

# VENNESLA

LUNDEVEGEN 50, 4708 VENNESLA

Pen 2-roms selveier fra 2008 med balkong - Heis, garasje og bod - Nærhet til butikk og busstopp



Prisantydning: 1 690 000,- + omk

exbo



## Meglers kommentar

Exbo v/ Didrik Hagel Pedersen har gleden av å presentere Lundevegen 50! En pen 2-roms selveierleilighet beliggende i 2 etasje med heis og garasje i kjeller. Leiligheten ligger sentralt på Vikeland med umiddelbar nærhet til dagligvarebutikk, busstopp, bensinstasjon, solstudio, bakeri, m.m. Til Vennesla sentrum er det ca. 3 minutter i bil.

Leiligheten fremstår med en fin standard, lyse farger og har en god planløsning med følgende innhold: Gang med garderobeskap, lyst soverom, bad med opplegg for vaskemaskin og varmekabler i gulv, hvitt kjøkken med hvitevarer som medfølger og stue med utgang til vestvendt balkong. Garasje i kjeller med praktisk bod. Felles takterrasse.

Denne leiligheten passer utmerket for enslige, førstegangskjøper eller som utleie!

Velkommen til visning!

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| <b>Adresse</b>         | Lundevegen 50      |
| <b>Prisantydning</b>   | 1 690 000,- + omk. |
| <b>Omkostning</b>      | 53 540,-           |
| <b>Totalpris</b>       | 1 743 540,-        |
| <b>Felleskostnader</b> | Kr 2 500,-         |
| <b>BRA-i/BRA Total</b> | 39/42 kvm          |
| <b>Eierform</b>        | Eierseksjon        |
| <b>Byggeår</b>         | 2008               |
| <b>Tomt</b>            | 1855 kvm           |
| <b>Soverom</b>         | 1                  |

Kontaktperson i Exbo

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



# INNHold



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

Sjekk ut våre eiendommer på [www.exbo.no](http://www.exbo.no)

|    |                          |
|----|--------------------------|
| 4  | Salgsoppgave             |
| 23 | Egenerklæring            |
| 28 | Tilstandsrapport         |
| 47 | Megleropplysninger       |
| 48 | Referat fra årsmøte 2026 |
| 56 | Vedtekter                |
| 59 | Husordensregler          |
| 60 | Energiattest             |
| 66 | Seksjonering             |
| 74 | Nabolagsprofil           |
| 80 | Boligkjøperforsikring    |
| 82 | Budskjema                |

**OM BOLIGEN****Areal**

BRA - i: 39 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 42 kvm

TBA: 3 kvm

**Bruksareal fordelt på etasje**

Kjeller

BRA-e: 3 kvm.

2. etasje

BRA-i: 39 kvm.

**TBA fordelt på etasje**

2. etasje

3 kvm

**Tomtetype**

Felleseiet

**Tomtestørrelse**

1855 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Felleseiet tomt med asfalterte parkeringsplasser, mur med gjerde, noe plen, grus og sittebenker. Trapp og felles takterrasse.

**Beliggenhet**

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Vikeland, med kort vei til dagligvarebutikk, busstopp, bakeri, bensinstasjon, solstudio og øvrige servicetilbud. Vennesla sentrum ligger ca. 3 minutters kjøring unna, med et bredt utvalg av butikker, restauranter, helsetjenester og øvrige service- og tjenestetilbud. Det er også kort vei til skoler og barnehager.

Skulle man ta turen til Kristiansand er det en biltur på rundt 20 minutter.

**Adkomst**

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

**Bygningssakkyndig**

Takst-Ingeniør Frank Severinsen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Selger**

Lasse Stephan Næss

**Byggemåte**

Se boligsalgsrapport

**Innhold**

Leilighet:

2. etasje:

BRA-i 39 kvm: Vindfang, gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.

- Vindfang/gang med garderoberom med plass til yttertøy og sko.

- Lyst soverom med god plass til stor dobbeltseng.

- Flislagt bad/vaskerom med elektriske varmekabler og opplegg til vaskemaskin. Innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett og servant med speil og underskap.

- Stue med utgang til balkong og hvitt kjøkken med over og underskap. Hvitevarene på kjøkken medfølger.

TBA 3 kvm: Vestvendt balkong.

Kjeller:

BRA-e 3 kvm: Bod for lagringskapasitet.

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

**Standard**

Takstmannens konklusjon:

Selveierleilighet (i blokk) - Byggeår: 2008

**UTVENDIG**

Vinduene er fra byggeåret 2008 og har malte trekarmen og rammer med utvendig metallkledning og isolerglass.

Det er registrert

enkelte riper, merker og slitasje på innvendige foringer og listverk, særlig på soverommet. Forholdene er hovedsakelig kosmetiske.

Lokal sparkling og maling kan utføres ved behov.

Leiligheten har malt inngangsdør med mindre glassfelt og balkongdør med isolerglass og utvendig

metallkledning. Dørene er fra byggeåret 2008. Leiligheten har utkraget balkong av mur/betong. Rekkverket er av metall og glass og er ca. 1,0 meter høyt

## INNVENDIG

Det er parkett fra byggeåret 2008 i gang, stue/kjøkken og soverom. Gulvoverflater på badet er omtalt under våtrom. Veggene har malte panelplater og malte mur-/betongoverflater. Himlingene har malte overflater, dels på betong. Det er registrert enkelte mindre merker og normal bruksslitasje. Svelling i panelplatene ved kjøkkenvasken er omtalt under kjøkken. Overflatene på badet er vurdert under våtrom. Etasjeskillet er av betong/mur. Dørene har karmen og dørblad av tre.

## VÅTROM

Badet er fra byggeåret 2008 og er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har flislagte vegger og gulv, malt himling og elektriske varmekabler i gulvet. Mekanisk avtrekk styres via kjøkkenventilatoren. Eier opplyser at det ikke er utført oppgraderinger i hans eiertid fra 2021. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Veggene har keramiske fliser, og himlingen har malt overflate. Overflatene er fra byggeåret 2008. Gulvet har keramiske fliser og elektriske varmekabler fra byggeåret 2008. Det ble registrert fall mot sluk og nedsenket gulv i dusjområdet. Høydeforskjellen mellom gulvet ved inngangsdøren og overkant dørterskel er ca. 15 mm. Gulvet i dusjområdet ligger ytterligere ca. 15 mm lavere enn gulvet utenfor dusjen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført med plastrør i rør-i-rør-system fra byggeåret 2008. Det er synlige kobberrør ved enkelte tilkoblinger. Fordelerskap med avstengningsventiler er plassert i himlingen på badet. Det er også tilgjengelig stoppekran i kjøkkenskapet ved varmtvannsberederen. Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret. Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon fra byggeåret 2008. Avtrekk fra kjøkken og bad styres via kjøkkenventilatoren. Tilluft tilføres gjennom ventiler i ytterveggene. Ventilatorens alder og behov for fremtidig utskifting er omtalt under kjøkkenavtrekk. Varmtvannsbereder av fabrikat OSO, type RB 80-76L, med volum på 76 liter og effekt på 2 kW.

Produksjonsåret er 2008 ifølge merkeskiltet. Berederen er plassert i kjøkkenskap ved komfyren. Elektrisk anlegg fra byggeåret 2008, med sikringsskap i gangen og automatsikringer med jordfeilvern. Kursfortegnelse fra Agder El Installasjon er datert 10.10.2008. Kursmerking og sikringsstørrelser fremstår samsvarende med kursfortegnelsen. Eier opplyser at det ikke er utført elektriske arbeider i hans eiertid. Det er fremlagt kursfortegnelse, materielloversikt og samsvarserklæring fra Moeller Electric AS datert 25.08.2008. Boligen er oppført i 2008. Det er registrert røykvarslere og håndsløkkeutstyr i boligen. Innvendige overflater, rømningsveier og øvrige branntekniske løsninger er i hovedsak fra byggeperioden eller senere oppgraderinger. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte konstruksjoner eller tekniske installasjoner utover visuell befarings.

## 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.

## TV/Internett/Bredbånd

TV/internett er inkludert i felleskostnadene.

## Parkering

Det medfølger garasjeplass i felles garasjekjeller.

Det er for øvrig godt med gjesteparkering på felles tomten.

Det er ihht selger og sameiet parkering for denne leiligheten i gnr 5 bnr 704 snr 18, som er i kjelleren. Snr. 18 er delt opp i ulike brøk i grunnboken. Selger har i dag ikke tinglyst andel her og tinglyst andel kan derfor ikke overføres til kjøper. Det framstår som at utbygger står igjen med en større tinglyst andel, men det har ikke lyktes å få til tinglysning videre til selger.

Det gjøres derfor spesielt oppmerksom på at kjøper overtar fullstendig risiko for en garasjeplass uten tinglyst rett, og risikoen er at kjøper kan miste retten til å parkere der dersom sameiet, utbygger eller tinglyste rettighetshavere gjør andre disposisjoner i framtiden. Kjøper bærer selv risikoen for at bruksretten kan falle bort uten kompensasjon, og kan ikke rette økonomiske krav mot selger eller megler dersom dette skjer. Kjøper oppfordres til å følge opp via styret i sameiet så de kan rydde opp i tinglysningen.

Kontakt megler ved spørsmål.

## **Forsikringsselskap**

Storebrand

## **Polisenummer**

7175280

## **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 Frank Severinsen, samt selgers egenerklæring.

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

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

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

Salg av boligseksjon:

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23.

Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Det opplyses om fra styreleder at det enten blir samme eller en liten økning av felleskostnader neste år, men at det ikke er planlagt ennå. Det er planlagt møte med regnskapsfører i desember.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler på bad.

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**

C

### **Energifarge**

Lyse grønn

## **ØKONOMI**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 690 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 1 123

### **Kommunale avgifter år**

2026

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør kr. 1 123,- pr. år (beregnet for 2026). Dette omfatter: eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter og utgjør 1 123,- pr. år (beregnet for 2026).

Renovasjon er inkludert i felleskostnadene.

## Eiendomsskatt

Kr 1 123

## Formuesverdi primær

Kr 387 112

## Formuesverdi primær år

2024

## Formuesverdi sekundær

Kr 1 548 449

## 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 salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

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

## Tilbud lånefinansiering

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

## BOENHETEN

### Eierbrøk

40/870

## Felleskostnader inkluderer

Vaktmester, renhold, Telenor TV/Internett, noe vedlikehold, strøm fellesarealer, snørydding, renovasjon, felles bygningsforsikring, vann/kloakkavgift, forretningsfører og diverse driftsutgifter.

## Felleskostnader pr. mnd

Kr 2500

## SAMEIET

### Sameienavn

Sameiet Lundeveien 50

## Organisasjonsnummer

917054444

## Om sameiet

Sameiet Lundeveien 50 har til formål å drive eiendommen gnr. 5, bnr. 704 og 774. Lundevegen 50 i vennesla kommune, og ivareta interesser i forbindelse med drigt av eiendommen.

Eiendommen er oppdelt i 31 eierseksjoner. Av disse er 28 boligseksjoner. I tillegg kommer 2 næringsseksjoner og 1 garasjeeksjon.

Sameiets formann: Sara Uleberg. Epost: sara\_uleberg@hotmail.com.

## Vedtekter/husordensregler

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

Utdrag fra Husordensreglene:

- Det er ikke tillatt med dyr som er til sjenanse for andre.
- Det er ikke tillatt med kullgrill/engangsgrill, men tillatt med gass/elektrisk grill.
- Det er ikke tillatt å gjøre større reparasjoner av biler i garasjeanlegg.

## Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyr som er til sjenanse for andre, ifølge husordensreglene, men generelt er husdyr tillatt, ifølge formann i sameie.

## FORRETNINGSFØRER

### Forretningsfører

Merkant AS

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 774, seksjonsnummer 6 i Vennesla kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

22.03.1999 - Dokumentnr: 4056 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Overført fra: Knr:4223 Gnr:5 Bnr:774  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2008 - Dokumentnr: 868745 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 6  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 40/870

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "Forretning/leilighetsbygg", datert 22.12.2009.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under kommuneplanens arealdel "kommuneplan for Vennesla, 2018-2030".

Videre er den regulert under planID 1997008, "vikeland sentrum", av 20.06.1991, sist behandlet 25.09.2003.

Formål: bolig og forretning.

## 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 eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

### Overtakelse

Etter nærmere avtale. Legg inn ønsket overtakelse i budskjema.

## Budgivning

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

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

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

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

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

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

## Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 690 000,00 (Prisantydning)

## Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

42 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
43 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

53 540,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
1 733 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

1 743 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

## Omkostninger kjøpers beløp

Kr 53 540

## 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](http://help.no).

### **Meglervederlag**

Provisjon:

kr. 39 900,-

Andre vederlag:

Digital annonsering - Basis kr. 13 900,- 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,- )
- Nordkart (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførerergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt: 88 222,-

### **Oppdragsansvarlig**

Didrik Hagel Pedersen

Eiendomsmegler

[dhp@exbo.no](mailto:dhp@exbo.no)

Tlf: 994 43 800

Exbo avd. Søgne og Songdalen, Rådhusveien 39

4640 SØGNE

Tlf: 380 95 550

### **Salgsoppgavedato**

09.10.2026





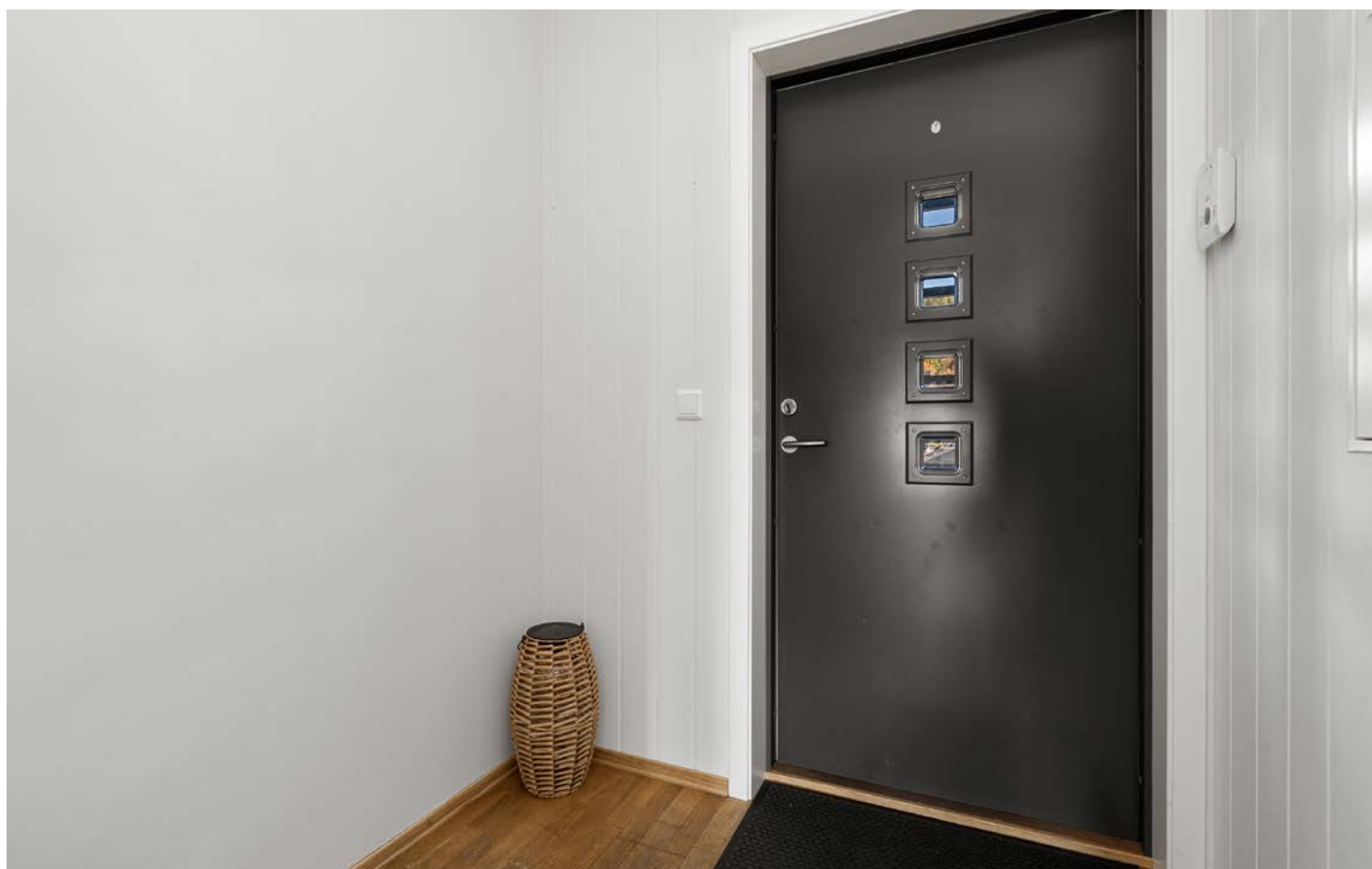


















Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.  
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|             |  |
|-------------|--|
| Meglerfirma |  |
| EXBO Søgne  |  |
| Oppdragsnr. |  |
| 1007260069  |  |

|                    |
|--------------------|
| Selger 1 navn      |
| Lasse Stephan Næss |

|               |        |
|---------------|--------|
| Gateadresse   |        |
| Lundevegen 50 |        |
| Poststed      | Postnr |
| VENNESLA      | 4708   |

Er det dødsbo?

☒ Nei   ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei   ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei   ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei   ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Lo favør

Polise/avtalenr.

Document reference: 1007260069

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Er ikke noe mer fellesgjeld med fellesutgiftene pleier og øke litt hvert år i sammenheng med inflasjon.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007260069

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER     | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|--------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Lasse Stephan Næss | 5084f3bdc222a5a8da05a<br>41b59e57e6a9f27fa87 | 01.10.2026<br>10:35:58 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1007260069

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

# Tilstandsrapport



Selveierleilighet (i blokk)



Lundevegen 50, 4708 VENNESLA



VENNESLA kommune



gnr. 5, bnr. 774, snr. 6

**Sum areal alle bygg: BRA: 42 m<sup>2</sup> BRA-i: 39 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 06.10.2026

Rapportdato: 07.10.2026

Oppdragsnr.: 20038-1728

Eiendomsverdi ref nr: FR2533

Foretak: TAKSTMANN FRANK SEVERINSEN AS

Takstingeniør: Frank Severinsen

Vår ref: Frank Severinsen



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.



#### Rapportansvarlig

*Frank Severinsen*

Frank Severinsen  
Uavhengig Takstingeniør  
fs@takstmann-severinsen.no  
904 24 166

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrappen eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrappen slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

# 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

Leiligheten er i hovedsak fra byggeåret 2008. Flere av de registrerte avvikene gjelder kosmetiske forhold og bruksslitasje, særlig slitt parkett, merker på overflater og mindre skader på karmen og foringer. Enkelte dører har behov for justering, og det er registrert lokal svelling i panelplatene ved kjøkkenvasken.

Badet har også tekniske forhold som bør følges opp, blant annet sprekker og bom/løse fliser, manglende avrenning til sluk fra gulvet utenfor dusjen, tregt servantavløp og manglende synlig drenering fra innebygd siften. Tettesjiktets alder og manglende dokumentasjon gir usikkerhet om gjenværende brukstid. Det ble ikke registrert forhøyet fukt i treverket på målestedet ved hulltaking. Varmtvannsbereider og kjøkkenventilator har høy alder, og utskifting må påregnes over tid.

## Selveierleilighet (i blokk) - Byggeår: 2008

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene er fra byggeåret 2008 og har malte trekarmen og rammer med utvendig metallkledning og isolerglass. Det er registrert enkelte riper, merker og slitasje på innvendige foringer og listverk, særlig på soverommet. Forholdene er hovedsakelig kosmetiske. Lokal sparkling og maling kan utføres ved behov. Leiligheten har malt inngangsdør med mindre glassfelt og balkongdør med isolerglass og utvendig metallkledning. Dørene er fra byggeåret 2008.

Leiligheten har utkraget balkong av mur/betong. Rekkverket er av metall og glass og er ca. 1,0 meter høyt

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett fra byggeåret 2008 i gang, stue/kjøkken og soverom. Gulvoverflater på badet er omtalt under våtrom.

Veggene har malte panelplater og malte mur-/betongoverflater. Himlingene har malte overflater, dels på betong. Det er registrert enkelte mindre merker og normal bruksslitasje.

Svelling i panelplatene ved kjøkkenvasken er omtalt under kjøkken. Overflatene på badet er vurdert under våtrom.

Etasjeskillet er av betong/mur.

Dørene har karmen og dørblad av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra byggeåret 2008 og er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Rommet har flislagte vegger og gulv, malt himling og elektriske varmekabler i gulvet. Mekanisk avtrekk styres via kjøkkenventilatoren. Eier opplyser at det ikke er utført oppgraderinger i hans eiertid fra 2021.

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Veggene har keramiske fliser, og himlingen har malt overflate.

Overflatene er fra byggeåret 2008.

Gulvet har keramiske fliser og elektriske varmekabler fra byggeåret 2008. Det ble registrert fall mot sluk og nedsenket gulv i dusjområdet. Høydeforskjellen mellom gulvet ved inngangsdøren og overkant dørterskel er ca. 15 mm. Gulvet i dusjområdet ligger ytterligere ca. 15 mm lavere enn gulvet utenfor dusjen.

Dusjområdet er avgrenset med tett sokkel.

Badet er fra 2008. Det er registrert ett sluk i dusjområdet.

Tettesjiktet ligger skjult bak fliser, og type og utførelse er ikke dokumentert i det fremlagte materialet.

Badet har servantinnredning, dusjhjørne, vegghengt toalett med innebygd siften og opplegg for vaskemaskin.

Badet har mekanisk avtrekk via ventil i himlingen. Avtrekket styres fra kjøkkenventilatoren. Ventilasjonsløsningen er fra byggeåret 2008.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har Strai innredning fra 2008 med folierte fronter, laminert benkeplate og nedfelt oppvaskum i rustfritt stål. Det er frittstående hvitevarer og malte panelplater over benkeplaten. Innredningen har ellers normal bruksslitasje. Det er kjøkkenventilator over komfyren. Ventilatoren styrer også det mekaniske avtrekket på badet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført med plastrør i rør-i-rør-system fra byggeåret 2008. Det er synlige kobberør ved enkelte tilkoblinger. Fordelerskap med avstengningsventiler er plassert i himlingen på badet. Det er også tilgjengelig stoppekran i kjøkkenskapet ved varmtvannsbereideren.

Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret.

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon fra byggeåret 2008.

Avtrekk fra kjøkken og bad styres via kjøkkenventilatoren. Tilluft tilføres gjennom ventiler i ytterveggene. Ventilatorens alder og behov for fremtidig utskifting er omtalt under kjøkkenavtrekk.

Varmtvannsbereider av fabrikat OSO, type RB 80-76L, med volum på 76 liter og effekt på 2 kW. Produksjonsåret er 2008 ifølge merkeskiltet. Bereideren er plassert i kjøkkenskap ved komfyren.

Elektrisk anlegg fra byggeåret 2008, med sikringsskap i gangen og automatsikringer med jordfeilvern. Kursfortegnelse fra Agder El-Installasjon er datert 10.10.2008. Kursmerking og sikringsstørrelser fremstår samsvarende med kursfortegnelsen. Eier opplyser at det ikke er utført elektriske arbeider i hans eiertid.

Det er fremlagt kursfortegnelse, materielloversikt og samsvarserklæring fra Moeller Electric AS datert 25.08.2008.

Boligen er oppført i 2008. Det er registrert røykvarsler og håndsløkkeutstyr i boligen. Innvendige overflater, rømningsveier og øvrige branntekniske løsninger er i hovedsak fra byggeperioden eller senere oppgraderinger. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte konstruksjoner eller tekniske installasjoner utover visuell befarig.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

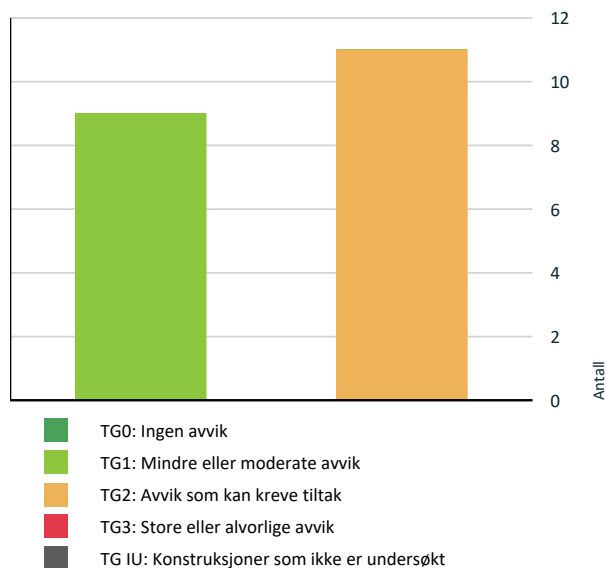
### Selverleilighet (i blokk)

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

Planløsningen på bygningen ser ut til å stemme overens med mottatte tegninger. Jeg gjør oppmerksom på at jeg kun har kommentert vesentlig endringer i planløsninger eller tiltak som normalt ville vært søknadspliktige. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstopproget, utover oppmåling av terrasser/verandaer. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er fremlagt kursfortegnelse, materielloversikt og produkt-samsvarserklæring fra Moeller Electric AS datert 25.08.2008. Sistnevnte gjelder sikringsskapet og dokumenterer ikke utførelsen av det elektriske anlegget i leiligheten. Samsvarserklæring fra utførende elektrovirksomhet er ikke fremlagt. [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

## Selveierleilighet (i blokk)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



**Byggeår**  
2008

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse datert 2008. Ferdigattest er utstedt i 2009

### Anvendelse

Eier opplyser at han har leid ut leiligheten de siste årene.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### 1 TO 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

#### Beskrivelse

Vinduene er fra byggeåret 2008 og har malte trekarmner og rammer med utvendig metallkledning og isolerglass. Det er registrert enkelte riper, merker og slitasje på innvendige foringer og listverk, særlig på soverommet. Forholdene er hovedsakelig kosmetiske. Lokal sparkling og maling kan utføres ved behov.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



### 1 TO 2 Ytterdører

#### Beskrivelse

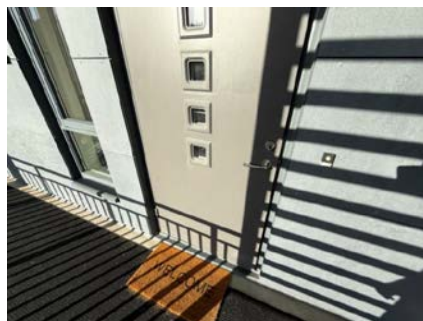
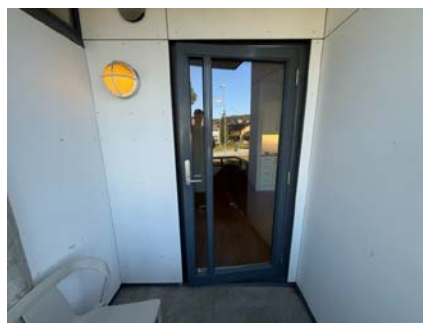
Leiligheten har malt inngangsdør med mindre glassfelt og balkongdør med isolerglass og utvendig metallkledning. Dørene er fra byggeåret 2008.

### Vurdering av avvik:

- Inngangsdøren tar noe i karmen. Balkongdøren er vanskelig å få i låst stilling. Det er også registrert enkelte merker og mindre skader på karmen og foringer samt slitasje på terskler.

### Konsekvens/tiltak

- Dørene bør justeres for å sikre normal lukking og låsing. Hengsler og låsebeslag bør kontrolleres og smøres ved behov. Mindre overflateskader kan utbedres lokalt.



### 1 TO 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

#### Beskrivelse

Leiligheten har utkraget balkong av mur/betong. Rekkverket er av metall og glass og er ca. 1,0 meter høyt



## INNENDIG

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Overflater - gulv

### Beskrivelse

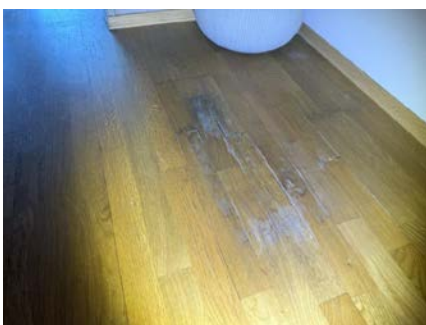
Det er parkett fra byggeåret 2008 i gang, stue/kjøkken og soverom. Gulvoverflater på badet er omtalt under våtrom.

### Vurdering av avvik:

- Parketten i gang og stue/kjøkken har betydelig slitasje med riper, merker og stedvis nedslitt overflatebehandling og misfarging. Parketten på soverommet har mindre slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Nedslitt overflatebehandling gjør parketten mer utsatt for smuss og fuktpåvirkning. Sliping og ny overflatebehandling bør vurderes dersom parkettens slitesjikt tillater dette. Lokal utskifting eller utskifting av gulvet kan være nødvendig der skadene ikke lar seg utbedre.



## 1 TG 1 Overflater - vegger og himlinger

### Beskrivelse

Veggene har malte panelplater og malte mur-/betongoverflater. Himlingene har malte overflater, dels på betong. Det er registrert enkelte mindre merker og normal bruksslitasje. Svelling i panelplatene ved kjøkkenvasken er omtalt under kjøkken. Overflatene på badet er vurdert under våtrom.

## 1 TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

### Beskrivelse

Etasjeskillet er av betong/mur.

## 1 TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Dørene har karmer og dørblad av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er enkelte mindre skader og merker på karmer og foringer. Enkelte dørblad tar noe i karmen, men dørene fungerer ellers normalt.

### Konsekvens/tiltak

- Justering av dørene anbefales for å sikre fri åpning og lukking. Mindre overflateskader kan utbedres ved sparkling og maling.



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er fra byggeåret 2008 og er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Rommet har flislagte vegger og gulv, malt himling og elektriske varmekabler i gulvet. Mekanisk avtrekk styres via kjøkkenventilatoren. Eier opplyser at det ikke er utført oppgraderinger i hans eiertid fra 2021.



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## 1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

### Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gjør at utførelsen av tettesjikt, overganger og gjennomføringer ikke kan bekreftes. Dokumentasjon bør innhentes dersom den finnes. Forholdet må ses i sammenheng med vurderingen av membran og sluk.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## 1 TG 2 Overflater, vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har keramiske fliser, og himlingen har malt overflate. Overflatene er fra byggeåret 2008.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker og bom/løse fliser øverst i dusjhjørnet på veggen mot soverommet. Det er også registrert bom i enkelte fliser på veggen mot kjøkkenet.

## Konsekvens/tiltak

- Fliser med redusert vedheft kan løsne. Årsaken og omfanget bør undersøkes før lokal utbedring. Utbedring må utføres uten å skade tettesjiktet. Det er ikke fastslått om tettesjiktet bak de berørte flisene er skadet.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har keramiske fliser og elektriske varmekabler fra byggeåret 2008. Det ble registrert fall mot sluk og nedsenket gulv i dusjområdet. Høydeforskjellen mellom gulvet ved inngangsdøren og overkant dørterskel er ca. 15 mm. Gulvet i dusjområdet ligger ytterligere ca. 15 mm lavere enn gulvet utenfor dusjen. Dusjområdet er avgrenset med tett sokkel.

#### Vurdering av avvik:

- Dusjområdet er avgrenset med en tett sokkel uten synlig dreneringsåpning. Sluket ligger innenfor sokkelen, slik at vann fra øvrige deler av gulvet ikke har fri avrenning til sluket. Det er også registrert stedvis slitasje og misfarging i fugene, særlig ved dusjområdet og i overgangen mellom gulv og vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann utenfor dusjområdet kan bli stående på gulvet. Det bør etableres en dreneringsåpning i sokkelen uten å skade tettesjiktet. Rengjøring og lokal utbedring av slitte fuger anbefales. Elastiske fuger som er nedbrutt eller har løsnet, bør skiftes.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Badet er fra 2008. Det er registrert ett sluk i dusjområdet. Tettesjiktet ligger skjult bak fliser, og type og utførelse er ikke dokumentert i det fremlagte materialet.

#### Vurdering av avvik:

- Membran/tettesjikt på gulv og vegger er fra byggeåret 2008 og er ca. 18 år gammelt. Type og utførelse er ikke dokumentert i fremlagt materiale, og tilslutningen til sluket er ikke verifisert. Alder og manglende dokumentasjon gir usikkerhet om tilstand og gjenværende brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tettesjiktets alder medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Dokumentasjon på utførelsen bør innhentes dersom den finnes. Oppgradering av tettesjiktet må påregnes over tid, og ved renovering bør membran og sluk vurderes samlet.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet har servantinnredning, dusjhjørne, vegghengt toalett med innebygd susterne og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det ble registrert treg avrenning fra servanten. Det er ikke registrert synlig dreneringsåpning fra den innebygde toalettssisternen.

#### Konsekvens/tiltak

- Vannlås og servantavløp bør renses. Dersom avrenningen fortsatt er treg, bør avløpet undersøkes av rørlegger. Manglende synlig drenering fra sisternen kan gjøre en eventuell lekkasje vanskelig å oppdage og medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Løsningen bør undersøkes, og synliggjøring av eventuelt lekkasjevann bør sikres.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via ventil i himlingen. Avtrekket styres fra kjøkkenventilatoren. Ventilasjonsløsningen er fra byggeåret 2008.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom. På soveromssiden er det en utforet bindingsverksvegg foran det som fremstår som en betongvegg mot badet. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt til 8,4 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fukt på målestedet.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har Strai innredning fra 2008 med folierte fronter, laminert benkeplate og nedfelt oppvaskum i rustfritt stål. Det er frittstående hvitevarer og malte panelplater over benkeplaten. Innredningen har ellers normal bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert lokal svelling i nedre kant av panelplatene ved kjøkkenvasken, forenlig med fuktpåvirkning.

#### Konsekvens/tiltak

- Videre vannsøl kan gi økt svelling og skade på platene. Overgangen mellom benkeplate og vegg bør tettes, og veggoverflaten ved vasken beskyttes mot vannsøl. Lokal utbedring eller utskifting av skadede plater kan være nødvendig.



## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over komfyren. Ventilatoren styrer også det mekaniske avtrekket på badet.

#### Vurdering av avvik:

- Ventilatoren har høy alder, og gjenværende brukstid er usikker.

#### Konsekvens/tiltak

- Utskifting må påregnes over tid. Ved utskifting må ny ventilator være tilpasset eksisterende ventilasjonsløsning, slik at avtrekket fra badet ivaretas.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført med plastrør i rør-i-rør-system fra byggeåret 2008. Det er synlige kobberør ved enkelte tilkoblinger. Fordelerskap med avstengningsventiler er plassert i himlingen på badet. Det er også tilgjengelig stoppekran i kjøkkenskapet ved varmtvannsberederen.



## TG 1 Innvendige avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret.



## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon fra byggeåret 2008. Avtrekk fra kjøkken og bad styres via kjøkkenventilatoren. Tilluft tilføres gjennom ventiler i ytterveggene. Ventilatorens alder og behov for fremtidig utskifting er omtalt under kjøkkenavtrekk.



## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder av fabrikat OSO, type RB 80-76L, med volum på 76 liter og effekt på 2 kW. Produksjonsåret er 2008 ifølge merkeskiltet. Berederen er plassert i kjøkkenskap ved komfyren.

### Vurdering av avvik:

- Berederen er ca. 18 år gammel, og gjenværende brukstid er usikker.

### Konsekvens/tiltak

- Utskifting må påregnes over tid. Eventuell lekkasje kan medføre skader på kjøkkeninnredning og tilstøtende gulv. Ved utskifting bør sikring mot lekkasje og elektrisk tilkobling vurderes av fagperson.



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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

# Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg fra byggeåret 2008, med sikringsskap i gangen og automatsikringer med jordfeilvern. Kursfortegnelse fra Agder El-Installasjon er datert 10.10.2008. Kursmerking og sikringsstørrelser fremstår samsvarende med kursfortegnelsen. Eier opplyser at det ikke er utført elektriske arbeider i hans eiertid. Samsvarserklæring fra utførende elektrovirksomhet er ikke fremlagt. Den fremlagte erklæringen fra Moeller Electric AS gjelder sikringsskapet som produkt og dokumenterer ikke utførelsen av installasjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er fremlagt kursfortegnelse, materielloversikt og produkt-samsvarserklæring fra Moeller Electric AS datert 25.08.2008. Sistnevnte gjelder sikringsskapet og dokumenterer ikke utførelsen av det elektriske anlegget i leiligheten. Samsvarserklæring fra utførende elektrovirksomhet er ikke fremlagt.

#### Konsekvens/tiltak

- Dokumentasjon fra utførende elektrovirksomhet bør etterspørres. Dersom denne ikke kan fremskaffes, anbefales kontroll av anlegget ved registrert elektrovirksomhet.



#### Branntekniske forhold

##### Beskrivelse

Boligen er oppført i 2008. Det er registrert røykvarslere og håndsløkkeutstyr i boligen. Innvendige overflater, rømningsveier og øvrige branntekniske løsninger er i hovedsak fra byggeperioden eller senere oppgraderinger. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte konstruksjoner eller tekniske installasjoner utover visuell befarung.



#### 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 byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



#### Helse, miljø og sikkerhet

##### Vurdering av avvik:

- Det er fremlagt kursfortegnelse, materielloversikt og produkt-samsvarserklæring fra Moeller Electric AS datert 25.08.2008. Sistnevnte gjelder sikringsskapet og dokumenterer ikke utførelsen av det elektriske anlegget i leiligheten. Samsvarserklæring fra utførende elektrovirksomhet er ikke fremlagt.

##### Konsekvens/tiltak

- Dokumentasjon fra utførende elektrovirksomhet bør etterspørres. Dersom denne ikke kan fremskaffes, anbefales kontroll av anlegget ved registrert elektrovirksomhet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

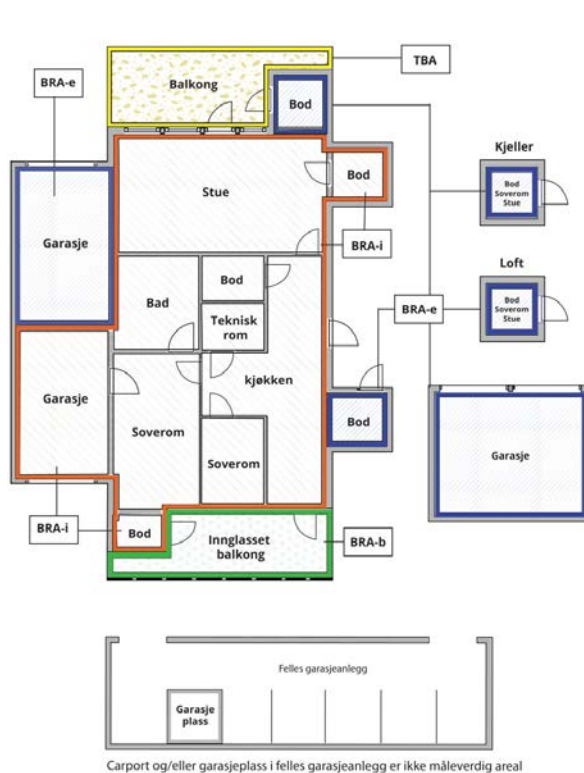
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetknisk 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

## Selveierleilighet (i blokk)

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. etasje      | 39                            |                             |                            | 39  | 3                               |
| Kjeller        |                               | 3                           |                            | 3   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>39</b>                     | <b>3</b>                    |                            |     | <b>3</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>42</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                          | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. etasje | Vindfang, gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken |                             |                            |
| Kjeller   |                                                     | Bod                         |                            |

## Kommentar

Leilighetens BRA-i er ved befaringen målt til 39,48 m<sup>2</sup> og oppgis avrundet til 39 m<sup>2</sup>. Tidligere salgsopplysninger angir 40 m<sup>2</sup>. Matrikkelutskriften angir 39 m<sup>2</sup>. Årsaken til forskjellen fra tidligere salgsopplysninger er ikke avklart.

Leiligheten har en bod i kjeller. Den har et bruksareal på ca. 3 m<sup>2</sup>. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Planløsningen på bygningen ser ut til å stemme overens med mottatte tegninger. Jeg gjør oppmerksom på at jeg kun har kommentert vesentlig endringer i planløsninger eller tiltak som normalt ville vært søknadspliktige. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstoppdraget, utover oppmåling av terrasser/verandaer. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede          | Rolle        |
|------------|--------------------|--------------|
| 06.10.2026 | Frank Severinsen   | Takstingenør |
|            | Lasse Stephan Næss | Kunde        |

## Matrikkeldata

| Kommune              | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|----------------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 4223 VENNESLA        | 5    | 774  |      | 6    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b>       |      |      |      |      |                  |                       |               |
| Lundevegen 50        |      |      |      |      |                  |                       |               |
| <b>Hjemmelshaver</b> |      |      |      |      |                  |                       |               |
| Næss Lasse Stephan   |      |      |      |      |                  |                       |               |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse                                                                                       | Dato       | Kommentar                   | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|-------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse                                                                                  | 29.09.2026 |                             | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Egenerklæring fra Lasse Stephan Næss                                                              | 01.10.2026 |                             | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Matrikkelrapport, gnr. 5, bnr. 774, snr. 6                                                        | 01.10.2026 |                             | Gjennomgått | 6     | Nei     |
| Megleropplysninger fra Vennesla kommune                                                           | 05.10.2026 |                             | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Ferdigattest                                                                                      | 22.12.2009 |                             | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Midlertidig brukstillatelse – boligdel                                                            | 29.10.2008 |                             | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Seksjoneringstegninger – 1., 2. og 3. etasje samt takterrasse                                     | 07.10.2026 | Vanskelig å tyde tegningene | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Plan-, snitt-, fasade- og seksjoneringstegninger – 13 sider». Datoene varierer mellom tegningene. | 07.10.2026 | Vanskelig å tyde tegningene | Gjennomgått | 13    | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
|---------|------------|-----------|

|   |            |  |
|---|------------|--|
| 1 | 07.10.2026 |  |
|---|------------|--|

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.»*

Undertegnede er rekvirert for å foreta en vurdering av de

# Forutsetninger

innvendige forhold i leiligheten, vinduene, døren og balkong/terrasse. Det er ikke rekvirert en rapport som beskriver tilstanden på hele bygget. Boder er påvist av eier og eierforhold er ikke videre kontrollert.

Til megler

**Vedrørende megler opplysninger for Sameiet Lundeveien 50.**

Vedlagt oversendes nødvendig informasjon i forbindelse med Sameiet Lundeveien 50.

Sameiet har et eierskiftegebyr på kr. 2.000,-, men har ingen felles gjeld.

Eierskiftegebyret kan ved et eventuelt salg innbetales til konto 3100.10.16965.

Sameiet formann heter Sara Uleberg og hun kan treffes på telefon 941 83 072 eller via:

[Sara\\_uleberg@hotmail.com](mailto:Sara_uleberg@hotmail.com)

Med vennlig hilsen

Bjørn Høyer-Jonassen  
Merkant AS

[bhi@merkantil-service.no](mailto:bhi@merkantil-service.no)  
971 53 762

Vedlegg:

## Referat fra årsmøtet 2026

1. Valg av ordstyrer: Sara.
2. Godkjenning av innkallelse.
3. Underskrift: Sara og Ingvar.
4. Gjennomgang av regnskap for 2025 ved Høyer Jonassen.
  - Underskudd på 158 tusen kr. Blant annet på grunn av vannlekkasje og bytte av ringesystem.
  - Få eierskifte, ingen i 2023 eller 2024, ett i 2025.
5. Budsjett for 2026 ved Høyer Jonassen.
  - Mål om å bygge egenkapitalen med ca. 170 tusen kr. Slik at vi får den opp på rundt 300 tusen kr.
  - Telenor øker i pris. Styret skal sjekke ut om det kan lønne seg å skifte til Altibox eller lignende.
6. Utført arbeid i 2025.
  - Lekkasje i en leilighet, 2. etasje i bygg 2 ble fikset.
  - Vegg over butikk ble malt.
  - Brannvern kontroll – ferdig med dette nå.
  - Nytt ringesystem, da det forrige ble ødelagt på grunn av hærverk.
7. Planlagt arbeid i 2026.
  - Leilighetene over hovedinngangen – male veggene der.
  - Lekkasje i en leilighet, 3. etasje i bygg 1, på grunn av sprekk i takstein.
8. Dugnad.
  - Vi skal spyle kjelleren som vanlig og skrape taket for mose. Styret finner en dato og henger opp lapp i ganga. Det legges også ut dato på Facebook siden.
9. Valg.
  - Styret blir sittende, men vi får en vara: Anita Kverneland.
10. Eventuelt.
  - Male nordveggen, den mot pizzabakeren. Styret tenker vi ser på om det kan gjøres neste år.
  - «Stigene» utenfor leiligheten, ofte der vi har hengt opp felles feiekost og spade burde males.
  - Ute ved plenen er glassene tatt bort fra muren rundt. De kommer nok ikke tilbake, er det mulighet for å fjerne stolpene som stikker opp? Styret kan ta dette opp på neste styremøte.

Sara Uleberg

Sara Uleberg

Ingvar Gunvaldsen

Ingvar Gunvaldsen

Sameiet Lundeveien 50  
Lundeveien 50  
4700 Vennesla

Kristiansand / Vennesla 3.desember 2025.

**VEDR.BUDSJETT / FELLESKOSTNADER SAMEIET LUNDEVEIEN 50 2026.**

Vedlagt oversendes driftsbudsjett for Sameiet Lundeveien 50 for 2026. Samtidig oversendes 12 giroer i forbindelse med felleskostnadene for 2026.

Giroene er nå påført KID og det er derfor viktig at alle benytter de giroene som er sendt ut.

Dersom noen velger fast oppdrag, må undertegnede varsles om avtalen slik at vi kan greie å identifisere innbetalingene som ikke kommer via utsendt giroer.

Budsjettet ble vedtatt av sameiets styre i desember 2025.

Budsjettet er gjort opp med et overskudd på kr. 176.154,-.

Samtlige utgifter bortsett fra renovasjon, vann og kloakkavgift samt andre særkostnader for boligdelen, fordeles på den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøken.

Ved utgangen av 2026 beregnes egenkapitalen i sameiet slik:

|                                  |     |           |
|----------------------------------|-----|-----------|
| Disponible midler 1.1.2025       | kr. | 313.846,- |
| Forventet resultat 2025 (-)      | kr. | 190.000,- |
| = disponible midler 31.12.2025   | kr. | 123.846,- |
| Budsjettet overskudd 2026        | kr. | 176.154,- |
| Sum disponible midler 31.12.2026 | kr. | 300.000,- |

Med vennlig hilsen

Merkant AS  
Bjørn Høyer-Jonassen

Vedlegg:

# SAMEIET LUNDEVEIEN 50

## Budsjetterte felleskosnader 2026

| Navn                      | Sameiet<br>brøk | %       | Felleskost. | Særkostn.<br>bolig | Kabel TV | Særkost.<br>Byggetrinn 1 | Totale<br>kostnader | Sum<br>pr måned |
|---------------------------|-----------------|---------|-------------|--------------------|----------|--------------------------|---------------------|-----------------|
| Vikeland Næringsbygg 1 AS | 167             | 5,13 %  | 50 323      | 31 361             | 0        |                          | 81 684              | 6 807           |
| RST Eiendom AS            | 130             | 3,99 %  | 39 174      | 24 413             | 0        |                          | 63 586              | 5 299           |
| Thomas Hagen              | 39              | 1,20 %  | 11 782      | 7 343              | 8 571    |                          | 27 696              | 2 308           |
| Eilevstad,Henny           | 62              | 1,90 %  | 18 653      | 11 624             | 8 571    | 0                        | 38 848              | 3 237           |
| Jensen, Anbjørg           | 39              | 1,19 %  | 11 692      | 7 286              | 8 571    |                          | 27 549              | 2 296           |
| Anita Kverneland          | 62              | 1,90 %  | 18 653      | 11 624             | 8 571    | 0                        | 38 848              | 3 237           |
| Lasse Næss                | 44              | 1,34 %  | 13 198      | 8 225              | 8 571    |                          | 29 995              | 2 500           |
| Kvale,Tove & Reidar       | 62              | 1,90 %  | 18 653      | 11 624             | 8 571    | 0                        | 38 848              | 3 237           |
| Føreland,John Thomas      | 44              | 1,35 %  | 13 289      | 8 282              | 8 571    | 0                        | 30 142              | 2 512           |
| Håkedal, Aslak            | 62              | 1,90 %  | 18 653      | 11 624             | 8 571    | 0                        | 38 848              | 3 237           |
| Pen,Sophea Serei          | 39              | 1,19 %  | 11 692      | 7 286              | 8 571    |                          | 27 549              | 2 296           |
| Sara Flatval Uleberg      | 62              | 1,90 %  | 18 653      | 11 624             | 8 571    | 0                        | 38 848              | 3 237           |
| Ole Gunnar Nevestad       | 39              | 1,19 %  | 11 692      | 7 286              | 8 571    |                          | 27 549              | 2 296           |
| Sandaker,Thomas           | 62              | 1,90 %  | 18 653      | 11 624             | 8 571    |                          | 38 848              | 3 237           |
| Flottorp, Roar            | 89              | 2,73 %  | 26 819      | 16 713             | 8 571    |                          | 52 104              | 4 342           |
| Arntsen,Snefrid           | 95              | 2,92 %  | 28 627      | 17 840             | 8 571    |                          | 55 038              | 4 587           |
| Lunde,Brita               | 89              | 2,73 %  | 26 819      | 16 713             | 8 571    |                          | 52 104              | 4 342           |
| Elin Halvorsen            | 81              | 2,49 %  | 24 408      | 15 211             | 8 571    |                          | 48 191              | 4 016           |
| Støle,Håvard              | 81              | 2,49 %  | 24 408      | 15 211             | 8 571    |                          | 48 191              | 4 016           |
| Eriksen,Aud               | 89              | 2,73 %  | 26 819      | 16 713             | 8 571    |                          | 52 104              | 4 342           |
| Salvesen,Håkon            | 81              | 2,49 %  | 24 408      | 15 211             | 8 571    |                          | 48 191              | 4 016           |
| Morten Røinås             | 81              | 2,49 %  | 24 408      | 15 211             | 8 571    |                          | 48 191              | 4 016           |
| Skretting                 | 95              | 2,92 %  | 28 627      | 17 840             | 8 571    |                          | 55 038              | 4 587           |
| Gunvaldsen,Ingvar         | 95              | 2,92 %  | 28 627      | 17 840             | 8 571    |                          | 55 038              | 4 587           |
| Otto Uglehus              | 76              | 2,33 %  | 22 901      | 14 272             | 8 571    |                          | 45 745              | 3 812           |
| Pedersen,Delia            | 81              | 2,49 %  | 24 408      | 15 211             | 8 571    |                          | 48 191              | 4 016           |
| Solvei Karin Tornli       | 90              | 2,76 %  | 27 120      | 16 901             | 8 571    |                          | 52 593              | 4 383           |
| Renstrøm,Leif             | 81              | 2,49 %  | 24 408      | 15 211             | 8 571    |                          | 48 191              | 4 016           |
| Simonstad,Turid           | 81              | 2,49 %  | 24 408      | 15 211             | 8 571    |                          | 48 191              | 4 016           |
| Olsen, Liv Bjellå         | 89              | 2,73 %  | 26 819      | 16 713             | 8 571    |                          | 52 104              | 4 342           |
| Lundevegen 52 AS          | 972             | 29,84 % | 292 898     | 0                  | 0        |                          | 292 898             | 24 408          |
| Sum                       | 3258            | 70,16 % | 981 689     | 429 100            | 240 000  | 0                        | 1 650 939           | 137 578         |

## Sameiet Lundeveien 50

## Budsjett 1 - 12/2026

| Beskrivelse                                                  | Januar   | Februar  | Mars     | April    | Mai      | Juni     | Juli     | August   | September | Oktober  | November | Desember | Sum       |
|--------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|-----------|
| 3615 Fellesgifter                                            | 117 566  | 117 566  | 117 566  | 117 566  | 117 566  | 117 566  | 117 566  | 117 566  | 117 566   | 117 566  | 117 566  | 117 563  | 1 410 789 |
| 3635 Inntekter eierskiftegebyr                               | 0        | 0        | 0        | 2 000    | 0        | 0        | 0        | 0        | 0         | 2 000    | 0        | 0        | 4 000     |
| 3638 Inntekter kabel TV                                      | 20 000   | 20 000   | 20 000   | 20 000   | 20 000   | 20 000   | 20 000   | 20 000   | 20 000    | 20 000   | 20 000   | 20 000   | 240 000   |
| 3639 Inntekter strøm el bil                                  | 0        | 0        | 0        | 2 500    | 0        | 0        | 0        | 0        | 0         | 2 000    | 0        | 0        | 4 500     |
| 3640 Korr.fellesutg.Vigeland Næringsbygg AS                  | (14 500) | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0         | 0        | 0        | 0        | (14 500)  |
| 3641 Korr.fellesutg.SR Elendom AS                            | (12 000) | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0         | 0        | 0        | 0        | (12 000)  |
| Leieinntekt                                                  | 111 066  | 137 566  | 137 566  | 142 066  | 137 566  | 137 566  | 137 566  | 137 566  | 137 566   | 141 566  | 137 566  | 137 563  | 1 632 789 |
| Sum salgs- og driftsinntekt                                  | 111 066  | 137 566  | 137 566  | 142 066  | 137 566  | 137 566  | 137 566  | 137 566  | 137 566   | 141 566  | 137 566  | 137 563  | 1 632 789 |
| Bruttofortjeneste                                            | 111 066  | 137 566  | 137 566  | 142 066  | 137 566  | 137 566  | 137 566  | 137 566  | 137 566   | 141 566  | 137 566  | 137 563  | 1 632 789 |
| BF i %                                                       | 100,00 % | 100,00 % | 100,00 % | 100,00 % | 100,00 % | 100,00 % | 100,00 % | 100,00 % | 100,00 %  | 100,00 % | 100,00 % | 100,00 % | 100,00 %  |
| 5000 Lønn til ansatte                                        | 12 033   | 12 033   | 12 033   | 12 033   | 12 033   | 12 033   | 12 033   | 12 033   | 12 033    | 12 033   | 12 033   | 12 043   | 144 406   |
| 5092 Feriepenger                                             | 1 227    | 1 227    | 1 227    | 1 227    | 1 227    | 1 227    | 1 227    | 1 227    | 1 227     | 1 227    | 1 227    | 1 232    | 14 729    |
| Lønn til ansatte                                             | 13 260   | 13 260   | 13 260   | 13 260   | 13 260   | 13 260   | 13 260   | 13 260   | 13 260    | 13 260   | 13 260   | 13 275   | 159 135   |
| 5254 Yrskeskadeforsikring, AGA oppg                          | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0         | 0        | 1 500    | 0        | 1 500     |
| Forordel i arbeidsforhold                                    | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0         | 0        | 1 500    | 0        | 1 500     |
| 5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling           | 0        | 0        | 0        | 80 000   | 0        | 0        | 0        | 0        | 0         | 0        | 0        | 0        | 80 000    |
| Annen opplysningspliktig godtgjørelse                        | 0        | 0        | 0        | 80 000   | 0        | 0        | 0        | 0        | 0         | 0        | 0        | 0        | 80 000    |
| 5400 Arbeidsgiveravgift                                      | 1 870    | 1 870    | 1 870    | 13 150   | 1 870    | 1 870    | 1 870    | 1 870    | 1 870     | 1 870    | 1 870    | 1 870    | 33 720    |
| Arbeidsgiveravgift og pensjonskostnad                        | 1 870    | 1 870    | 1 870    | 13 150   | 1 870    | 1 870    | 1 870    | 1 870    | 1 870     | 1 870    | 1 870    | 1 870    | 33 720    |
| LØNNSKOSTNAD                                                 | 15 130   | 15 130   | 15 130   | 106 410  | 15 130   | 15 130   | 15 130   | 15 130   | 15 130    | 15 130   | 16 630   | 15 145   | 274 355   |
| 6320 Renovasjon                                              | 0        | 23 775   | 0        | 0        | 23 775   | 0        | 0        | 23 775   | 0         | 0        | 23 775   | 0        | 95 100    |
| 6330 Vann og kloakkavgift                                    | 20 833   | 20 833   | 20 833   | 20 833   | 20 833   | 20 833   | 20 833   | 20 833   | 20 833    | 20 833   | 20 833   | 20 837   | 250 000   |
| 6340 Strøm                                                   | 3 333    | 3 333    | 3 333    | 3 333    | 3 333    | 3 333    | 3 333    | 3 333    | 3 333     | 3 333    | 3 333    | 3 337    | 40 000    |
| 6350 Vakmesterkostnader                                      | 1 000    | 1 000    | 1 000    | 1 000    | 1 000    | 1 000    | 1 000    | 1 000    | 1 000     | 1 000    | 1 000    | 1 000    | 12 000    |
| 6355 Snørydding                                              | 15 000   | 15 000   | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0         | 0        | 0        | 0        | 30 000    |
| 6360 Renhold                                                 | 7 040    | 7 040    | 7 040    | 7 040    | 7 040    | 7 040    | 7 040    | 7 040    | 7 040     | 7 040    | 7 040    | 7 040    | 84 480    |
| 6370 Forsikring                                              | 120 000  | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0         | 0        | 0        | 0        | 120 000   |
| 6371 Norsk Husoppforsikring                                  | 4 200    | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0         | 0        | 0        | 0        | 4 200     |
| Kostnad lokaler                                              | 171 406  | 70 981   | 32 206   | 32 206   | 55 981   | 32 206   | 32 206   | 55 981   | 32 206    | 32 206   | 55 981   | 32 214   | 635 780   |
| 6510 Verktøy                                                 | 500      | 500      | 500      | 500      | 500      | 500      | 500      | 500      | 500       | 500      | 500      | 500      | 6 000     |
| 6520 Lysrør                                                  | 300      | 300      | 300      | 300      | 300      | 300      | 300      | 300      | 300       | 300      | 300      | 300      | 3 600     |
| 6530 Drift plenklipper/snøfres                               | 250      | 250      | 250      | 250      | 250      | 250      | 250      | 250      | 250       | 250      | 250      | 250      | 3 000     |
| 6545 Kosn.parabolanlegg                                      | 60 000   | 60 000   | 0        | 0        | 60 000   | 0        | 0        | 60 000   | 0         | 0        | 0        | 0        | 240 000   |
| 6552 Programvare                                             | 767      | 767      | 767      | 767      | 767      | 767      | 767      | 767      | 767       | 767      | 767      | 763      | 9 200     |
| 6590 Diverse driftskostnader                                 | 250      | 250      | 250      | 250      | 250      | 250      | 250      | 250      | 250       | 250      | 250      | 250      | 3 000     |
| Verktøy, inventar og driftsmateriale som ikke skal aktiveres | 62 067   | 62 067   | 2 067    | 2 067    | 62 067   | 2 067    | 2 067    | 62 067   | 2 067     | 2 067    | 2 067    | 2 063    | 264 800   |
| 6610 Rep/vedlikeh.bygg utv/felles                            | 833      | 833      | 833      | 833      | 100 833  | 833      | 833      | 833      | 833       | 833      | 833      | 837      | 110 000   |
| 6620 Reparasjon og vedlikehold elektriker                    | 500      | 500      | 500      | 500      | 500      | 500      | 500      | 500      | 500       | 500      | 500      | 500      | 6 000     |
| 6630 Rep/vedlikeh.hels                                       | 5 000    | 5 000    | 5 000    | 5 000    | 5 000    | 5 000    | 5 000    | 5 000    | 5 000     | 5 000    | 5 000    | 5 000    | 60 000    |
| 6640 Rep/vedlikeh.VVS                                        | 500      | 500      | 500      | 500      | 500      | 500      | 500      | 500      | 500       | 500      | 500      | 500      | 6 000     |
| 6645 Rep/vedlikeh.port                                       | 500      | 500      | 500      | 500      | 500      | 500      | 500      | 500      | 500       | 500      | 500      | 500      | 6 000     |

S:\2026\50\BUDSJETT 2026

Sameiet Lundeveien 50

Budsjett 1 - 12/2026

| Beskrivelse                                    | Januar    | Februar  | Mars   | April    | Mai       | Juni   | Juli   | August   | September | Oktober | November | Desember | Sum       |
|------------------------------------------------|-----------|----------|--------|----------|-----------|--------|--------|----------|-----------|---------|----------|----------|-----------|
| Reparasjon og vedlikehold                      | 7 333     | 7 333    | 7 333  | 7 333    | 107 333   | 7 333  | 7 333  | 7 333    | 7 333     | 7 333   | 7 333    | 7 337    | 188 000   |
| 6705 Honorar regnskap                          | 6 667     | 6 667    | 6 667  | 6 667    | 6 667     | 6 667  | 6 667  | 6 667    | 6 667     | 6 667   | 6 667    | 6 663    | 80 000    |
| 6720 Honorar for økonomisk og juridisk bistand | 8 000     | 0        | 0      | 0        | 0         | 0      | 0      | 0        | 0         | 0       | 0        | 0        | 8 000     |
| Fremmed tjeneste                               | 14 667    | 6 667    | 6 667  | 6 667    | 6 667     | 6 667  | 6 667  | 6 667    | 6 667     | 6 667   | 6 667    | 6 663    | 88 000    |
| 6800 Kontorrekvisita                           | 250       | 250      | 250    | 250      | 250       | 250    | 250    | 250      | 250       | 250     | 250      | 250      | 3 000     |
| 6860 Utgifter styremøter, årsmøte              | 0         | 0        | 0      | 3 000    | 0         | 0      | 0      | 0        | 0         | 0       | 0        | 0        | 3 000     |
| Kontorkostnad, trykksak o.l.                   | 250       | 250      | 250    | 3 250    | 250       | 250    | 250    | 250      | 250       | 250     | 250      | 250      | 3 000     |
| 7410 Kontingent Huseierne                      | 0         | 2 300    | 0      | 0        | 0         | 0      | 0      | 0        | 0         | 0       | 0        | 0        | 2 300     |
| 7420 Gave, fradragsberettiget                  | 150       | 150      | 150    | 150      | 150       | 150    | 150    | 150      | 150       | 150     | 150      | 150      | 1 800     |
| Kontingent og gave                             | 150       | 2 450    | 150    | 150      | 150       | 150    | 150    | 150      | 150       | 150     | 150      | 150      | 4 100     |
| 7770 Bank og kortgebyr                         | 250       | 250      | 250    | 250      | 250       | 250    | 250    | 250      | 250       | 250     | 250      | 250      | 3 000     |
| Annen kostnad                                  | 250       | 250      | 250    | 250      | 250       | 250    | 250    | 250      | 250       | 250     | 250      | 250      | 3 000     |
| ANNEN DRIFTSKOSTNAD, AV- OG NEDSKRIVNING       | 256 123   | 149 998  | 48 923 | 51 923   | 232 698   | 48 923 | 48 923 | 132 698  | 48 923    | 48 923  | 72 698   | 48 927   | 1 189 680 |
| Sum driftskostnader                            | 271 253   | 165 128  | 64 053 | 158 333  | 247 828   | 64 053 | 64 053 | 147 828  | 64 053    | 64 053  | 89 328   | 64 072   | 1 464 035 |
| Driftsresultat                                 | (160 187) | (27 562) | 73 513 | (16 267) | (110 262) | 73 513 | 73 513 | (10 262) | 73 513    | 77 513  | 48 238   | 73 491   | 168 754   |
| 8051 Renteinntekt (finansinstitusjon)          | 0         | 0        | 0      | 0        | 0         | 0      | 0      | 0        | 0         | 0       | 0        | 6 000    | 6 000     |
| 8071 Aksjeutbytte norske (skattefrie)          | 0         | 0        | 0      | 1 400    | 0         | 0      | 0      | 0        | 0         | 0       | 0        | 0        | 1 400     |
| Finansinntekter                                | 0         | 0        | 0      | 1 400    | 0         | 0      | 0      | 0        | 0         | 0       | 0        | 0        | 7 400     |
| Netto finansposter                             | 0         | 0        | 0      | 1 400    | 0         | 0      | 0      | 0        | 0         | 0       | 0        | 0        | 7 400     |
| Resultat før skatt                             | (160 187) | (27 562) | 73 513 | (14 867) | (110 262) | 73 513 | 73 513 | (10 262) | 73 513    | 77 513  | 48 238   | 79 491   | 176 154   |
| Resultat etter skatt                           | (160 187) | (27 562) | 73 513 | (14 867) | (110 262) | 73 513 | 73 513 | (10 262) | 73 513    | 77 513  | 48 238   | 79 491   | 176 154   |

Generert av SmartBob AS, December 05 2025, 08:06:29

- Sameiet Lundeveien 50 -

**SAMEIET LUNDEVEIEN 50****BALANSE PR. 31.DESEMBER 2025**

|                                             | 2024           | 2025           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kasse                                       | 0              | 0              |
| Innsk.kto.3100.10.16965                     | 522 214        | 257 092        |
| Innsk.kto.3100.12.67194                     | 18 625         | 18 931         |
| Innsk.kto.3100.10.73187                     | 274            | 282            |
| <b>Sum betalingsmidler</b>                  | <b>541 113</b> | <b>276 305</b> |
| Til gode fra sameiere/forskudd              | -113 298       | -1 176         |
| Forskuddsbetalte kostnader                  | 54 898         | 71 803         |
| <b>Sum kortsiktige fordringer</b>           | <b>-58 400</b> | <b>70 627</b>  |
| <b>Sum eiendeler</b>                        | <b>482 713</b> | <b>346 932</b> |
| Leverandørgjeld                             | 51 501         | 68 726         |
| Annen kortsiktig gjeld                      | 6 931          |                |
| Skyldige feriepenger                        | 15 009         | 17 696         |
| Skyldig skattetrekk                         | 4 627          | 6 255          |
| Skyldig arbeidsgiveravgift                  | 15 799         | 18 806         |
| Skyldig styrehonorar                        | 75 000         | 80 000         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                 | <b>168 867</b> | <b>191 483</b> |
| Overskudd/Underskudd                        | -36 137        | -158 397       |
| Disponible midler 1.1.                      | 349 983        | 313 846        |
| Sum disponible midler 31.12                 | 313 846        | 155 449        |
| <b>Sum gjeld og egenkapital</b>             | <b>482 713</b> | <b>346 932</b> |
| Disponering årsresultat                     |                |                |
| Årsresultat ( pluss=undersk.,- = overskudd) | 36 137         | 158 397        |
| Overført disponible midler                  | -36 137        | -158 397       |

Vennesla 22.januar 2026

---

Merkant AS  
Bjørn Høyer-Jonassen

# SAMEIET LUNDEVEIEN 50

## RESULTAT PR. 31.DESEMBER 2025

|                                     | 2024              | 2025              | Budsjett 2026     |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Inntekter felleskostnader           | -1 045 244        | -1 202 396        | -1 384 289        |
| Inntekter strøm elbil               | -1 485            | -1 590            | -4 500            |
| Inntekter kabeltv                   | -200 712          | -211 080          | -240 000          |
| Inntekter eierskiftegebyr           | 0                 |                   | -4 000            |
| Inntekter strøm/leie parkeringsplas | -800              | -400              |                   |
| <b>Sum inntekter</b>                | <b>-1 248 241</b> | <b>-1 415 466</b> | <b>-1 632 789</b> |
| Lønn vaktmester                     | 132 240           | 143 494           | 144 406           |
| Feriepenger                         | 15 010            | 17 695            | 14 729            |
| Yrkesskadeforsikring                | 2 599             | 1 438             | 1 500             |
| Styrehonorar                        | 80 000            | 85 000            | 80 000            |
| Arbeidsgiveravgift                  | 32 044            | 34 705            | 33 720            |
| <b>Sum lønn og sosialkostnader</b>  | <b>261 893</b>    | <b>282 332</b>    | <b>274 355</b>    |
| Renhold lokaler                     | 78 012            | 81 229            | 84 480            |
| Vaktmester                          | 24 158            | 12 109            | 12 000            |
| Rep/vedlikeh.bygg innvendig         | 0                 | 21 997            |                   |
| Rep/vedlikeh.bygg utvendig          |                   | 123 489           | 110 000           |
| Rep/vedlikeh.elektrikker            |                   | 50 564            | 6 000             |
| Rep/vedlikeh.utvendig anlegg        |                   |                   |                   |
| Rep/vedlikeh.heis                   | 48 691            | 78 229            | 60 000            |
| Rep/vedlikeh.ventilasjon            | 0                 |                   |                   |
| Norsk Brannvernkontroll             | 17 176            | 16 921            |                   |
| Rep/vedlikeh.maler                  | 0                 | 0                 |                   |
| Rep/vedlikeh.bygg                   | 74 676            |                   |                   |
| Rep/vedlikeh.felles                 | 4 416             |                   |                   |
| Rep/vedlikeh.garasjeport            | 2 072             | 15 220            | 6 000             |
| Rep/vedlikeh.vvs                    | 3 723             | 37 500            | 6 000             |
| Strøm                               | 36 900            | 38 751            | 40 000            |
| Kostn.parabol                       | 200 720           | 224 464           | 240 000           |
| Renovasjon/søppeltømming            | 78 049            | 90 647            | 95 100            |
| Vann/kloakkavgift                   | 207 331           | 237 580           | 250 000           |
| Snørydding                          | 23 923            | 26 813            | 30 000            |
| Lisenser                            | 6 745             | 9 941             | 9 200             |
| Lysrør                              | 5 022             | 5 051             | 3 600             |
| Forsikringer                        | 96 724            | 112 033           | 120 000           |
| Norsk Hussoppforsikring             | 3 672             | 4 032             | 4 200             |
| Andre lokalkostnader                | 0                 |                   |                   |
| <b>Sum lokalkostnader</b>           | <b>912 010</b>    | <b>1 186 570</b>  | <b>1 076 580</b>  |
| Verktøy,utstyr                      | 2 513             | 6 725             | 6 000             |
| Opplegg strøm ladeanlegg            |                   |                   |                   |
| Driftskostn.plenklipper/snøfres     | 4 362             | 1 546             | 3 000             |
| Heistelefon                         | 0                 |                   |                   |
| Inventar                            | 1 000             |                   |                   |

# SAMEIET LUNDEVEIEN 50

## RESULTAT PR. 31.DESEMBER 2025

|                                      | 2024             | 2025             | Budsjett 2026    |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Vaskemidler, rengjøringsutstyr       |                  |                  |                  |
| Diverse driftskostnader              | 3 586            | 1 723            | 3 000            |
| <b>Sum driftskostnader</b>           | <b>11 461</b>    | <b>9 994</b>     | <b>12 000</b>    |
| Regnskapshonorar                     | 76 821           | 78 975           | 78 000           |
| Økonomisk/Juridisk bistand           | 10 000           | 10 000           | 10 000           |
| Vakthold/alarmtilknytning            | 0                | 0                |                  |
| <b>Sum fremmede tjenester</b>        | <b>86 821</b>    | <b>88 975</b>    | <b>88 000</b>    |
| Kontorrekvisita                      | 2 797            | 1 559            | 3 000            |
| Telefon formann                      | 3 000            |                  |                  |
| Huseierne                            |                  |                  | 2 300            |
| Kostnader ved årsmøte                | 2 860            | 2 643            | 3 000            |
| Gaver                                | 1 050            |                  | 1 800            |
| <b>Sum administrasjonskostnader</b>  | <b>9 707</b>     | <b>4 202</b>     | <b>10 100</b>    |
| <b>Totale driftskostnader</b>        | <b>1 281 892</b> | <b>1 572 073</b> | <b>1 461 035</b> |
| <b>Driftsres.før finansposter</b>    | <b>33 651</b>    | <b>156 607</b>   | <b>-171 754</b>  |
| Renteinntekter bank                  | 1 932            | 1 197            | 7 400            |
| Bankomkostninger                     | 4 418            | 2 987            | 3 000            |
| <b>Sum finansposter</b>              | <b>2 486</b>     | <b>1 790</b>     | <b>-4 400</b>    |
| <b>Arsresultat ( + er overskudd)</b> | <b>36 137</b>    | <b>158 397</b>   | <b>-176 154</b>  |

## VEDTEKTER FOR SAMEIET LUNDEVEIEN 50

### I

#### VENNESLA KOMMUNE

##### § 1

Sameiet Lundeveien 50 har til formål å drive eiendommen gnr.5, bnr. 704 og 774, Lundeveien 50 i Vennesla kommune, og ivareta felles interesser i forbindelse med drift av eiendommen.

##### § 2

Sameiets virksomhet og forhold mellom sameierne reguleres av disse vedtektene samt eierseksjonsloven av 3.05.1997 med endringer og forskrifter.

##### § 3

Eiendommen er oppdelt i 31 eierseksjoner. Av disse er 28 boligseksjoner. I tillegg kommer 2 næringsseksjoner og 1 garasjeeksjon.

Eierandel og deltagerinteresse kan ikke skilles. Ervervelse av selveierandel medfører rett og plikt til å være medlem av sameiet.

##### § 4

En seksjon må ikke nyttes slik at den er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødvendig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Vedlikehold av bruksenheten, herunder dører, vinduer med rammer, påhviler den enkelte sameier (seksjonseier).

##### § 5

Leilighetene skal kun benyttes til boligformål. Næringsseksjonene skal kun benyttes til butikk og/eller kontorformål.

Den enkelte sameier (seksjonseier) har full rettslig råderett over sin seksjon.

Ved utleie/salg av garasjeplass, hvor leietaker/kjøper ikke er eier av bolig- eller næringsseksjon, er leieforholdet/erhvervet betinget av styrets godkjenning.

##### § 6

Utgifter til eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, så som forsikringspremie, kommunale utgifter, utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg, fordeles mellom sameierne (

seksjonseierne) etter sameiebrøken.

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på bruksenhetenes innvendige areal. For garasjeplassenes vedkommende er teller for 1 plass fastsatt til 5.

Dersom leilighetenes eller næringslokalenes bruksareal skulle endre seg, eller dersom anatll garasjeplasser endres, skal sameiebrøken endres tilsvarende.

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Styret utarbeider hvert år et budsjett over antatte fellesutgifter. På grunnlag av dette betaler sameierne inn a konto forskuddsbeløp.

## § 7

Sameiemøte er sameiets øverste organ: Medlemmer av sameiet er samtlige sameiere.

I sameiemøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Alle beslutninger med unntak av de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Ordinert sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning samt regnskap og budsjett.

Det ordinære sameiemøte skal behandle:

- Behandling av styrets årsberetning
- Behandle og godkjenne årsregnskap
- Behandle og godkjenne budsjett
- Foreta valg av styre
- Behandle andre saker som nevnt i innkallingen

## § 8

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 3-5 medlemmer og ha 2 varamedlemmer. Ett av styremedlemmene skal være leder. Næringsseksjonen har rett til å være representert med ett styremedlem.

Styret velges av sameiemøtet blant sameierne, styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer/varamedlemmer tjenestegjør i 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styrets vedtak treffes ved alminnelig flertall- dog kreves alltid at minst to stemmer for vedtaket.

## § 9

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, disse vedtekter og vedtak av samelemøtet. Styret kan ansette forretningsfører og/ eller vaktmester.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Styret skal sørge for at sameiet og styret er registrert i foretaksregisteret.

Sameiet tegnes av styrets leder og ett av de andre styremedlemmene i fellesskap.

Vennesla 11. mars 2015.

## HUSORDENSREGLER

Felles husordensregler for sameiet Lundevegen 50, 4708 Vennesla.

1. Sameier er ansvarlig for at husordensregler blir overholdt av egen husstand. Leietaker eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.
2. Det er ikke tillatt med dyr som er til sjenanse for andre beboere.
3. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill/engangsgrill på balkong eller utenfor leilighetene. Gass/elektrisk grill er tillatt, men det minnes om at det forventes og kreves spesielt varsomhet i bruken av gassbeholdere i forbindelse med grilling, da disse kan utgjøre stor eksplosjonsfare hvis de ikke håndteres riktig. Det er også viktig at gassbeholdere oppbevares forsvarlig i vinterperioden og at man kobler av slangen når den ikke er i bruk.
4. Støyende arbeid er tillatt mellom klokken 08.00 og 22.00 på hverdager, og mellom klokken 10.00 og 18.00 på lørdager. Det er ikke lov med støyende arbeid på søndager, samt helligdager.
5. Det er ikke tillatt å riste tepper/filleryer/matter fra balkong.
6. Husholdningsavfall skal sorteres i de respektive dunkene i søppelrom.
7. Det er ikke tillatt å gjøre større reparasjoner av biler i garasjeanlegg.
8. Bruk av åpne flammer i boder og garasjeanlegget er ikke tillatt.
9. Private gjenstander må ikke oppbevares i trappeoppgang (for eksempel sykkel, leker, ski og annet).
10. Det må ikke plasseres noe utenfor bodene i kjeller.
11. Svalganger/nødutganger må ikke blokkeres i tilfelle evakuering.
12. Ved utleie/utlån av eierseksjon se eget avsnitt i vedtektene for sameiet.



Adresse

**Lundevegen 50, 4708 VENNESLA**

Dato for energimerking

**01.10.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-362392**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**21643572**

Gårdsnummer

**5**

Bruksnummer

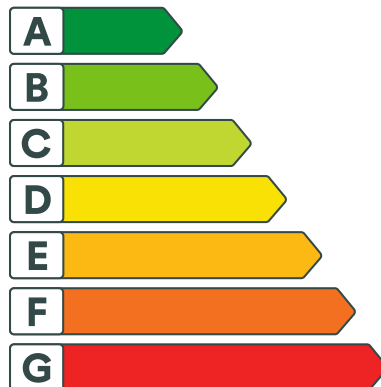
**774**

Seksjonsnummer

**6**

Bruksenhetsnummer

**H0213**



## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bl.a. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1998**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**42,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**40,0 m²**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

**136,86**



## Lundevegen 50, 4708 VENNESLA



### Energi

#### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



#### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år  
**5 271,61**

kWh/m² per år  
**131,79**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



### Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



## Lundevegen 50, 4708 VENNESLA



### Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Solceller<br><b>Nei</b>       | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |



## Lundevegen 50, 4708 VENNESLA



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

## Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

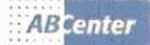
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Skjemaet returneres til:



- Et selskap i OSOR

ABCenter Kristiansand AS  
PB. 33, 4661 Kr-sand

RETT KOPI OG ID NR. BEKREFTES



Begjæring 1) om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner☐ Reseksjonering

## 1. Eiendommen

| Kommunennr. | Kommunenavn      | Gnr. | Bnr. | Festennr. | Seksjonsnr. |
|-------------|------------------|------|------|-----------|-------------|
| 1014        | Vennesla kommune | 5    | 774  |           |             |
|             |                  |      |      |           |             |
|             |                  |      |      |           |             |
|             |                  |      |      |           |             |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr. | Org.nr. (11/9 siffer) <sup>2)</sup> | Navn                   | Ideell andel <sup>3)</sup> |
|------------|-------------------------------------|------------------------|----------------------------|
|            | 941 460 429                         | KRUSE SMITH EIENDOM AS |                            |
|            |                                     |                        |                            |
|            |                                     |                        |                            |
|            |                                     |                        |                            |
|            |                                     |                        |                            |

## 3. Begjæring

| S-nr. | Formål <sup>4)</sup> | Brøkteller <sup>5)</sup> | Tilleggsareal <sup>6)</sup> | S-nr. | Formål <sup>4)</sup> | Brøkteller <sup>5)</sup> | Tilleggsareal <sup>6)</sup> | S-nr. | Formål <sup>4)</sup> | Brøkteller <sup>5)</sup> | Tilleggsareal <sup>6)</sup> | S-nr. | Formål <sup>4)</sup> | Brøkteller <sup>5)</sup> | Tilleggsareal <sup>6)</sup> | S-nr. | Formål <sup>4)</sup> | Brøkteller <sup>5)</sup> | Tilleggsareal <sup>6)</sup> |
|-------|----------------------|--------------------------|-----------------------------|-------|----------------------|--------------------------|-----------------------------|-------|----------------------|--------------------------|-----------------------------|-------|----------------------|--------------------------|-----------------------------|-------|----------------------|--------------------------|-----------------------------|
| 1     | N                    | 300                      |                             | 13    | B                    | 55                       |                             | 25    |                      |                          |                             | 37    |                      |                          |                             | 49    |                      |                          |                             |
| 2     | B                    | 40                       |                             | 14    |                      |                          |                             | 26    |                      |                          |                             | 38    |                      |                          |                             | 50    |                      |                          |                             |
| 3     | B                    | 55                       |                             | 15    |                      |                          |                             | 27    |                      |                          |                             | 39    |                      |                          |                             | 51    |                      |                          |                             |
| 4     | B                    | 40                       |                             | 16    |                      |                          |                             | 28    |                      |                          |                             | 40    |                      |                          |                             | 52    |                      |                          |                             |
| 5     | B                    | 55                       |                             | 17    |                      |                          |                             | 29    |                      |                          |                             | 41    |                      |                          |                             | 53    |                      |                          |                             |
| 6     | B                    | 40                       |                             | 18    |                      |                          |                             | 30    |                      |                          |                             | 42    |                      |                          |                             | 54    |                      |                          |                             |
| 7     | B                    | 55                       |                             | 19    |                      |                          |                             | 31    |                      |                          |                             | 43    |                      |                          |                             | 55    |                      |                          |                             |
| 8     | B                    | 40                       |                             | 20    |                      |                          |                             | 32    |                      |                          |                             | 44    |                      |                          |                             | 56    |                      |                          |                             |
| 9     | B                    | 55                       |                             | 21    |                      |                          |                             | 33    |                      |                          |                             | 45    |                      |                          |                             | 57    |                      |                          |                             |
| 10    | B                    | 40                       |                             | 22    |                      |                          |                             | 34    |                      |                          |                             | 46    |                      |                          |                             | 58    |                      |                          |                             |
| 11    | B                    | 55                       |                             | 23    |                      |                          |                             | 35    |                      |                          |                             | 47    |                      |                          |                             | 59    |                      |                          |                             |
| 12    | B                    | 40                       |                             | 24    |                      |                          |                             | 36    |                      |                          |                             | 48    |                      |                          |                             | 60    |                      |                          |                             |

Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere 870 = nevner 870

4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>

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

Doknr: 868745 Tinglyst: 27.10.2008  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato Partenes underskrift

13.10.08

Elektronisk utgave

Begjæring om oppdeling/reseksjonering

### 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

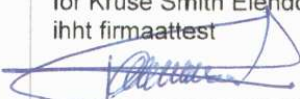
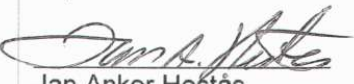
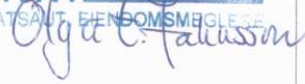
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

### 6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

### 7. Underskrifter

| Sted og dato                     | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)                                                                                                                                                                                                                                                        | Ektefelle/registrert partner<br>(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/<br>registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)                                                                                                      |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kristiansand<br>den 13 / 10 2008 | for Kruse Smith Eiendom AS<br>ihht firmaattest<br><br>Tomas Leire<br>Styrets leder<br><br>Jan Anker Hestås<br>Styremedlem | VI SAMTYKKER TIL TINGLYSING<br><br>STATSAUT. EIENDOMSMEGLERE<br> |

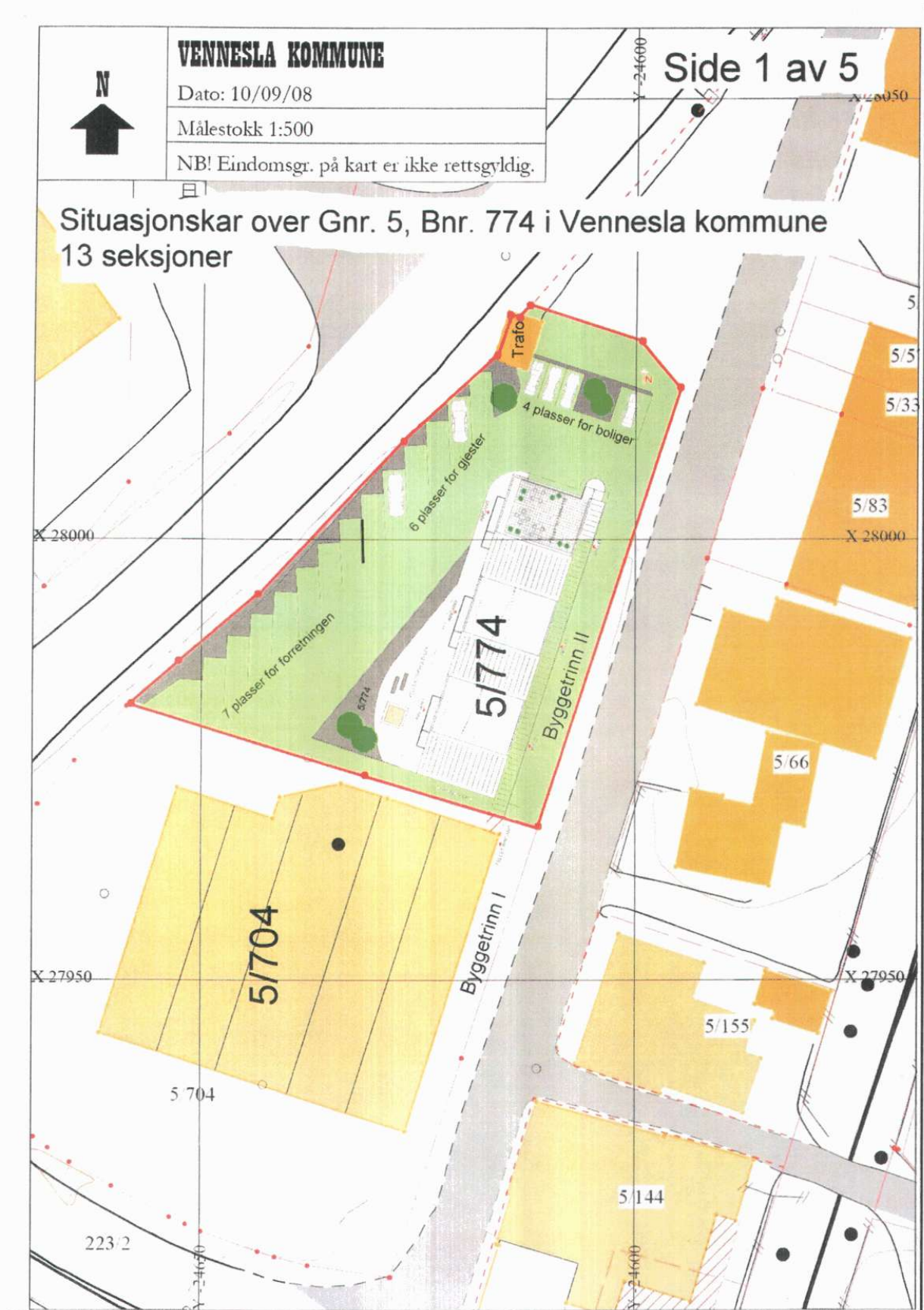
| 8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering <sup>8)</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                      |                        |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------|
| Undertegnede erklærer at                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                      |                        |         |
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).<br>eller<br><input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |                        |         |
| Sted og dato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      | Underskrift            |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                      |                        |         |
| 9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                      |                        |         |
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt<br><input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdele er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup><br><input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor<br><input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |                        |         |
| Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |                        |         |
| Gnr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Bnr.                                                                                 | Fnr.                   | Snr.    |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 774                                                                                  |                        |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                      |                        | kommune |
| Sted og dato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      | Stempel og underskrift |         |
| Vennesla 22/10-08                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                      | Kjeste Simonstad       |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                      | Vennesla Kommune       |         |
| Noter:<br>1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.<br>2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.<br>3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.<br>4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = sameieseksjon bolig, SN = sameieseksjon næring.<br>5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.<br>6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.<br>7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.<br>8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.<br>9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart. |                                                                                      |                        |         |
| Dato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Partenes underskrift                                                                 |                        |         |
| 13/10-08                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                        |         |

Elektronisk utgave

Begjæring om oppdeling/reseksjonering

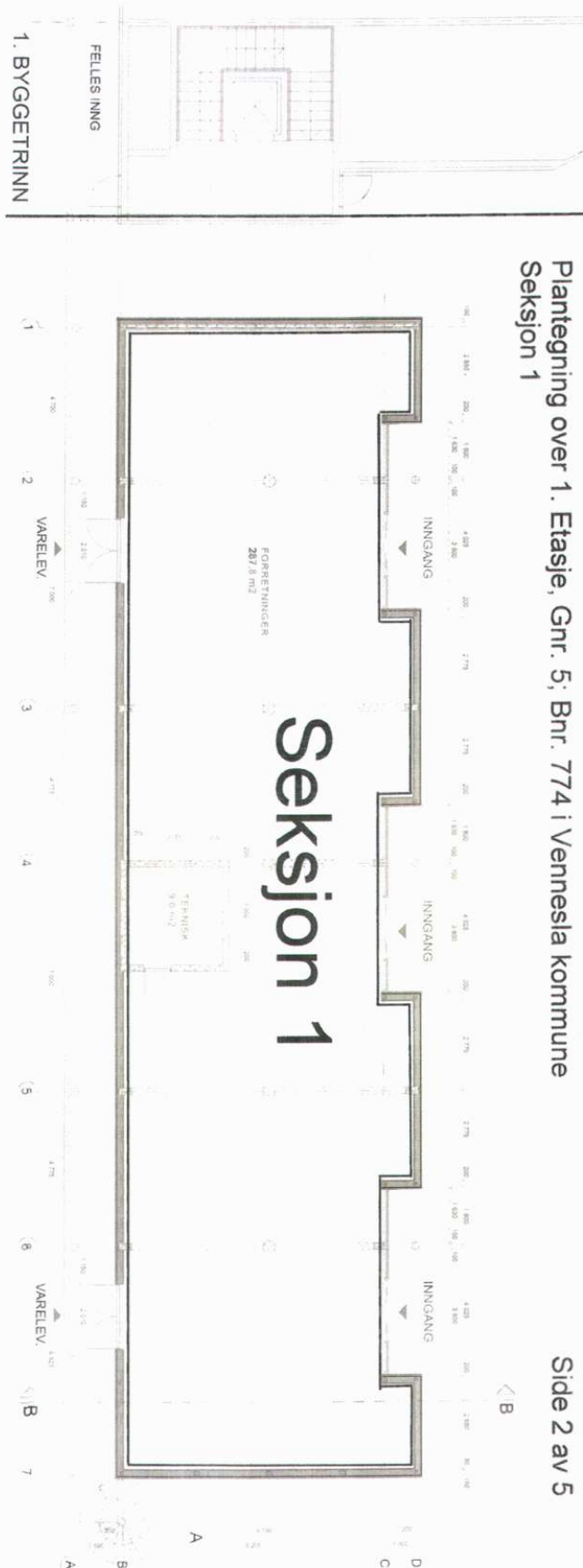
Side 3 av 3

NB!! Det foreligger ikke navneliste ihht punkt 6.c) i denne begjæringen.  
 Seksjonene blir overført til hjemmelsahver og deretter overført på nye eiere.



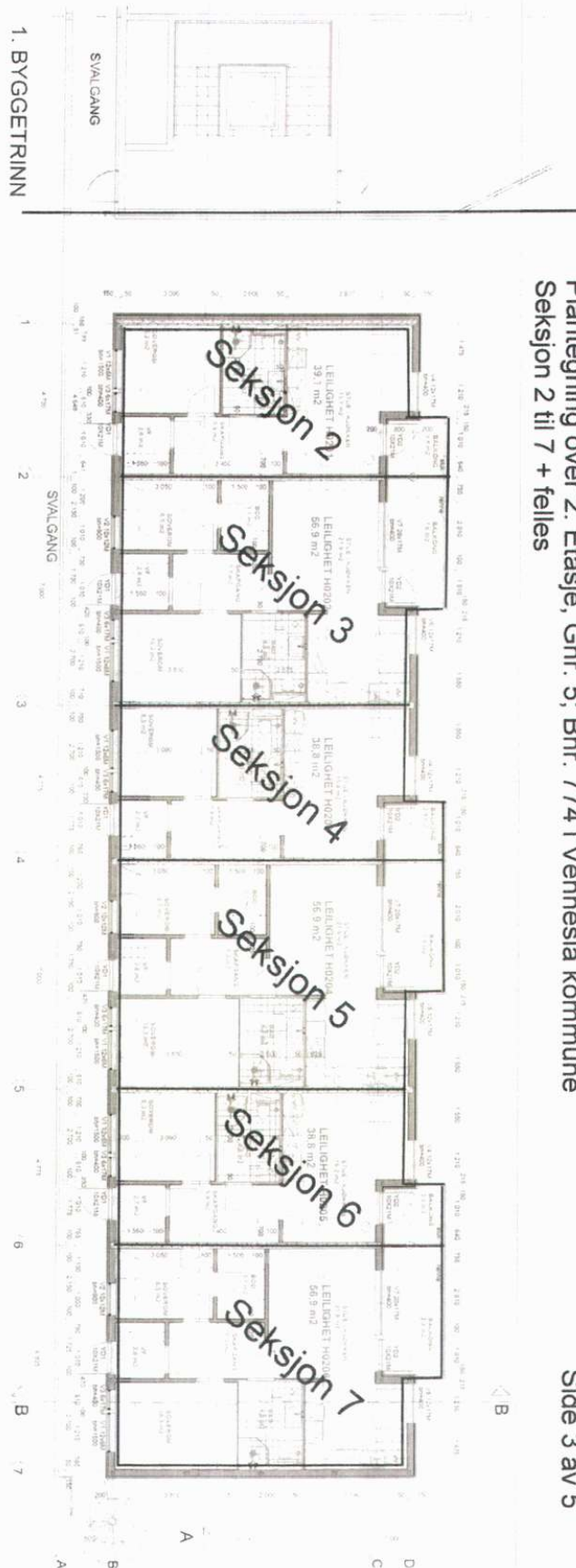
Plantegning over 1. Etasje, Gnr. 5; Bnr. 774 i Vennesla kommune  
Seksjon 1

Side 2 av 5

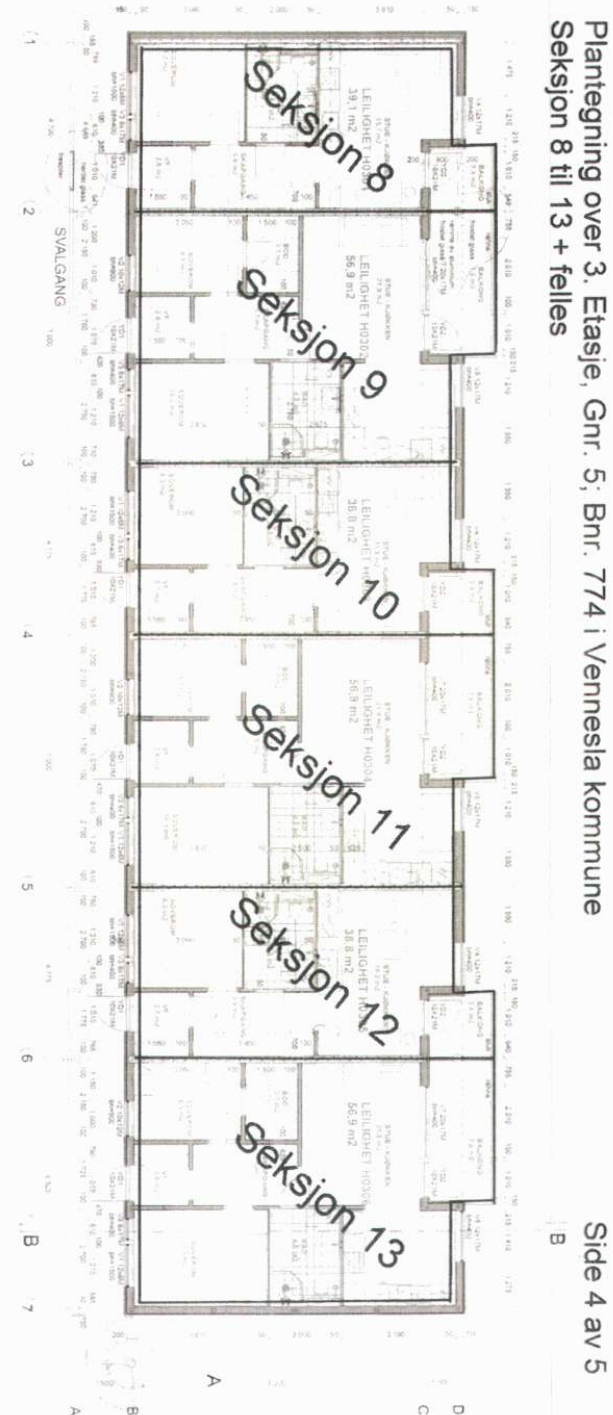


Plantegning over 2. Etasje, Gnr. 5, Bnr. 774 i Vennesla kommune  
Seksjon 2 til 7 + felles

Side 3 av 5

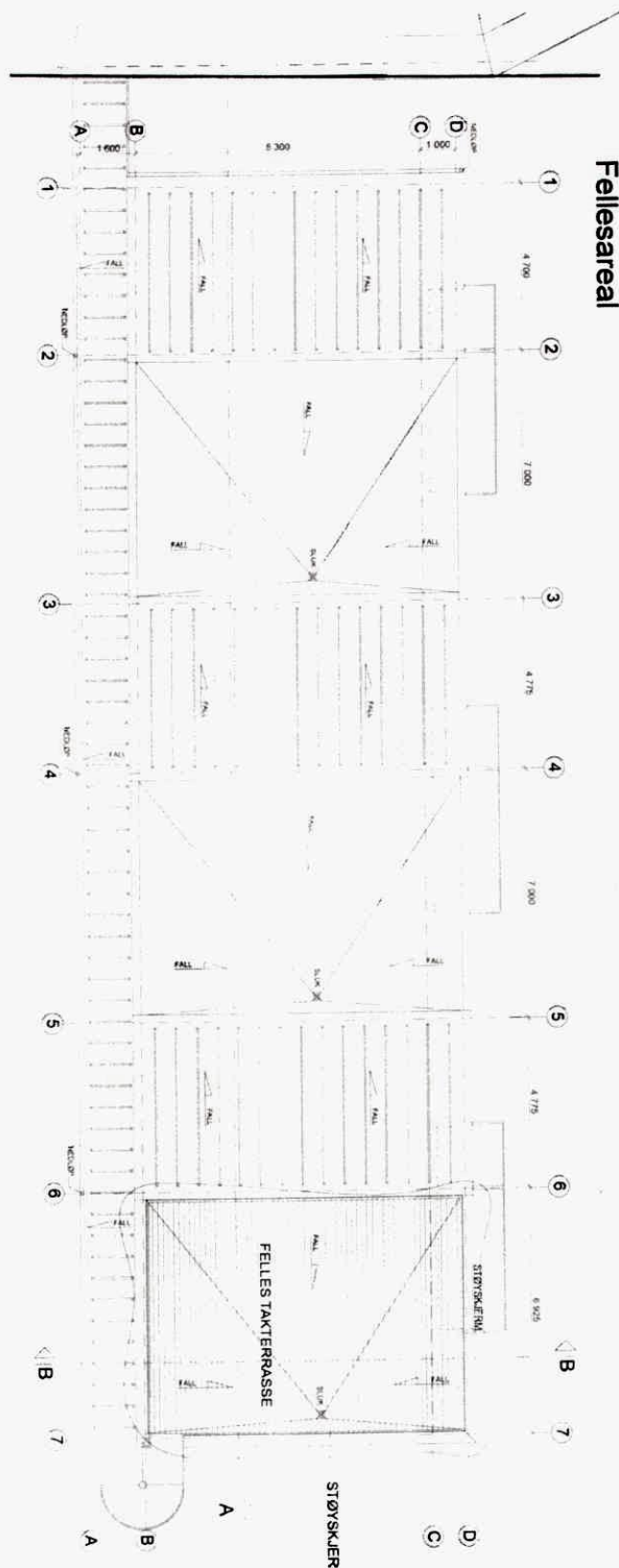


1. BYGGETRINN



Plantegning over Takterasse, Gnr. 5, Bnr. 774 i Vennesla kommune  
Fellesareal

Side 5 av 5



# Nabolagsprofil

Lundevegen 48B - Nabolaget Vikeland - vurdert av 67 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Vennesla stasjon<br>Linje 30, N30, 31 | 1 min<br>0.1 km   |
| Vennesla stasjon<br>Buss, tog         | 1 min<br>0.1 km   |
| Vennesla stasjon<br>Linje F5          | 3 min<br>0.2 km   |
| Kristiansand Kjevik                   | 18 min            |
| Kongshavn brygge<br>Linje 91          | 29 min<br>24.6 km |

## Skoler

|                                                            |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Moseidmoen skole (1-7 kl.)<br>316 elever, 19 klasser       | 19 min<br>1.6 km |
| Kvarstein skole (1-7 kl.)<br>145 elever, 10 klasser        | 4 min<br>2.7 km  |
| Vennesla skole (1-7 kl.)<br>488 elever, 23 klasser         | 6 min<br>3.2 km  |
| Vennesla ungdomsskole (8-10 kl.)<br>476 elever, 38 klasser | 6 min<br>3.2 km  |
| Kristen VGS Vennesla                                       | 4 min            |
| Vennesla videregående skole<br>624 elever                  | 7 min<br>3.6 km  |

## Ladepunkt for el-bil

|                  |        |
|------------------|--------|
| Venneslaporten   | 7 min  |
| Vennesla Stadion | 20 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



## Kvalitet på skolene

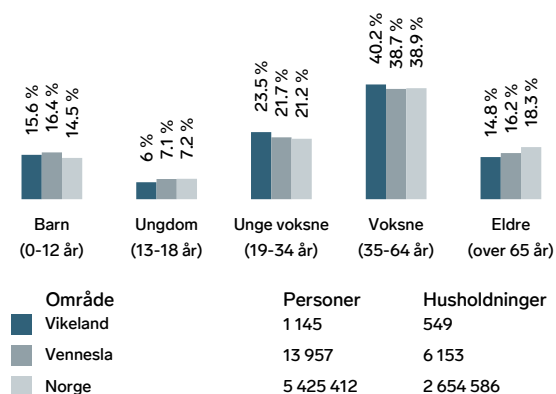
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                                     |                 |
|-----------------------------------------------------|-----------------|
| Mariknotten Solkollen barnehage (0-5 år)<br>77 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Barnestua barnehage (0-5 år)<br>53 barn             | 5 min<br>2.3 km |
| Solsletta barnehage (0-5 år)<br>79 barn             | 5 min<br>2.5 km |

## Dagligvare

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Vikeland<br>PostNord     | 1 min<br>0.1 km |
| Rema 1000 Vennesla<br>Post i butikk | 2 min<br>0.2 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. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



### Gateparkering

Lett 85/100



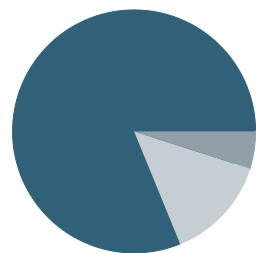
### Kollektivtilbud

Veldig bra 77/100

## Sport

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| ⚽ Eikebakken balløkke     | 9 min ⚶  |
| Ballspill                 | 0.8 km   |
| ⚽ Hunsfoss skole          | 11 min ⚶ |
| Aktivitetshall, ballspill | 1 km     |
| 🚴 Cardio 24               | 4 min ⚶  |
| 🚴 Trimeriet Vennesla      | 7 min ⚶  |

## Boligmasse



82% enebolig  
5% blokk  
14% annet

«Mange barnefamilier, grei framkommelighet, store tomter og usjenert. Veldig solfylt lite trafikk, og barna kan leke fritt»

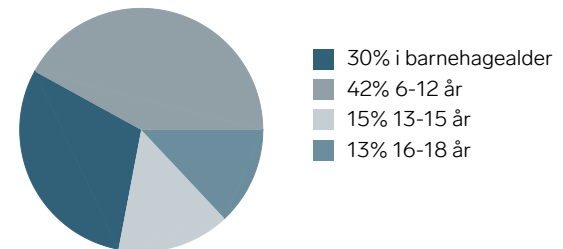
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| 📍 Slotts Quartalet      | 18 min 🚗 |
| 📍 Boots apotek Vennesla | 5 min 🚗  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



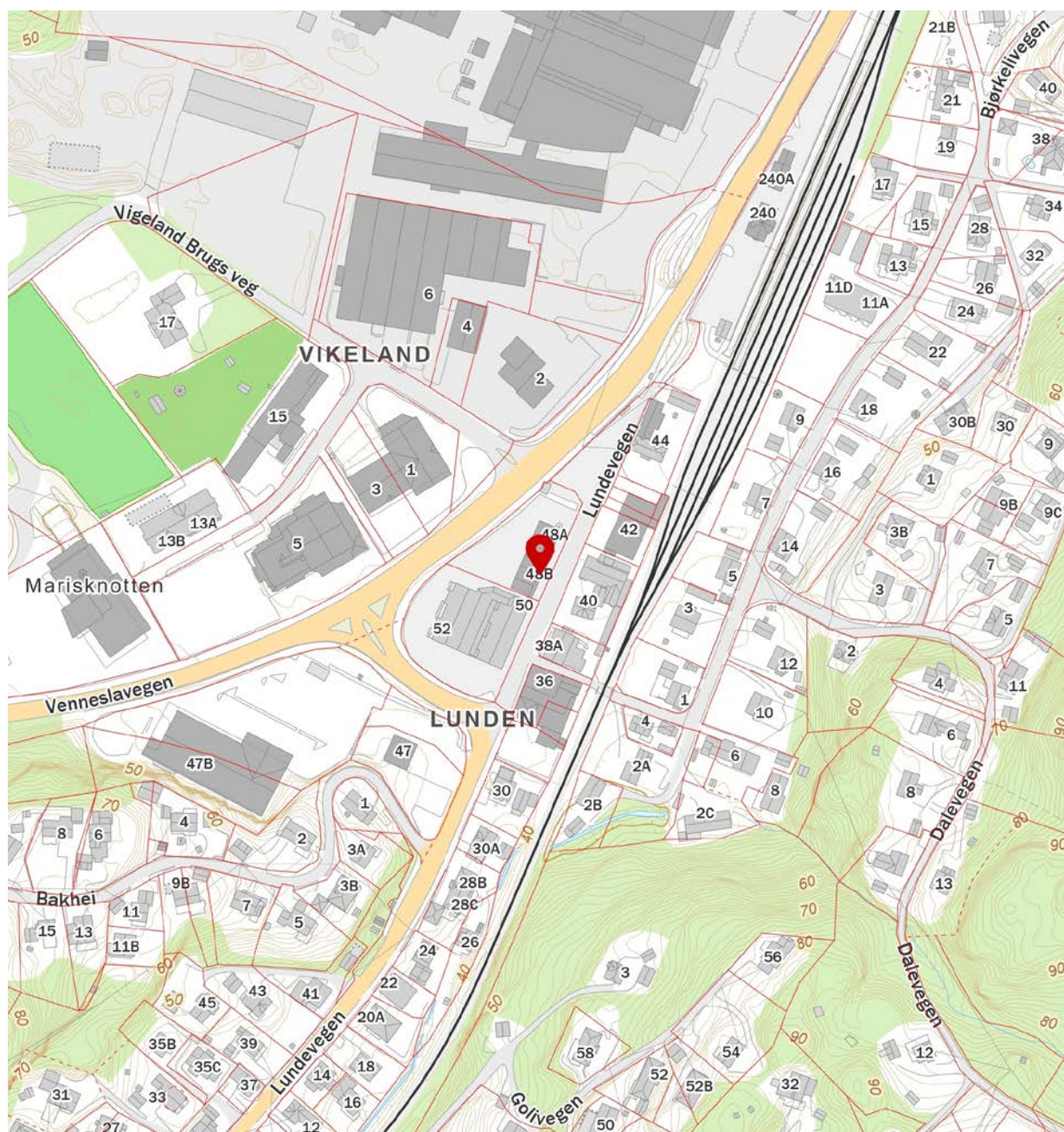
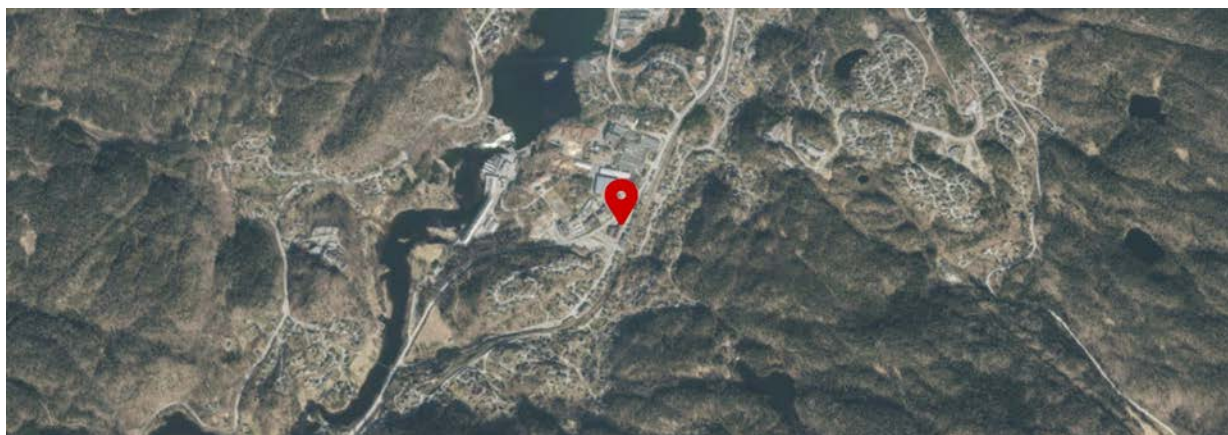
0%

43%

■ Vikeland  
■ Vennesla  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 35% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |



NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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:

|                                                                                   |                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>BankID</b><br>Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk                    |
|  | <b>BankID på Mobil</b><br>Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk |
|  | <b>Ingen elektronisk ID</b><br>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.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

# exbo



## Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

**Didrik Hagel Pedersen**

T: 994 43 800

dhp@exbo.no

Følg oss på 

