

VENNESLA SENTRUM

SENTRUMSVEGEN 6C, 4700 VENNESLA

Stor og flott 3-roms leilighet - Parkering og heis - Vestvendt, innglasset balkong - Svært sentralt



Prisantydning: 2 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo v/ Didrik Hagel Pedersen har gleden av å presentere Sentrumsvegen 6C! En stor og flott leilighet med direkte nærhet til sentrum med alle de nødvendige fasiliteter i gåavstand. Bussholdeplass rett ved.

Leiligheten, fra 2013, er plassert i 2.etasje og har en stor innglasset balkong med solrik og vestvendt utsikt og ligger samtidig usjenert. Det følger med egen parkering og bod i felles garasjekjeller, og fra kjelleren er det heis opp til svalgangen ved leiligheten.

Innhold 2.etg: Gang, soverom 1, soverom 2, bad/ vaskerom, bod/teknisk, stue med åpen kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til en stor og innglasset balkong.

Her får du mye leilighet for pengene - BØR SES!

Velkommen til visning - husk påmelding!

Adresse	Sentrumsvegen 6C
Prisantydning	2 990 000,- + omk.
Omkostning	86 540,-
Totalpris	3 076 540,-
Felleskostnader	Kr 4 640,-
BRA-i/BRA Total	91/113 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2013
Tomt	1676.1 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

Didrik Hagel Pedersen
Eiendomsmegler
Telefon: 994 43 800
Mail: dhp@exbo.no



INNHold



Exbo avd. Søgne og Songdalen
Rådhusveien 39
4682 SØGNE
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
32	Egenerklæring
37	Tilstandsrapport
52	Vedtekter
59	Husordensregler
60	Busjett/felleskostnader
72	Boligkjøperforsikring
74	Budskjema



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 91 kvm
BRA - e: 5 kvm
BRA - b: 17 kvm
BRA totalt: 113 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 5 kvm.

2. etasje
BRA-i: 91 kvm.
BRA-b: 17 kvm.

Tomtetype

Felleseiet

Tomtestørrelse

1676.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt med asfaltert innkjørsel med varmekabler i nedkjørsel, belegningsstein med sittegruppe, gjerde og diverse beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet like ved Vennesla sentrum med bl.a. kjøpesenter og gågate med et bredt tilbud av butikker, spisesteder, kaffeer, bibliotek og andre tilbud. Bussholdeplass rett utenfor med hyppige avganger, samt kort vei til skole og barnehager.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Jan Arild Tallaksen

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Steinar Kjær
Linda Løyning Kjær

Byggemåte

Se boligsalgssrapport.

Innhold

Leilighet:

2. etasje:

BRA-i 91 kvm: Gang, bad/vaskerom, bod/teknisk rom, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken.

BRA-b 17 kvm: Innglasset balkong.

Kjeller:

BRA-e 5 kvm: Bod.

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

Standard

Takstmannens konklusjon:

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG

Vinduene er av PVC med 3-lags glass. Det er malt hovedytterdør og PVC balkongdør. Innglasset balkong med utgang fra stue. Dekke av betong. Rekkverk av metall og glass.

INNVEDIG

Gulvet er med parkett og flis. Vegger og himling er med malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten.

VÅTROM

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Våtrommet har skjult vannnett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er nyere stålsluk. Membransjiktet er opplyst etablert i 2013. Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Det er balansert ventilasjon. Boligen forsynes med varmt tappevann fra et sentralt varmtvannsanlegg for bygget. I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og bad. Det elektriske anlegget har automatsikringer. Det er brannslukker og røykvarsler i bygget.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

- Skoskap i gangen følger også med.
- Hyller/reoler i kjellerbod følger med.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Moderniseringer og påkostninger

- Selger opplyser om at det skiftet nye LED-spotter i gang og stue.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i fellesutgiftene.

Parkering

P-plass nr. 203 i felles garasje anlegg.

Egen portåpner medfølger.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

6499300

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport Jan Arild Tallaksen, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Sameiets vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap kan fås ved henvendelse til megler. Dette må nøye gjennomgås før budgivning.

Salg av boligseksjon:

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

ENERGI

Oppvarming

Leiligheten varmes opp varmepumpe og vannbåren varme i gulv i gang, bad, stue/kjøkken.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

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

Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter

C

Energifarge

Lyse grønt

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 13 454

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for denne eiendommen er beregnet for år 2026 til å bli 13 454,-. Dette omfatter: Vann og avløp som varierer etter forbruk, eiendomsskatt og feiing. Gebyrer for kommunale avgifter er fordelt på 12 terminer.

Eiendomsskatten på denne boligen for 2026, er beregnet til å bli 5 181,-.

Renovasjon er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 705 449

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 821 795

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Søgne og Greipstad sparebank. Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

BOENHETEN

Eierbrøk

91/1601

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker bl.a. følgende: Husforsikring, renovasjon/søppeltømming, vann og kloakkavgift, TV/internett, vakth./alarmtilkn./brann, felles strøm, fjernvarme, vindusvask med byrå, snørydding, vaktmester, vedlikehold ventilasjon og andre driftskostnader.

For mer utfyllende se vedlagte budsjett i komplett salgsoppgave.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4640

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Graslia Atrium

Organisasjonsnummer

912768082

Om sameiet

Sameiet Graslia Atrium består av 13 bolig- og 2 næringsseksjoner.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap kan fås ved henvendelse til megler.

Det opplyses spesielt om i vedtekter og husordensregler følgende:

- Ved utleie av seksjon eller garasjeplass skal styret informeres.
- Den enkelte seksjonseier plikter å foreta det indre vedlikehold av eierseksjonen.
- Uten godkjenning fra styret er det ikke anledning til å foreta utvendige endringer av fasaden som f.eks. delevegger, skilt, antenner, markiser, utvendige persienner eller andre faste innretninger.
- Biler, motorsykler og sykler for beboerne parkeres på sine anviste plasser. Gjester kan parkere i gjesteparkeringen ved besøk. Det er ikke anledning til langtidsparkering.

Dyrehold

- Det er i utgangspunktet tillat å holde hund eller katt eller andre dyr i sameiet dersom dette ikke er til ulempe eller sjenanse for de øvrige sameierne. Styret skal imidlertid godkjenne et slikt dyrehold og skal i forkant av en slik anskaffelse motta søknad om dette med opplysninger om type katt, hund eller andre dyr.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Merkantil Service

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 154, seksjonsnummer 5 i Vennesla kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4223/6/154/5:

27.01.1917 - Dokumentnr: 902457 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:4223 Gnr:6 Bnr:102

Overført fra: Knr:4223 Gnr:6 Bnr:154

Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1924 - Dokumentnr: 900162 - Erklæring/avtale Grensegangssak

Overført fra: Knr:4223 Gnr:6 Bnr:154

Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1926 - Dokumentnr: 905124 - Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:4223 Gnr:6 Bnr:154

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1944 - Dokumentnr: 990177 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:4223 Gnr:6 Bnr:154

Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.1969 - Dokumentnr: 101775 - Erklæring/avtale Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:4223 Gnr:6 Bnr:154

Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1971 - Dokumentnr: 100073 - Erklæring/avtale Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. byggegrense

Overført fra: Knr:4223 Gnr:6 Bnr:154

Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1977 - Dokumentnr: 102467 - Best om garasje/ parkering

Rettighetshaver: Knr:4223 Gnr:6 Bnr:102

Overført fra: Knr:4223 Gnr:6 Bnr:154

Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2013 - Dokumentnr: 780812 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Drivenes Tore Gustav
Født: 05/01-1967
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2013 - Dokumentnr: 780812 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 91/1601

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for leilighetsbygg - Graslia atrium. Tiltakstype: Stort og frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. Datert 28.11.2016.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert under "VENNESLA KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL NY REGULERINGSPLAN FOR VENNESLA SENTRUM. 2001." Revidert siste gang 14.06.06, 09.11.06, 12.12.06, 03.02.2026, 12.03.2026.

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Vennligst oppgi ønsket overtakelse i budskjema.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er

mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

10 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

74 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

75 840,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

86 540,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

3 065 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

3 076 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

O mkostninger kjøpers beløp

Kr 86 540

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på

help.no.

Meglervederlag

Provisjon:

1,35 % i provisjonsats gitt prisantydning utgjør: kr. 40 365,00.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,
Oppgjørsgebyr kr. 5 500, Presentasjonspakke/
tilrettelegging kr. 17 900, Registersøk og elektronisk
signering kr. 2 500,

Andre utgifter/utlegg:

- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Norkart (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførerergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt utgjør dette: 91 687,00.

Oppdragsansvarlig

Didrik Hagel Pedersen

Eiendomsmegler

dhp@exbo.no

Tlf: 994 43 800

Exbo avd. Søgne og Songdalen, Rådhusveien 39

4640 SØGNE

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

09.09.2026

























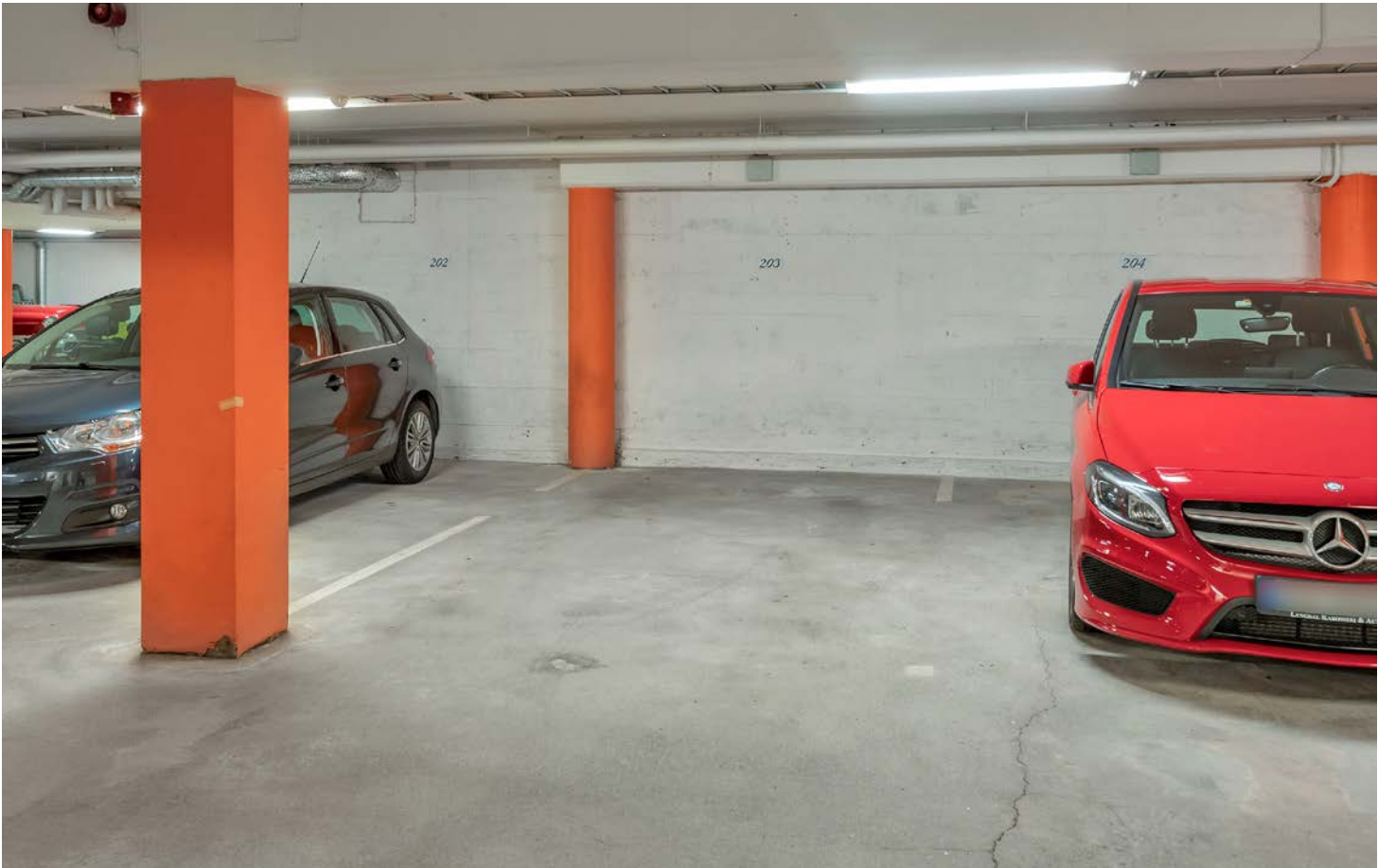
















Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Søgne	
Oppdragsnr.	
1007260057	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Linda Løyning Kjær	Steinar Kjær
Gateadresse	
Sentrumsvegen 6C	
Poststed	Postnr
VENNESLA	4700
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1007260057

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007260057

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Løyning Kjær	e587400539fdb8f440c88 1e30ded701ad59d278d	26.08.2026 13:37:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steinar Kjær	13680d8fdf6bede4ca892 3a847461c007c09be99	26.08.2026 13:39:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007260057

- 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>

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Sentrumsvegen 6 C, 4700 VENNESLA



VENNESLA kommune



gnr. 6, bnr. 154, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 28.08.2026

Rapportdato: 02.09.2026

Oppdragsnr.: 20924-3125

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: KT9536

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Gøran Knutsen er ansatt i JATBygg AS med bakgrunn som tømrer, utdannet fagskoleingeniør og takstmann.

Han arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom, og bidrar med faglig kompetanse innen tekniske vurderinger, tilstandsrapportering og taksering.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

JATBygg AS legger vekt på faglig kvalitet, grundighet og uavhengige vurderinger i alle oppdrag.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarett. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene er av PVC med 3-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
Innglasset balkong med utgang fra stue. Dekke av betong. Rekkverk av metall og glass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er med parkett og flis.
Vegger og himling er med malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvedig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.
Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet har flis på vegg og malt innvedig tak.
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er nyere stålsluk.
Membransjiktet er opplyst etablert i 2013.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvedige vannledninger er av plast.
Innvedige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er balansert ventilasjon.
Boligen forsynes med varmt tappevann fra et sentralt varmtvannsanlegg for bygget.
I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og bad.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Det er brannslukker og røykvarsler i bygget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

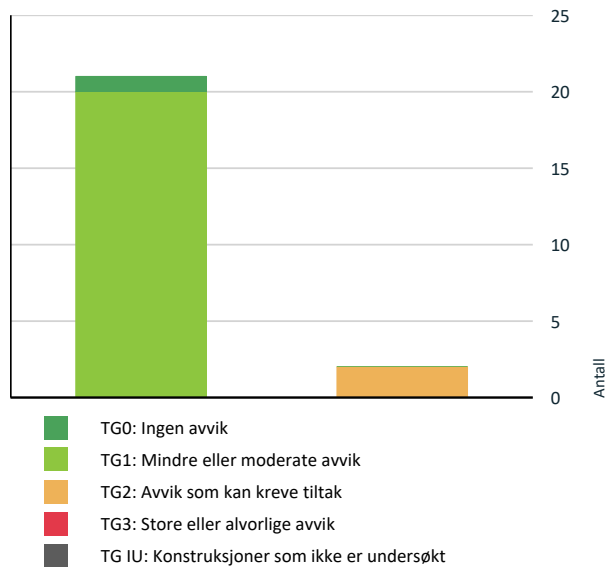
[Gå til side](#)

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 28.8.2026 Klokka 14.00

Det var regn og 16 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

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

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

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

UTVENDIG

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av PVC med 3-lags glass.

Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong med utgang fra stue. Dekke av betong. Rekkverk av metall og glass.
Innglasset balkonger er noe enklere glasskonstruksjoner der det kan komme vann ved mye nedbør.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I henhold til NS 3600:2025 er det foretatt en overordnet vurdering av byggets fellesdeler og utvendige bygningsdeler innenfor oppdragets omfang. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner fra tilgjengelige områder. Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan, årsmøteprotokoller eller annen dokumentasjon som beskriver vedlikehold og tilstand på byggets fellesdeler. Manglende dokumentasjon medfører et begrenset vurderingsgrunnlag, og det er derfor satt TG2 på fellesdelene. Vurderingen omfatter ikke skjulte konstruksjoner eller forhold som ligger utenfor oppdragets omfang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er med parkett og flis.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling er med malte plater.
De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt leilighet.
Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målingene er begrenset av at leiligheten var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.
Målinger viser avvik innenfor gjeldende standard.

Radon

Beskrivelse

I bygninger med godt ventilerte grunnplan, som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak.
En fordel med kryperom er at det kan gjøres utbedringstiltak i ettertid om det skulle vise seg at innholdet av radon i inneluften overstiger grensen på 100 Bq/m³.

Preaksepterte ytelser:

Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning
som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen som står i vann som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren med et ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Det ble heller ikke observert indikasjoner på forekomst av dette under befaringen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er utført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommets tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

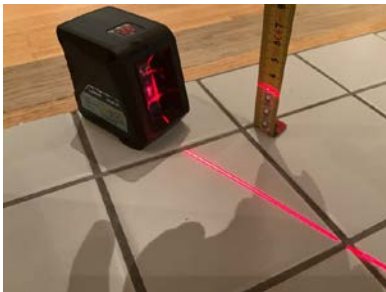
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca 38 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist i dusjen.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er nyere stålsluk.

Membransjiktet er opplyst etablert i 2013.

Membranen har en alder som tilsier at den fortsatt er innenfor forventet brukstid.

Membranen er en skjult bygningsdel og vurderingen er basert på alder, tilgjengelig dokumentasjon og synlige forhold ved befarings.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, måling utført i bunnsvill mot våtrommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

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



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen forsynes med varmt tappevann fra et sentralt varmtvannsanlegg for bygget.

Selve anlegget er plassert utenfor boenheten og inngår i borettslagets/sameiets felles tekniske installasjoner og vedlikeholdsansvar. Anlegget i sin helhet er ikke undersøkt.

Vurderingen er begrenset til tilgjengelige rør og koblinger i boenheten samt kontroll for synlige tegn til lekkasje.

Det ble registrert varmtvann ved tilgjengelige tappesteder, men kapasitet, temperaturstabilitet, oppstillingssted, alder og eventuell lekkasjesikring for det sentrale anlegget er ikke nærmere kontrollert. Opplysninger om alder, service og vedlikehold bør innhentes fra borettslaget/sameiet.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og bad.

Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i koblinger på synlige deler. Ventiler er ikke funksjonstestet, årlig kontroll av denne typen anlegg må forventes.



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.

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Eier opplyser at anlegget ble installert i 2013. Det elektriske anlegget har automatsikringer.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannslukker og røykvarsler i bygget.

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

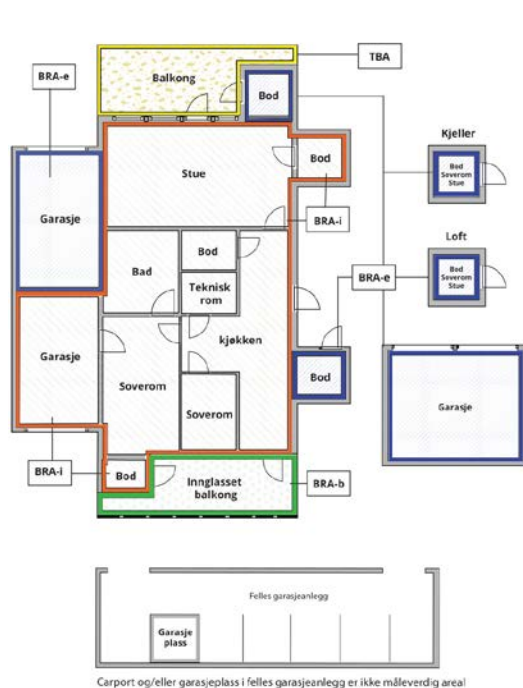
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	91		17	108	
Kjeller		5		5	
SUM	91	5	17		
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom 1, soverom 2, hall, bod, bad, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingenør
	Steinar Kjær	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	6	154		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sentrumsvegen 6 C

Hjemmelshaver

Kjær Linda Løyning, Kjær Steinar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.08.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	27.08.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakelholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskiknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Vennesla, 5.11.13

VEDTEKTER SAMEIET GRASLIA ATRIUM VENNESLA KOMMUNE

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Graslia Atrium og omfatter eiendommen gnr. 6 bnr. 154 i Vennesla kommune med påstående bygninger.

Bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i eierseksjoner for boligformål og næring i henhold til lov av 23. mai 1997 nr. 31 og eiendommen ligger i sameie mellom enkelte seksjonseiere som har enerett til bruk av vedkommende eierseksjon.

En eierseksjon kan eies av flere i fellesskap. Ingen kan eie mer enn to eierseksjoner.

Sameiet består av 13 boligseksjoner og to næringsseksjoner.

Sameiebrøken har følgende fordeling for de enkelte seksjoner:

Seksjon 1	487	(N)
Seksjon 2	134	(N)
Seksjon 3	76	(B)
Seksjon 4	71	(B)
Seksjon 5	91	(B)
Seksjon 6	88	(B)
Seksjon 7	89	(B)
Seksjon 8	67	(B)
Seksjon 9	62	(B)
Seksjon 10	68	(B)
Seksjon 11	88	(B)
Seksjon 12	91	(B)
Seksjon 13	82	(B)
Seksjon 14	49	(B)
Seksjon 15	58	(B)

Sum 1.601

§ 2

Den enkelte seksjonseiers ideelle andel i sameie tilsvare forholdet mellom arealet av eiers seksjon og sameiets samlede areal. Partsforholdet framgår av oppdelingsbegjæring.

Endring i sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de seksjonseiere som

berøres av endringen.

Størrelse og beliggenhet av hver enkelt eierseksjon framgår av plantegning over etasjene.

Tomta og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesareal.

§3

Sameiestyret har ansvaret for disponering og drift av fellesarealer og anlegg.

§4

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon og kan disponere over sin bruttopart i sameie ved salg, gave, bytte, testament, pantsetting, utleie eller liknende.

Ved overdragelse av en seksjon overtar den nye eier overdragerens rettigheter og forpliktelser overfor sameiet. Overdrageren skal uten ugrunnet opphold gi melding til sameiestyret om overdragelse.

Ved utleie av seksjon eller garasjeplass skal styret informeres.

Styret har rett til å omdisponere garasjeplasser dersom dette er nødvendig av hensyn til en handicap plass.

Ved salg av eierseksjon pålegges selger å betale et eierskiftegebyr til sameiet på kr. 2.000,- for å dekke utgifter knyttet til overdragelsen. Styret får fullmakt til å endre gebyret dersom dette skulle vise seg å være nødvendig.

§ 5

Den enkelte seksjonseier plikter å foreta det indre vedlikehold av eierseksjonen.

Det indre vedlikeholdet omfatter også fornyelse av gulvbelegg, elektriske ledninger fra egen apparattavle eller skrinns boks, alt elektrisk utstyr og alt varme, ventilasjons- og sanitærutstyr i de enkelte seksjoner.

Likeledes gjelder dette vedlikehold – såvel innvendig som utvendig – av vinduer m/karm og dører for fellesrom og fellesanlegg.

Seksjonseieren plikter å påse at de tekniske installasjoner er i forskriftsmessig stand.

§6

Sameiestyret besørger det ytre vedlikehold samt vedlikehold av fellesarealer og anlegg. utgiftene for dette utlignes på seksjonseierne i forhold til samelebrøkene.

§7

Eiendommens fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne etter samelebrøken.

Med fellesutgifter på eiendommen menes utgifter som ikke knytter seg til den enkelte eierseksjon, herunder for eksempel utgifter som vedrører grunnen, fellesarealer, fellesadkomstvei og fellesanlegg samt utgifter som for eksempel eiendomskatt til kommunen så lenge denne blir utskrevet under ett for eiendommen.

Dersom det foreligger særlige grunner til å fordele kostnadene etter nytten til den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, skal imidlertid en slik fordeling benyttes.

§8

Sameiemøtet skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen etter forslag fra styret.

Ved utleie eller utlån av eierseksjon eller deler av denne er vedkommende seksjonseier forpliktet til å gjøre utleier/lånetaker kjent med de ordensregler som gjelder.

Seksjonseier plikter å sørge for at de til enhver tid gjeldende ordensregler blir fulgt både av husstandsmedlemmer, besøkende og andre som han gir adgang til eierseksjonene eller eiendommen for øvrig. Likeledes blir seksjonseieren erstatningspliktig for all skade som skyldes han selv, husstandsmedlemmer, besøkende eller andre som han har gitt adgang til seksjonen eller eiendommen for øvrig.

§9

Sameiet tegner bygningskaskoforsikring for alle bygningene under ett, og forsikringspremlen fordeles på den enkelte seksjonseier i henhold til samelebrøken.

Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til å gjenopprette skadene.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å betale forsikring for egne installasjoner, innredninger og inventar som ikke omfattes av bygningsforsikringen.

§ 10

Sameiemøtet kan bestemme at det skal opprettes et fond til dekning av påregnelige framtidige vedlikeholdsutgifter og andre driftsutgifter (vedlikehold- og disposisjonsfond).

Det beløp seksjonseierne skal innbetale til dette fondet, fastsettes av sameiemøtet og fordeles i samsvar med samelebrøkene.

§ 11

Sameiemøte er samelets øverste organ.

I sameiemøte har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Hvis en seksjon eies av flere, har seksjonen likevel til sammen bare en stemme.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt.

Styret og eventuelt forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiemøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 12

Ordinært sameiemøte holdes hvert år, innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet ved et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med regnskap og budsjett.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til sameiestyret senest 8 dager før møtet.

For at en sak skal kunne realitetsbehandles på sameiemøte, må saken- hovedinnholdet i forslaget - være nevnt i møteinnkallingen.

§ 13

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 5 av seksjonseierne skriftlig krever det med angivelse av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiemøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 14

Det ordinære sameiemøte skal:

- behandle årsrapport fra styret
- behandle og godkjenne årsregnskap
- velge styremedlemmer og et varamedlem
- behandle og avgjøre andre saker som uttrykkelig er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameie møtet skal behandle saker som nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiemøtet ledes av styrets formann. Hvis formannen ikke er tilstede, velger sameiemøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som trekkes på sameiemøtet. Protokollen leses opp før møtes avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende. Sameieren valgt av sameiemøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 15

Alle beslutninger sameiemøte treffes med vanlig flertall, med unntak av vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, som krever enstemmighet blant seksjonseierne.

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig – eller ved fullmektig – delta i noen avstemming på samelemøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 16

Sameiets styre velges av sameiemøte blant sameierne.
Styrets formann velges særskilt.

Sameiets styre skal bestå av tre medlemmer og ett varamedlem.

Alle valg skjer for ett år av gangen – med adgang til gjenvalg.

§ 17

Styremøtet innkalles av styrets formann etter behov, eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrets formann. Dersom vedkommende har forfall, og det ikke er valgt noen varaformann, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og denne skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møteledernes stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret representerer seksjonseierne i fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter lov av 23. mai 1997 nr. 31. Styret forplikter sameierne med underskrift av styreformann i fellesskap med et av styremedlemmene.

§ 18

Styret er ansvarlig for forretningsførselen i sameiet. Styret kan imidlertid inngå avtale med et regnskapskontor for å løse denne oppgaven for sameiet.

Forretningsfører skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og utarbeide årlig budsjett for drifts- og investeringsutgifter og deres finansiering.

§ 19

Ved vesentlig mislighold av sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne kan det gis pålegg om salg av seksjonen. Pålegge skal gis skriftlig. Det skal opplyses om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget om salg ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

§ 20

Gjesteparkering på bakken kan brukes av Frikirken ved tilstelninger i h t tinglyst avtale. Disse disponeres av næringsseksjonene i butikkenes åpningstid, og er felles utenom dette.

§ 21

Det foreligger planer over et mulig byggetrinn 2, på nabotomten. Byggetrinn 2 er ikke endelig plassert og det foreligger ikke detaljerte planer på dette.

Seksjonseierne i byggetrinn 1 kan ikke motsette seg bygging av trinn 2 med tanke på plassering, utforming, høyde, etc.

Dette byggetrinnet vil kunne ha felles nedkjøring til parkeringskjeller med Graslia Atrium samt benytte adkomst til bruk av søppelrom, trapperom og heis.

Dersom byggetrinn 2 realiseres, blir det ny fordeling av fellesutgifter med tanke på drift og vedlikehold av disse arealer.

Kjøpere i Graslia Atrium og styret i sameiet kan ikke motsette seg denne eller liknende utnyttelse av nabotomten. Sameiet skal således medvirke med signatur ved et eventuelt slikt prosjekt.

Det er tinglyst en adkomst for Tore Gustav Drivenes i kjeller i forbindelse med byggetrinn 2. P-plassene som dette involverer, kan brukes av sameiet inntil en eventuell adkomst til nabotomten etableres.

Fortrinnsvis kan seksjon 13 benytte plassen nærmest sin bod.

§ 22

For øvrig finnes lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoners anvendelse.

§ 23

Eventuelle tvister mellom sameierne om sameleforholdet eller om forståelsen av vedtektene hører inn under Kristiansand tingrett.

Vennesla 5. november 2013.

Husordensregler for Sameiet Graslia Atrium

Alle som bor i sameiet har plikt til å følge husordensreglene og har ansvar for at de blir fulgt av andre som blir gitt adgang til leiligheten.

Saker angående husorden som man ønsker å ta opp med styret, må være skriftlige.

Beboerne plikter å holde orden i og utenfor leiligheten og huset.

Mellom 2400 (0100 natt til søndag) og 0700 må det være stille slik at naboene ikke forstyrres av musikk og høylytt tale på veranda eller gjennom åpne dører og vinduer.

Ved grilling ute må det tas hensyn til naboene.

Det er ikke adgang til å plassere gjenstander på fellesarealene ute uten godkjenning av styret. Det er anledning til å plassere dekorasjon ved dør, men man må da selv gjøre rent under/rundt denne. Skilt på postkasser og utvendige ringeklokker skal være enhetlige og bestilles av styret. Sameiet kan på møte bli enig om utsmykking o.l. av fellesarealer.

Uten godkjenning fra styret er det ikke anledning til å foreta utvendige endringer av fasaden som f.eks. delevegger, skilt, antenner, markiser, utvendige persienner eller andre faste innretninger.

Biler, motorsykler og sykler for beboerne parkeres på sine anviste plasser. Gjester kan parkere i gjesteparkeringen ved besøk. Det er ikke anledning til langtidsparkering.

Det er ikke lov å foreta innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i bærende konstruksjoner eller som kan være til ulempe for nabo.

Det er i utgangspunktet tillat å holde hund eller katt eller andre dyr i sameiet dersom dette ikke er til ulempe eller sjanse for de øvrige sameierne.

Styret skal imidlertid godkjenne et slikt dyrehold og skal i forkant av en slik anskaffelse motta søknad om dette med opplysninger om type katt, hund eller andre dyr.

Vedtatt i møte i forbindelse med dannelse av sameiet dato 5. november 2013.

Vennesla 5. november 2013.

Sameiet Graslia Atrium
Sentrumsveien 6
4700 Vennesla

Kristiansand 18.desember 2025.

VEDR.BUDSJETT / FELLESKOSTNADER SAMEIE GRASLIA ATRIUM FOR 2026.

Vedlagt oversendes driftsbudsjett for Sameiet Graslia Atrium for 2026. Samtidig oversendes 12 giroer i forbindelse med felleskostnadene for 2026.

Forventet resultat i 2025 beregnes til et underskudd på kr. 70.000,- , mot budsjettert underskudd på kr. 19.015,-

Vedlagte budsjett for 2026 er gjort opp med et overskudd på kr. 30.074,-.

Fellesutgiftene for 2026 blir da stort sett på samme nivå som i 2025 (+ 0,39%).

Budsjettet er vedtatt av sameiets styre i desember 2025.

Følgende oversikt viser forventet utvikling i sameiets egenkapital:

Egenkapital 1.1.2025	kr.	+ 157.842,-
Estimert resultat 2025	kr.	- 70.000,-
Beregn. ny egenkapital 31.12.2025	kr.	+ 87.842,-
Budsjettert resultat 2026	kr.	+ 30.074,-
Beregn. ny egenkapital 31.12.2026	kr.	+ 117.916,-

Med vennlig hilsen

Merkant AS
Bjørn Høyer-Jonassen
Forretningsfører

Vedlegg:

Sameiet Graslia Atrium

Budsjett 1 - 12/2026

Beskrivelse	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Sum
3620 Inntekter fellesutgifter	43 333	43 333	43 333	43 333	43 333	43 333	43 333	43 333	43 333	43 333	43 333	43 337	520 000
3622 Inntekter TV/Internett	9 325	9 325	9 325	9 325	9 325	9 325	9 325	9 325	9 325	9 325	9 325	9 325	111 900
3625 Inntekter eierskiftegebyr	0	0	0	0	2 000	0	0	0	0	0	0	0	2 000
3626 Inntekter strøm el-bil, lading rullestol	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	326	4 000
3627 Inntekter strøm frys,kjøleskap i bod	3 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 000
3628 Inntekter fjernvarme	10 666	10 666	10 666	10 666	10 666	10 666	10 666	10 666	10 666	10 666	10 666	10 674	128 000
3629 Inntekter brøyting	0	8 000	0	8 000	0	0	0	0	0	0	0	0	16 000
3630 Inntekter parkering	0	0	0	0	700	700	700	700	700	700	700	700	5 600
Leieinntekt	66 658	71 658	63 658	71 658	66 358	64 358	64 358	64 358	64 358	64 358	64 358	64 362	790 500
Sum salgs- og driftsinntekt	66 658	71 658	63 658	71 658	66 358	64 358	64 358	64 358	64 358	64 358	64 358	64 362	790 500
Bruttoforføneste	66 658	71 658	63 658	71 658	66 358	64 358	64 358	64 358	64 358	64 358	64 358	64 362	790 500
BF / %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
5000 Lønn til ansatte	3 545	3 545	3 545	3 545	3 545	3 545	3 545	3 545	3 545	3 545	3 545	3 545	42 540
5092 Feriepenger	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361	4 332
Lønn til ansatte	3 906	3 906	3 906	3 906	3 906	3 906	3 906	3 906	3 906	3 906	3 906	3 906	46 872
5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforamling	0	0	0	44 000	0	0	0	0	0	0	0	0	44 000
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	0	0	0	44 000	0	0	0	0	0	0	0	0	44 000
5400 Arbeidsgiveravgift	550	550	550	6 754	550	550	550	550	550	550	550	550	12 804
Arbeidsgiveravgift og pensjonskostnad	550	550	550	6 754	550	550	550	550	550	550	550	550	12 804
5920 Yrkeskadeforsikring	0	0	0	0	875	0	0	0	0	875	0	0	1 750
Annen personalkostnad	0	0	0	0	875	0	0	0	0	875	0	0	1 750
LØNNSKOSTNAD	4 456	4 456	4 456	54 660	5 331	4 456	4 456	4 456	4 456	5 331	4 456	4 456	105 426
6320 Renovasjon	0	13 000	0	0	13 000	0	0	13 000	0	0	13 000	0	52 000
6342 Fjernvarme Norges Energi	13 333	13 333	13 333	13 333	13 333	13 333	13 333	13 333	13 333	13 333	13 333	13 337	160 000
6361 Vask av fasade	0	0	0	0	7 800	8 000	0	0	0	0	0	0	15 800
6385 Snørydding	18 000	6 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24 000
6393 Driftskostnader utemiljø	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	3 000
6394 Forsikringer	41 600	0	0	0	0	0	41 600	0	0	0	0	0	83 200
6398 Matteleie	73 933	33 333	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	9 000
Kostnad lokaler	73 933	33 333	14 333	14 333	35 133	22 333	55 933	27 333	14 333	14 333	27 333	14 337	347 000
6511 Utg upc kabel tv	26 991	28 303	0	0	28 303	0	0	28 303	0	0	0	0	111 900
6514 Service brannalarm,nødværsler,etc (felles)	0	0	0	0	0	0	0	12 000	0	0	0	0	12 000
6517 Lysrør	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	3 000
6550 Driftsmateriale	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1 200
6552 Programvare	533	533	533	533	533	533	533	533	533	533	533	537	6 400
6580 Vaskemiddel/rengjøringsutstyr	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1 200
Verktøy, inventar og driftsmateriale som ikke skal aktiveres	27 974	29 286	983	983	29 286	983	983	41 286	983	983	750	987	135 700
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	750	750	20 750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	29 000
6689 Rep./vedlikehold hels	20 000	10 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30 000
6693 Rep vvs/sanitär	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 500	0	8 500
6694 Rep port	0	0	0	2 000	0	0	0	0	0	0	0	0	2 000

Sameiet Graslja Atrium

Budsjett 1 - 12/2026

Beskrivelse	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Sum
6637 Rep elektriker	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	24 000
6698 Rep ventilasjonsanlegg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16 500	16 500
Reparasjon og vedlikehold	22 750	12 750	22 750	4 750	2 750	2 750	2 750	2 750	2 750	2 750	11 250	19 250	110 000
6705 Honorar regnskap	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 174	50 000
6725 Konsulentbistand	5 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 000
Fremmed tjeneste	9 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 174	55 000
6900 EK. Tjenester, telefon (ikke pliktig)	0	0	0	2 500	0	0	0	0	0	0	0	0	2 500
Telefon, porto o.l.	0	0	0	2 500	0	0	0	0	0	0	0	0	2 500
7420 Gave, fradragsberettiget	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	1 500
Kontingent og gave	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	1 500
7770 Bank og kortgebyr	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	3 300
Annen kosnad	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	3 300
ANNEN DRIFTSKOSTNAD, AV- OG NEDSKRIVNING	134 223	79 935	42 632	27 132	71 735	30 632	64 232	75 935	22 632	22 632	44 132	39 148	655 000
Sum driftskostnader	138 679	84 391	47 088	81 792	77 066	35 088	68 688	80 391	27 088	27 963	48 588	43 604	760 426
Driftsresultat	(72 021)	(12 733)	16 570	(10 134)	(10 708)	29 270	(4 330)	(16 033)	37 270	36 395	15 770	20 758	30 074
Resultat før skatt	(72 021)	(12 733)	16 570	(10 134)	(10 708)	29 270	(4 330)	(16 033)	37 270	36 395	15 770	20 758	30 074
Resultat etter skatt	(72 021)	(12 733)	16 570	(10 134)	(10 708)	29 270	(4 330)	(16 033)	37 270	36 395	15 770	20 758	30 074

Sameiet Graslia Atrium

Budsjetterte felleskosnader 2026

Navn	Sameiet brøk	%	Beløp	Særkostn. Bolig	Kabel-TV	Ekstra innb.2026	Tot kost.2026	Sum pr. mnd.
Sameiet Thor & Helge Aabel (1)	487	30,42 %	110 671				110 671	9 223
Skeie Invest AS(2)	134	8,37 %	30 452				30 452	2 538
Randi Helene Dahle (3)	76	4,75 %	17 271	22 038	8 608		47 917	3 993
Vigdis og Svein Jeppestøl(4)	71	4,43 %	16 135	20 588	8 608		45 330	3 778
Steinar og Linda Kjær (5)	91	5,68 %	20 680	26 387	8 608		55 675	4 640
Birthe Louise Hansen(6)	88	5,50 %	19 998	25 517	8 608		54 123	4 510
Inger Johanne Hillestad (7)	89	5,56 %	20 225	25 807	8 608		54 640	4 553
Sigrund Hammen (8)	67	4,18 %	15 226	19 428	8 608		43 262	3 605
Anne Honore Eikeland (9)	62	3,87 %	14 090	17 978	8 608		40 675	3 390
Kirsten Gjerseeth (10)	68	4,25 %	15 453	19 718	8 608		43 779	3 648
Mønsted (11)	88	5,50 %	19 998	25 517	8 608		54 123	4 510
Østerhus og Aune (12)	91	5,68 %	20 680	26 387	8 608		55 675	4 640
Gunnar Willy Jensen (13)	82	5,12 %	18 635	23 778	8 608		51 020	4 252
Ravnevang/Hannås (14)	49	3,06 %	11 135	14 209	8 608		33 952	2 829
Helene Leesland (15)	58	3,62 %	13 181	16 818	8 608		38 607	3 217
		0,00 %	0	0		0	0	0
Sum	1601	100,00 %	363 828	284 172	111 900		759 900	63 325

Sameie Graslia Atrium

RESULTATREGNSKAP

	2024	2025	BUDSJETT 2026
Innt. Fellesutg. Leiligheter	-577 236	-517 956	-520 000
Innt.parkering	-20 250	-7 000	-5 600
Inntekter brøyting	-25 500	-14 166	-16 000
Inntekter tv/internett	-69 804	-96 264	-111 900
Innt.eierskiftegebyr	-4 000	-4 000	-2 000
Innt.strøm fryseboks	-3 000	-4 800	-3 000
Div.inntekter/strøm EL bil	-2 589	-6 740	-4 000
Innt. Fjernvarme	-108 000	-144 000	-128 000
Sum driftsinntekter	-810 379	-794 926	-790 500
Styrehonorar	40 000	44 000	44 000
Lønn vaktmester	40 800	40 905	42 540
Feriepenger	4 259	4 174	4 332
Arbeidsgiveravgift	11 525	12 909	12 804
Yrkesskadeforsikring	1 502	2 578	1 750
Sum lønn	98 086	104 566	105 426
Forsikringer	68 288	79 202	83 200
Renov./søppeltømming	42 256	47 570	52 000
Vann og kloakkavgift	-		
Canal Digital	94 993	106 017	111 900
Vakth./alarmtilkn./brann	15 182	11 291	12 000
Strøm , fjernvarme	159 225	171 303	160 000
Lysrør etc.	-		3 000
Systemnøkler			
Vindusvask ved byrå			
Vask av fasade	7 500	7 500	15 800
Snørydding	38 379	23 375	24 000
Lisenser	7 348	6 741	6 400
Driftskostn.utemiljø	28 508	923	3 000
Ladeanlegg biler	-		
Driftskostn. Elektrikker	40 141	43 916	24 000
Driftskostn.VVS	8 360	8 767	8 500
Driftskostn. Bygg	17 930	1 631	29 000
Egne kostn.ved skader	-	-	1 200
Andre driftskostn. Bygg			
Matter	8 083	8 844	9 000
Sum lokalkostnader	536 193	517 080	543 000
Rep/vedlikeh.brann/el.tils.	-		
Verktøy,utstyr	829	6 200	
Inventar	463		
Alarm heis			-
Rep/vedlikehold heis	31 230	40 574	30 000
Norsk Heiskontroll	-	7 410	

	2024	2025	BUDSJETT 2026
Rep/vedlikehold ventilasjon	14 700	23 200	16 500
Rep/vedlikehold port	18 344	82 375	2 000
Heistelefon			
Vaskemidler, rengjøringsutstyr		220	1 200
Sum driftskosnader	65 566	159 979	49 700
Regnskapshonorar	48 078	51 303	50 000
Årsoppgjør/rådgivning	3 000	9 850	5 000
Juridisk bistand	-		-
Sum fremmede tjenester	51 078	61 153	55 000
Kontorrekvisita	3 571		
Telefon styreleder	2 500	5 000	2 500
Kostn. Vedr. års/sameiemøter	-		
Diverse adm.kostn.(gaver)	3 785	5 905	1 500
Sum admkostn.	9 856	10 905	4 000
Bankomkostninger	2 184	3 173	3 300
Sum øvrige driftsk.felles	2 184	3 173	3 300
Totalsum driftskostnader	762 963	856 856	760 426
Driftsresultat før finansposter	-47 416	61 930	-30 074
Renteinntekter bank/post	-515	-395	
Rentekostn. Leverandører		2 329	-
Sum finansposter	-515	1 934	-
Resultat før årsoppgjøret (- = overskudd)	-47 931	63 864	-30 074

Kristiansand 10.januar 2026

Merkant AS
Bjørn Høyer Jonassen
Forretningsfører

Sameiet Graslia Atrium

BALANSERAPPORT

	2 024	2 025
Kundefordringer	73 844	28 785
Andre forskuddsbet.utgifter	10 924	9 000
Forskuddsbet.kabel TV	24 067	26 992
Forskuddsbet.forsikringer	849	-
Sum kortsiktige fordringer	109 684	64 777
Innsk.kto. 3100.13.78859	133 681	128 226
Sum bankinnskudd og kontanter	133 681	128 226
Sum omløpsmidler	243 365	193 003
Sum eiendeler	243 365	193 003
Egenkapital 1.1.	-109 910	-157 842
Årets resultat	-47 931	63 864
Totalsum ny egenkapital *	-157 841	-93 978
Kreditorer	-33 765	-17 540
Skyldig lønn	-	
Skyldig skattetrekk	-766	-561
Skyldige feriepenger	-4 160	-4 173
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 833	-7 751
Skyldig strøm/fjernvarme		-25 000
Skyldig styrehonorar	-40 000	-44 000
Annen kortsiktig gjeld (ventilasjon)		
Sum kortsiktig gjeld	-85 524	-99 025
Sum egenkapital og gjeld	-243 365	-193 003

Kristiansand/Vennesla 10.1.2026
 Bjørn Høyer-Jonassen
 Forretningsfører
 Merkant AS

Nabolagsprofil

Sentrumsvegen 6C - Nabolaget Venneslamoen - vurdert av 171 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vennesla/Erkleivvegen Linje 30, N30, 31, 34, 581	2 min 0.1 km
Venneslahallen/Vennesla kirke Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km
Vennesla stasjon Linje F5	20 min 1.7 km
Kristiansand Kjevik	17 min
Kongshavn brygge Linje 91	29 min 24.3 km

Skoler

Vennesla skole (1-7 kl.) 488 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Oasen skole Vennesla (1-10 kl.) 128 elever, 11 klasser	18 min 1.5 km
Moseidmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 19 klasser	5 min 2.2 km
Vennesla ungdomsskole (8-10 kl.) 476 elever, 38 klasser	15 min 1.3 km
Vennesla videregående skole 624 elever	19 min 1.6 km
Kristen VGS Vennesla	22 min

Ladepunkt for el-bil

Kilane - Vennesla kommune	2 min
Graslia - Vennesla kommune	3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

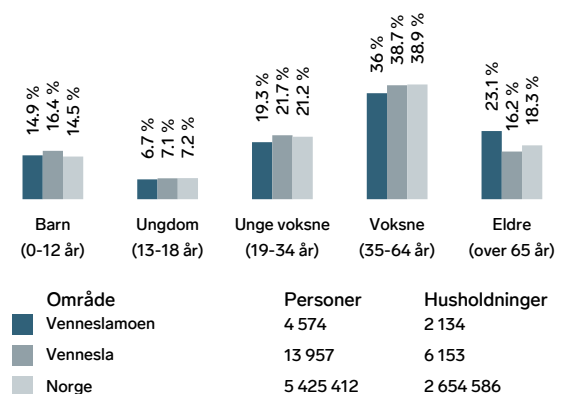
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bjønnåsen Solkollen barnehage (0-5 ... 27 barn	7 min 0.6 km
Klokkerstua barnehage (1-5 år) 88 barn	15 min 1.2 km
Solsletta barnehage (0-5 år) 79 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Vennesla	7 min
Rema 1000 Husmorgården Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



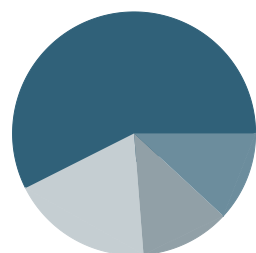
Gateparkering

Lett 83/100

Sport

⚽	Hunsfoss skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 🚶 0.9 km
⚽	Auravegen balløkke Ballspill	12 min 🚶 1 km
🚴	Treningssenteret	15 min 🚶
🚴	Trimeriet Vennesla	4 min 🚶

Boligmasse



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

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

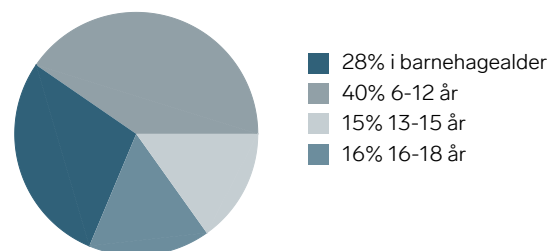
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

📍	Slotts Quartalet	21 min 🚶
📍	Boots apotek Vennesla	4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

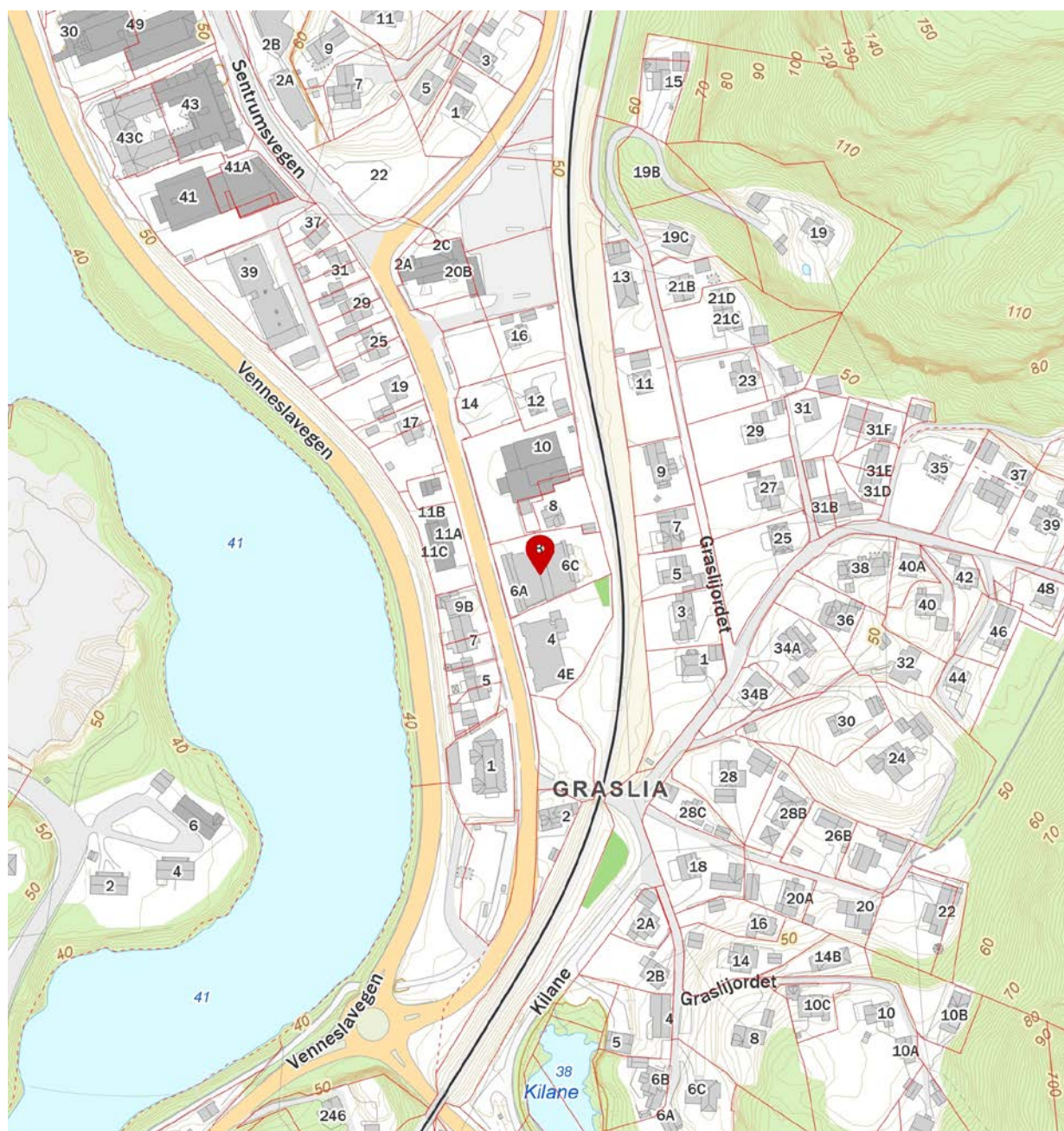
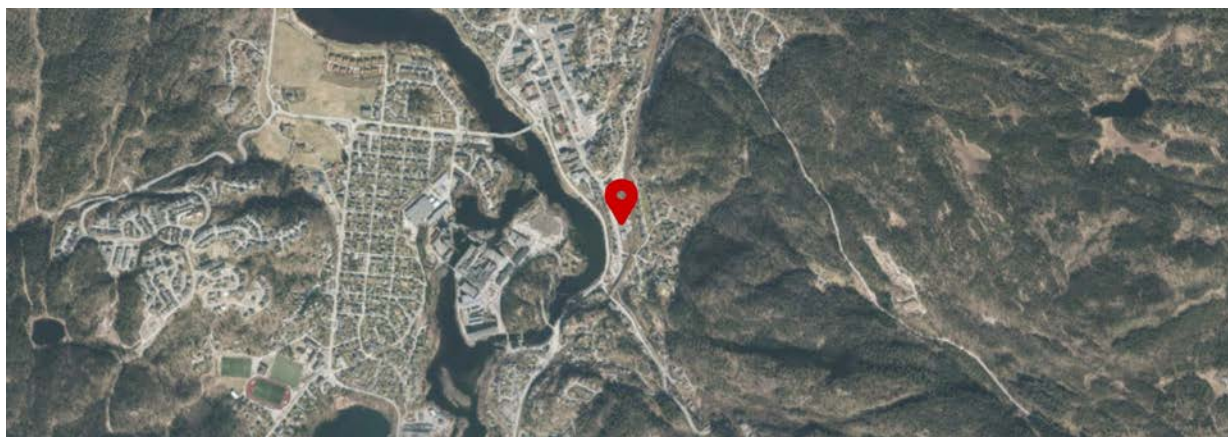


0% 46%

Venneslamoen
Vennesla
Norge

Sivilstand

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



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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside [her](#).

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GFJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Didrik Hagel Pedersen

T: 994 43 800

dhp@exbo.no

Følg oss på 

