato for forretningsen

31.3.89

Rekvirent

Oddvar Moseid / Vennesla kommune

Bestyrer

Jan Erik Heddeland

Forretning

Grense justering over gnr.23 bnr.187 og gnr.23 bnr.290.

Underskrift

Sted

Dato

Underskrift

Underskrift

Vennesla, 23.5.90

E. Haraldstad

Arild Aanesland

A. Aanesland

Tinglysing

Dagbokstempel

Tinglysingstempel

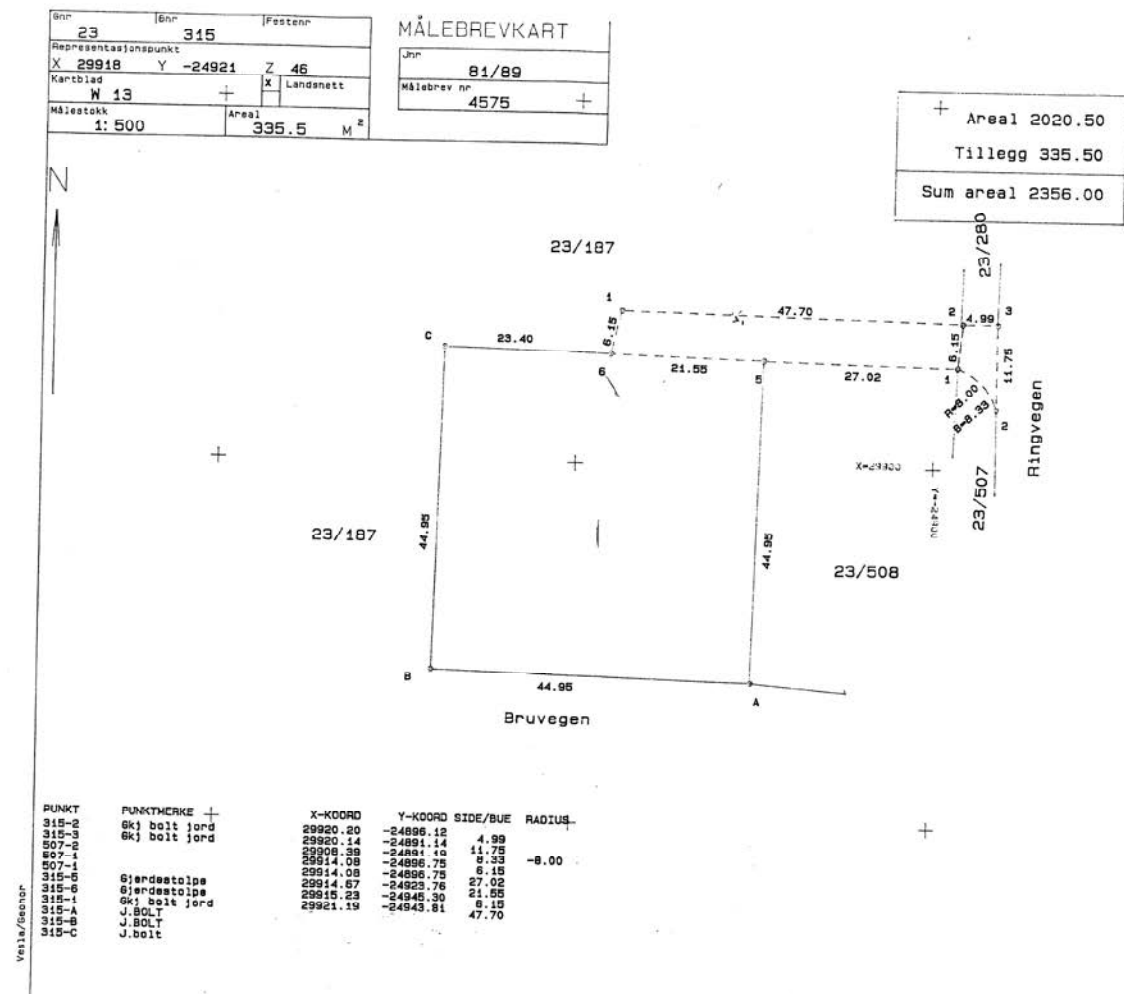
Påtegninger (rettelser o.l.)

Dette målebrevet erstatter tidligere målebrev 14. mai 1989.

K-blankett 5816 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-87

110

111



For matrikkelenhet:

Kommune: 4223 - VENNESLA
Gårdsnummer: 23
Bruksnummer: 315
Festenummer:
Seksjonsnummer: 9

Utskriftsdato/klokkeslett: 10.10.2025 kl. 10:42
Produsert av: Kjersti Simonstad

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	18.10.2017
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	871 / 17538 i matrikkelenhet 23 / 315
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		161046	KOLAND INGRID ALMA	H0202	RINGVEGEN 1 A 4706 VENNESLA	1 / 1

Eiere registrert hos skattemyndighetene						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos skattemyndigheten e		161046	KOLAND INGRID ALMA	H0202	RINGVEGEN 1 A 4706 VENNESLA	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
Annen referanse						

10.10.2025 10:42

Side 2 av 6

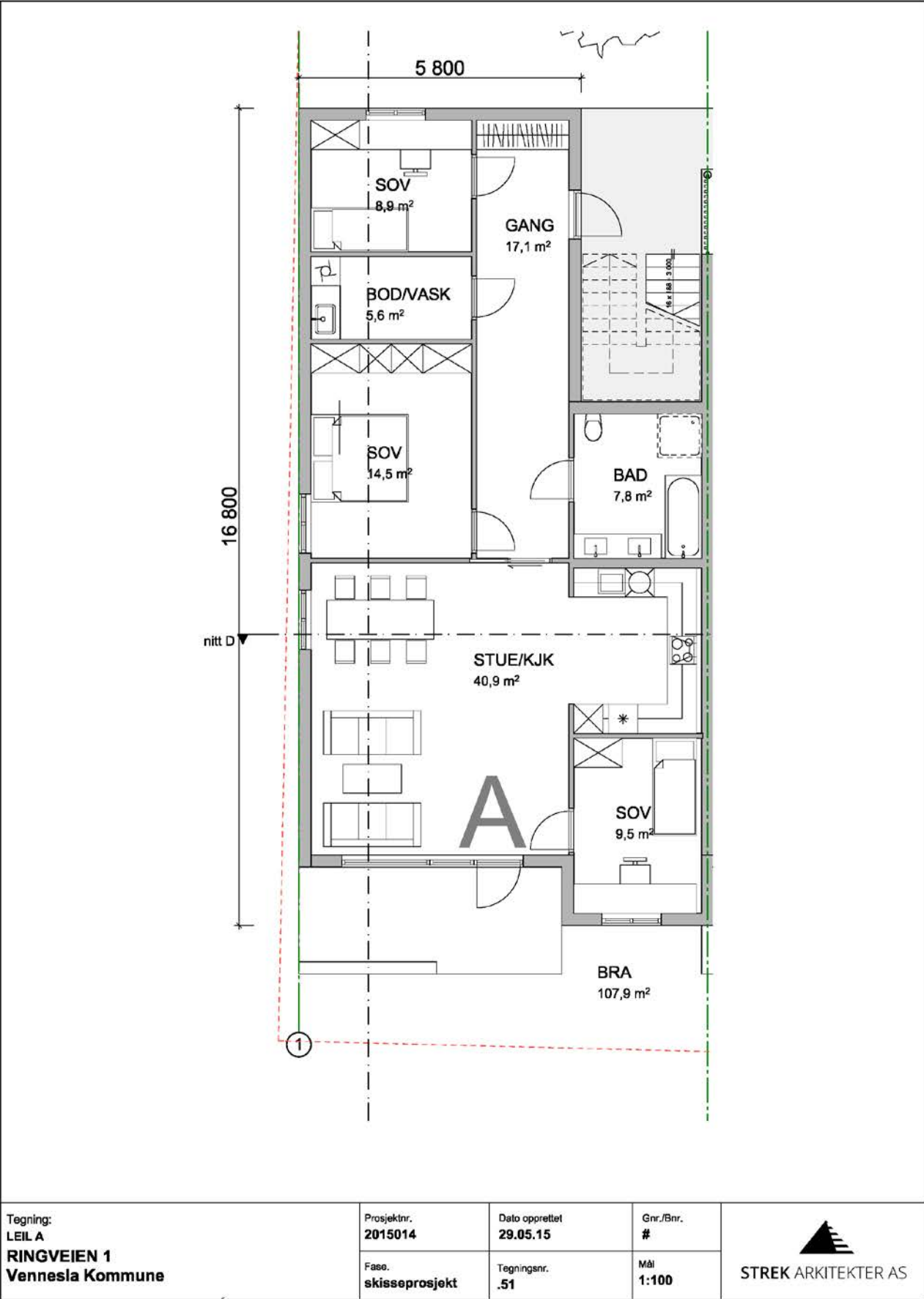
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
Annen referanse					
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4223 - 23/315		
		Omnummerert fra:	1014 - 23/315		
		Omnummerert til:	4223 - 23/315/0/1		
		Omnummerert fra:	1014 - 23/315/0/1		
		Omnummerert til:	4223 - 23/315/0/2		
		Omnummerert fra:	1014 - 23/315/0/2		
		Omnummerert til:	4223 - 23/315/0/3		
		Omnummerert fra:	1014 - 23/315/0/3		
		Omnummerert til:	4223 - 23/315/0/4		
		Omnummerert fra:	1014 - 23/315/0/4		
		Omnummerert til:	4223 - 23/315/0/5		
		Omnummerert fra:	1014 - 23/315/0/5		
		Omnummerert til:	4223 - 23/315/0/6		
		Omnummerert fra:	1014 - 23/315/0/6		
		Omnummerert til:	4223 - 23/315/0/7		
		Omnummerert fra:	1014 - 23/315/0/7		
		Omnummerert til:	4223 - 23/315/0/8		
		Omnummerert fra:	1014 - 23/315/0/8		
		Omnummerert til:	4223 - 23/315/0/9		
		Omnummerert fra:	1014 - 23/315/0/9		
		Omnummerert til:	4223 - 23/315/0/10		
		Omnummerert fra:	1014 - 23/315/0/10		
		Omnummerert til:	4223 - 23/315/0/11		
		Omnummerert fra:	1014 - 23/315/0/11		
		Omnummerert til:	4223 - 23/315/0/12		
		Omnummerert fra:	1014 - 23/315/0/12		
		Omnummerert til:	4223 - 23/315/0/13		
		Omnummerert fra:	1014 - 23/315/0/13		
		Omnummerert til:	4223 - 23/315/0/14		
		Omnummerert fra:	1014 - 23/315/0/14		
		Omnummerert til:	4223 - 23/315/0/15		
		Omnummerert fra:	1014 - 23/315/0/15		
		Omnummerert til:	4223 - 23/315/0/16		
		Omnummerert fra:	1014 - 23/315/0/16		
		Omnummerert til:	4223 - 23/315/0/17		
		Omnummerert fra:	1014 - 23/315/0/17		

10.10.2025 10:42

Side 3 av 6

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing		Matrikkelføring	
		Status	Endret dato	Signatur	Dato
		Omnummerert til:	4223 - 23/315/0/18		
		Omnummerert fra:	1014 - 23/315/0/18		
		Omnummerert til:	4223 - 23/315/0/19		
		Omnummerert fra:	1014 - 23/315/0/19		
Seksjonering	12.10.2017	Tinglyst	24.10.2017	1014sik	12.10.2017
Seksjonering	17/04298	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	1014 - 23/315		
		Etablert/Endret	1014 - 23/315/0/1		
		Etablert/Endret	1014 - 23/315/0/2		
		Etablert/Endret	1014 - 23/315/0/3		
		Etablert/Endret	1014 - 23/315/0/4		
		Etablert/Endret	1014 - 23/315/0/5		
		Etablert/Endret	1014 - 23/315/0/6		
		Etablert/Endret	1014 - 23/315/0/7		
		Etablert/Endret	1014 - 23/315/0/8		
		Etablert/Endret	1014 - 23/315/0/9		
		Etablert/Endret	1014 - 23/315/0/10		
		Etablert/Endret	1014 - 23/315/0/11		
		Etablert/Endret	1014 - 23/315/0/12		
		Etablert/Endret	1014 - 23/315/0/13		
		Etablert/Endret	1014 - 23/315/0/14		
		Etablert/Endret	1014 - 23/315/0/15		
		Etablert/Endret	1014 - 23/315/0/16		
		Etablert/Endret	1014 - 23/315/0/17		
		Etablert/Endret	1014 - 23/315/0/18		
		Etablert/Endret	1014 - 23/315/0/19		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Bygningsnr:	300 571 600			Bebygd areal:	1 897	Ant. boliger:	19	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	3 567	Ant. etasjer:	5	Rammetillatelse:	26.08.2015
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32			Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	06.01.2017
	Nord: 6459089 Øst: 438992			Bruksareal totalt:	3 567	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.			Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	12.10.2017
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest								
Energikilder:									
Oppvarming:									
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt		
H04	4	420	0	420	0	0	0		
H03	5	450	0	450	0	0	0		
H02	5	450	0	450	0	0	0		
H01	5	450	0	450	0	0	0		
K01	0	1797	0	1797	0	0	0		
Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC Matrikkelenhet
4100 Ringvegen 1 A		H0202		Bolig		87,1	4	Kjøkken	0 0 23/315/0/9
Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn			Bruksenhet	Adresse			
Tiltakshaver	170352	MOSEID MARTINIUS				SOLKNATTEN 5			
4715 ØVREBØ									





STREK ARKITEKTER AS



Fasade Sør

1:200



Fasade Vest

1:200



BIM-workday ArchCAD 18 NOR Filesharing: C:\Users\Hilde\Desktop\Hilde Andersen\Documents\BYGGESAKER\RINGVEJEN 1 Roger Aarnedt Elendom AS\RINGVEJEN 1 2.ppt

Fase: skisseprosjekt		
Tilrættstaver		
Roger Aamodt Eiendom AS		
Prosjekt		
RINGVEIEN 1 Vennesla Kommune		
#		Filnavn
Projektnavn:		RINGVEIEN_1_2.dwg
Prosjektid:	Tegningssett:	Dato:
2015014	A40-2	29.05.15
Tittel tegning:		Målestokk:
FASADEF SØR OG VEST		1:200



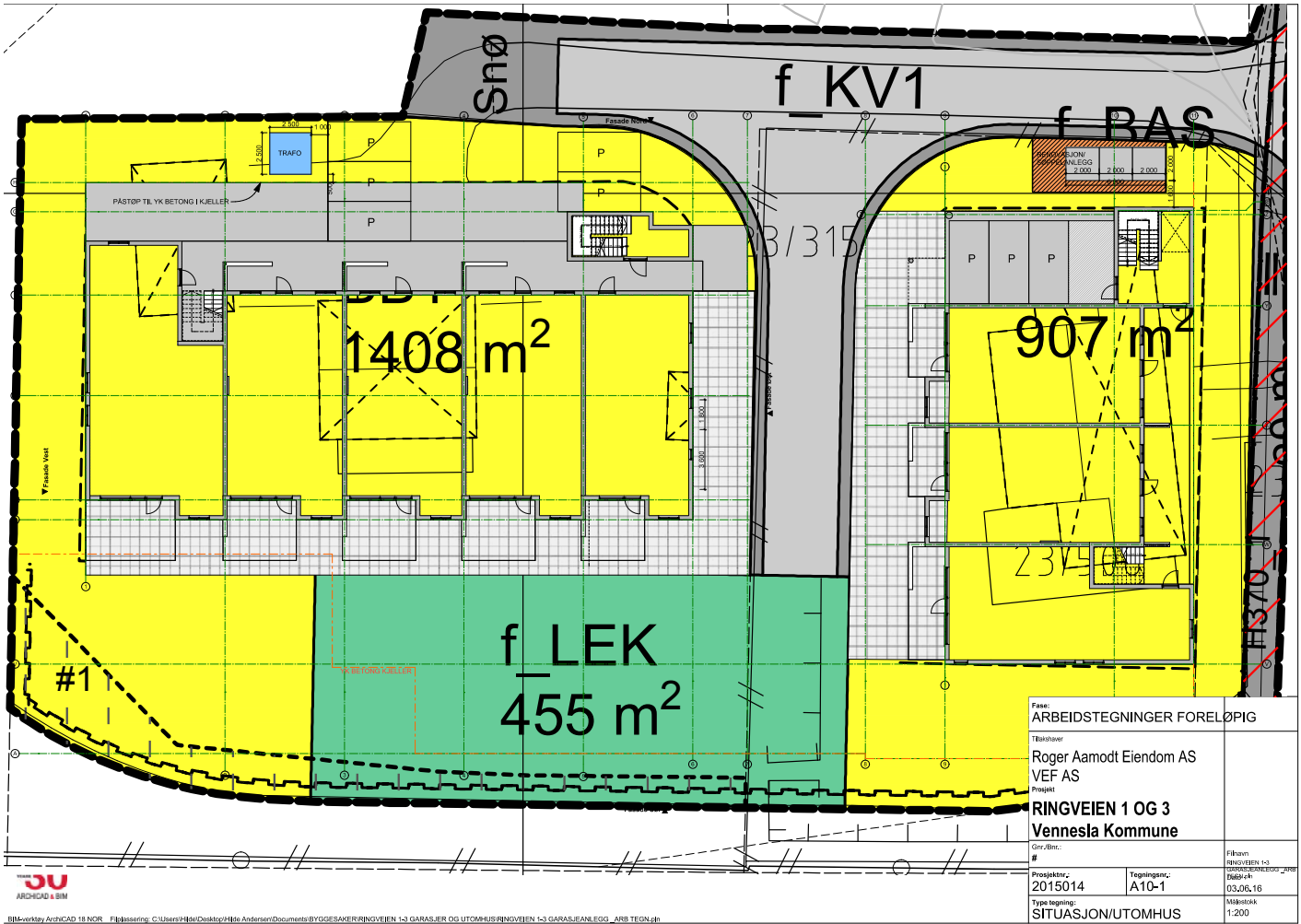
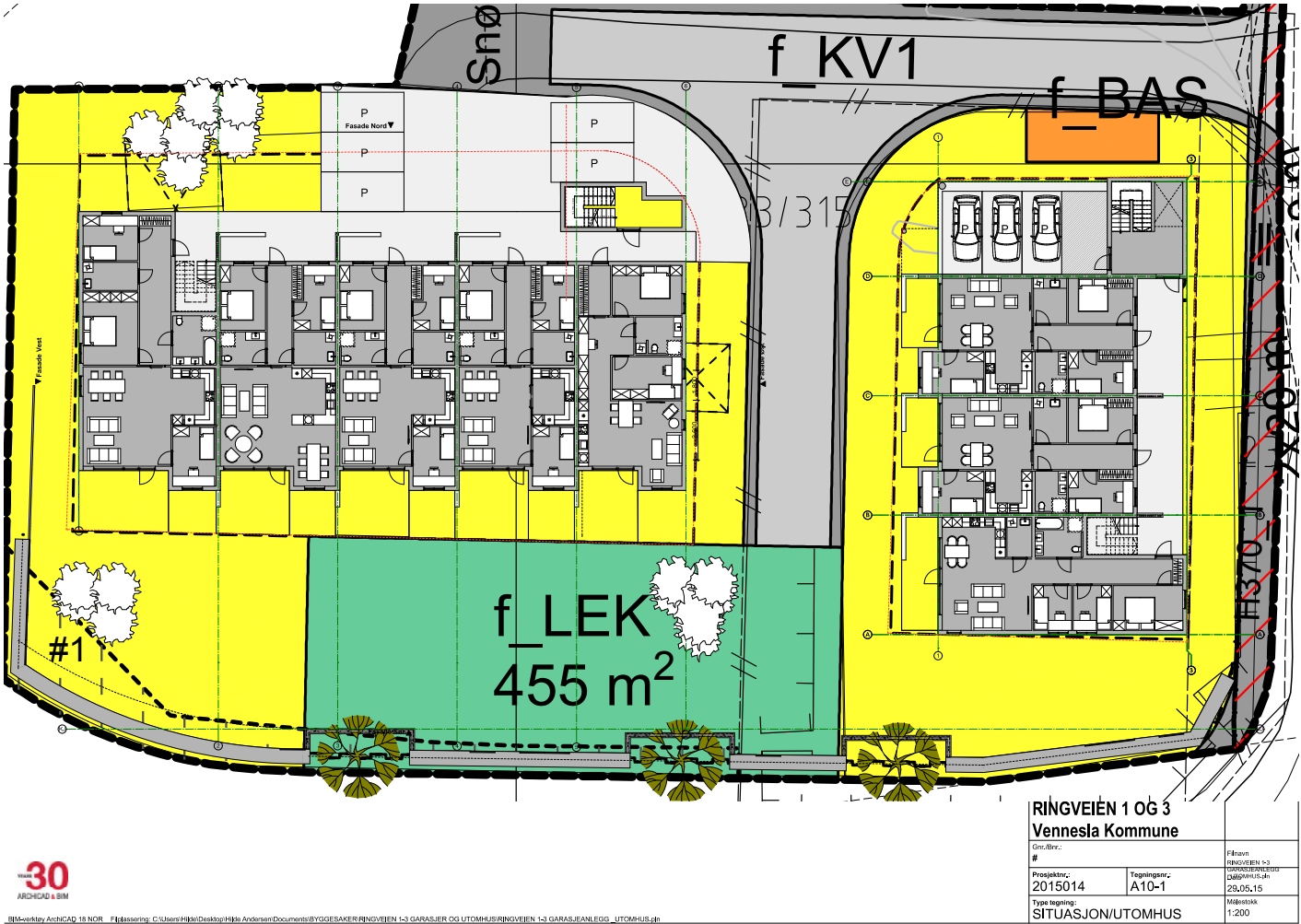
STREK ARKITEKTER AS



Fase: skisseprosjekt		
Tilnavn: Roger Aamodt Eiendom AS VEF AS Prosjekt: RINGVEIEN 1 OG 3 Vennesla Kommune		
Gnr/Bnr: #	Filnavn: RINGVEIEN 1-3 TILNAVNED 2015000 20150515 29.05.15	Prosjekt: 2015014
Type registrering: PERSPEKTIV 1	Tagingsnr.: 21	Målestokk: 1:117,65

30
YEARS
ARCHIVO & BIR

BIM-verktøy ArchCAD 18 NOR Filplassering: C:\Users\Hilde\Desktop\Hilde Andersen\Documents\SYGGESAKER\RINGVEIEN 1-3 GARASJER OG UTOMHUS\RINGVEIEN 1-3 GARASJEANLEGG_UTOMHUS.plt





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 eiendom (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-antennar 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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 kontraktsignering 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



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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ringvegen 1A
4706 VENNESLA

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Tommy Svendsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre