

VENNESLAGÅRDEN

SENTRUMSVEGEN 49, 4700 VENNESLA

Sentralt beliggende 2-roms leilighet | Balkong | Heis | P-plass i garasje



Prisantydning: 1 490 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har gleden av å presentere denne sentrale 2-romsleiligheten i Vennesla sentrum - velkommen til Sentrumsvegen 49 presentert av Terje Kvelland Skaara!

Leiligheten ligger i 2. etasje i Venneslagården borettslag, midt i Vennesla sentrum. Bygget har heis, som gir trappefri adkomst. Stuen er lys og åpen og henger sammen med kjøkkenet, og fra stuen er det utgang til en balkong på 8 m². Leiligheten har entré, stue med kjøkken, soverom, bad/ vaskerom og bod. Badet har dør både fra entréen og fra soverommet. I tillegg følger sportsbod, samt fast p-plass i lukket garasjeanlegg i kjeller.

Borettslaget har et stort felles uteområde med sittegrupper og beplantning. Beboerne har også tilgang til et felles oppholdsrom med stue og kjøkken. Velkommen til visning- husk påmelding!

Adresse	Sentrumsvegen 49
Prisantydning	1 490 000,- + omk.
Omkostning	6 790,-
Totalpris	1 496 790,-
Felleskostnader	Kr 3 800,-
BRA-i/BRA Total	57/60 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	2001
Tomt	1286.7 kvm
Soverom	1

Kontaktperson i Exbo

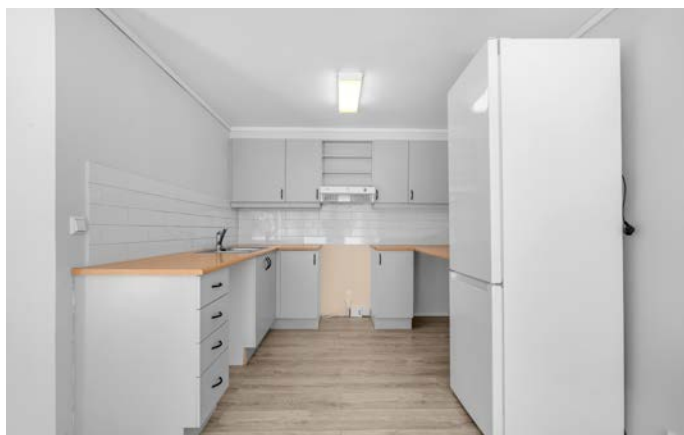
Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler / Partner
Telefon: 982 80 349
Mail: ts@exbo.no



INNHold



- 4 Salgsoppgave
- 40 Egenerklæring
- 43 Nabolagsprofil
- 96 Boligkjøperforsikring
- 98 Budskjema



Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 57 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 60 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 kvm. 1. etasje

BRA-i: 57 kvm.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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?

Kommentar: Mindre arbeider.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1286.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1 286,7 m² som tilhører borettslaget.

Tomten har et felles uteområde med sittegrupper, blomsterkasser og beplantning. Den ligger i et område som er regulert til sentrumsformål.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Vennesla sentrum, med kjøpesenter, butikker, spisesteder og bibliotek i umiddelbar nærhet. Apotek og legesenter ligger like ved, og bussholdeplassen i Sentrumsvegen er rett utenfor, med hyppige avganger.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Stine Sofies Stiftelse

Innhold

- 2. etg: Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, bod
- Underetasje: bod

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Andelsleilighet beliggende i 2 etasje i bygg oppført i 2001.

Leiligheten fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Andelsleilighet - Byggeår: 2001

UTVENDIG

Vinduer i tre med 2-lags glass. Inngangsdør og balkongdør. Balkong med terrassebord.

INNENDIG

Etasjeskille/gulv av betongdekker. Gulv med laminat og belegg.

Malte vegger og malt strie. Malte himlinger. Innvendige slette dører.

VÅTROM

Bad fra byggeår har gulv med belegg, malte strie på vegger og malt himling. Toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Noe av utstyret er nyere.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom. 198 liters varmtvannstank fra 2000. Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Andelsleilighet

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

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.

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.

Parkering

Det medfølger en p-plass per leilighet i garasjeanlegg.

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, 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 kjøpet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper

ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: elektrisk

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.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A-G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene. Avfall sør / renovasjon er også inkludert i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 444 090

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 1 776 358

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 Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos 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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader per måned fra 1. oktober 2026:

Driftskostnader: 3 227,-

Telenor TV / Bredbånd: 573,-

Totalt 3 800,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3800

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

03.06.2026

Kommentar fellesgjeld

Fellesgjeld utgjør kr 0,- per 03.09.2026. Borettslagets fellesgjeld var beregnet innfridd 30.06.2026.

Andel fellesformue

Kr 27 824

Andel fellesformue dato

31.12.2025

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

VENNESLAGÅRDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

982791332

Andelsnummer

15

Forkjøpsrett

Når andel skifter eier, har personer utpekt av Vennesla kommune forkjøpsrett. Dersom Vennesla kommune ikke benytter sin utpekingsrett, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven

Dyrehold

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i dyrehold dersom gode grunner taler for det og det ikke er til ulempe for andre.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 839, seksjonsnummer 3 i Vennesla kommune. Andelsnr. 15 i VENNESLAGÅRDEN BORETTSLAG med orgnr. 982791332

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

1946/500023-3/93 08.01.1946

BESTEMMELSE OM GJERDE

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4223 GNR: 6 BNR: 839

1946/500025-2/93 08.01.1946

BESTEMMELSE OM GJERDE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4223 GNR: 6 BNR: 839

1965/100060-1/93 14.01.1965

BESTEMMELSE OM GJERDE

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4223 GNR: 6 BNR: 839

1965/100061-1/93 14.01.1965

BESTEMMELSE OM GJERDE

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4223 GNR: 6 BNR: 839

1982/102472-1/93 28.07.1982

ERKLÆRING/AVTALE

I samband med støyskjerm.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4223 GNR: 6 BNR: 839

2000/20746-3/93 05.12.2000

BRUKSRETT

Gnr. 6 bnr. 1789 snr. 1 skal ha bruksrett til rom KO2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4223 GNR: 6 BNR: 839

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Sentrumsveien 49 datert 04.12.2002.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.12.2002.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse.

Reguleringsplan: bolig

Stadfestet/sist endret: 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.

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 nødvending 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

1 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

5 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

6 790,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

1 491 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

1 496 790,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 6 790

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere 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.

Dødsbo

Boligen selges fra dødsbo. Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk fagkyndig. Akseptert bud vil være med forbehold om godkjenning av testament-arving. Slik godkjenning skal fremskaffes så fort som mulig etter budaksept, normalt innen 1 uke.

Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelsen.

Meglernes vederlag

Provisjon:

kr. 49 900,- 3,30 % i provisjonsats.

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,-)

- Ambita (kommunale opplysninger)

- Evt. Forretningsførerergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt: 111 646,-

Oppdragsansvarlig

Terje Kvelland Skaara

Eiendomsmegler / Partner

ts@exbo.no

Tlf: 982 80 349

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

18.09.2026



























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



Vedlegg

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Sentrumsvegen 49, 4700 VENNESLA



VENNESLA kommune



gnr. 6, bnr. 839



Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 09.09.2026

Rapportdato: 17.09.2026

Oppdragsnr.: 16579-6252

Eiendomsverdi ref nr: NB2889

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



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

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet beliggende i 2 etasje i bygg oppført i 2001.
Leiligheten fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Andelsleilighet - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i tre med 2-lags glass. Inngangsdør og balkongdør. Balkong med terrassebord.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskille/gulv av betongdekker. Gulv med laminat og belegg. Malte vegger og malt strie. Malte himlinger. Innvendige slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår har gulv med belegg, malte strie på vegger og malt himling. Toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Noe av utstyret er nyere.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom. 198 liters varmtvannstank fra 2000. Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

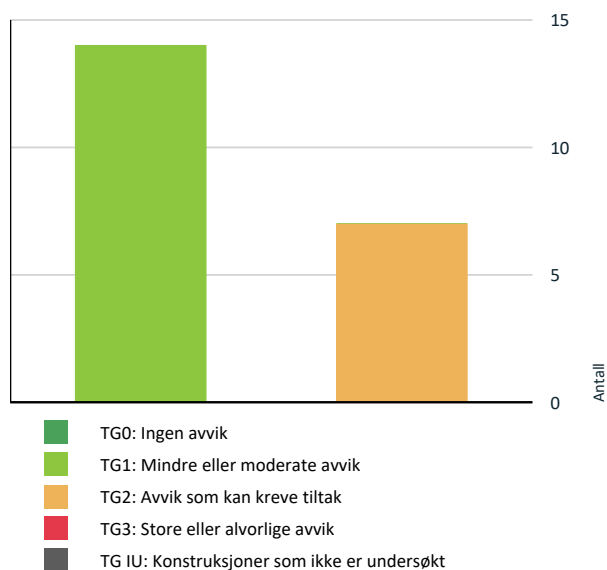
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- 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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
⚠ Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
⚠ Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
⚠ Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
⚠ Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
⚠ Våtrom > 2 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
⚠ Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
⚠ Våtrom > 2 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2001

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leilighet til andel eiers egen anvendelse.

Standard

Leilighet med normal standard.

Vedlikehold

Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør og balkongdør.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med terrassebord.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige forhold og fellesdeler av bygget er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Ukjent om det finnes tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan eller lignende for utvendige forhold og fellesdeler av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Innhente dokumentasjon om mulig. Tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan eller lignende for utvendige forhold og fellesdeler av bygget er opp til Borettslaget å rekvirere.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

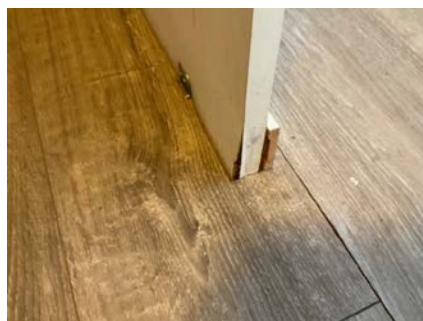
Gulv med laminat og belegg.

Vurdering av avvik:

- Laminat gulv med stedvis ufagmessig avslutninger ved dører. Laminat gulv er også lagt rund skapeside på kjøkkeninnredning og rundt garderobeskap/ikke under garderobeskap på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Behov for tiltak må vurderes.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegger og malt strie. Malte himlinger.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv av betongdekker. Målt høydeforskjell på gulv opptil 13mm gjennom hele rom.



Radon

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige slette dører. En skyvedør går tregt.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om tettesjikt er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte strie på vegger og malt himling. Det forutsettes at malingen på vegger har tilstrekkelig vanntetthet.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med beleg.

Vurdering av avvik:

- Gulv har lite fall. Det er 15mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk og ingen oppkant med beleg ved dører.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for lite fall til sluk vil gulvet kunne lede vann til sluk, men med redusert effekt. Fare for vannansamling i områder på gulvet.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulv med beleg.

Vurdering av avvik:

- Våtromsvinyl på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Belegg med slitasje og løsnet maling. Behov for renovering av gulv/bad nærmer seg.



2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Noe av utstyret er nyere.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventil og luftespalte i dør.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredning med slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Behov for tiltak må vurderes.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

198 liters varmtvannstank fra 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- I nye leiligheter og boliger skal man i henhold til nye forskrifter fast tilkoble alle varmtvannstanker, det vil si ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Leiligheten har hatt flere eiere, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Leiligheten har hatt flere eiere, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

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

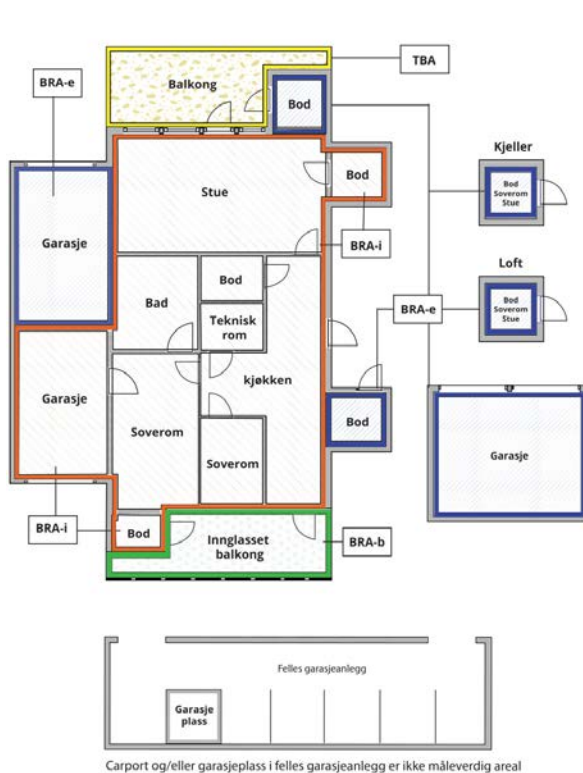
Hva er måleverdig areal?

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).

Arealet 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	57			57	8
Underetasje		3		3	
SUM	57	3			8
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, bod		
Underetasje		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?

Kommentar: Mindre arbeider.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Heidi Johannessen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	6	839		0	1286.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sentrumsvegen 49

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0212/VENNESLAGÅRDEN BORETTSLAG	982791332	H0212		Ovesen Roger

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

15

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.09.2026	Ingen kommentarer i egenerklæringen på grunn av dødsbo.	Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi.no	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Fullmektig		Samtale med Heidi Johannessen	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.12.2002	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	
2	17.09.2026	Ny info

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 tilbakeholdt, 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 byggesøknad 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. Funksjonsprøving 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 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."*

NOTATER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.

1001260223

Selger 1 navn

Heidi johannessen

Gateadresse

Sentrumsvegen 49

Poststed

VENNESLA

Postnr

4700

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Roger Ovesen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Heidi Johannessen

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260223

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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.

Document reference: 1001260223

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Johannessen	23805298b30630de4ada 4490ba1192cc9cd6d05b	17.09.2026 13:43:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260223

- 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>

Nabolagsprofil

Sentrumsvegen 49 - Nabolaget Venneslamoen - vurdert av 171 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vennesla helsesenter Linje 30, 31, 34, 581	2 min 0.1 km
Venneslahallen/Vennesla kirke Totalt 10 ulike linjer	11 min 1 km
Vennesla stasjon Linje F5	23 min 2 km
Kristiansand Kjevik	17 min
Kongshavn brygge Linje 91	30 min 24.7 km

Skoler

Vennesla skole (1-7 kl.) 488 elever, 23 klasser	14 min 1.2 km
Oasen skole Vennesla (1-10 kl.) 128 elever, 11 klasser	15 min 1.3 km
Moseidmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 19 klasser	22 min 1.9 km
Vennesla ungdomsskole (8-10 kl.) 476 elever, 38 klasser	14 min 1.2 km
Vennesla videregående skole 624 elever	16 min 1.4 km
Kristen VGS Vennesla	5 min

Ladepunkt for el-bil

Vennesla Taxi Hurtiglader	3 min
Graslia - Vennesla kommune	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

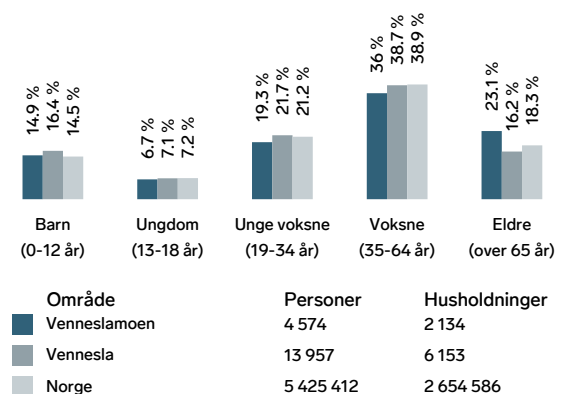
Bra 74/100



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	11 min 1 km
Solsletta barnehage (0-5 år) 79 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Vennesla	4 min
Rema 1000 Husmorgården Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 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



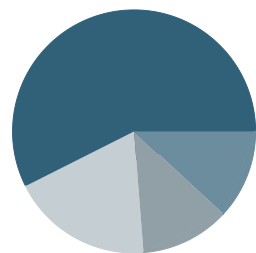
Gateparkering

Lett 83/100

Sport

	Auravegen balløkke Ballspill	9 min	0.8 km
	Tvidøblane ballbane Ballspill	10 min	0.9 km
	Treningssenteret	12 min	
	Trimeriet Vennesla	5 min	

Boligmasse



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

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

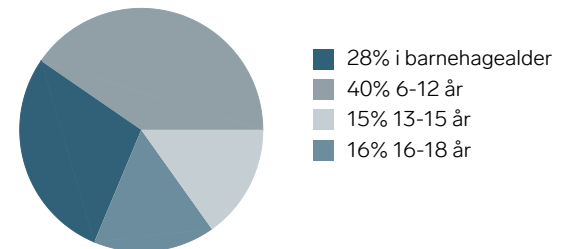
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

	Slotts Quartalet	22 min
	Boots apotek Vennesla	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



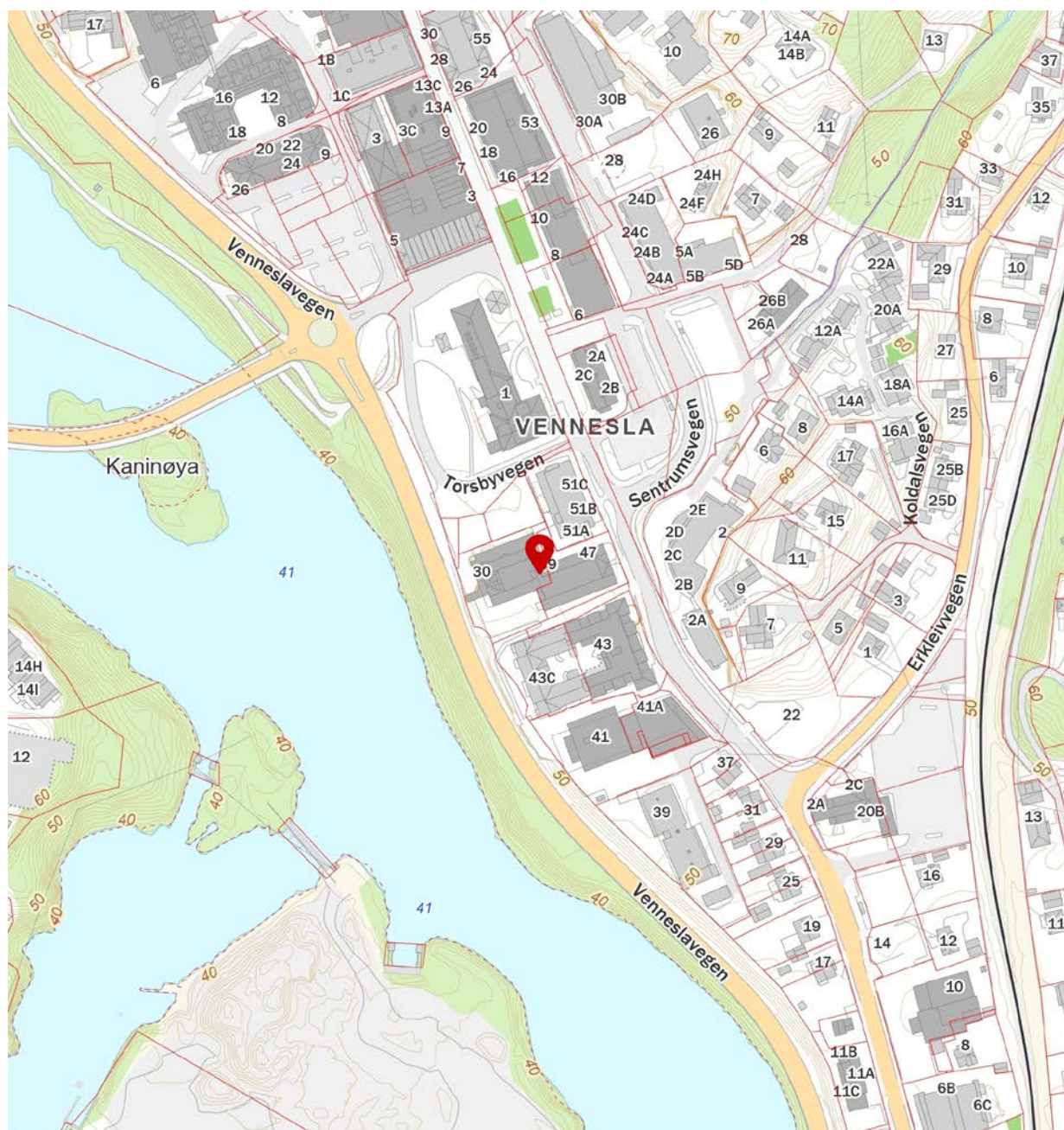
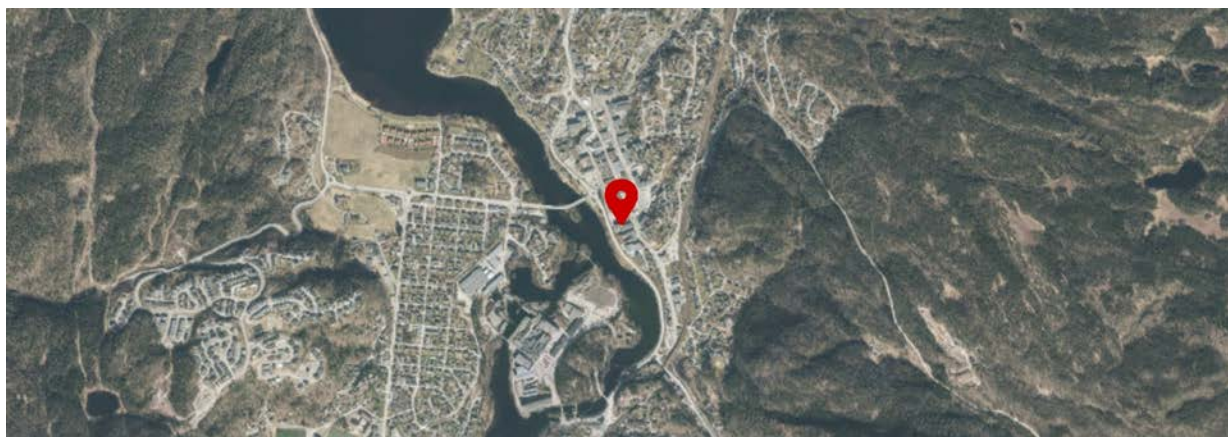
0%

46%

Venneslamoen
Vennesla
Norge

Sivilstand

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



Vedtekter tilpasset omsorgsboliger med prisregulering

for Venneslagården Borettslag org nr 982 791 332

tilknyttet

Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling 20.12.2000, sist endret den 28. februar 2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare personer som er andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget. I tillegg er det et vilkår at andelseiere er personer som på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for omsorgsbolig. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Med unntak av kravet om medlemskap i boligbyggelaget gjelder ikke vilkårene for å bli andelseier når andelen overføres til gjenlevende ektefelle eller samboer som benyttet boligen til felles bolig sammen med andelseieren da denne døde

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

(4) I tillegg har Vennesla kommune rett til å eie inntil 30% av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Overdragelsespris

Ved omsetning av andeler i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlige pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med følgende justering:

- a) andel av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger
- b) andel av øremerkede og disponible midler i borettslaget
- c) annen vesentlig verdiheving (påkostning) eller vesentlig verdireduksjon (stor slitasje) av leiligheten etter takst foretatt av fagkyndig person oppnevnt av boligbyggelaget.

Opprinnelig innskudd justeres med konsumprisindeksen med basis pr 30.06 det år borettslaget var ferdigstilt. Nedbetale avdrag justeres med konsumprisindeksen hvor basis fastsettes til å være det midlere år regnet fra første nedbetalingsår for det enkelte lån og fram til dags dato.

Boligbyggelaget fastsetter på bakgrunn av ovennevnte bestemmelser høyeste lovlige pris på andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har personer utpekt av Vennesla kommune forkjøpsrett. Dersom Vennesla kommune ikke benytter sin utpekingsrett, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

(2) Dersom Vennesla kommune ikke benytter sin rett til å utpeke en forkjøpsberettiget og ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

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

4. Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22

første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**11-1 Vedtektsendringer**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, Den norske Stats Husbank og Vennesla kommune jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Venneslagården Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 23.04.2026, kl. 18:00

Sted: Fellesstua i 1.etasje i Sentrumsvegen 49.

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Kirsten Frøysaa ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Audun Narvestad ble valgt som sekretær.

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Kurt Wachendorf ble valgt som protokollvitne og til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

Styret har ingen saker til behandling på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Saken ble tatt til orientering.

5. Saker fra eierne

Det kom ingen saker fra eierne til behandling på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Saken ble tatt til orientering.

6. Styrehonorar

Styrehonoraret har i mange år vært på 37 000 kr. Da det har vært mye arbeid for styret i 2025, foreslår styret å øke dette beløpet med 10%.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 40 700

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

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

Styreleder, Kirsten Frøysaa
Styremedlem, Karin Bremnes
Styremedlem, Kurt Wachendorf
Varamedlem, Sølvi Anne Lonebu
Varamedlem, Gudrun Margit Eidet

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

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år. Kirsten Frøysaa har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg: Kurt Wachendorf og Karin Bremnes

Forslag til vedtak: Som styremedlem velges:

Kurt Wachendorf for 2 år

Karin Bremnes for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år velges:

Sølvi Anne Lonebu

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Forslag til vedtak: Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året.

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på generalforsamling. Framleietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På generalforsamling kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamling kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Venneslagården Borettslag torsdag 23.04.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:

ADRESSE:

EIER AV ANDELSNUMMER:

SIGNATUR:

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Venneslagården Borettslag 2025

Venneslagården Borettslag (org. nr: 982791332) ligger i Vennesla kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

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

Boligselskapet er forsikret i Gjensidige Forsikring. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Kirsten Frøysaa, Lundevegen 14
Styremedlem, Karin Bremnes, Storevollhei 42 C
Styremedlem, Kurt Wachendorf, Tvidøblane 5
Varamedlem, Sølvi Anne Lonebu, Torsbyvegen 30
Varamedlem, Gudrun Margit Eidet, Sentrumsvegen 49

Styrets arbeid i 2025

Styret har hatt 4 styremøter i 2025. I tillegg har vi hatt mye kontakt på mail, telefonsamtaler og SMS.

Vi har avholdt to ekstraordinære generalforsamlinger. Den første i forbindelse med at styremedlem Wiggo Solheim døde, og nytt medlem måtte velges. Den andre i forbindelse med fusjonen av de to boligselskapene der det skulle godkjennes en ny revisor for boligselskapet Bosør.

Vi har arrangert 2 husmøter i fellesstua i 1.etasje. På disse møtene åpnet vi opp for at beboerne både i Borettslag 2 og Sameiet kunne delta. Mange møtte opp og det var hyggelig å samles og lære noe nytt.

Tema for møtet 6.oktober, var "Brannvern og brannsikkerhet". Terje Mathisen fra Kristiansand brann og redning IKS kom og fortalte og svarte på spørsmål. I etterkant av møtet, lagde styreleder et skriv om brannsikkerhet med de viktigste momentene fra møtet. Skrivet ble lagt i postkassene. Styret kjøpte også inn 1 stk Slukkespray til hver leilighet i borettslaget. Disse ble lagt i postkassene før jul.

Temaet for møtet 24.november, var "Beredskap og egenberedskap". Vennesla kommune deltok på møtet med representantene Ingrid Sæther Konsmo, bl.a. beredskapsrådgiver avd. samfunn og miljø og Kai-Benjamin Hagemann som er leder for hjemmetjenesten, felles. Beboerne ble oppfordret til å ha et beredskapslager som er anbefalt fra Staten og å skaffe seg en "beredskapsvenn" som kan hjelpe til. Styret skulle vurder å kjøpe inn gassovner til oppvarming av fellesstuene i tilfelle langvarig strømbrudd.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

Styret iverksatte vedlikehold og oppgradering av fellestuene i 1. og 3. etasje. Vegger ble malt, gardiner ble skiftet ut, det ble hengt opp nye bilder på veggene og kjøpt inn diverse pyntegjenstander.

Det ble i 2025 byttet reduksjonsventil og stoppekraner for vanninntak. Det ble lagt ny papp på byggets flate tak og montert rekkverk og noen flere trinn på oppgangen til tak. Dette kostet ca 356 000 kr.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2026

Resultatrapport klient 324 Venneslagården Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		985 536	985 536	985 536	985 635
Inndekning av renter		36 812	45 958	26 351	6 611
Inndekning av ord. avdrag		594 270	625 589	600 159	235 953
Innbetalt kabel TV		192 879	170 462	180 000	210 000
Sum inntekter		1 809 496	1 827 546	1 792 046	1 438 199
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	11 938	11 313	12 000	10 000
Styre honorar	2	37 000	37 000	37 000	37 000
Forretningsfører honorar		62 603	58 619	62 000	65 000
Kontingent boligbyggelag		7 500	7 500	7 500	9 000
Vaktmestertjenester		35 091	35 127	35 000	36 000
Lønn	3	13 373	3 303	5 600	15 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	7 103	5 683	5 922	7 050
Vedlikehold/serviceavtaler	4	370 486	109 219	286 614	255 085
Kabel-tv		195 054	169 041	180 000	210 000
Forsikring		76 184	69 740	65 000	71 000
Kommunale avgifter		380 700	404 025	316 100	345 000
Strøm		71 786	73 268	96 000	63 000
Renhold, fellesareal		74 290	66 012	62 000	67 000
Verktøy, driftsmattriell, inventar		1 090	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		506	3 595	0	0
Andre driftsutgifter	5	31 058	9 617	13 200	29 000
Sum driftskostnader		1 375 762	1 063 061	1 183 936	1 219 135
Driftsresultat		433 735	764 485	608 110	219 064
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		29 926	30 778	15 000	20 000
Annen finansinntekt		3 573	3 387	3 400	3 500
Rentekostnad		36 759	46 180	26 351	6 611
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-3 261	-12 015	-7 951	16 889
Arsresultat	6, 7	430 474	752 470	600 159	235 953
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-430 474	-752 470	600 159	235 953
Sum disponering av resultat		-430 474	-752 470	600 159	235 953

Balanserapport klient 324 Venneslagården Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	30 220 000	30 220 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		30 220 000	30 220 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		-36 009	37 348
Andre fordringer	10	33 101	3 330
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		946 074	987 853
Sum omløpsmidler	6	943 166	1 028 531
SUM EIENDELER		31 163 166	31 248 531

Balanserapport klient 324 Venneslagården Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 900	2 900
Annen egenkapital		14 586 736	14 586 736
Årets resultat		430 474	0
Sum egenkapital	7	15 020 111	14 589 636
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 11	286 776	881 189
Borettsinnskudd	9, 11	15 720 000	15 720 000
Sum langsiktig gjeld		16 006 776	16 601 189
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 405	3 330
Leverandørgjeld		130 945	53 832
Skyldig off. myndigheter		236	57
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 673	403
Påløpne renter		21	84
Sum kortsiktig gjeld	6	136 280	57 706
Sum gjeld		16 143 056	16 658 895
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 163 166	31 248 531

Venneslagården Borettslag

30.03.2026

(Signert elektronisk)

Kirsten Frøysaa
Styreleder

Karin Bremnes
Styremedlem

Kurt Wächendorf
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Individuell nedbetaling av gjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.

Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	11 938	11 313
Sum	11 938	11 313

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

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	37 000	37 000
Sum	37 000	37 000

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn	11 700	2 900
5150 Opptjente feriepenger	1 673	403
5400 Arbeidsgiveravgift	6 867	5 626
5401 Arb.g.avg.opparb.feriepenger	236	57
Sum	20 476	8 986

Borettslaget har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn et årsverk.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Utbetalt lønn i 2025 til styremedlemmer utover styrehonorar kr. 0,00

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	269 582	27 079
6602 Vedlikehold diverse	0	499
6603 Vedlikehold vvs	0	10 224
6604 Vedlikehold elektro	350	0
6608 Service/Vedlikehold heis	68 964	28 884
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	19 589	32 361
6629 Service/vedlikehold ventilasjon	12 002	10 172
Sum	370 486	109 219

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
Kto 6600 Div.Vedlikehold Bygg skyldes ekstra utgifter på tekking ihht avtale

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	12 740	0
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	567	0
7140 Reisekostnader ikke oppgavepliktig	54	0
7440 Kontingent NBBL	1 914	1 914
7720 Årsmøte	7 310	4 419
7770 Bankomkostninger	1 336	1 120
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	5 261	288
Sum	31 058	9 617

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	970 825	845 447
Årets resultat	430 474	752 470
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-594 413	-627 092
B. Årets endringer i disponible midler	-163 939	125 378
C. Disponible midler UB	806 886	970 825
Omløpsmidler	943 166	1 028 531
- Kortsiktig gjeld	136 280	57 706
Disponible midler 31.12	806 886	970 825

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	2 900	2 900
Annen egenkapital 01.01	14 586 736	13 834 267
Årets resultat	430 474	752 470
Sum egenkapital 31.12	15 020 111	14 589 636

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	30 220 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	30 220 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	30 220 000
Anskaffelsesår :	2001
Antatt levetid i år :	

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

Note 9 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	16 006 776	16 601 189
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	126 837	394 323
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	30 220 000	30 220 000

Note 10 - Andre fordringer

Kr. 29.726,- er periodiserte kostnader over til 2026 og kr. 3375,- består av Klare Finans over til 2026

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:

Kommunal
Landspensjonskasse
325
83175972229

Lånenummer:

Lånetype:

Annuitet

Opptaksår:

2001

Rentesats:

5.65 %

Betingelser:

5,60%

Beregnet innfridd:

30.06.2026

Opprinnelig lånebeløp:

14 500 000

Lånesaldo 01.01:

881 189

Avdrag i perioden:

594 413

Lånesaldo 31.12:

286 776

Andelssaldo 01.01:

396 535

Innbetalt IN i perioden:

0

Nedskrevet andelssaldo i perioden:

267 486

Andelssaldo 31.12:

129 049

Sum pantegjeld for lån:

415 825

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83175972229	20	14 339	286 780

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern långiver inntil lånet er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med lån, så er denne delen av tabellen ført som egenkapital i regnskapet fra og med 2012.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret. Når pantet reduseres som følge av at lånet nedbetales med ordinære avdrag, så reduseres pantet og dermed det andelssaldoen.

Sum pantegjeld for lån: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

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

Individuelt nedbetalt gjeld, som inngår i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier trer inn i långivers pant.
Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (pantelånet) nedbetales ved ordinære avdrag.
Når ordinære avdrag har begynt, vil således pantsikret andel av egenkapitalen være lavere enn det som er betalt ned individuelt.

Resultat og balanse med noter for Venneslagården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Venneslagården Borettslag

Styreleder	Kirsten Frøysaa (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Karin Bremnes (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Kurt Wachendorf (sign.)	08.04.2026

Til generalforsamlingen i Venneslagården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Venneslagården Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

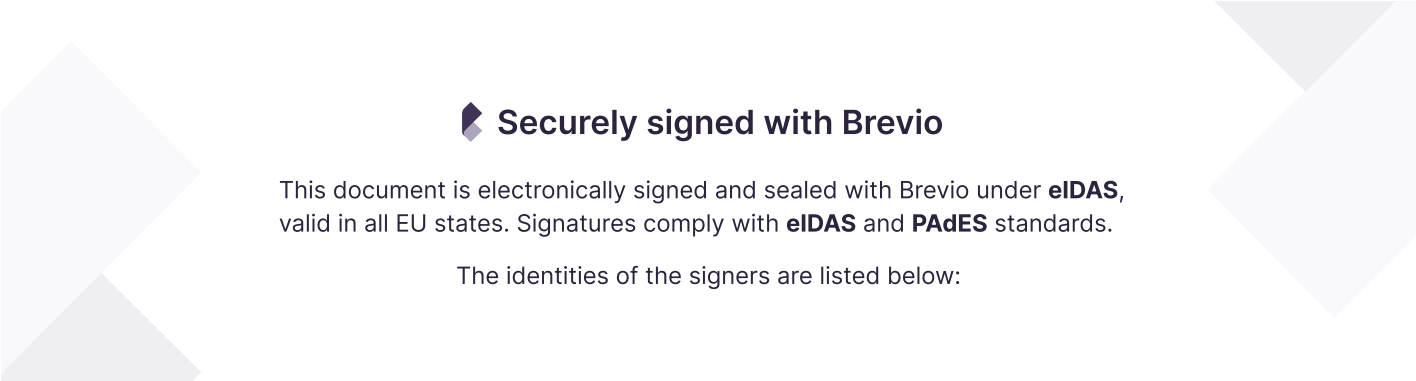
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti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

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

Kristiansand, 9. april 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Venneslagården Borettslag torsdag 23.04.2026 kl. 18:00 - Fellesstua i 1. etasje i Sentrumsvegen 49.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Kirsten Frøysaa

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Audun Narvestad

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Kurt Wachendorf

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 7

Antall fullmakter: 1

Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

Styret har ingen saker til behandling på generalforsamlingen.

Vedtak:

Saken ble tatt til orientering.

5. Saker fra eierne

Det kom ingen saker fra eierne til behandling på generalforsamlingen.

Vedtak:

Saken ble tatt til orientering.

6. Styrehonorar

Styrehonoraret har i mange år vært på 37 000 kr. Da det har vært mye arbeid for styret i 2025, foreslår styret å øke dette beløpet med 10%.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 40.700

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år. Kirsten Frøysaa har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg: Kurt Wachendorf og Karin Bremnes

Vedtak:

Som styremedlem ble valgt:

Kurt Wachendorf for 2 år

Karin Bremnes for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble valgt:

Sølvi Anne Lonebu for 1 år

Sandra Aasheim for 1 år

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Vedtak:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året.

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling**Vedtak:**

Kurt Wachendorf ble valgt som delegat til Bosør sin generalforsamling.

Protokoll for Venneslagården Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kirsten Frøysaa (sign.)	23.04.2026
Sekretær	Audun Narvestad (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Kurt Wachendorf (sign.)	24.04.2026

Innkalling til ordinær generalforsamling i VENNESLAGÅRDEN BORETTSLAG

Torsdag 27.03.2025 Kl: 17:00
Fellesstua i 1. etg

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Kirsten Frøysaa ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Audun Narvestad fra SØBO ble valgt som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Wiggo Solheim ble valgt til å signere protokollen sammen med styrelederen.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering.

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble enstemmig godkjent. Budsjettet ble tatt til orientering.

4. Styrehonorar

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

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 37 000
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

5. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Kirsten Frøysaa
Styremedlem, Karin Bremnes
Styremedlem, Wiggo Solheim
Varamedlem, Sølvi Anne Lonebu
Varamedlem, Runar Øvland

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

5.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg i år. Kirsten Frøysaa har sagt seg villig til å velges for en periode til.

Forslag til vedtak: Kirsten Frøysaa er valgt til styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene er ikke på valg i år.

Forslag til vedtak: Vi har følgende styremedlemmer:

Wiggo Solheim, 1 år igjen av styreperioden.

Karin Bremnes, 1 år igjen av styreperioden

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges for 1 år på hver generalforsamling.

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Kurt Wachendorf, valgt for 1 år.

Sølvi Anne Lonebu, valgt for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Borettslagene er ikke pålagt å ha valgkomite. Det har vært vanskelig å finne noen som er villige til å påta seg dette arbeidet.

Forslag til vedtak: Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Styrets årsmelding for VENNESLAGÅRDEN BORETTSLAG 2024

VENNESLAGÅRDEN BORETTSLAG ligger i Vennesla kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:
Styreleder, Kirsten Frøysaa, Lundevegen 14
Styremedlem, Karin Bremnes, Storevollhei 42 C
Styremedlem, Wiggo Solheim, Sentrumsvegen 49, Leil. 308
Varamedlem, Sølvi Anne Lonebu, Torsbyvegen 30
Varamedlem, Runar Øvland, Møllebakken 2

Styrets arbeid i 2024

Styret har hatt en del styremøter som omhandler vanlig drift.

Mange av våre beboere har vansker med å reingjøre verandaene sine selv. Derfor har styret gitt tilbud til alle om at vaktmesteren kan reingjøre verandaene både utvendig og innvendig. Dette tilbudet har mange benyttet seg av og vaktmesteren har fått betaling av borettslaget.

I sommer ble det observert rotter mellom Venneslagården og Venneslatunet. Det ble satt ut rottefeller og vi antar/håper at rottene er forsvunnet fra området. I denne forbindelsen ble det påpekt at det er strengt forbudt å legge ut mat til fugler på verandaene og på uteområdene våre. Da kommer gjerne rotter også for å forsyne seg. Vi må holde utearealene fri for mat og søppel.

Styret har i året som gått, endret noe på reglene for leie av fellesrommene. Det er nå åpnet opp for at alle som bor i Sameiet eller i Borettslagene, kan leie rommene gratis. De nye reglene ble formidlet skriftlig til alle beboerne og med oppslag i fellesrommene. Vi presiserte at ALLE som leier rom, MÅ skrive seg opp med navn og nummer på leiligheten på lista som henger i fellesrommene. Denne vil da stå som ansvarlig for at alle reglene blir fulgt.

I fjor gjorde Sameiet oss oppmerksom på at vannforbruket i bygget hadde økt betydelig. Sameiet tok tak i dette ved at de skiftet vannmåler og fikk OLTO til å sjekke vanntrykket. Siden vannforbruket ikke har gått ned som forventet, har vi nå i februar 2025, skriftlig oppfordret alle beboerne i bygget om å sjekke sin leilighet om det kan være en vannlekkasje i større eller mindre grad. Vaktmesteren er behjelpelig med denne sjekken dersom det er behov for det. Vi presiserer at det er beboerne som har ansvar for at det ikke er lekkasjer og alt er i orden.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Vanlig og nødvendig vedlikeholdsarbeid er utført.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne en god del vedlikehold og oppgradering.

Takbelegget som finnes på det taket som er flatt og på verandaene i 4.etasje, har en levetid på 25 år. Den tiden utløper nå i 2025. Sameiet har innhentet anbud på utskifting av dette belegget. De vil ta dette opp som sak på deres årsmøte den 20.mars, om belegget skal skiftes ut dette året. Styret vårt synes det er riktig og viktig å vedlikeholde bygget. Vi må ta de kostnadene som trengs.

Gardinene i fellesrommene begynner å bli falmet. Flere av beboerne har ytret ønske om at disse bør skiftes ut i tur og orden. Det er også kommet fram ønsker om å skifte ut bilder som henger på veggene i fellesrommene og i enkelte korridorer. Dette er ønsker som styret har lyst til å imøtekomme. Vi tror at trivselen øker når en har det fint rundt seg. Styret ønsker forslag på personer som kan være med i en "utsmykkings-komité".

Styret setter pris på at beboerne fremmer forslag om utbedringer av bygget. Vi ber også om at alle melder fra om feil eller mangler til oss i styret og/eller til vaktmesteren.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2025

Resultatrapport klient 324 VENNESLAGÅRDEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		985 536	938 556	985 635	985 536
Inndekning av renter		45 958	68 475	47 953	26 351
Inndekning av ord. avdrag		625 589	604 426	595 038	600 159
Inndekning av IN avdrag	0	0	90 690	0	0
Innbetalt kabel TV		170 462	157 992	170 462	180 000
Sum inntekter		1 827 546	1 860 140	1 799 088	1 792 046
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	11 313	10 688	11 200	12 000
Styrehonorar	2	37 000	37 000	37 000	37 000
Forretningsførerhonorar		58 619	55 854	58 000	62 000
Kontingent boligbyggelag		7 500	7 500	7 500	7 500
Vaktmestertjenester		35 127	33 360	35 000	35 000
Lønn	3	3 303	17 031	16 688	5 600
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	5 683	7 678	7 318	5 922
Vedlikehold/serviceavtaler	4	109 219	115 336	190 252	286 614
Kabel-tv		169 041	158 212	170 462	180 000
Forsikring		69 740	68 779	67 600	65 000
Kommunale avgifter		404 025	330 880	372 527	316 100
Strøm		73 268	80 792	100 000	96 000
Renhold, fellesareal		66 012	53 900	60 000	62 000
Kontorrekvisita, trykksaker		3 595	4 983	5 000	0
Andre driftsutgifter	5	9 617	49 265	17 550	13 200
Sum driftskostnader		1 063 061	1 031 257	1 156 097	1 183 936
Driftsresultat		764 485	828 883	642 991	608 110
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		30 778	1 880	0	15 000
Annen finansinntekt		3 387	1 864	0	3 400
Rentekostnad		46 180	68 609	47 953	26 351
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-12 015	-64 865	-47 953	-7 951
Arsresultat	6, 7	752 470	764 018	595 038	600 159
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-752 470	-764 018	595 038	600 159
Sum disponering av resultat		-752 470	-764 018	595 038	600 159

Balanserapport klient 324 VENNESLAGÅRDEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	30 220 000	30 220 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		30 220 000	30 220 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		37 348	18 641
Andre fordringer	10	3 330	83 845
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		987 853	772 023
Sum omløpsmidler	6	1 028 531	874 509
SUM EIENDELER		31 248 531	31 094 509

Balanserapport klient 324 VENNESLAGÅRDEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 900	2 900
Annen egenkapital		13 834 267	13 834 267
Årets resultat		752 470	0
Sum egenkapital	7	14 589 636	13 837 167
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 11	881 189	1 508 281
Borettsinnskudd	9, 11	15 720 000	15 720 000
Sum langsiktig gjeld		16 601 189	17 228 281
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 330	5 959
Leverandørgjeld		53 832	19 077
Skyldig off. myndigheter		57	295
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		403	2 131
Påløpne renter		84	144
Annen kortsiktig gjeld		0	1 456
Sum kortsiktig gjeld	6	57 706	29 062
Sum gjeld		16 658 895	17 257 342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 248 531	31 094 509

VENNESLAGÅRDEN BORETTSLAG

Vennesla, 24.02.24

Kirsten Frøysaa
Styreleder

Karin Bremnes
Styremedlem

Wiggo Solheim
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Individuell nedbetaling av gjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.

Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	11 313	10 688
Sum	11 313	10 688

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

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	37 000	37 000
Sum	37 000	37 000

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	2 900	14 900
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	403	2 131
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	5 626	7 325
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	57	300
5510 Fast bilodtgjørelse	0	52
Sum	8 986	24 709

Borettslaget har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn et årsverk.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Utbetalt lønn i 2024 til styremedlemmer utover styrehonorar kr. 0,00

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	27 079	15 623
6602 VEDLIKEHOLD DIVERSE	499	1 125
6603 VEDLIKEHOLD VVS	10 224	13 808
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	8 702
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	28 884	22 010
6614 EGENANDEL SKADER	0	10 000
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	32 361	40 132
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	10 172	3 936
Sum	109 219	115 336

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	0	35 883
7100 BILGODTGJØRELSE, OPPGAVEPLIKTI	0	187
7440 KONTINGENT NBBL	1 914	1 914
7720 GENERALFORSAMLING	4 419	4 676
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 120	2 392
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	288	4 213
Sum	9 617	49 265

Note 6 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	845 447	776 627
Årets resultat	752 470	764 018
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-627 092	-695 197
B. Årets endringer i disponible midler	125 378	68 821
C. Disponible midler UB	970 825	845 447
Omløpsmidler	1 028 531	874 509
- Kortsiktig gjeld	57 706	29 062
Disponible midler 31.12	970 825	845 447

Note 7 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	2 900	2 900
Annen egenkapital 01.01	13 834 267	13 070 249
Årets resultat	752 470	764 018
Sum egenkapital 31.12	14 589 636	13 837 167

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	30 220 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	30 220 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	30 220 000
Anskaffelsesår :	2001
Antatt levetid i år :	

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

Note 9 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	16 601 189	17 228 281
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	394 323	676 515
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	30 220 000	30 220 000

Note 10 - Andre fordringer

Kr 3 330,- Klare Finans

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Kommunal Landspensjonskasse 83175972229
Lånenummer:	
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2001
Rentesats:	3.49 %
Betingelser:	Fast rente til 28.03.25 3,44%
Beregnet innfridd:	30.06.2026
Opprinnelig lånebeløp:	14 500 000
Lånesaldo 01.01:	1 508 281
Avdrag i perioden:	627 092
Lånesaldo 31.12:	881 189
Andelssaldo 01.01:	678 726
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	282 191
Andelssaldo 31.12:	396 535
Sum pantegjeld for lån:	1 277 724

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83175972229	20	44 059	881 180
Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt.			
Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern långiver inntil lånet er nedbetalt.			

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med lån, så er denne delen av tabellen ført som egenkapital i regnskapet fra og med 2012.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret. Når pantet reduseres som følge av at lånet nedbetales med ordinære avdrag, så reduseres pantet og dermed det andelssaldoen.

Sum pantegjeld for lån: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

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

Individuelt nedbetalt gjeld, som inngår i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier trer inn i långivers pant.

Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (pantelånet) nedbetales ved ordinære avdrag.

Når ordinære avdrag har begynt, vil således pantsikret andel av egenkapitalen være lavere enn det som er betalt ned individuelt.

Resultat og balanse med noter for VENNESLAGÅRDEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For VENNESLAGÅRDEN BORETTSLAG

Styreleder	Kirsten Frøysaa (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Karin Bremnes (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Wiggo Solheim (sign.)	04.03.2025



Til generalforsamlingen i VENNESLAGÅRDEN BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for VENNESLAGÅRDEN BORETTSLAG som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 07. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning 324

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-03-07 14:51



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

FULLMAKT

NAVN: _____

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

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____ / ____ - ____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

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

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

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

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

Leveres ved inngangen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i VENNESLAGÅRDEN BORETTSLAG torsdag 27.03.2025 kl. 17:00 - Fellesstua i 1. etg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Kirsten Frøysaa ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Audun Narvestad fra SØBO ble valgt som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Wiggo Solheim ble valgt til å signere protokollen sammen med styrelederen.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

10 personer var til stede. Det var 0 fullmakter. Totalt var det 10 stemmeberettigede til stede.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF til i dag. GF bestemmer om det skal

fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr.37.000. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg i år. Kirsten Frøysaa har sagt seg villig til å velges for en periode til.

Vedtak:

Kirsten Frøysaa ble valgt til styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene er ikke på valg i år.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer var ikke på valg:

Wiggo Solheim, 1 år igjen av styreperioden.

Karin Bremnes, 1 år igjen av styreperioden

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges for 1 år på hver generalforsamling.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Kurt Wachendorf, valgt for 1 år.

Sølvi Anne Lonebu, valgt for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Borettslagene er ikke pålagt å ha valgkomite. Det har vært vanskelig å finne noen som er villige til å påta seg dette arbeidet.

Vedtak:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Protokoll for VENNESLAGÅRDEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kirsten Frøysaa (sign.)	27.03.2025
Sekretær	Audun Narvestad (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Wiggo Solheim (sign.)	27.03.2025

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!

Terje Kvelland Skaara

T: 982 80 349

ts@exbo.no

Følg oss på 