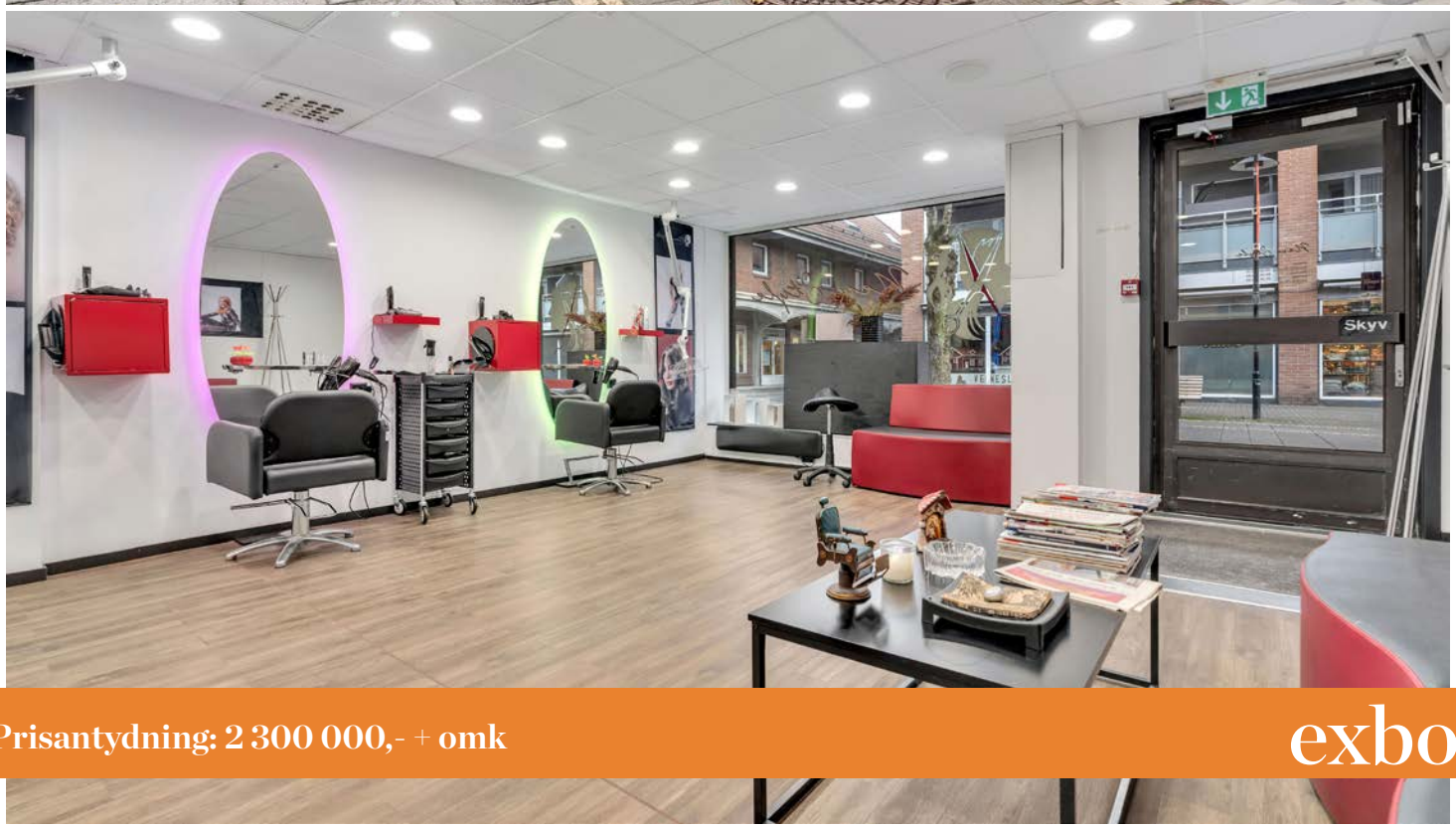
VENNESLA SENTRUM

VENNESLAMOEN 11, 4700 VENNESLA

Gågata | Næringslokale med svært god eksponering | Utleid for kr 282.000/år





Prisantydning: 2 300 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har gleden av å presentere dette sentrale lokalet midt i Vennesla sentrum | Venneslamoen 11 presentert av Terje Kvelland Skaara!

Lokalet ligger på gateplan med god eksponering fra gågata i Vennesla sentrum.

Utleid p.t. for kr 282.000,-/året. 5 år kontrakt, med 6 mnd oppsigelse.

Seksjonen er på 68 m² BRA, er pusset opp og drives i dag som frisørsalong. Innenfor inngangen åpner det seg en romslig salongdel med store vinduer mot gata, venteområde og resepsjon. Her er det også en varmepumpe av nyere dato som gir et godt inneklima. Lenger inn i lokalet ligger wc/bad med dusj og opplegg for vaskemaskin, spiserom med kjøkkeninnredning, og et lagerrom som i dag også brukes som kontor.

I tillegg har lokalet en egen bod og ventilasjonsanlegg.

Husk påmelding til visning!

Adresse	Venneslamoen 11
Prisantydning	2 300 000,- + omk.
Omkostning	58 590,-
Totalpris	2 358 590,-
Felleskostnader	Kr 1 175,-
BRA-i/BRA Total	68/68 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1991
Tomt	1057 kvm
Soverom	0

Kontaktperson i Exbo

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



INNHOLD







4 Salgsoppgave

20 Tilstandsrapport

36 Nabolagsprofil

128 Boligkjøperforsikring

130 Budskjema

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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 68 kvm
BRA totalt: 68 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 68 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Lovlighet
Byggetegninger
Kommentar:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Dagens rominndeling er endret fra kommunale godkjente tegninger og noen rom er uten rom benevnelse. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

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

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1057 kvm

Tomtebeskrivelse
Lokalet ligger i et murbygg i gågata i Vennesla sentrum, med inngang direkte fra gaten. Tomten er felles for bygget og er på 1 057 m² .

Beliggenhet
Attraktiv og sentral beliggenhet i gågata i Vennesla sentrum! Lokalet har svært god eksponering mot gågata, med store vinduer som gjør det godt synlig for alle som passerer. Her er det jevn gangtrafikk og liv i gata.
Like i nærheten finnes kjøpesenter, butikker, spisesteder, kafeer, bibliotek og alt sentrum ellers har å tilby. Kort vei til bussholdeplass med hyppige avganger.

Bygningssakkyndig
Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Aiser Isam Al-Jazrawi

Innhold
1. Etasje: Frisør, wc/bad, spiserom, lagerrom, bod

Standard
Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Næringslokale beliggende i 1 etasje i bygg oppført i 1991. Næringslokale er pusset opp. Nyere bygningsdeler fremtrer stort sett i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Næringslokale - Byggeår: 1991

UTVENDIG
Vindu i tre med 2-lags glass. Inngangsdør.

INNVENDIG
Gulv av betongdekke. Gulv med belegg og klikk belegg. Malte vegger og malt strie. System himlinger. Innvendige slette dører.

VÅTROM
Wc/bad har gulv med belegg, malt strie på vegger og system himling. Vegghengt toalett, vask, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate.
Stekeovn, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Innredningen har ikke koketopp. Ventilator med omluft (kullfilter).

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger av kobber og plast. Avløpsrør av plast. Ventilasjonsanlegg. Varmepumpe av nyere dato. 50 liters varmtvannstank fra 2011. Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer
Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet
Næringslokale
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Dagens rominndeling er endret fra kommunale godkjente tegninger og noen rom er uten rom benevnelse. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser

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 tilstandsrapport.

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.

Lokalet selges med eksisterende leietaker. New Style Frisør AS leier lokalet etter leieavtale fra 14.08.2026. 5 års kontrakt. 6 mnd gjensidig oppsigelse. Leietaker er i nær relasjon til selger.

Bygningsforsikringen er felles med borettslaget i bygget, og borettslaget fakturerer eier for lokalets andel.

Fremtidige bruksendringer, godkjenninger av drift og evt fremtidige pålegg fra kommunen vedr dette er ny eiers ansvar.

ENERGI
Oppvarming
Oppvarmingskilder: varmepumpe, ellers elektrisk.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

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

ØKONOMI
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 300 000

Kommunale avgifter
Kr 9 397

Kommunale avgifter år
2026

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter for 2026 er kr 9 397,-. Beløpet omfatter eiendomsskatt på kr 4 417,-, abonnement for vann næring på kr 2 030,- og abonnement for avløp næring på kr 2 950,-.

Oppgitte kommunale avgifter er inkludert eiendomsskatt. Det er 12 terminer per år.

Bygget har felles vannmåler, som avleses av Sentrumsgården AS. Kostnad for vann- og avløpsforbruk kommer i tillegg og fordeles via Sentrumsgården AS.

Renovasjon kommer i tillegg og faktureres av Avfall Sør AS. Se www.avfallsor.no for detaljer rundt priser, eller kontakt megler.

Eiendomsskatt

Kr 4 417

Eiendomsskatt år
2026

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten på denne boligen for år 2026, er beregnet til å bli kr. 4417

Formuesverdi primær år
2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Info vannavgift
Felles vannmåler. Avleser: Sentrumsgården AS

BOENHETEN
Felleskostnader inkluderer
Det må påregnes kostnader på anslagsvis kr 1 175 pr. måned, som blant annet dekker vann/avløp, bygningsforsikring, brannalarm/branntekniske forhold og periodisk el-kontroll. Kostnadene faktureres seksjonseier via borettslaget/sameiet eller direkte fra aktuell leverandør/kommune, og enkelte kostnader fordeles etter seksjonens eierbrøk. Beløpet er et estimat basert på dagens kostnadsnivå og kan variere. Eiendomsskatt og øvrige kommunale avgifter kommer i tillegg.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 1175

FORRETNINGSFØRER
Forretningsfører
Roy Atle Jore

OFFENTLIGE FORHOLD
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 6, bruksnummer 592, seksjonsnummer 6 i Vennesla kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Heftelser i eiendomsrett:

1980/100021-1/93 02.07.1980
ERKLÆRING/AVTALE
Bygging inn til felles grense med bnr. 1117 og 646
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4223 GNR: 6 BNR: 592 FNR: 0 SNR: 4

1980/102421-1/93 02.07.1980 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om bebyggelse med bnr. 592 og 1117 inntil felles grense.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4223 GNR: 6 BNR: 592 FNR: 0 SNR: 4

1980/103802-1/93 16.10.1980 ERKLÆRING/AVTALE
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. oppsetting av garasje.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4223 GNR: 6 BNR: 592 FNR: 0 SNR: 4

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest, datert 26.05.2011.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
26.05.2011.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, med forretning, kontor og bolig, i reguleringsplan for Vennesla sentrum. Reguleringsbestemmelsene sier at bygningene i området skal ha forretnings- eller kontorvirksomhet i 1. etasje.

Reguleringsplan: Reguleringsplan for Vennesla sentrum
Stadfestet/sist endret: 14.06.2006 / 12.03.2026

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgivning

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

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

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

budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 300 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

57 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
58 590,00 (Omkostninger totalt)

---
2 358 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 58 590

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring (må tilpasses)Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår/
Selger har valgt å ikke tegne boligselgerforsikring /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.

Meglers vederlag

Provisjon:
kr. 73 600,- 3,20 % i provisjonsats.

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

Andre utgifter/utlegg:
- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: 122 922,-

Oppdragsansvarlig

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

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

20.11.2026


PRIVATmegleren
Nordea
New Style


New Style
DAME- OG HERREFRISØR


Skyv
















OSSION
WAX
OSSION
WAX
OSSION
WAX
CUTRIN


SAMSUNG


VINYLHANSKER/HANDSKAR
100 STK


nille
nille


Kan æ få ein bede?
Butikkhuset

exbo



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

3D Senteret
virtuell 3D visning

Vedlegg

Tilstandsrapport

Næringslokale

Venneslamoen 11, 4700 VENNESLA

VENNESLA kommune

gnr. 6, bnr. 592, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 0 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 16579-6271 **Eiendomsverdi ref nr:** BB1173

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS

NITO

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

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 eksemplarfremstilling 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 takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Næringslokale beliggende i 1 etasje i bygg oppført i 1991. Næringslokale er pusset opp. Nyere bygningsdeler fremtrer stort sett i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Næringslokale - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Vindu i tre med 2-lags glass. Inngangsdør.

INNVENDIG Gå til side

Gulv av betongdekke. Gulv med belegg og klikk belegg. Malte vegger og malt strie. System himlinger. Innvendige slette dører.

VÅTROM Gå til side

Wc/bad har gulv med belegg, malt strie på vegger og system himling. Vegghengt toalett, vask, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin. Innredningen har ikke koketopp. Ventilator med omluft (kullfilter).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av kobber og plast. Avløpsrør av plast. Ventilasjonsanlegg. Varmepumpe av nyere dato. 50 liters varmtvannstank fra 2011. Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

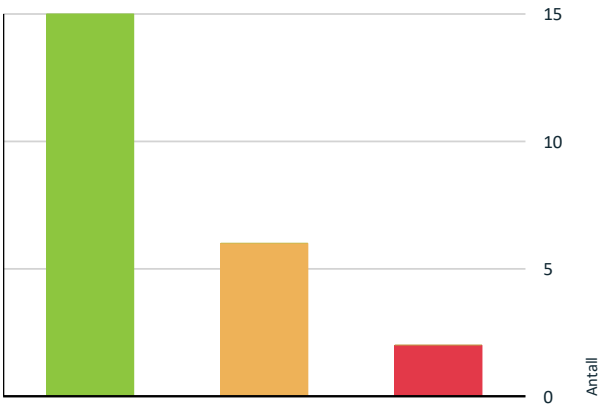
Næringslokale

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

Dagens rominndeling er endret fra kommunale godkjente tegninger og noen rom er uten rom benevnelse. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

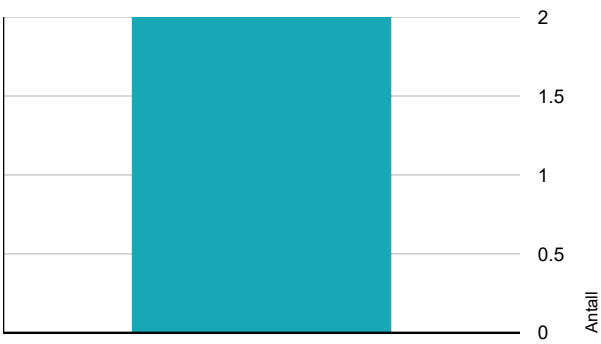
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Næringslokale

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Wc/bad > Overflater gulv** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Wc/bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Wc/bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Ukjent om det er foretatt radonmålinger. Bygget er ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

NÆRINGSLOKALE



Byggeår
1991

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Næringslokale til eiers egen anvendelse.

Standard
Næringslokale med ok standard.

Vedlikehold
Næringslokale er ok vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vindu i tre med 2-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Inngangsdør.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Utvendige forhold og fellesdeler av bygget er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Ukjent om det finnes tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan eller lignende for utvendige forhold og fellesdeler av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Innhente dokumentasjon om mulig. Tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan eller lignende for utvendige forhold og fellesdeler av bygget er opp til Sameie å rekvirere.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med belegg og klikk belegg.

TG 2 Overflater - gulv

Vurdering av avvik:
• Belegg med noen riper og klikk belegg med litt skade/stiftet i skjøt

Konsekvens/tiltak
• Om det er behov for tiltak må vurderes.





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Malte vegger og malt strie. System himlinger.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Gulv av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på gulv i frisørlokale opptil 38mm gjennom hele rom.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Radon

Vurdering av avvik:
• Ukjent om det er foretatt radonmålinger. Bygget er ikke utført med radonsperre.

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige slette dører.

TG 2 Innvendige dører

Vurdering av avvik:
• På en dør er dørblad og karm/dørlist oppskrapet av hund.

Konsekvens/tiltak
• Behov for tiltak må vurderes.

VÅTROM

1 ETASJE > WC/BAD

Generell

Beskrivelse
Wc/bad av ukjent alder.

1 ETASJE > WC/BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Wc/bad med synlig utførelse.

1 ETASJE > WC/BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Malt strie på vegger og system himling.

1 ETASJE > WC/BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulv med belegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk. Det er 5mm mot fall/feil fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk. Ukjent om det er tett oppkant bak 25mm list mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE > WC/BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Belegg er klemt under klemring i sluk.



1 ETASJE > WC/BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Vegghengt toalett, vask, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det mangler et deksel på toalett og dører på dusjkabinett er løse i bunnen.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Deksel på toalett bør monteres og dører på dusjkabinett bør festes i bunnen.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > WC/BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventil.

Vurdering av avvik:

• Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak

• Luftespalte i dør bør etableres.

1 ETASJE > WC/BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1 ETASJE > SPISEROM

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin. Innredningen har ikke koketopp.

1 ETASJE > SPISEROM

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med omluft (kullfilter).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber og plast. Plast vannrør er ikke samlet i fordelerskap.

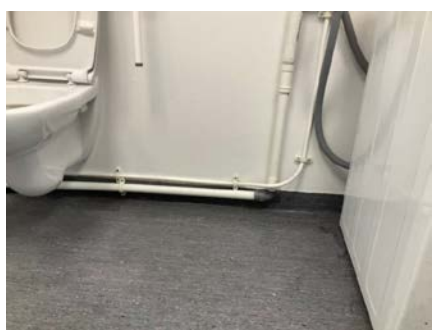




TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.



Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.



TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe av nyere dato.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

50 liters varmtvannstank fra 2011.



⚠ 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

Sikringsskap med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget. På grunn av at det er usikkert anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.



Tilstandsrapport



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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Ukjent om det er foretatt radonmålinger. Bygget er ikke utført med radonsperre.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

• Det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget. På grunn av at det er usikkert anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

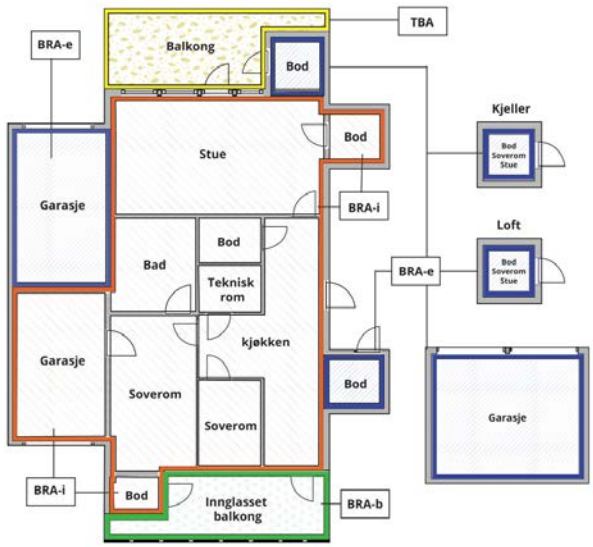
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Næringslokale

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		68		68	
SUM		**68**			
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje		Frisør, wc/bad, spiserom, lagerrom, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Dagens rominndeling er endret fra kommunale godkjente tegninger og noen rom er uten rom benevnelse. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	6	592		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Venneslamoen 11

Hjemmelshaver
Al-Jazrawi Aiser Isam

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt midt i sentrum.

Adkomstvei

Adkomst via gågate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Det finnes ingen egenerklæring.	Finnes ikke		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		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 minimumsinnholdet 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.»*

Nabolagsprofil

Venneslamoen 11

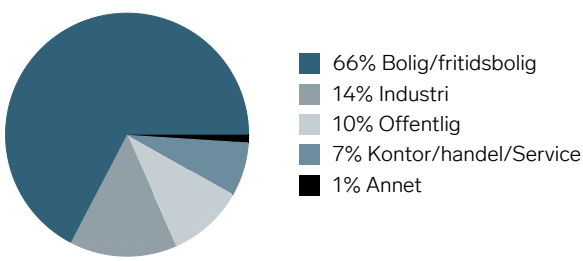
Lokal transport

Vennesla sentrum Linje 30, N30, 31, 34, 173, 581	2 min 0.2 km
Vennesla sentrum nord Linje 30, N30, 31, 34, 173	3 min 0.3 km
Venneslahallen/Vennesla kirke Totalt 10 ulike linjer	8 min 0.7 km
Vennesla stasjon Linje F5	4 min 2.2 km

Transport for lengre reiser

Kjevik lufthavn Linje FB30	18 min 14.6 km
Kristiansand Kjevik	18 min
Universitetet Totalt 24 ulike linjer	20 min 16.6 km
Kongshavn brygge Linje 91	31 min 24.9 km

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

Vennesla Taxi Hurtiglader	3 min
Extra Vennesla	4 min

Kollektivtilbud

Bra 69/100

Gateparkering

Lett 83/100

Trafikk

Lite trafikk 82/100

Området har blitt vurdert av 171 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Vigeland Personal Øst AS	135
Vennesla Skole	129
Vennesla Videregående Skole	117
Vennesla Ungdomsskole	106
Betonorte Norge AS	96
Vennesla Kommune Byggforvaltning	71
Vennesla Kommune Døblebakken Bofell...	63
Klokkerstua Barnehage	56
Vennesla Kommune Sentrumsvegen 34 B...	54
Vennesla Voksenopplæringssenter	49
Vennesla Kommune Sentraladministrasjon	43
Solsletta Barnehage	42
Vennesla Park og Idrett	39
Oasen Skole Vennesla AS	37
Vennesla Kommune Holtet Bolig	35

Treningssenter

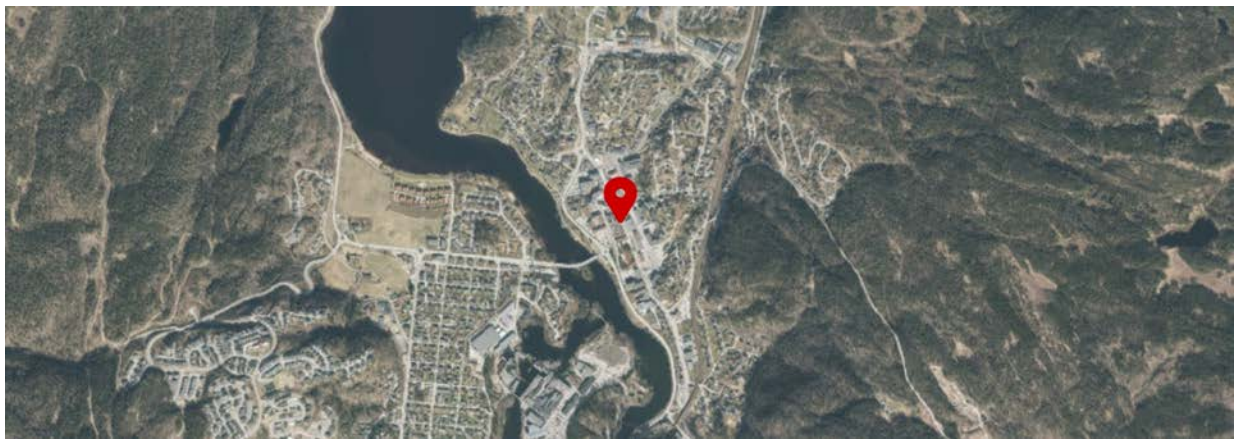
Treningssenteret	10 min
Trimeriet Vennesla	5 min

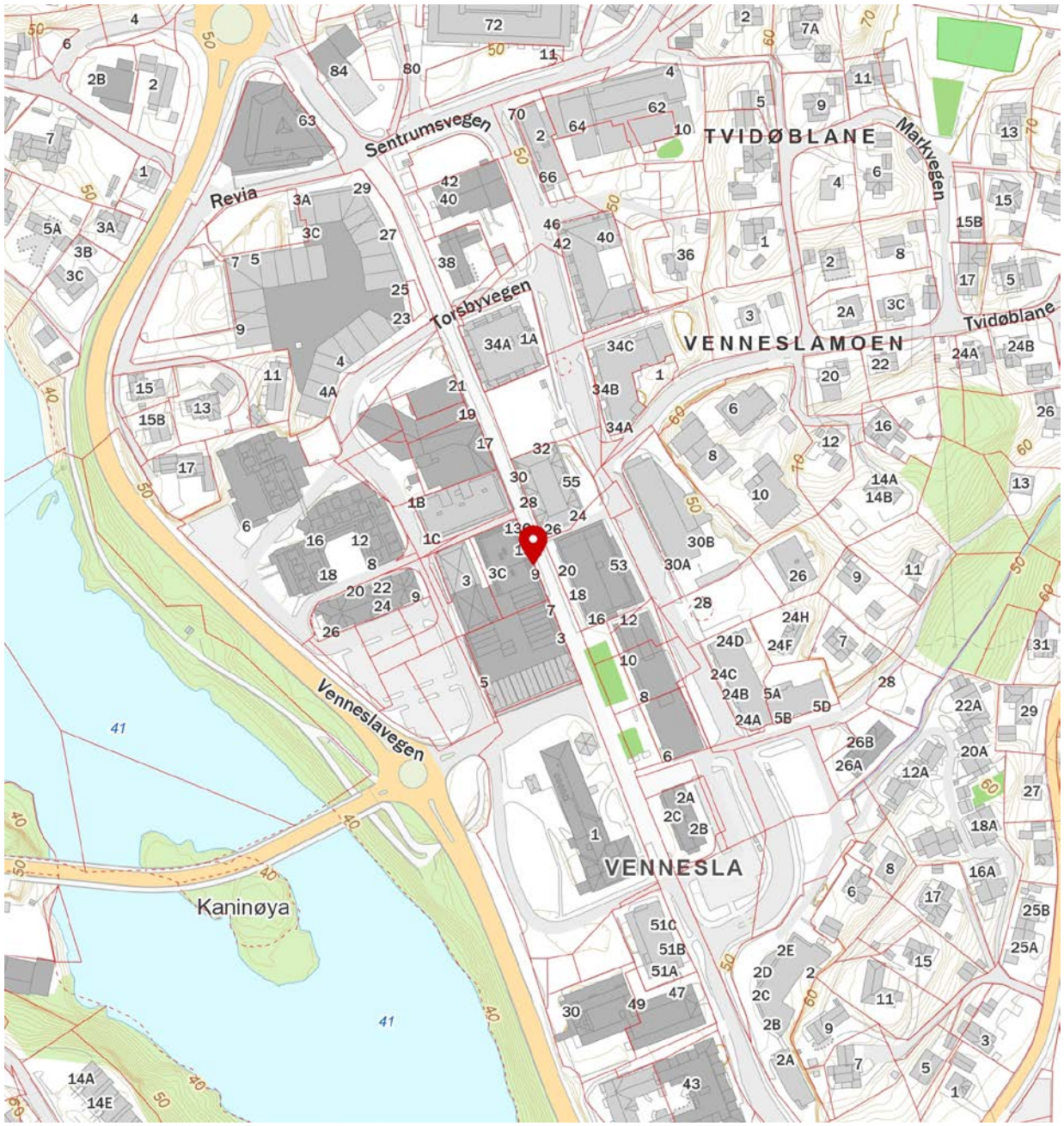
Dagligvare

Kiwi Vennesla	2 min
Rema 1000 Husmorgården Post i butikk, PostNord	3 min 0.3 km

FINN

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





FINN 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

LEIEKONTRAKT NÆRINGSLOKALER

§ 1 Partene:

UTLEIER	
Navn:	**Aiser Isam Al-Jarawi**
Adresse:	**Kolsbergveien 16**
Post nr./sted:	**4616 Kristiansand**
Org.nr./Fødselsnummer:	

LEIETAKER	
Navn:	**NEW STYLE FRISØR AS**
Adresse:	**Venneslamoen 9**
Post nr./sted:	**4700 VENNESLA**
Org.nr./Fødselsnummer:	

§ 2 Leieobjektet:
Leieforholdet omfatter lokalene i: **Vennesalamoen 9**
Leietaker leier: **Frisørsalong**

Leieforholdet omfatter de arealer som er vist på tegning vedlagt denne leiekontrakt. Bruk av areal utenom de avmerkede områder er ikke tillatt med mindre det er inngått egen avtale om dette.
Lokalene leies ut uinnredet.

§ 3 Leiesum og tilleggsytelser
Leiesummen er fastsatt til (ekskl.strøm/oppvarming leide lokaler) kr 23 500 pr mnd

Leien og tilleggsytelser betales på forskudd den 1. i hver måned.
For sent innbetalt leie belastes med en forsinkelsesrente fra 1. virkedag etter forfall med den til enhver tid gjeldende sats fastsatt i medhold av forsinkelsesrenteloven § 3 og forskrift om renter ved forsinket betaling.
Hver av partene kan kreve husleien regulert en gang i året etter konsumprisindeksen. Reguleringen skal skje med utgangspunkt i konsumprisindeksen ved kontraktsinngåelsen. Første regulering finner sted 31.12 2026. Etter 3 år kan utleier kreve leien regulert i henhold til den markedsleie som på det tidspunkt gjelder for tilsvarende lokaler i tilsvarende strøk.

Utgifter som skyldes offentlige pålegg om forhøyet teknisk standard på tekniske installasjoner etc. kan kreves dekket hos leietaker i den utstrekning tiltaket kommer leietaker til gode. Blir utleier pålagt ekstra kostnader (offentlige pålegg, avgifter, forsikringspremier e.l.) på grunn av leietakers bruk, skal leietaker betale disse merkostnadene i sin helhet.

§ 4 Depositum
Det stilles ikke depositum.

§ 5 Leietid
Denne leiekontrakt løper fra 14.08 2026. Leien går over 5 år.
Begge parter kan si opp avtalen med 6 måneders skriftlig varsel.

§ 6 Lokalenes stand

Lokalene overleveres i den stand de befinner seg pr 14.08 2026.
Leietaker bekoster alle installasjoner/arbeider som leietaker ønsker utført etter overtakelse av lokalene.

§ 7 Framleie

Framleie er tillatt, men utleier må varsles og skriftlig samtykke skal foreligge før framleien kan foretas. Utleier kan nekte framleie på saklig grunnlag.

§ 8 Leietakers plikter

Leietaker plikter for egen regning å vedlikeholde de leide lokalene innvendig med utstyr og innredninger. Dette omfatter blant annet låser, nøkler, ruter, vannkraner, servanter, toalett, varmtvannsbeholdere, lampekupler, elektriske kontakter, brytere og sikringer, inngangsdører, porter, vinduer med omramming, samt foreta oppstaking av avløpsrør til egen vannlås.

Leietaker plikter å behandle de leide lokalene aktsomt og blir erstatningspliktig for all skade som skyldes leietakers virksomhet. Oppfyller ikke leietaker sin vedlikeholdsplikt eller ikke reparerer skader som leietaker plikter å utbedre, kan utleieren sette lokalene i stand på leietakers bekostning.

Leietaker plikter å gi utleier adgang til lokalene i kontor/forretningstiden alle dager for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon etc. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, har utleier rett til å skaffe seg adgang til lokalene. Utleier disponerer egen nøkkel, som om nødvendig kan brukes i slike tilfelle.

Om leietakers bruk av lokalene krever offentlig godkjennelse, påligger det leietaker å innhente denne. Om myndighetene på grunn av leietakers anvendelse av arealene krever påbud eller andre pålegg, skal oppfyllelse av disse bekostes av leietaker.

§ 9 Utleiers plikter

Utleier plikter å sørge for at lokalene står til leietakers disposisjon i leieperioden i samsvar med avtalen.

Utleier har ansvaret for det utvendige vedlikehold av eiendommen herunder utvendige vinduer, karmer (ikke vindusglass) og dører. Utleier plikter å sørge for godt vedlikehold, drift og renhold av inn- og utvendige fellesarealer.

Utleier har ansvar for stell og vedlikehold av utvendig grøntanlegg, snørydding og utebelysning. Det er også utleiers plikt å skifte ut tekniske innretninger som heiser, ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg o.l. når dette er nødvendig.

§ 11 Lokalenes bruk

Kontorlokalene kan benyttes som kontor/salgslokaler i leietakers næringsvirksomhet som er frisørvirksomhet.

Bygningsmessige forandringer skal godkjennes av utleier før tiltak iverksettes.

§ 12 Fraflytting

Leietakeren skal ved leieforholdets opphør tilbakelevere lokalene ryddig, rengjort og for øvrig i god stand. Fast inventar, ledninger og lignende som leietaker har bekostet må ikke fjernes. Leietakers rettigheter til dette faste inventaret tilfaller utleier uten godtgjørelse.

Manglende vedlikehold som leietaker skulle ha foretatt, kan utleier utbedre på leietakerens bekostning. Mangler som leietaker er ansvarlig for og som ved anvendelse av vanlig aktsomhet burde vært oppdaget av utleier må påberopes av utleier innen 14 dager etter leieforholdets slutt.

Tilbakelevering anses skjedd når utleier har fått nøkler og uhindret får adkomst til lokalet. Forlater leietaker lokalet på en slik måte at leieforholdet klart må anses opphørt, kan utleier disponere lokalene igjen.

§ 13 Forsikring og ansvar

Hver av partene holder sine interesser forsikret. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved brann, vannskade mv. utover det som dekkes av forsikringer utleier har som huseier.

§ 14 Mislighold – utkastelse

Misligholder leietaker vesentlige punkter i denne kontrakten, kan utleieren si opp avtalen. Leietaker er da forpliktet til å flytte ut av lokalet. I slike tilfeller er leietaker forpliktet til å betale resterende del av leien for leietiden, med fradrag av eventuell leie fra ny leietaker. Leietaker må i tillegg betale de meromkostninger som påløper i denne forbindelse.

Blir leien eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel har funnet sted, kan leietaker kastes ut uten søksmål og dom. I varselet skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelse gjennomføres.

§ 15 Verneting

Ved uenighet mellom partene om hva som er markedsleie eller andre forhold vedrørende avtalen, kan hver av partene kreve tvisten avgjort av takst nemd. For øvrig vedtar partene eiendommens verneting i øvrige tvister som gjelder leieforholdet.

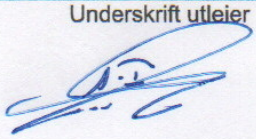
§ 16 Underskrift

Der intet annet er avtalt i denne kontrakt gjelder bestemmelsene i lov om husleieavtaler av 26.03.1999.

Nærværende kontrakt er utstedt i 2 - to eksemplarer – ett til hver av partene.

Kristiansand, 14.08.2026

Aiser Isam Al-Jarawi	Noora Adil Yousif Alwahbi
	Styrets leder
Underskrift utleier	Underskrift leietaker





VENNESLA KOMMUNE

Enhet for plan og utbygging

ElektroVaakum AS
Gjerdrums vei 12
0484 OSLO

Dato: 26.05.2011

Deres ref: Vivi Torjuul Vår ref : 11/01093-4 Saksbeh: Jan Erik Heddeland Arkivkode: 6/592;_;L42

GNR. 6, BNR. 592, POSTBANKEN - VENNESLAMOEN 13 - SØKNAD OM FERDIGATTEST FOR VIRKSOMHETSSKILT

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 21-10.

Etter anmodning og på bakgrunn av fremlagt kontrolldokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker kap. III § 19 og kap. V, utstedes ferdigattest for ovenfornevnte tiltak.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i den gitte tillatelse med eventuelle senere tillegg.

Med hilsen

Jan Erik Heddeland
Saksbehandler

Vennesla kommune
Enhet for plan og utbygging
Herredshuset
4700 Vennesla

Postadresse:
Postboks 25
4701 Vennesla

Telefon: 38 13 72 00
Telefaks: 38 15 79 19

Org. nr.: 936846777
E-post saksbehandler:

VENNESLA KOMMUNE

Enhet for plan og utbygging

ElektroVaakum AS
Gjerdrums vei 12
0484 OSLO

Dato: 26.05.2011

Deres ref: Vivi Torjuul Vår ref : 11/01093-4 Saksbeh: Jan Erik Heddeland Arkivkode: 6/592;_;L42

GNR. 6, BNR. 592, POSTBANKEN - VENNESLAMOEN 13 - SØKNAD OM FERDIGATTEST FOR VIRKSOMHETSSKILT

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 21-10.

Etter anmodning og på bakgrunn av fremlagt kontrolldokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker kap. III § 19 og kap. V, utstedes ferdigattest for ovenfornevnte tiltak.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i den gitte tillatelse med eventuelle senere tillegg.

Med hilsen

Jan Erik Heddeland
Saksbehandler

Vennesla kommune
Enhet for plan og utbygging
Herredshuset
4700 Vennesla

Postadresse:
Postboks 25
4701 Vennesla

Telefon: 38 13 72 00
Telefaks: 38 15 79 19

Org. nr.: 936846777
E-post saksbehandler:

VENNESLA KOMMUNE

Enhet for plan og utbygging

Kristiansand Byggrådgivning AS
Skippergata 4 A
4611 KRISTIANSAND S

Dato: 12.05.2009

Deres ref: | Vår ref : 07/02784-8 | Saksbeh: Jan Erik Heddeland | Arkivkode: 6/1117;_;L33

GNR. 6, BNR. 1117 - VENNESLAMOEN 13 - NORDEABYGGET - ANMODNING OM FERDIGATTEST.

Tiltakshaver:	Venneslamoen Bygg AS	**Adresse:**	Butikkhuset, 4700 Vennesla
Søker:	Kristiansand Byggrådgivning AS	**Adresse:**	Skippergata 4 A, 4611 Kristiansand
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	**Tiltaksart:**	Påbygging m/24 leiligheter

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 99.

Etter anmodning og på bakgrunn av fremlagt kontrolldokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker kap. III § 19 og kap. V, utstedes ferdigattest for ovenfornevnte tiltak.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i den gitte tillatelse med eventuelle senere tillegg.

Med hilsen

Jan Erik Heddeland
Saksbehandler

Kopi:
Tiltakshaver
Teknisk
Brann
Økonomi
Folkereisteret
O. Skov-Skov

Vennesla kommune
Enhet for plan og utbygging
Herredshuset
4700 Vennesla

Postadresse:
Postboks 25
4701 Vennesla

Telefon: 38 13 72 00
Telefaks: 38 15 79 19

Org. nr.: 936846777
E-post saksbehandler:

VENNESLA KOMMUNE

Enhet for plan og utbygging

Rambøll Norge AS
Henrik Wergelands gate 29
4612 KRISTIANSAND S

Vår ref.: (oppgis ved henv.) Deres ref.: Vennesla, 09.04.17
12/05614-55 / 6/592 6/1117;---;L42

GNR/BNR 6/592 - TORSBYVEGEN 3C – MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE – SVAR PÅ SØKNAD OM FERDIGATTEST FOR BRANNTEKNISKE FORHOLD.

Tiltakshaver:	Sentrumsgården AS	**Adresse:**	Venneslavegen 157, 4700 Vennesla
Søker:	Rambøll Norge AS	**Adresse:**	Henrik Wergelands gate 29, 4612 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:		**Brannsikr.**	

Midlertidig brukstillatelse etter Plan- og bygningslovens § 21-10

Søknad om ferdigattest omgjøres til midlertidig brukstillatelse.

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

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter de fleste krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Følgende punkt gjør at søknad om ferdigattest omgjøres til midlertidig brukstillatelse:

- Ledelys er kun montert i butikklokalet som er i drift. Supplering av ledelys i butikker utføres etter hvert som butikkarealer tas i bruk.

Kommunen registrerer at vinduer i rømningsveg i kjeller ikke er skiftet ut. Årsak: Det er ikke virksomhet i kjeller. Monteres når kjeller tas i bruk. Det er tiltakshavers plikt å melde fra når vinduer er skiftet.
Brukstillatelsen gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i den gitte tillatelse.

Kommunen presiserer at en ferdigattest ikke er en dokumentasjon på byggets kvalitet, men kun en dokumentasjon som kreves etter Plan- og bygningslovens § 21-10 og Saksforskriften § 8-1 på alle søknadspliktige tiltak.

NB: Dette er et såkalt Særskilt Brannobjekt. Dette betyr at branndokumentasjon iht. forskrift om brannforebygging (brannbok) må foreligge. Midlertidig brukstillatelse omhandler selve byggesøknaden. Brukstillatelsen bygger på at også brannboka foreligger. Brannboka må til enhver tid være oppdatert og kunne framlegges på anmodning fra KBR. Dette er byggherrens ansvar. Dersom den ikke foreligger kan KBR kreve brukstillatelsen som ugyldig og den må oppheves.

Med hilsen

Leif Robert Sakariassen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Kopi: Tiltakshaver, sameiet, KBR v/Madsen, oppmålingsseksjonen

VENNESLA KOMMUNE

Enhet for plan og utbygging

Kristiansand Byggrådgivning AS v/Geir Beurling
Skippergata 4 A
4611 KRISTIANSAND S

Dato: 20.11.2008

Deres ref: | Vår ref : 07/02784-6 | Saksbeh: Jan Erik Heddeland | Arkivkode: 6/1117;_;L33

GNR. 6, BNR. 1117 - VENNESLAMOEN 13 - LEILIGHETSPROSJEKT OVER NORDEA - ANMODNING OM BRUKSTILLATELSE.

Tiltakshaver:	Venneslamoen Bygg AS	**Adresse:**	Butikkhuset, 4700 Vennesla
Søker:	Kristiansand Byggrådgivning AS	**Adresse:**	Skippergata 4 A, 4611 Kristiansand
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	**Tiltaksart:**	Påbygging m/24 leiligheter

Midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningslovens § 99.

Etter anmodning og på bakgrunn av fremlagt kontrolldokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker kap. III § 19 og kap. V, utstedes midlertidig brukstillatelse for ovenfornevnte tiltak.

I flg. fremlagt kontrolldokumentasjon er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

Brukstillatelsen gjelder for:

☐ hele tiltaket.

Ferdigstillelse:

Gjenstående arbeider skal være utført og ferdigattest utstedt innen **01.02.2009.** Ferdigattest utstedes etter anmodning og på grunnlag av fremlagt komplett kontrolldokumentasjon.

Vennesla kommune
Enhet for plan og utbygging
Herredshuset
4700 Vennesla

Postadresse:
Postboks 25
4701 Vennesla

Telefon: 38 13 72 00
Telefaks: 38 15 79 19

Org. nr.: 936846777
E-post saksbehandler:

VENNESLA KOMMUNE

Enhet for plan og utbygging

Rambøll Norge AS
Henrik Wergelands gate 29
4612 KRISTIANSAND S

Vår ref.: (oppgis ved henv.) Deres ref.: Vennesla, 22.12.2017
12/05614-58 / 6/592 6/1117;---;L42

GNR/BNR 6/592 - TORSBYVEGEN 3C – ANMODNING OM FERDIGATTEST

Tiltakshaver:	Sentrumsgården AS	**Adresse:**	Venneslavegen 157.4700 Vennesla
Søker:	Rambøll Norge AS	**Adresse:**	Henrik Wergelands gate 29, 4612 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:		**Tiltaksart:**	

Ferdigattest etter Plan- og bygningslovens § 21-10

Det vises til midlertidig brukstillatelse gitt 9.4.2017.

Det foreligger nå dokumentasjon på at ferdigattest kan utferdiges; dvs på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon 22.12.2017, etter SAK 10 § 12-2, i) utstedes ferdigattest for ovenfor nevnte tiltak.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i den gitte tillatelse og for de arealene som var i bruk på det tidspunktet som søknaden gjaldt.

Det er opplyst i redegjørelsen fra søker at brannboka er på plass, utført BSR AS. Denne er en dynamisk bok som må revideres i takt med endringer i bygget.

Kommunen opplyser at en ferdigattest ikke er en dokumentasjon på byggets kvalitet, men kun en dokumentasjon som kreves etter Plan- og bygningslovens § 21-10 og Saksforskriften § 8-1 på alle søknadspliktige tiltak.

Dersom det kommer ny virksomhet f.eks. i arealene der banken var tidligere avstedkommer det ny byggesøknad, inkludert samtykke fra Arbeidstilsynet under forutsetning at det gjelder arbeidsplasser. Dette arealet ble ikke tidligere gjenstand for et slikt samtykke fra Arbeidstilsynet.

Med hilsen

Leif Robert Sakariassen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Kopi til: Sakariassen, Leif Robert, kontor@tmholding.no

Kopi: Tiltakshaver, naboer, enhet for teknisk forvaltning, KBR v/Madsen, oppmålingsseksjonen

14.06.06
Ny endring 09.11.06, 12.12.06, **03.02.2026, 12.03.2026**

VENNESLA KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
I TILKNYTNING TIL NY REGULERINGSPLAN FOR
VENNESLA SENTRUM.
2001

§ 1.GENERELLE BESTEMMELSER:

- Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal arealene nyttes som vist på planen.

- Enkeltbygninger og deres plassering i et byggeområde kan ikke godkjennes før en detaljert bebyggelsesplan for hele byggeområdet eller en naturlig del av det er godkjent av kommunen.
  Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan skal det foretas en vurdering av hvilke arealer som skal være kjørbare med hensyn til varelevering, renovasjonsinnsamling, utrykningskjøretøy og vintervedlikehold, samt hvordan universell utforming skal ivaretas.
- Etter bestemmelsenes ikrafttreden, er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse reguleringsbestemmelser.

- Kommunen kan, når særlige grunner taler for det, foreta mindre vesentlige endringer fra disse reguleringsbestemmelser innen rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtekter for Vennesla kommune.

- Kommunen kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for naboene, boende, eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

- Vennesla sentrum skal gis en «universell utforming» - det vil si en utforming og sammensetning av ulike produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning og spesiell utforming.

- Avfallsbeholdere skal plasseres innendørs i egne søppelrom for andre bygg enn småhusbebyggelse.

- I prosjekter med flere enn 5 leiligheter skal minst 60% av leilighetene gis en universell utforming.

- I prosjekter med flere enn 3 leiligheter skal det avsettes plass til et uteområde og en lekeplass på minst 50 m2.

§ 2.BYGGEOMRÅDE BOLIGER

- I område P kan det bygges terrasseboliger eller konsentrert lav bebyggelse.
  Bygningsgrunnflate, inkl. garasje skal ikke overskride 35% av tomtens nettoareal.
  Der terrenget ligger til rette for det, kan underetasje innredes til bolig.
  Bygningenes høyde skal ikke overstige 3 m for 1 etasjes, 6 m for 2 etasjes/ 3etasjes bygg fra gjennomsnitts ferdig planert terreng til gesims, 6 m for 1 etasjes bygg,
  9 m for 2 etasjes/ 3 etasjes bygg til topp møne.

- For område P skal det foreligge bebyggelsesplan før byggetillatelse gis.
  Bebyggelsesplanen skal vise eksisterende og ny planlagt bebyggelse. Området skal planlegges med gode fellesarealer.
  Bygningene skal gis en harmonisk utforming og god materialbehandling.

- I byggeområder boliger kreves 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet for småhusbebyggelse, 1,5 pr. leilighet for terrassehus/blokkbebyggelse og 1 plass pr. leilighet i hybelleilighetsprosjekter. Parkering skal skje på egen eiendom.

§ 3.BYGGEOMRÅDE FORRETNING OG KOMBINERT KONTOR/BOLIG/FORRETNING,

- I disse områder kan det oppføres bygninger for forretninger/kontor/bolig med tilhørende anlegg.
  Områdene B, C, D, E, F, og G kan bygges i inntil 3 etasjer. Områdene H, K, L og M kan bygges i inntil 2. Etasjetallet framgår også av reguleringsplanen. I tillegg kan loftsetasje innredes til boligformål. I område Q tas det vare på de bygningene som står. Ny bebyggelse skal tilpasses bestående bygg.
  Innenfor de enkelte områder kan bebyggelsen utformes som sammenhengende bebyggelse.
  Denne bestemmelse gjelder ikke mot grense til byggeområde boliger hvor paragraf 70 pkt. 1 i Pbl. kommer til anvendelse. Hvor bygning plasseres nærmere nabogrense enn angitt i P.b. paragraf 70 pkt.2, gjelder byggeforskriftenes krav m.h.t. brannteknisk sikring.

- Bygningene skal ha forretnings-/kontorvirksomhet i 1. etasje.
  2. og 3. etasje kan benyttes til bolig/kontorvirksomhet.

- Bygningene skal gis en harmonisk utforming og god materialbehandling. Sammen med byggemelding skal det leveres perspektivtegning av bygning satt inn i sammenheng med tilliggende bygninger.
  Ved bygningenes utforming skal det klart framgå hva som er gesimshøyde, og taket skal ikke domineres av kvister el.l.

  Enkeltområder kan gis en tomteutnyttelse innenfor de byggegrenser som er vist på reguleringsplanen.

  Bygningenes. høyde må ikke overstige 7 m for 2 etasjers og 9 m for 3 etasjers bygg til gesims over ferdig planert gjennomsnittlig terreng. (Med gesims menes der hvor vegglivet stopper under takutspringet).
  Total høyde på bygg må ikke overskride 13 m over gjennomsnitts terreng
  for 3 etasjer og 10 m for 2 etasjers bygg.

- For forretnings/kontordel kan utbygger kjøpe seg fri fra kravet om parkering på egen grunn i henhold til de til enhver tid gjeldende priser.

  For boligdel stilles det krav om parkering på egen grunn i underetasje.
  Underetasje kreves utbygget i et hvert byggeprosjekt.

- Innenfor de oppmerkede byggelinjer for områder bolig/forretning (gult/ blått) kan bebyggelsen utformes som sammenhengende bebyggelse.
  Denne bestemmelse gjelder ikke mot grense til byggeområde boliger eller grøntområde, hvor paragraf 70 pkt. 1 i Pbl. kommer til anvendelse.

- Utendørs lagring av varer i gågata er forbudt utenom vanlig åpningstid.

§ 3A .BYGGEOMRÅDE ANNET KOMBINERT FORMÅL

- I disse områder merket A kan det oppføres og benyttes bygninger for forretninger/kontor/bolig med tilhørende anlegg, samt med sentrumsformål, inkludert offentlig eller privat tjenesteyting. I tillegg kan loftetasje innredes til boligformål.

- Bygningene skal ha forretnings-/kontorvirksomhet eller virksomhet som inngår i sentrumsformål i 1. etasje.
  2. og 3. etasje kan benyttes til bolig/kontorvirksomhet/sentrumsformål.

- Bygningene skal gis en harmonisk utforming og god materialbehandling. Sammen med byggemelding skal det leveres perspektivtegning av bygning satt inn i sammenheng med tilliggende bygninger.
  Ved bygningenes utforming skal det klart framgå hva som er gesimshøyde, og taket skal ikke domineres av kvister el.l.

  Enkeltområder kan gis en tomteutnyttelse innenfor de byggegrenser som er vist på reguleringsplanen.

  Bygningenes. høyde må ikke overstige 7 m for 2 etasjers og 9 m for 3 etasjers bygg til gesims over ferdig planert gjennomsnittlig terreng. (Med gesims menes der hvor vegglivet stopper under takutspringet).
  Total høyde på bygg må ikke overskride 13 m over gjennomsnitts terreng for 3 etasjer og 10 m for 2 etasjers bygg.

- For forretnings/kontordel/sentrumsformål kan utbygger kjøpe seg fri fra kravet om parkering på egen grunn i henhold til de til enhver tid gjeldende priser.

  For boligdel stilles det krav om parkering på egen grunn i underetasje.
  Underetasje kreves utbygget i et hvert byggeprosjekt.

§ 4 BYGGEOMRÅDE OFFENTLIG OG KOMBINERT OFFENTLIG/BOLIG.

- I disse områdene kan det oppføres bygninger for offentlig bruk og for offentlig/bolig med tilhørende anlegg.
  Områdene kan bygges i inntil 3 etasjer.
  Bygningene skal fortrinnsvis ha offentlig virksomhet i 1. etasje.
  2. og 3. etasje kan benyttes til bolig/offentlig virksomhet.

- Bygningene skal gis en harmonisk utforming og god materialbehandling. Sammen med byggemelding skal det leveres inn perspektivtegning av bygning satt inn i sammenheng med tilliggende bygninger.
  Ved bygningenes utforming skal det klart framgå hva som er gesimshøyden, og taket skal ikke domineres av kvister el.l. (med gesimshøyde menes der hvor vegglivet stopper under takutspringet).

- Bygningenes høyde må ikke overstige 9 m til gesims over ferdig planert gjennomsnittlig terreng.
  Total høyde på bygg må ikke overskride 13 m over gjennomsnittlig planert terreng.

- For offentlig del kan utbygger kjøpe seg fri fra kravet om parkering på egen grunn i henhold til kommunens vedtekter til de til enhver tid gjeldende priser.
  For boligdel stilles det krav om parkering på egen grunn i underetasje.
  Underetasje kreves utbygget i et hvert byggeprosjekt.

  For disse områdene, eller for deler av et område kreves det utarbeidet bebyggelsesplan før byggetillatelse gis. Områdene er vist med byggegrense på reguleringsplanen

§ 5. SERVICE/INDUSTRI OG ALLMENNYTTIGE OMRÅDER.

- I disse områdene kan det oppføres bygninger for service/næring (lilla) og til allmennyttige formål (brun).
  I områdene kan det bygges inntil 2 etasjer.

- Bygningene skal gis en harmonisk utførelse og god materialbehandling.
  Ved bygningenes utforming skal det klart framgå hva som er gesimshøyden, og taket skal ikke domineres av kvister el.l. (Med gesimshøyden menes der hvor vegglivet stopper under takutspringet).

- Parkering for disse virksomheter må det avsettes grunn til på egen grunn i.h.t. kommunens vedtekter.

- Bygningers høyde må ikke overstige 7 m for 2 etasjers bygninger til gesims over gjennomsnittlig planert terreng.
  Total høyde på bygningen må ikke overskride 11 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Kommunen kan kreve at det skal foreligge en godkjent detaljert bebyggelsesplan for hele området eller for en naturlig avgrenset del av området før godkjenning av enkeltbygninger og deres plassering i et byggeområde.
Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan skal det foretas en vurdering av hvilke arealer som skal være kjørbare med hensyn til varelevering, renovasjonsinnsamling, utrykningskjøretøy og vintervedlikehold, og hvilke som skal være til bruk for barn (lekeareal).

-

§ 6.OMRÅDER FOR TRAFIKKFORMÅL.

- I områdene skal det anlegges kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveger, buss-holdeplasser, kollektivterminal, gågate og parkeringsplasser som vist på planen.

- Innenfor frisiktssoner skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 m over de tilstøtende vegers plan. Arealene innen frisiktssoner må ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at fri sikt hindres.

- Gågaten skal være bilfri. Kommunen kan imidlertid fastsette nærmere retningslinjer for nødvendig biltrafikk i gågaten. Belegningen i gågaten skal være betong gatestein kombinert med annet kjøresterkt materiale. Den skal i hele lengden gis en sammenhengende god standard og utseende.
  Varelevering i gågaten kan skje innenfor angitte tidsrammer. Kjøreretningen skal være envegs, med innkjøring fra vest ved rundkjøringen, og utkjøring i nord og syd.

- Utendørs lagring av varer i gågata er forbudt utenom vanlig åpningstid.

- Kommunen kan godkjenne bebyggelse i kjellerplan under arealer som er vist som gågate på planen.
- Avkjørsler fra fylkesveg må utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormaler for statens vegvesen og forskrifter til veglovens paragraf 43.
  Nye avkjørsler som ikke inngår i planen må søkes godkjent av vegmyndigheten.

- For på planen inntegnet fellesveg fra Erkleivvegen gjelder:
  Alle følgende bruksnummer under gårdsnummer 6 - seks, og senere fradelte parseller fra disse, har rett til å bruke fellesvegen som adkomstveg: bnr.
  246, 309, 371, 451, 470, 473, 603, 604, 662, 1003, 1004, 1202 og 1615.

- Planer om nybygg/parkeringsarealer i områdene som grenser mot Jernbaneverket, skal på forhånd forelegges Jernbaneverket som avgjør om det av sikkerhetsmessige hensyn må opprettes et bedre gjerde, evt. skjerm i eiendomsgrensen. Jernbaneverket kan samtidig kreve tinglyst erklæring fra utbygger om at skade og ulempe som måtte oppstå som følge av jernbanedriften (f.eks. støy, snø-/steinsprut) er Jernbaneverket uvedkommende.

- Sentrumsvegen mellom kryss fv.453 og Sentrumsvegen planlegges som en miljøprioritert veg fram til kryss med rv.405.

§ 7 TRAFIKKSTØY

- Det skal stilles krav til ny bebyggelse i nærheten av rv. 405, Sentrumsvegen og langs jernbanen, etter de retningslinjer som er trukket opp i rundskriv T-8/79 og T 1-/86 fra Miljøverndepartementet og pkt. 52:32 i bygge-forskriftene.

§ 8 UTOMHUSPLAN

- For samtlige bygg i byggeområder nevnt i paragraf 3, 4 og 5 skal det utarbeides utenomhusplan senest sammen med byggemelding hvor oppholdsareal i det fri for beboerne, herunder lekeplass for barn, innhegninger, avkjørsler og parkering klart fremgår. Også eksisterende trær høyere enn 5 m og annen vegetasjon av varig verdi for strøket må klart fremgå før anmeldelse av bygg nevnt under paragraf 3, 4 og 5 behandles av kommunen.

- Planen skal godkjennes av kommunen og utførelsen skal være i henhold til godkjent plan fortrinnsvis når bygget taes i bruk, senest når endelig ferdigattest gis.

§ 9 ANNET

- Dersom det gjennom reguleringsplanen/bebyggelsesplan blir avsatt fellesområde, skal dette/disse ferdigstilles senest samtidig med at bebyggelse på de eiendommer som arealene skal være for, tas i bruk.

VENNESLA KOMMUNE, planseksjonen den 15.11.2001.

Revidert siste gang **14.06.06, 09.11.06**, **12.12.06, 03.02.2026 (§ 2, 3, ny §3A), 12.03.2026 (§ 2, §3A)**

Gunnar Eivindson
Vennesla sentrum
4700 Vennesla

DAGBOKFØRT
132A
02 JUL 80 02421
SORENSKRIVAREN I
SETESDAL

ERKLERING:

Undertegnede eiere av g.nr.6,br.nr.238,[redacted] Herr Karl Jakobsen og eier av g.nr. 6, br.nr. 592 og g.nr. 6 , br.nr. III7,Herr Gunnar Eivindson gir for seg og etterfølgende eiere tillatelse til gjensidig å bygge inn til felles grense mellom eiendommene.

Åpninger mot eiendommene er ikke tillatt,og fri fasade mot hverandre gis en tiltalende overflatebehandling.

Forannevnte er under forutsetning av byggningsrådets og fylkesmannens godkjennelse.

Erkleringen tinglyses på g.nr.6 br.nr.238,[redacted] og g.nr.6 br.nr. 592 og g.nr.6 br.nr.III7. alle Vennesla.

Karl T Jakobsen	Gunnar Eivindson
g.nr.6 br.nr.238,645.	g.nr.6 br.nr.592 g.nr.6 br.nr.III7.
Karl T Jakobsen	Gunnar Eivindson

Undertegnede bevitner og erklerer herved at Karl Jakobsen og Gunnar Eivindson er over 20 år,og har undertegnet erkleringen i vårt nærvær.

Alf A Ropstad	Anne Britt Fjellestad.
Alf A Ropstad	Anne Britt Fjellestad.

DAGBOKFØRT
15.OKT80 3802
SORENSKRIVAREN I
SETESDAL

E R K L Æ R I N G

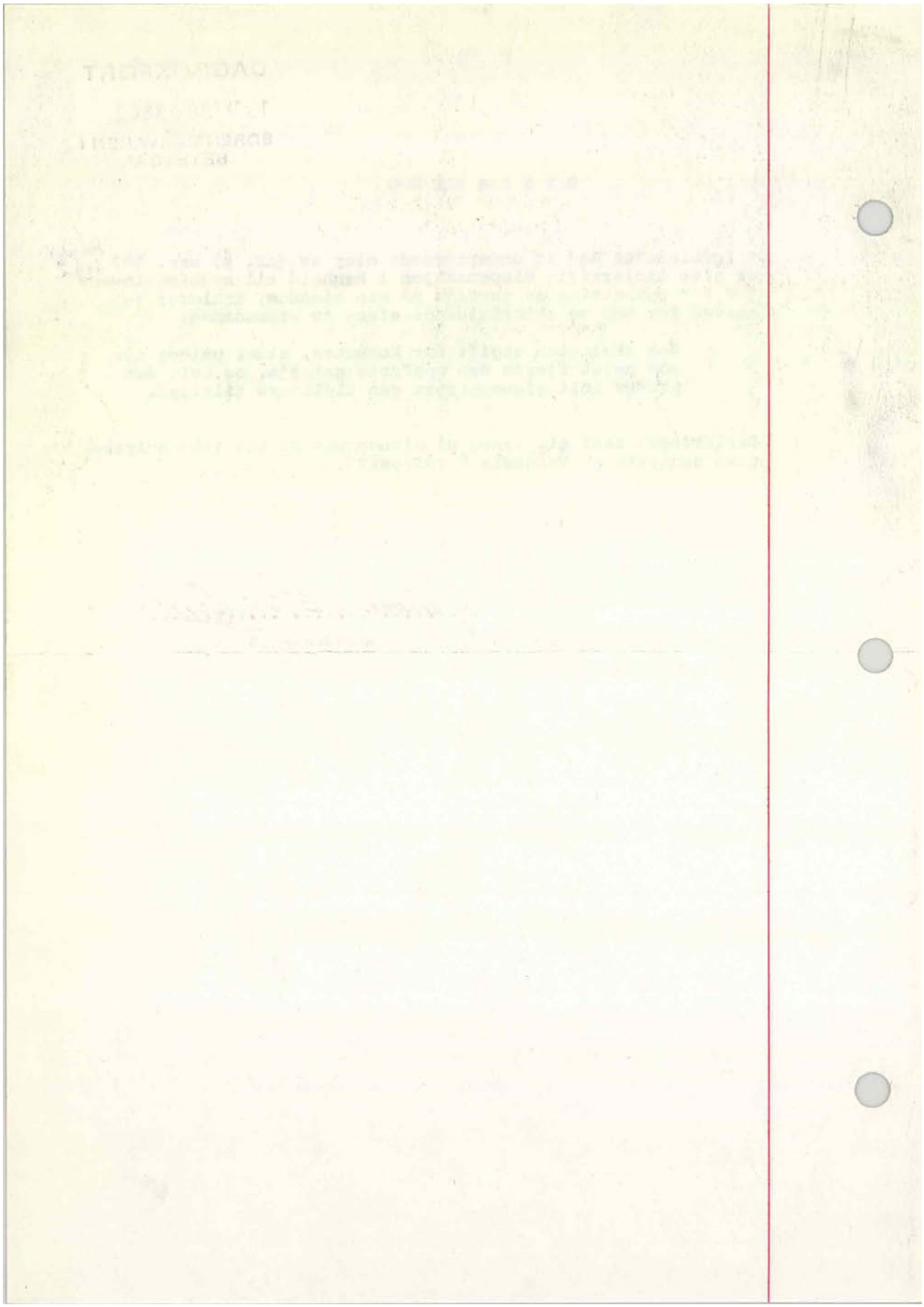
I forbindelse med at undertegnede eier av gnr. 6, bnr. 592 søkjer 10.2. ? er gitt midlertidig dispensasjon i henhold til bygningslovens § 8 for oppsetting av garasje på min eiendom, erklærer jeg herved for meg og etterfølgende eiere av eiendommen:

Jeg skal uten utgift for kommunen, etter pålegg når som helst fjerne den oppførte garasje, og hvis det kreves helt gjenopprette den tidligere tilstand.

Erklæringen skal tinglyses på eiendommen og kan ikke avlyses uten samtykke av Vennesla bygningsråd.

Vennesla, den

Gunnar Eikeland
underskrift



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613275435
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
936846777	VENNESLA KOMMUNE	Postboks 25, 4701 VENNESLA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
975980855	SENTRUMSGÅRDEN AS		v/ Kvarstein Økonomi AS, Venneslavegen 157A, 4708 VENNESLA

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
4223	6	592

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/715154/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-06 12:08

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Vennesla kommune	Pb. 25	Kjersti Simonstad

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Sentrumsgården AS	975980855		90732852
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
c/o Kvarstein Økonomi AS, Venneslavegen 157A	4708	Vennesla	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4223	Vennesla	6	592	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
~~4~~	~~111064~~[redacted]	~~TOM MAGNUSSEN~~	~~1/1~~
4	975980855	Sentrumsgården A/S	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
4	N	82	
6	N	71	
7	N	~~20~~ ~~+360~~ = 380	~~B = 360 m2 i u.etg.~~
8	N	220	
9	N	120	
		Nevner = ~~513~~ ~~873~~ 2624	

Dato	Innsenderens underskrift
15.10.2020	

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Del av seksjon 4 overføres til ny seksjon 6,7,8 og 9. Næringsareal i U.etg. tilføres ny seksjon 7, ~~som tilleggsareal næring.~~
Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer, med unntak for at det nå går fra å være en samlerekjon næring til å bli tilsammen 5 næringsrekjoner.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
15.10.2020	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
4	Vennesla, 15.10.2020		TOM MAGNUSSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
6	Vennesla, 15.10.2020		TOM MAGNUSSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
7	Vennesla, 15.10.2020		TOM MAGNUSSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
8	Vennesla, 15.10.2020		TOM MAGNUSSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
9	Vennesla, 15.10.2020		TOM MAGNUSSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
15.10.2020	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
4223	Vennesla	6	592		

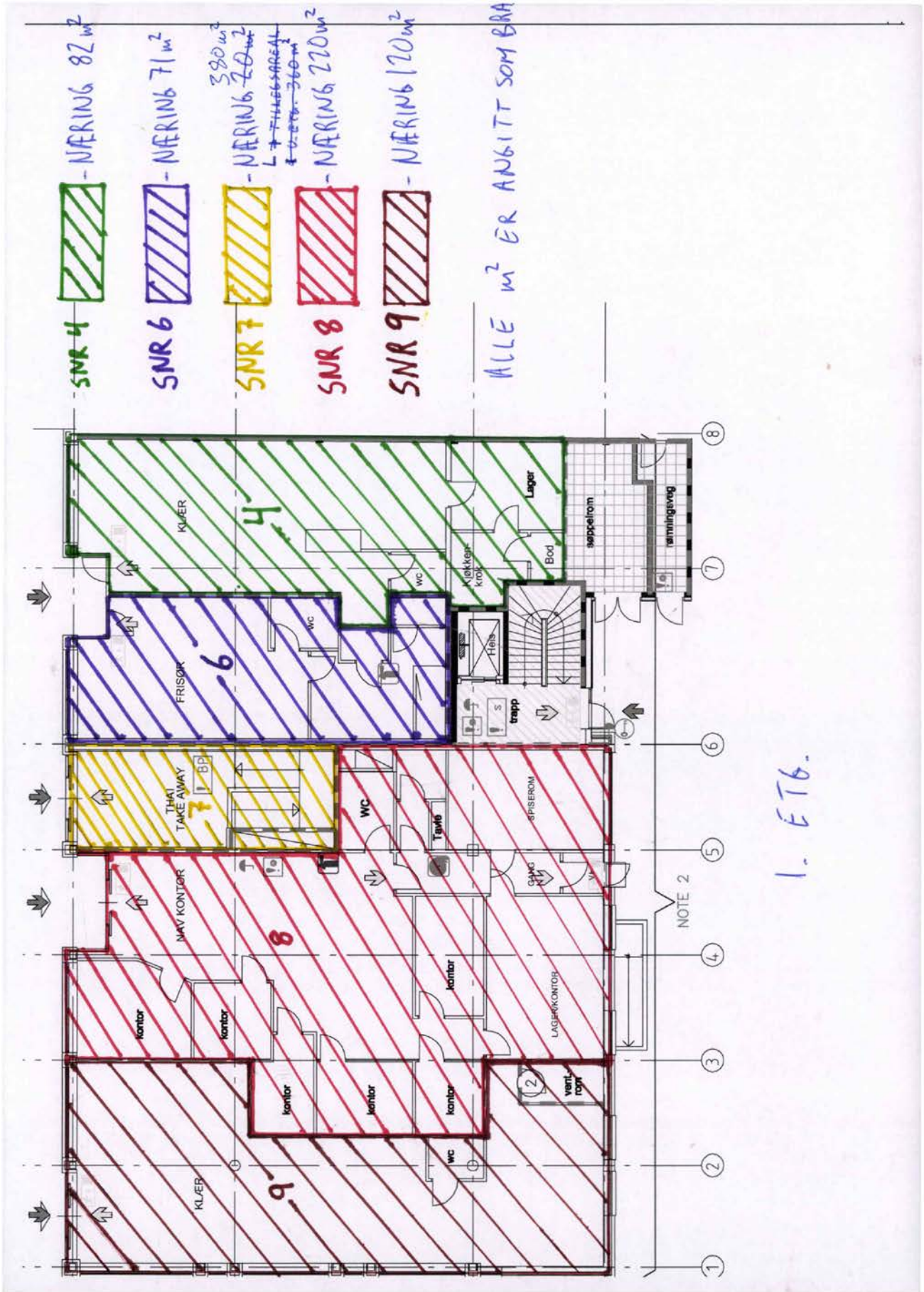
Dato	Underskrift	Stempel
21.05.21	Kjersti Simonstad	Vennesla Kommune Oppmålingsavd.

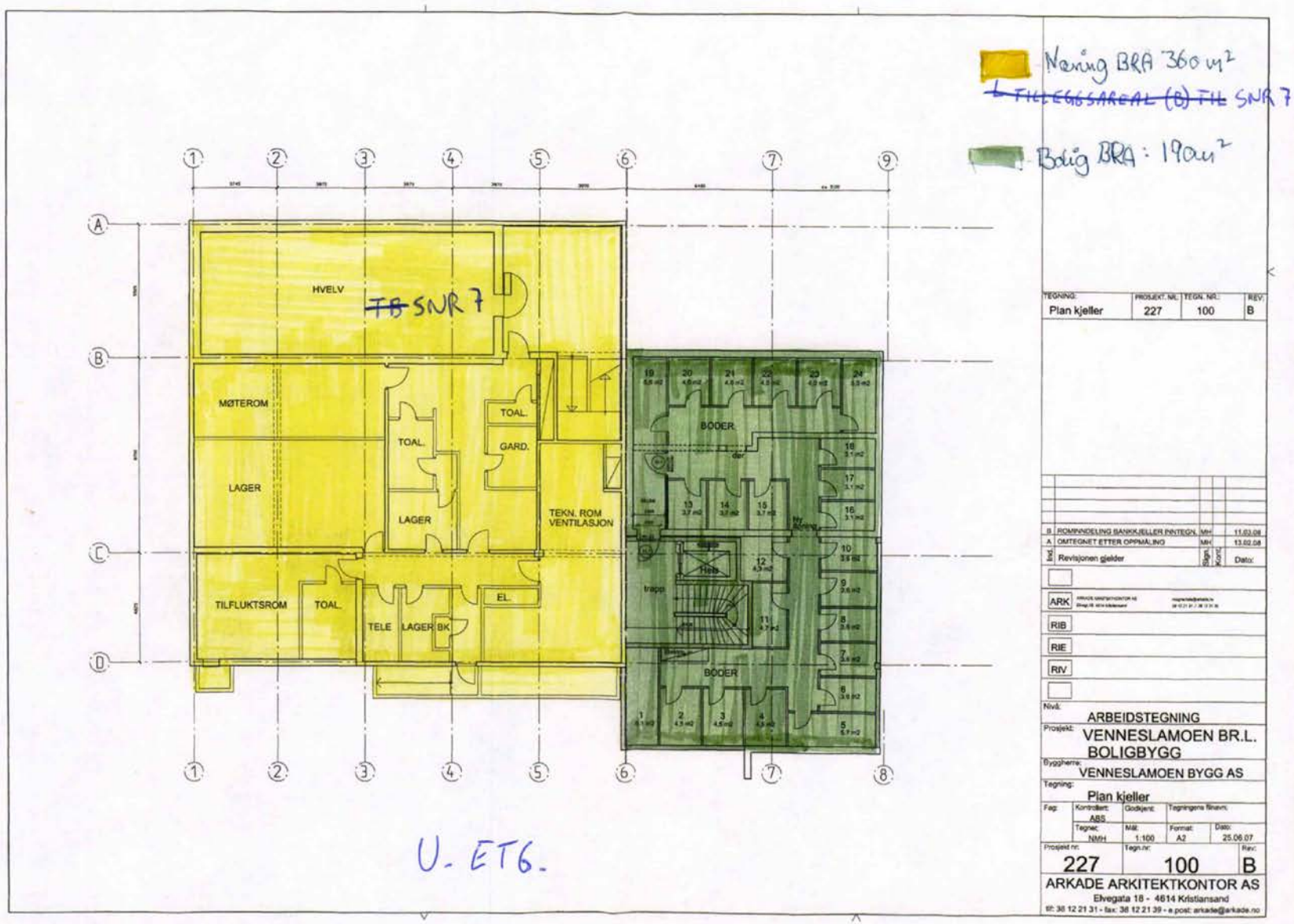
Dato	Innsenderens underskrift
15.10.2020	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)


SNR 4 - NÆRING 82 m²
SNR 6 - NÆRING 71 m²
SNR 7 - NÆRING 380 m²
SNR 8 - NÆRING 220 m²
SNR 9 - NÆRING 120 m²
ALLE m² ER ANGITT SOM BRA
KLÆR
FRISØR
THAI TAKE AWAY
NAV KONTOR
kontor
wc
Tavle
SPISEROM
GANG
LAGER/KONTOR
vent. rom
Heis
trapp
Kjøkken krok
Bod
Lager
søppelrom
rømningsveg
NOTE 2
1. ETG.


Næring BRA 360 m²
~~TILLEGGSAREAL (B) TIL~~ SNR 7
Bolig BRA: 190 m²
HVELV
~~TB~~ SNR 7
MØTEROM
LAGER
TOAL.
GARD.
TEKN. ROM VENTILASJON
TILFLUKTSROM
TELE
BK
EL.
BODER
trapp
U. ETG.
TEGNING: Plan kjeller
PROSJEKT. NR.: 227
TEGN. NR.: 100
REV.: B
B ROMINNDELING BANKKJELLER INNTEGN. MH 11.03.08
A OMTEGNET ETTER OPPMÅLING MH 13.02.08
Ind. Revisjonen gjelder Sign. Kont. Dato:
ARK
RIB
RIE
RIV
Nivå: ARBEIDSTEGNING
Prosjekt: VENNESLAMOEN BR.L. BOLIGBYGG
Byggherre: VENNESLAMOEN BYGG AS
Tegning: Plan kjeller
Fag: Kontrollert: ABS Godkjent: Tegningens filnavn:
Tegnet: NMH Mål: 1:100 Format: A2 Dato: 25.06.07
Prosjekt nr: 227 Tegn.nr: 100 Rev: B
ARKADE ARKITEKTKONTOR AS
Elvegata 18 - 4614 Kristiansand
tlf: 38 12 21 31 - fax: 38 12 21 39 - e.post: arkade@arkade.no

Vennesla kommune

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

Megleropplysninger

Dato: 14.10.2026

0100 Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	6	Bruksnr:	592	Festenr:	0	Seksjonsnr:	6
Adresse:	**Venneslamoen 11, 4700 Vennesla**						
Eier:	Al-Jazrawi Aiser Isam 1/1						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):			1057m^2		Arealkilde**: Arealet er hentet fra kommunens eiendomsbase**		
Tilleggs areal			m^2				

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

Kommentar: Arealet gjelder for hele Gnr/Bnr

0200 Bygningsdata fra matrikkel

Bebyggelsens type:	Bebyggelsens areal BRA m^2:	Tatt i bruk:
Bankbygning posthus		Ikke oppgitt

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

Kommentar:

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

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

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

1351 Reguleringsforhold

Planopplysninger:	
Reguleringsplan	☒
Bebyggelsesplan	☐
Kommuneplan	☐
Reguleringsbestemmelser	☒

Se oppdaterte planer og planarbeid som er varslet på eiendommen: Arealplaner.no

Kommentarer til eksisterende planer:

1800 Tilknytning til vann og avløp

	Offentlig tilknyttet	**Privat anlegg**	**Kommentar**
Vann	☒	☐	
Avløp	☒	☐	
Slamavskiller	☐	☐	
Vannmåler	☐	☐	Montert siden 01.01.1997, - vannmåler punktet er på 6/592/0/4 – Venneslamoen 9 - fastabonnement vann næring uten måler
Parafintank ☒ *Se kommentar	**Oljeutskiller:** ☐ *Se kommentar		**Fettutskiller:** ☐ *Se kommentar
Kommentar: Kommunen har ingen dokumentasjon på om det i næringsdelen har vært etablert olje/parafinfyring og tilhørende olje/parafintank. På grunn av byggets alder bes selger bekrefte/avkrefte etablering/sanering.			
Alle abonnenter tilknyttet offentlig nett er pålagt å ha vannmåler (Lokal forskrift om vann- og avløpsgebyrer). Vannmåler leses av minimum en gang i året, senest innen 31.12 hvert år.			
Hvis det foreligger pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen beskrives det her.			
Hvis privat drikkevann og renseanlegg:			
Type renseanlegg og alder: Foreligger gyldig utslippstillatelse (ja/nei/ukjent): Er det/vil det komme krav fra kommunen om oppgradering av renseanlegget (ja/nei/beskriv): Informasjon om drikkevann:			

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

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

1900 Kommunale avgifter og gebyr

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

Gebyroversikt for vann, avløp og slam

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

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

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

***kommentar:** Felles vannmåler. Avleser: Sentrumsgården AS

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

Vennesla kommune

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

2000 Legalpant

Restanse:	Pr. termin:	Forfall:	Fakturanr:	Kontonr:	KIDnr:
845,33	9/12	25.10.26	571351	28014380088	0061754135713517

Eiendomsskatten på denne boligen for år 2026, er beregnet til å bli kr. 4417
Kommunale avgifter på denne boligen for år 2026, er beregnet til å bli kun abonnementet vann næring uten måler årspris kr 2030,- og for avløp næring uten måler årspris kr 2950,-.
Ta kontakt med Sentrumsgården AS for informasjon om avgift for måler.

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

Vennesla kommune

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

Megleropplysninger

Dato: 14.10.2026

0100 Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	6	Bruksnr:	592	Festenr:	0	Seksjonsnr:	6
Adresse:	**Venneslamoen 11, 4700 Vennesla**						
Eier:	Al-Jazrawi Aiser Isam 1/1						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):			1057m^2		Arealkilde**: Arealet er hentet fra kommunens eiendomsbase**		
Tilleggs areal			m^2				

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

Kommentar: Arealet gjelder for hele Gnr/Bnr

0200 Bygningsdata fra matrikkel

Bebyggelsens type:	Bebyggelsens areal BRA m^2:	Tatt i bruk:
Bankbygning posthus		Ikke oppgitt

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

Kommentar:

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

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

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

1351 Reguleringsforhold

Planopplysninger:	
Reguleringsplan	☒
Bebyggelsesplan	☐
Kommuneplan	☐
Reguleringsbestemmelser	☒

Se oppdaterte planer og planarbeid som er varslet på eiendommen: Arealplaner.no

Kommentarer til eksisterende planer:

1800 Tilknytning til vann og avløp

	Offentlig tilknyttet	**Privat anlegg**	**Kommentar**
Vann	☒	☐	
Avløp	☒	☐	
Slamavskiller	☐	☐	
Vannmåler	☐	☐	Montert siden 01.01.1997, - vannmåler punktet er på 6/592/0/4 – Venneslamoen 9 - fastabonnement vann næring uten måler
Parafintank ☒ *Se kommentar	**Oljeutskiller:** ☐ *Se kommentar		**Fettutskiller:** ☐ *Se kommentar
Kommentar: Kommunen har ingen dokumentasjon på om det i næringsdelen har vært etablert olje/parafinfyring og tilhørende olje/parafintank. På grunn av byggets alder bes selger bekrefte/avkrefte etablering/sanering.			
Alle abonnenter tilknyttet offentlig nett er pålagt å ha vannmåler (Lokal forskrift om vann- og avløpsgebyrer). Vannmåler leses av minimum en gang i året, senest innen 31.12 hvert år.			
Hvis det foreligger pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen beskrives det her.			
Hvis privat drikkevann og renseanlegg:			
Type renseanlegg og alder: Foreligger gyldig utslippstillatelse (ja/nei/ukjent): Er det/vil det komme krav fra kommunen om oppgradering av renseanlegget (ja/nei/beskriv): Informasjon om drikkevann:			

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

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

1900 Kommunale avgifter og gebyr

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

Gebyroversikt for vann, avløp og slam

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

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

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

***kommentar:** Felles vannmåler. Avleser: Sentrumsgården AS

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

Vennesla kommune

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

2000 Legalpant

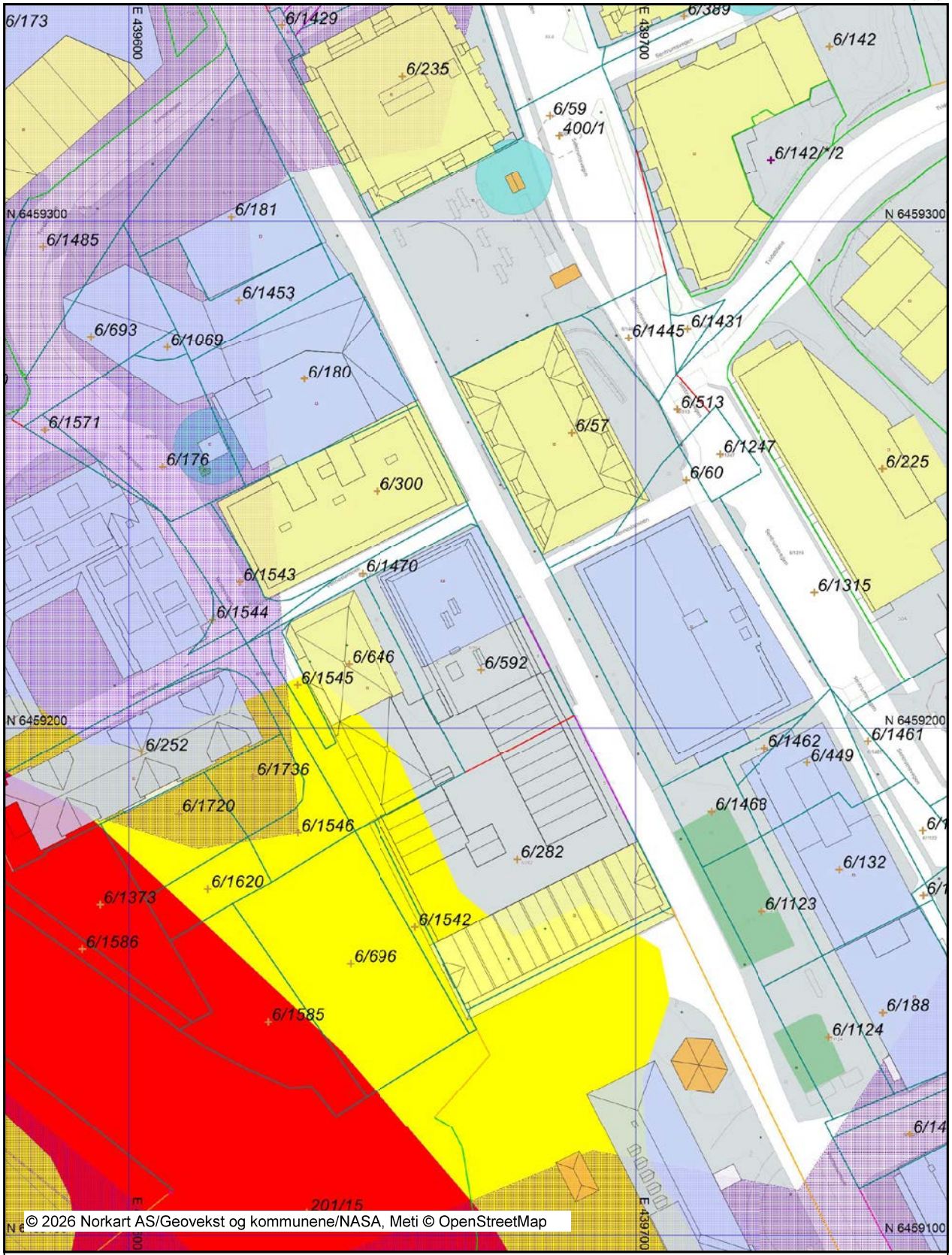
Restanse:	Pr. termin:	Forfall:	Fakturanr:	Kontonr:	KIDnr:
845,33	9/12	25.10.26	571351	28014380088	0061754135713517

Eiendomsskatten på denne boligen for år 2026, er beregnet til å bli kr. 4417
Kommunale avgifter på denne boligen for år 2026, er beregnet til å bli kun abonnementet vann næring uten måler årspris kr 2030,- og for avløp næring uten måler årspris kr 2950,-.
Ta kontakt med Sentrumsgården AS for informasjon om avgift for måler.

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

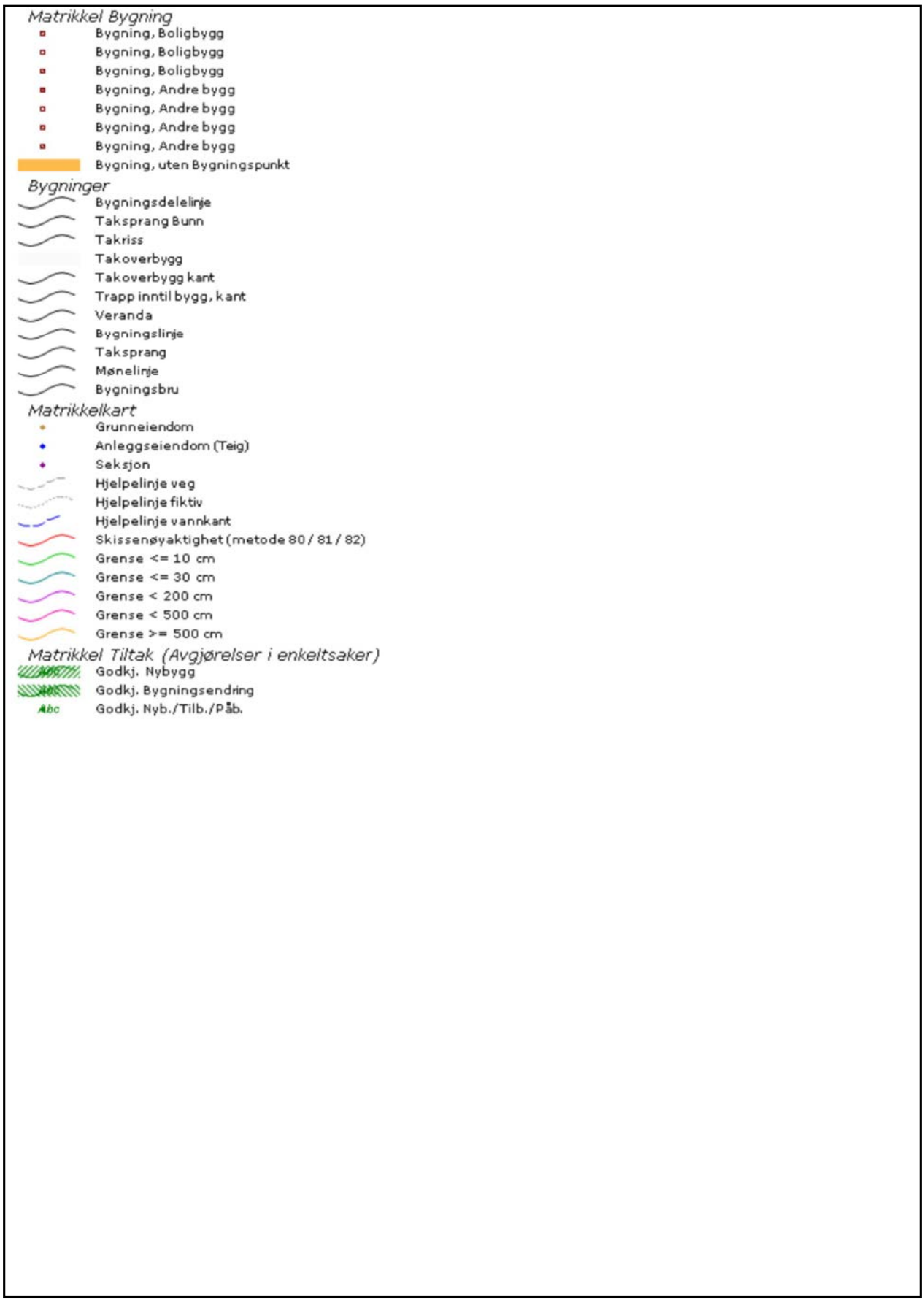
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 12.10.2026 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N



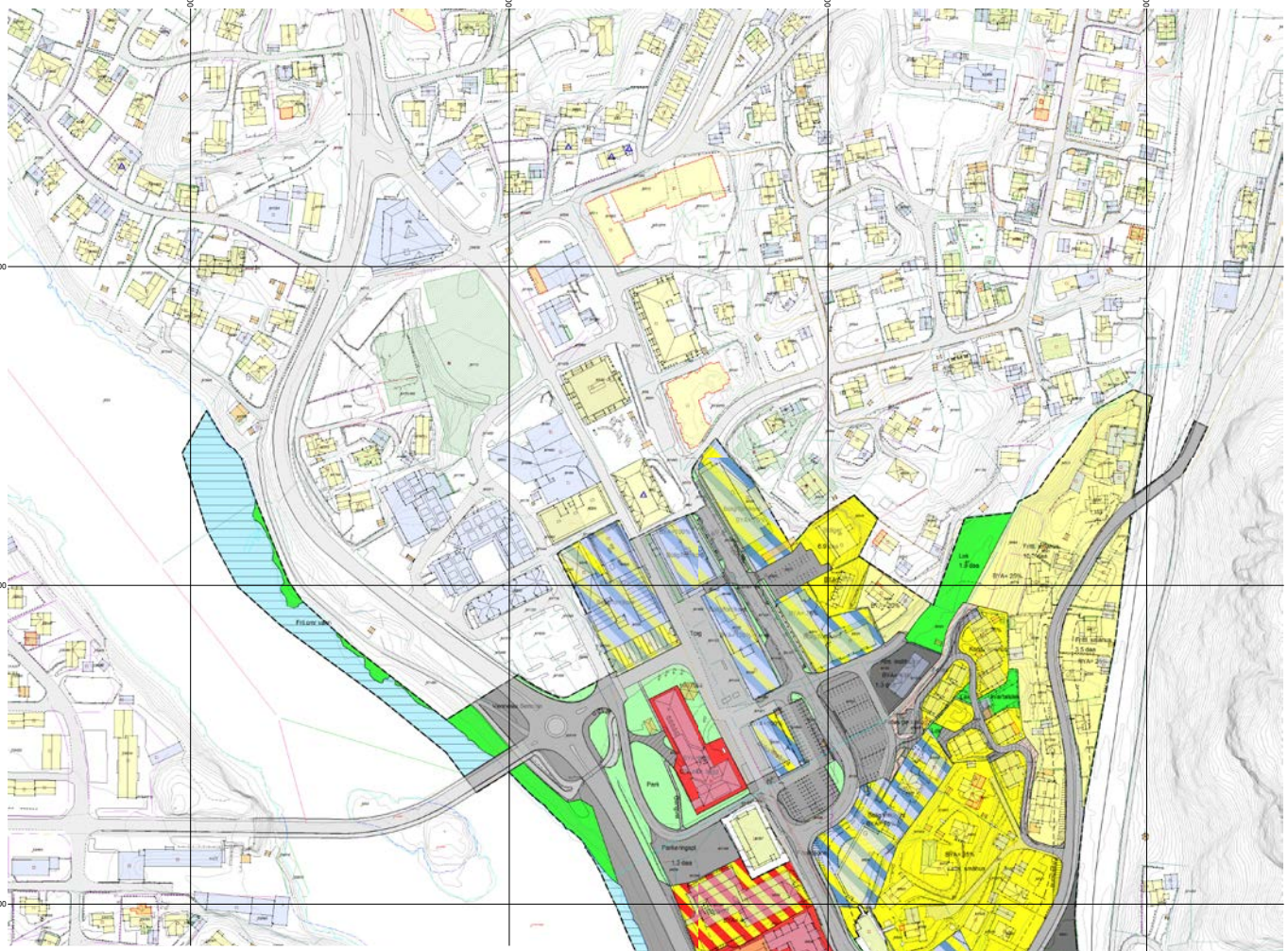
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring





N
Forslag til planendring
03.02.2026
Målestokk 1:1000
Vennesla kommune
439700
439800
6459200
6459100
D
Bolig/forr/kont
BYA= 75%
BYA=100%
kombinert
A
Torg
BYA=80%
Off. adm. bygg
Park
Parkeringspl
1.3 daa
1997064
Lekeplass
6/1453
6/180
6/300
6/1543
6/1544
6/1470
6/646
6/1545
6/592
6/1736
6/1546
6/1620
6/1542
6/696
6/1585
6/1445
6/1431
6/513
6/57
6/1247
6/60
6/225
6/217
6/1462
6/449
6/1468
6/1122
6/132
6/1123
6/175
6/1119
6/188
6/1124
6/1421
6/228
6/1560
6/1559
6/322
6/1347
6/108
6/367
6/839
6/1349
201/15



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.1)

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Konsentrert boligbebyggelse
- Offentlig bebyggelse
- Almennyttig formål
- Bolig/offentlig bebyggelse
- Bolig/Forretning/kontor
- Forretning
- Forretning/Industri, service
- Industri, service

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.3)

- Kjørevei, trafikkområde, gate m/fortau
- Kollektivterminal
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelvei, fortau
- Parkering, offentlig
- Gågate, torg

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.4)

- Parkområde
- Lekeplass, friområde

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.6)

- Frisiktsone
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Privat veg

FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.7)

- Annet fellesareal
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass, felles gårdsplass

R-Bolig/Forretning/Kontor

STREKSYMBOLER MV.

- Avkjørsel
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Frisiktlinje
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Parkeringsfelt
- Regulert senterlinje vei
- Fotgjengerfelt
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet/ eller allerede fjernet

Kartgrunnlag FKB-A (M 1:1 000)
Digitalisering, redigering og grafisk utforming utført av NORKART AS
Plandata er digitalisert fra manuskart i 1: 1 000 av VENNESLA KOMMUNE v/ OS

Kartmålestokk 1:2000

Papirkvalitet:Rexam Graphics JSO-24/90 g m2

REGULERINGSENDRING FOR VENNESLA SENTRUM

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Kartblad:
Kartprodusent:

SAKSBEHANDLING IFLG.PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Revisjon 10.12.01, 02.05.02, 06.08.02			
Kommunestyrets vedtak:		21.11.02	
3. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		07.11.02	
Offentlig ettersyn fra 16.12.01 til 31.01.02			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		02.05.02	
Offentlig ettersyn fra 16.12.01 til 31.01.02			
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	148/01	29.11.01	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

PLANEN UTARBEIDET AV:	SAKS-NR.	TEGN-NR.	SAKS-BEH.
VENNESLA KOMMUNE 01.11.01			FOH

TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.1)

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Konsentrert boligbebyggelse
- Offentlig bebyggelse
- Almennnyttig formål
- Bolig/offentlig bebyggelse
- Bolig/forretning/kontor
- Forretning
- Forretning/Industri, service
- Industri, service

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.3)

- Kjorevei, trafikkområde, gate m/fortau
- Kollektivterminal
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelvei, fortau
- Parkering, offentlig
- Gågate, torg

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.4)

- Parkområde
- Lekeplass, friområde

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.6)

- Frisiktsone
- Friluftsområde i sjo og vassdrag
- Privat veg

FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.7)

- Annet fellesareal
- Felles avkjorsel
- Felles parkeringsplass, felles gårdsplass

STREKSYMBOLER MV.

- Avkjorsel
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Frisiktlinje
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Parkeringsfelt
- Regulert senterlinje vei
- Fotgjengerfelt
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet/ eller allerede fjernet

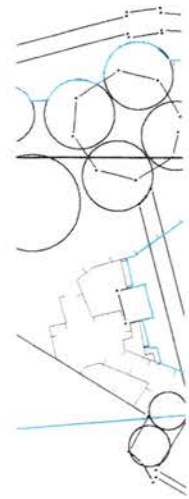
Kartgrunnlag FKB-A (M 1:1 000)
Digitalisering, redigering og grafisk utforming utfort av NORKART AS
Plandata er digitalisert fra manuskart i 1: 1 000 av VENNESLA KOMMUNE v/ OS

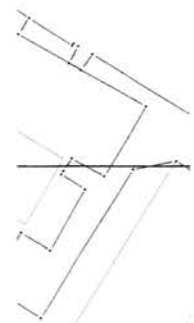
Kartmålestokk 1:1000

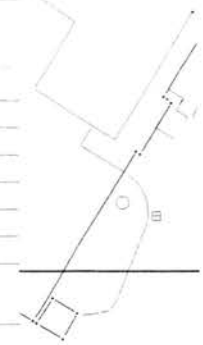
Papirkvalitet Rexam Graphics JSO 24/90 g/m2

Fylkesmannen i Vest-Agder
25 FEB. 2003
Ark. Sak.
Saksbeh. Dok.

VENNESLA KOMMUNE







REGULERINGSENDRING FOR VENNESLA SENTRUM

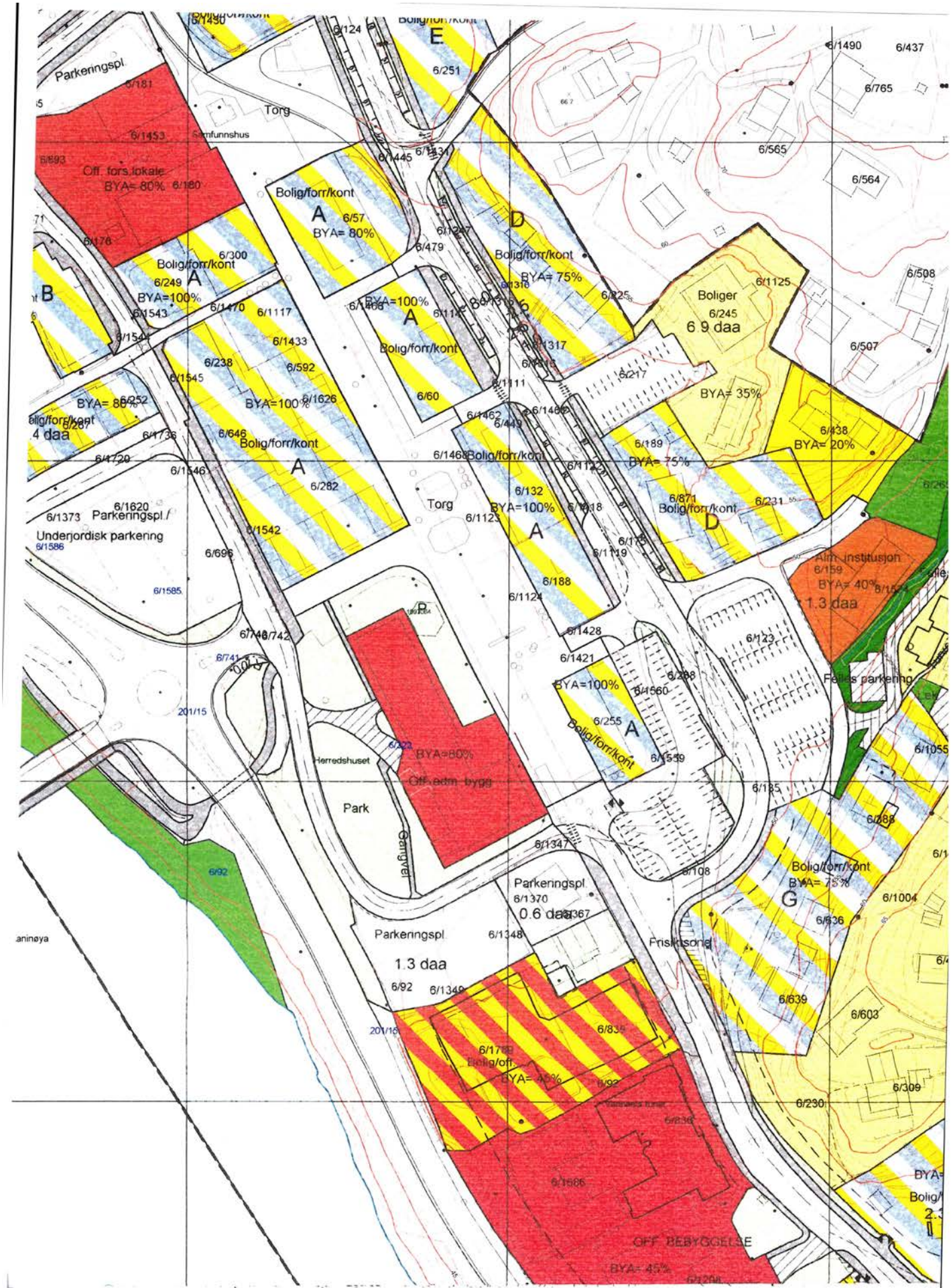
MED TILHORENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Inhild Bransdal
ORDFORER

Kartblad:
Kartprodusent:

SAKSBEHANDLING IFLG.PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Revisjon 10.12.01, 02.05.02, 06.08.02			
Kommunestyrets vedtak		21.11.02	
3. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		07.11.02	
Offentlig ettersyn fra 16.12.01 til 31.01.02			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		02.05.02	
Offentlig ettersyn fra 16.12.01 til 31.01.02			
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	148/01	29.11.01	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

PLANEN UTARBEIDET AV:	SAKS-NR.	TEGN-NR.	SAKS-BEH.
VENNESLA KOMMUNE 01.11.01			FOH



Parkeringspl.
Torg
Samfunnshus
Off. fors.lokale
BYA= 80%
Bolig/forr/kont
BYA= 80%
BYA=100%
BYA= 75%
Boliger
6.9 daa
BYA= 35%
BYA= 20%
BYA= 75%
Torg
BYA=100%
Parkeringspl./
Underjordisk parkering
Alm. institusjon
BYA= 40%
1.3 daa
Felles parkering
Herredshuset
BYA=80%
Off. adm. bygg
Park
Gangvei
Parkeringspl.
0.6 daa
Parkeringspl.
1.3 daa
Frisiksone
Bolig/forr/kont
BYA= 75%
Bolig/off.
BYA= 45%
OFF. BEBYGGELSE
BYA= 45%

14.06.06
Ny endring 09.11.06, 12.12.06, **03.02.2026, 12.03.2026**

VENNESLA KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
I TILKNYTNING TIL NY REGULERINGSPLAN FOR
VENNESLA SENTRUM.
2001

§ 1.GENERELLE BESTEMMELSER:

- Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal arealene nyttes som vist på planen.

- Enkeltbygninger og deres plassering i et byggeområde kan ikke godkjennes før en detaljert bebyggelsesplan for hele byggeområdet eller en naturlig del av det er godkjent av kommunen.
  Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan skal det foretas en vurdering av hvilke arealer som skal være kjørbare med hensyn til varelevering, renovasjonsinnsamling, utrykningskjøretøy og vintervedlikehold, samt hvordan universell utforming skal ivaretas.
- Etter bestemmelsenes ikrafttreden, er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse reguleringsbestemmelser.

- Kommunen kan, når særlige grunner taler for det, foreta mindre vesentlige endringer fra disse reguleringsbestemmelser innen rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtekter for Vennesla kommune.

- Kommunen kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for naboene, boende, eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

- Vennesla sentrum skal gis en «universell utforming» - det vil si en utforming og sammensetning av ulike produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning og spesiell utforming.

- Avfallsbeholdere skal plasseres innendørs i egne søppelrom for andre bygg enn småhusbebyggelse.

- I prosjekter med flere enn 5 leiligheter skal minst 60% av leilighetene gis en universell utforming.

- I prosjekter med flere enn 3 leiligheter skal det avsettes plass til et uteområde og en lekeplass på minst 50 m2.

§ 2.BYGGEOMRÅDE BOLIGER

- I område P kan det bygges terrasseboliger eller konsentrert lav bebyggelse.
  Bygningsgrunnflate, inkl. garasje skal ikke overskride 35% av tomtens nettoareal.
  Der terrenget ligger til rette for det, kan underetasje innredes til bolig.
  Bygningenes høyde skal ikke overstige 3 m for 1 etasjes, 6 m for 2 etasjes/ 3etasjes bygg fra gjennomsnitts ferdig planert terreng til gesims, 6 m for 1 etasjes bygg,
  9 m for 2 etasjes/ 3 etasjes bygg til topp møne.

- For område P skal det foreligge bebyggelsesplan før byggetillatelse gis.
  Bebyggelsesplanen skal vise eksisterende og ny planlagt bebyggelse. Området skal planlegges med gode fellesarealer.
  Bygningene skal gis en harmonisk utforming og god materialbehandling.

- I byggeområder boliger kreves 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet for småhusbebyggelse, 1,5 pr. leilighet for terrassehus/blokkbebyggelse og 1 plass pr. leilighet i hybelleilighetsprosjekter. Parkering skal skje på egen eiendom.

§ 3.BYGGEOMRÅDE FORRETNING OG KOMBINERT KONTOR/BOLIG/FORRETNING,

- I disse områder kan det oppføres bygninger for forretninger/kontor/bolig med tilhørende anlegg.
  Områdene B, C, D, E, F, og G kan bygges i inntil 3 etasjer. Områdene H, K, L og M kan bygges i inntil 2. Etasjetallet framgår også av reguleringsplanen. I tillegg kan loftsetasje innredes til boligformål. I område Q tas det vare på de bygningene som står. Ny bebyggelse skal tilpasses bestående bygg.
  Innenfor de enkelte områder kan bebyggelsen utformes som sammenhengende bebyggelse.
  Denne bestemmelse gjelder ikke mot grense til byggeområde boliger hvor paragraf 70 pkt. 1 i Pbl. kommer til anvendelse. Hvor bygning plasseres nærmere nabogrense enn angitt i P.b. paragraf 70 pkt.2, gjelder byggeforskriftenes krav m.h.t. brannteknisk sikring.

- Bygningene skal ha forretnings-/kontorvirksomhet i 1. etasje.
  2. og 3. etasje kan benyttes til bolig/kontorvirksomhet.

- Bygningene skal gis en harmonisk utforming og god materialbehandling. Sammen med byggemelding skal det leveres perspektivtegning av bygning satt inn i sammenheng med tilliggende bygninger.
  Ved bygningenes utforming skal det klart framgå hva som er gesimshøyde, og taket skal ikke domineres av kvister el.l.

  Enkeltområder kan gis en tomteutnyttelse innenfor de byggegrenser som er vist på reguleringsplanen.

  Bygningenes. høyde må ikke overstige 7 m for 2 etasjers og 9 m for 3 etasjers bygg til gesims over ferdig planert gjennomsnittlig terreng. (Med gesims menes der hvor vegglivet stopper under takutspringet).
  Total høyde på bygg må ikke overskride 13 m over gjennomsnitts terreng
  for 3 etasjer og 10 m for 2 etasjers bygg.

- For forretnings/kontordel kan utbygger kjøpe seg fri fra kravet om parkering på egen grunn i henhold til de til enhver tid gjeldende priser.

  For boligdel stilles det krav om parkering på egen grunn i underetasje.
  Underetasje kreves utbygget i et hvert byggeprosjekt.

- Innenfor de oppmerkede byggelinjer for områder bolig/forretning (gult/ blått) kan bebyggelsen utformes som sammenhengende bebyggelse.
  Denne bestemmelse gjelder ikke mot grense til byggeområde boliger eller grøntområde, hvor paragraf 70 pkt. 1 i Pbl. kommer til anvendelse.

- Utendørs lagring av varer i gågata er forbudt utenom vanlig åpningstid.

§ 3A .BYGGEOMRÅDE ANNET KOMBINERT FORMÅL

- I disse områder merket A kan det oppføres og benyttes bygninger for forretninger/kontor/bolig med tilhørende anlegg, samt med sentrumsformål, inkludert offentlig eller privat tjenesteyting. I tillegg kan loftetasje innredes til boligformål.

- Bygningene skal ha forretnings-/kontorvirksomhet eller virksomhet som inngår i sentrumsformål i 1. etasje.
  2. og 3. etasje kan benyttes til bolig/kontorvirksomhet/sentrumsformål.

- Bygningene skal gis en harmonisk utforming og god materialbehandling. Sammen med byggemelding skal det leveres perspektivtegning av bygning satt inn i sammenheng med tilliggende bygninger.
  Ved bygningenes utforming skal det klart framgå hva som er gesimshøyde, og taket skal ikke domineres av kvister el.l.

  Enkeltområder kan gis en tomteutnyttelse innenfor de byggegrenser som er vist på reguleringsplanen.

  Bygningenes. høyde må ikke overstige 7 m for 2 etasjers og 9 m for 3 etasjers bygg til gesims over ferdig planert gjennomsnittlig terreng. (Med gesims menes der hvor vegglivet stopper under takutspringet).
  Total høyde på bygg må ikke overskride 13 m over gjennomsnitts terreng for 3 etasjer og 10 m for 2 etasjers bygg.

- For forretnings/kontordel/sentrumsformål kan utbygger kjøpe seg fri fra kravet om parkering på egen grunn i henhold til de til enhver tid gjeldende priser.

  For boligdel stilles det krav om parkering på egen grunn i underetasje.
  Underetasje kreves utbygget i et hvert byggeprosjekt.

§ 4 BYGGEOMRÅDE OFFENTLIG OG KOMBINERT OFFENTLIG/BOLIG.

- I disse områdene kan det oppføres bygninger for offentlig bruk og for offentlig/bolig med tilhørende anlegg.
  Områdene kan bygges i inntil 3 etasjer.
  Bygningene skal fortrinnsvis ha offentlig virksomhet i 1. etasje.
  2. og 3. etasje kan benyttes til bolig/offentlig virksomhet.

- Bygningene skal gis en harmonisk utforming og god materialbehandling. Sammen med byggemelding skal det leveres inn perspektivtegning av bygning satt inn i sammenheng med tilliggende bygninger.
  Ved bygningenes utforming skal det klart framgå hva som er gesimshøyden, og taket skal ikke domineres av kvister el.l. (med gesimshøyde menes der hvor vegglivet stopper under takutspringet).

- Bygningenes høyde må ikke overstige 9 m til gesims over ferdig planert gjennomsnittlig terreng.
  Total høyde på bygg må ikke overskride 13 m over gjennomsnittlig planert terreng.

- For offentlig del kan utbygger kjøpe seg fri fra kravet om parkering på egen grunn i henhold til kommunens vedtekter til de til enhver tid gjeldende priser.
  For boligdel stilles det krav om parkering på egen grunn i underetasje.
  Underetasje kreves utbygget i et hvert byggeprosjekt.

  For disse områdene, eller for deler av et område kreves det utarbeidet bebyggelsesplan før byggetillatelse gis. Områdene er vist med byggegrense på reguleringsplanen

§ 5. SERVICE/INDUSTRI OG ALLMENNYTTIGE OMRÅDER.

- I disse områdene kan det oppføres bygninger for service/næring (lilla) og til allmennyttige formål (brun).
  I områdene kan det bygges inntil 2 etasjer.

- Bygningene skal gis en harmonisk utførelse og god materialbehandling.
  Ved bygningenes utforming skal det klart framgå hva som er gesimshøyden, og taket skal ikke domineres av kvister el.l. (Med gesimshøyden menes der hvor vegglivet stopper under takutspringet).

- Parkering for disse virksomheter må det avsettes grunn til på egen grunn i.h.t. kommunens vedtekter.

- Bygningers høyde må ikke overstige 7 m for 2 etasjers bygninger til gesims over gjennomsnittlig planert terreng.
  Total høyde på bygningen må ikke overskride 11 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Kommunen kan kreve at det skal foreligge en godkjent detaljert bebyggelsesplan for hele området eller for en naturlig avgrenset del av området før godkjenning av enkeltbygninger og deres plassering i et byggeområde.
Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan skal det foretas en vurdering av hvilke arealer som skal være kjørbare med hensyn til varelevering, renovasjonsinnsamling, utrykningskjøretøy og vintervedlikehold, og hvilke som skal være til bruk for barn (lekeareal).

-

§ 6.OMRÅDER FOR TRAFIKKFORMÅL.

- I områdene skal det anlegges kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveger, buss-holdeplasser, kollektivterminal, gågate og parkeringsplasser som vist på planen.

- Innenfor frisiktssoner skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 m over de tilstøtende vegers plan. Arealene innen frisiktssoner må ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at fri sikt hindres.

- Gågaten skal være bilfri. Kommunen kan imidlertid fastsette nærmere retningslinjer for nødvendig biltrafikk i gågaten. Belegningen i gågaten skal være betong gatestein kombinert med annet kjøresterkt materiale. Den skal i hele lengden gis en sammenhengende god standard og utseende.
  Varelevering i gågaten kan skje innenfor angitte tidsrammer. Kjøreretningen skal være envegs, med innkjøring fra vest ved rundkjøringen, og utkjøring i nord og syd.

- Utendørs lagring av varer i gågata er forbudt utenom vanlig åpningstid.

- Kommunen kan godkjenne bebyggelse i kjellerplan under arealer som er vist som gågate på planen.
- Avkjørsler fra fylkesveg må utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormaler for statens vegvesen og forskrifter til veglovens paragraf 43.
  Nye avkjørsler som ikke inngår i planen må søkes godkjent av vegmyndigheten.

- For på planen inntegnet fellesveg fra Erkleivvegen gjelder:
  Alle følgende bruksnummer under gårdsnummer 6 - seks, og senere fradelte parseller fra disse, har rett til å bruke fellesvegen som adkomstveg: bnr.
  246, 309, 371, 451, 470, 473, 603, 604, 662, 1003, 1004, 1202 og 1615.

- Planer om nybygg/parkeringsarealer i områdene som grenser mot Jernbaneverket, skal på forhånd forelegges Jernbaneverket som avgjør om det av sikkerhetsmessige hensyn må opprettes et bedre gjerde, evt. skjerm i eiendomsgrensen. Jernbaneverket kan samtidig kreve tinglyst erklæring fra utbygger om at skade og ulempe som måtte oppstå som følge av jernbanedriften (f.eks. støy, snø-/steinsprut) er Jernbaneverket uvedkommende.

- Sentrumsvegen mellom kryss fv.453 og Sentrumsvegen planlegges som en miljøprioritert veg fram til kryss med rv.405.

§ 7 TRAFIKKSTØY

- Det skal stilles krav til ny bebyggelse i nærheten av rv. 405, Sentrumsvegen og langs jernbanen, etter de retningslinjer som er trukket opp i rundskriv T-8/79 og T 1-/86 fra Miljøverndepartementet og pkt. 52:32 i bygge-forskriftene.

§ 8 UTOMHUSPLAN

- For samtlige bygg i byggeområder nevnt i paragraf 3, 4 og 5 skal det utarbeides utenomhusplan senest sammen med byggemelding hvor oppholdsareal i det fri for beboerne, herunder lekeplass for barn, innhegninger, avkjørsler og parkering klart fremgår. Også eksisterende trær høyere enn 5 m og annen vegetasjon av varig verdi for strøket må klart fremgå før anmeldelse av bygg nevnt under paragraf 3, 4 og 5 behandles av kommunen.

- Planen skal godkjennes av kommunen og utførelsen skal være i henhold til godkjent plan fortrinnsvis når bygget taes i bruk, senest når endelig ferdigattest gis.

§ 9 ANNET

- Dersom det gjennom reguleringsplanen/bebyggelsesplan blir avsatt fellesområde, skal dette/disse ferdigstilles senest samtidig med at bebyggelse på de eiendommer som arealene skal være for, tas i bruk.

VENNESLA KOMMUNE, planseksjonen den 15.11.2001.

Revidert siste gang **14.06.06, 09.11.06**, **12.12.06, 03.02.2026 (§ 2, 3, ny §3A), 12.03.2026 (§ 2, §3A)**

Vennesla kommune

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

Megleropplysninger

Dato: 14.10.2026

0100 Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	6	Bruksnr:	592	Festenr:	0	Seksjonsnr:	6
Adresse:	**Venneslamoen 11, 4700 Vennesla**						
Eier:	Al-Jazrawi Aiser Isam 1/1						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):			1057m^2		Arealkilde**: Arealet er hentet fra kommunens eiendomsbase**		
Tilleggs areal			m^2				

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

Kommentar: Arealet gjelder for hele Gnr/Bnr

0200 Bygningsdata fra matrikkel

Bebyggelsens type:	Bebyggelsens areal BRA m^2:	Tatt i bruk:
Bankbygning posthus		Ikke oppgitt

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

Kommentar:

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

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

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

1351 Reguleringsforhold

Planopplysninger:	
Reguleringsplan	☒
Bebyggelsesplan	☐
Kommuneplan	☐
Reguleringsbestemmelser	☒

Se oppdaterte planer og planarbeid som er varslet på eiendommen: Arealplaner.no

Kommentarer til eksisterende planer:

1800 Tilknytning til vann og avløp

	Offentlig tilknyttet	**Privat anlegg**	**Kommentar**
Vann	☒	☐	
Avløp	☒	☐	
Slamavskiller	☐	☐	
Vannmåler	☐	☐	Montert siden 01.01.1997, - vannmåler punktet er på 6/592/0/4 – Venneslamoen 9 - fastabonnement vann næring uten måler
Parafintank ☒ *Se kommentar	**Oljeutskiller:** ☐ *Se kommentar		**Fettutskiller:** ☐ *Se kommentar
Kommentar: Kommunen har ingen dokumentasjon på om det i næringsdelen har vært etablert olje/parafinfyring og tilhørende olje/parafintank. På grunn av byggets alder bes selger bekrefte/avkrefte etablering/sanering.			
Alle abonnenter tilknyttet offentlig nett er pålagt å ha vannmåler (Lokal forskrift om vann- og avløpsgebyrer). Vannmåler leses av minimum en gang i året, senest innen 31.12 hvert år.			
Hvis det foreligger pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen beskrives det her.			
Hvis privat drikkevann og renseanlegg:			
Type renseanlegg og alder: Foreligger gyldig utslippstillatelse (ja/nei/ukjent): Er det/vil det komme krav fra kommunen om oppgradering av renseanlegget (ja/nei/beskriv): Informasjon om drikkevann:			

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

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

1900 Kommunale avgifter og gebyr

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

Gebyroversikt for vann, avløp og slam

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

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

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

***kommentar:** Felles vannmåler. Avleser: Sentrumsgården AS

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

Vennesla kommune

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

2000 Legalpant

Restanse:	Pr. termin:	Forfall:	Fakturanr:	Kontonr:	KIDnr:
845,33	9/12	25.10.26	571351	28014380088	0061754135713517

Eiendomsskatten på denne boligen for år 2026, er beregnet til å bli kr. 4417
Kommunale avgifter på denne boligen for år 2026, er beregnet til å bli kun abonnementet vann næring uten måler årspris kr 2030,- og for avløp næring uten måler årspris kr 2950,-.
Ta kontakt med Sentrumsgården AS for informasjon om avgift for måler.

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

Vennesla kommune

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

Megleropplysninger

Dato: 14.10.2026

0100 Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	6	Bruksnr:	592	Festenr:	0	Seksjonsnr:	6
Adresse:	**Venneslamoen 11, 4700 Vennesla**						
Eier:	Al-Jazrawi Aiser Isam 1/1						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):			1057m^2		Arealkilde**: Arealet er hentet fra kommunens eiendomsbase**		
Tilleggs areal			m^2				

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

Kommentar: Arealet gjelder for hele Gnr/Bnr

0200 Bygningsdata fra matrikkel

Bebyggelsens type:	Bebyggelsens areal BRA m^2:	Tatt i bruk:
Bankbygning posthus		Ikke oppgitt

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

Kommentar:

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

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

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

1351 Reguleringsforhold

Planopplysninger:	
Reguleringsplan	☒
Bebyggelsesplan	☐
Kommuneplan	☐
Reguleringsbestemmelser	☒

Se oppdaterte planer og planarbeid som er varslet på eiendommen: Arealplaner.no

Kommentarer til eksisterende planer:

1800 Tilknytning til vann og avløp

	Offentlig tilknyttet	**Privat anlegg**	**Kommentar**
Vann	☒	☐	
Avløp	☒	☐	
Slamavskiller	☐	☐	
Vannmåler	☐	☐	Montert siden 01.01.1997, - vannmåler punktet er på 6/592/0/4 – Venneslamoen 9 - fastabonnement vann næring uten måler
Parafintank ☒ *Se kommentar	**Oljeutskiller:** ☐ *Se kommentar		**Fettutskiller:** ☐ *Se kommentar
Kommentar: Kommunen har ingen dokumentasjon på om det i næringsdelen har vært etablert olje/parafinfyring og tilhørende olje/parafintank. På grunn av byggets alder bes selger bekrefte/avkrefte etablering/sanering.			
Alle abonnenter tilknyttet offentlig nett er pålagt å ha vannmåler (Lokal forskrift om vann- og avløpsgebyrer). Vannmåler leses av minimum en gang i året, senest innen 31.12 hvert år.			
Hvis det foreligger pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen beskrives det her.			
Hvis privat drikkevann og renseanlegg:			
Type renseanlegg og alder: Foreligger gyldig utslippstillatelse (ja/nei/ukjent): Er det/vil det komme krav fra kommunen om oppgradering av renseanlegget (ja/nei/beskriv): Informasjon om drikkevann:			

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

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

1900 Kommunale avgifter og gebyr

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

Gebyroversikt for vann, avløp og slam

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

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

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

***kommentar:** Felles vannmåler. Avleser: Sentrumsgården AS

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

Vennesla kommune

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

2000 Legalpant

Restanse:	Pr. termin:	Forfall:	Fakturanr:	Kontonr:	KIDnr:
845,33	9/12	25.10.26	571351	28014380088	0061754135713517

Eiendomsskatten på denne boligen for år 2026, er beregnet til å bli kr. 4417
Kommunale avgifter på denne boligen for år 2026, er beregnet til å bli kun abonnementet vann næring uten måler årspris kr 2030,- og for avløp næring uten måler årspris kr 2950,-.
Ta kontakt med Sentrumsgården AS for informasjon om avgift for måler.

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

Vennesla kommune

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

Megleropplysninger

Dato: 14.10.2026

0100 Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	6	Bruksnr:	592	Festenr:	0	Seksjonsnr:	6
Adresse:	**Venneslamoen 11, 4700 Vennesla**						
Eier:	Al-Jazrawi Aiser Isam 1/1						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):			1057m^2		Arealkilde**: Arealet er hentet fra kommunens eiendomsbase**		
Tilleggs areal			m^2				

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

Kommentar: Arealet gjelder for hele Gnr/Bnr

0200 Bygningsdata fra matrikkel

Bebyggelsens type:	Bebyggelsens areal BRA m^2:	Tatt i bruk:
Bankbygning posthus		Ikke oppgitt

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

Kommentar:

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

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

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

1351 Reguleringsforhold

Planopplysninger:	
Reguleringsplan	☒
Bebyggelsesplan	☐
Kommuneplan	☐
Reguleringsbestemmelser	☒

Se oppdaterte planer og planarbeid som er varslet på eiendommen: Arealplaner.no

Kommentarer til eksisterende planer:

1800 Tilknytning til vann og avløp

	Offentlig tilknyttet	**Privat anlegg**	**Kommentar**
Vann	☒	☐	
Avløp	☒	☐	
Slamavskiller	☐	☐	
Vannmåler	☐	☐	Montert siden 01.01.1997, - vannmåler punktet er på 6/592/0/4 – Venneslamoen 9 - fastabonnement vann næring uten måler
Parafintank ☒ *Se kommentar	**Oljeutskiller:** ☐ *Se kommentar		**Fettutskiller:** ☐ *Se kommentar
Kommentar: Kommunen har ingen dokumentasjon på om det i næringsdelen har vært etablert olje/parafinfyring og tilhørende olje/parafintank. På grunn av byggets alder bes selger bekrefte/avkrefte etablering/sanering.			
Alle abonnenter tilknyttet offentlig nett er pålagt å ha vannmåler (Lokal forskrift om vann- og avløpsgebyrer). Vannmåler leses av minimum en gang i året, senest innen 31.12 hvert år.			
Hvis det foreligger pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen beskrives det her.			
Hvis privat drikkevann og renseanlegg:			
Type renseanlegg og alder: Foreligger gyldig utslippstillatelse (ja/nei/ukjent): Er det/vil det komme krav fra kommunen om oppgradering av renseanlegget (ja/nei/beskriv): Informasjon om drikkevann:			

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

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

1900 Kommunale avgifter og gebyr

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

Gebyroversikt for vann, avløp og slam

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

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

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

***kommentar:** Felles vannmåler. Avleser: Sentrumsgården AS

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

Vennesla kommune

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

2000 Legalpant

Restanse:	Pr. termin:	Forfall:	Fakturanr:	Kontonr:	KIDnr:
845,33	9/12	25.10.26	571351	28014380088	0061754135713517

Eiendomsskatten på denne boligen for år 2026, er beregnet til å bli kr. 4417
Kommunale avgifter på denne boligen for år 2026, er beregnet til å bli kun abonnementet vann næring uten måler årspris kr 2030,- og for avløp næring uten måler årspris kr 2950,-.
Ta kontakt med Sentrumsgården AS for informasjon om avgift for måler.

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

Melding til tinglysing

Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud
STATENS KARTVERK

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613275435
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
936846777	VENNESLA KOMMUNE	Postboks 25, 4701 VENNESLA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
975980855	SENTRUMSGÅRDEN AS		v/ Kvarstein Økonomi AS, Venneslavegen 157A, 4708 VENNESLA

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
4223	6	592

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 715154 Tinglyst: 15.06.2021
STATENS KARTVERK

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Vennesla kommune	Pb. 25	Kjersti Simonstad

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Sentrumsgården AS	975980855		90732852
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
c/o Kvarstein Økonomi AS, Venneslavegen 157A	4708	Vennesla	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4223	Vennesla	6	592	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
~~4~~	~~11106428737~~	~~TOM MAGNUSSEN~~	~~1/1~~
4	975980855	Sentrumsgården A/S	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
4	N	82	
6	N	71	
7	N	~~20 +360 =~~ 380	~~B = 360 m2 i u.etg.~~
8	N	220	
9	N	120	
		Nevner = ~~513~~ ~~873~~ 2624	

Dato	Innsenderens underskrift
15.10.2020	

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Del av seksjon 4 overføres til ny seksjon 6,7,8 og 9. Næringsareal i U.etg. tilføres ny seksjon 7. ~~som tilleggsareal næring.~~
Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer, med unntak for at det nå går fra å være en ramlerekkjen næring til å bli tilsammen 5 næringsseksjoner.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
15.10.2020	

KARTVERK STATENS

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
4	Vennesla, 15.10.2020		TOM MAGNUSSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
6	Vennesla, 15.10.2020		TOM MAGNUSSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
7	Vennesla, 15.10.2020		TOM MAGNUSSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
8	Vennesla, 15.10.2020		TOM MAGNUSSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
9	Vennesla, 15.10.2020		TOM MAGNUSSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
15.10.2020	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
4223	Vennesla	6	592		

Dato	Underskrift	Stempel
21.05.21	Kjersti Simonstad	Vennesla Kommune Oppmålingsavd.

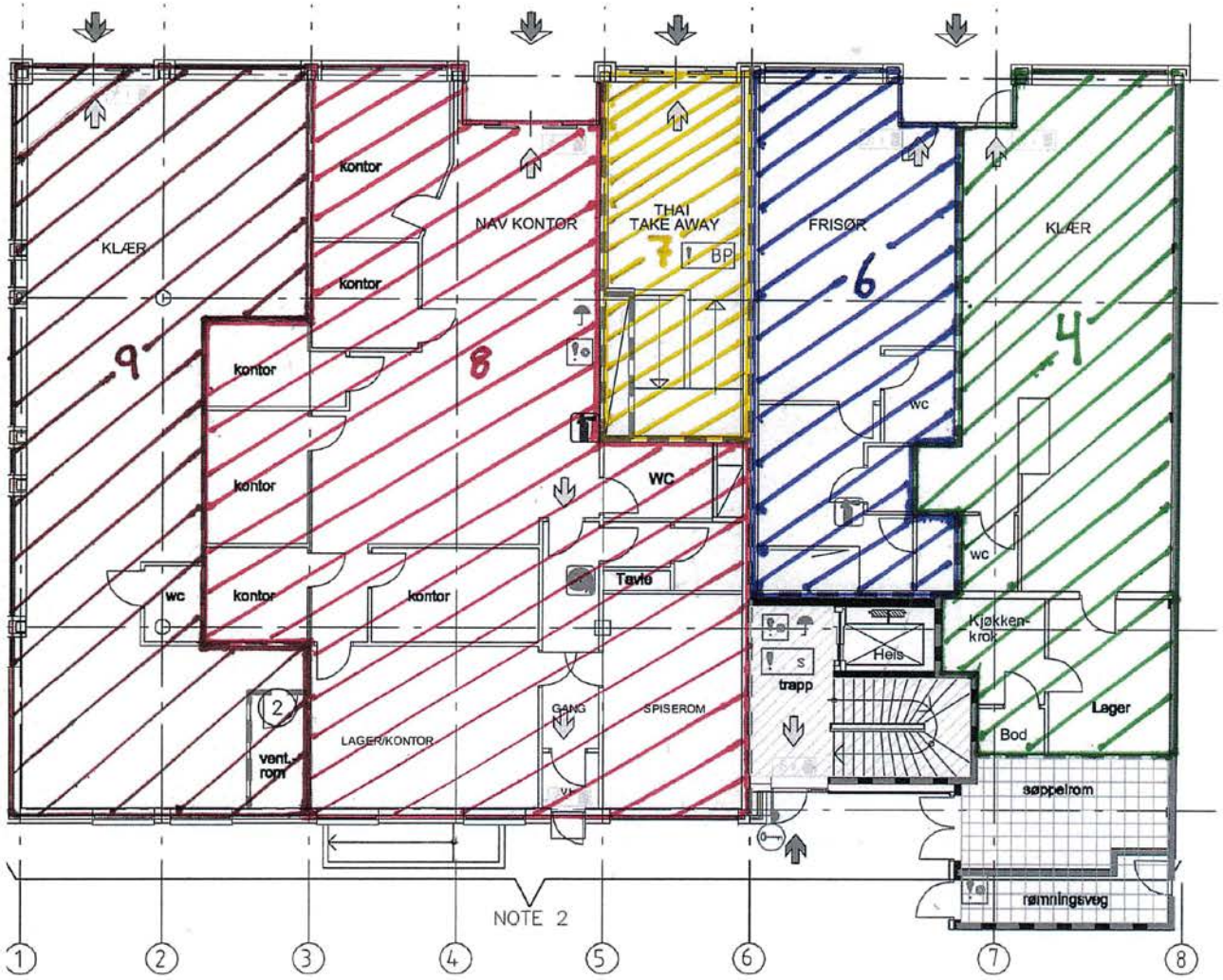
Dato	Innsenderens underskrift
15.10.2020	

KARTVERK STATENS

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)



SNR 4 - NÆRING 82 m²

SNR 6 - NÆRING 71 m²

SNR 7 - NÆRING ~~20 m²~~ 380 m²
L ~~+ TILLEGGSAREAL U. ETG. 360 m²~~

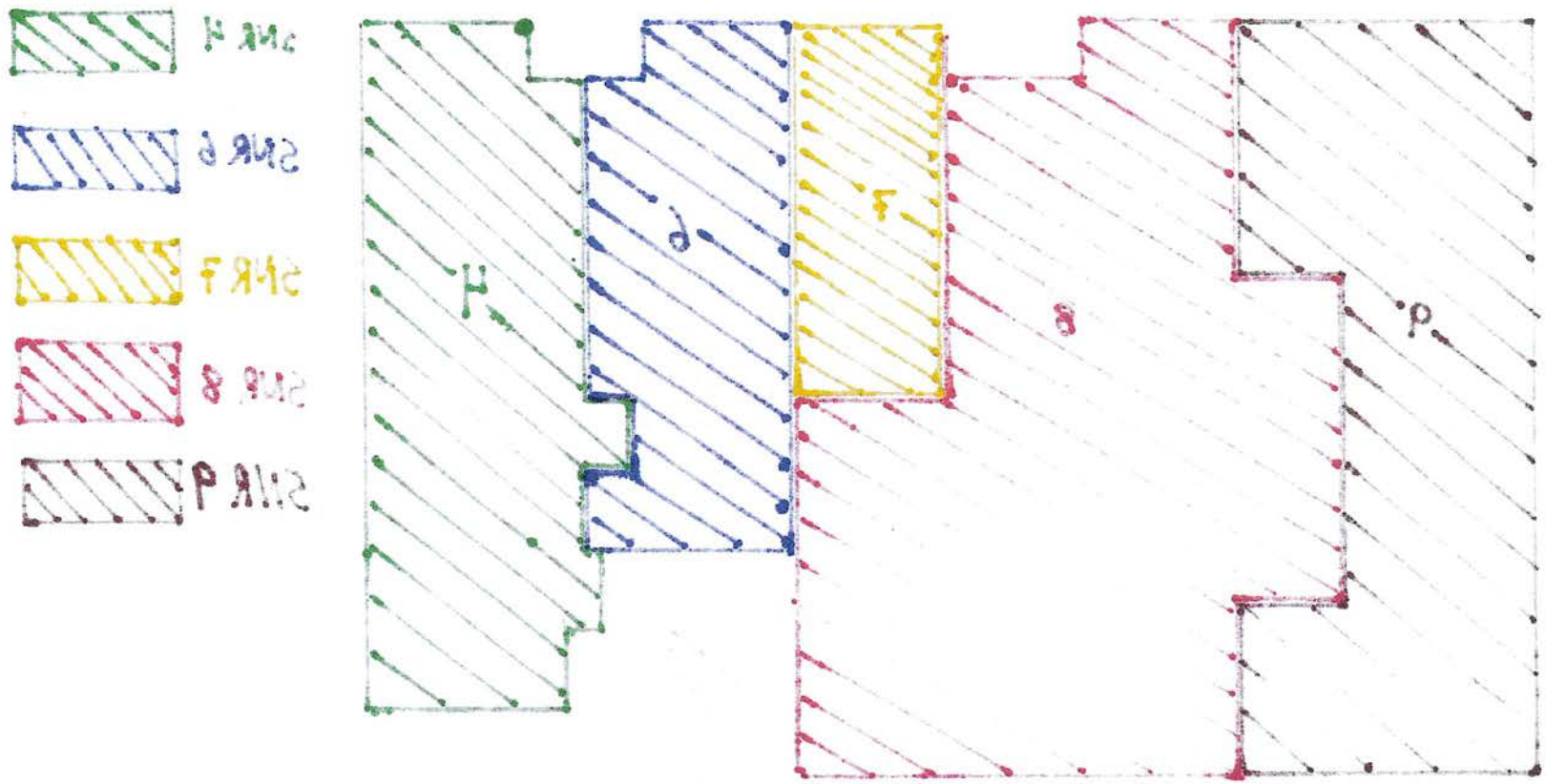
SNR 8 - NÆRING 220 m²

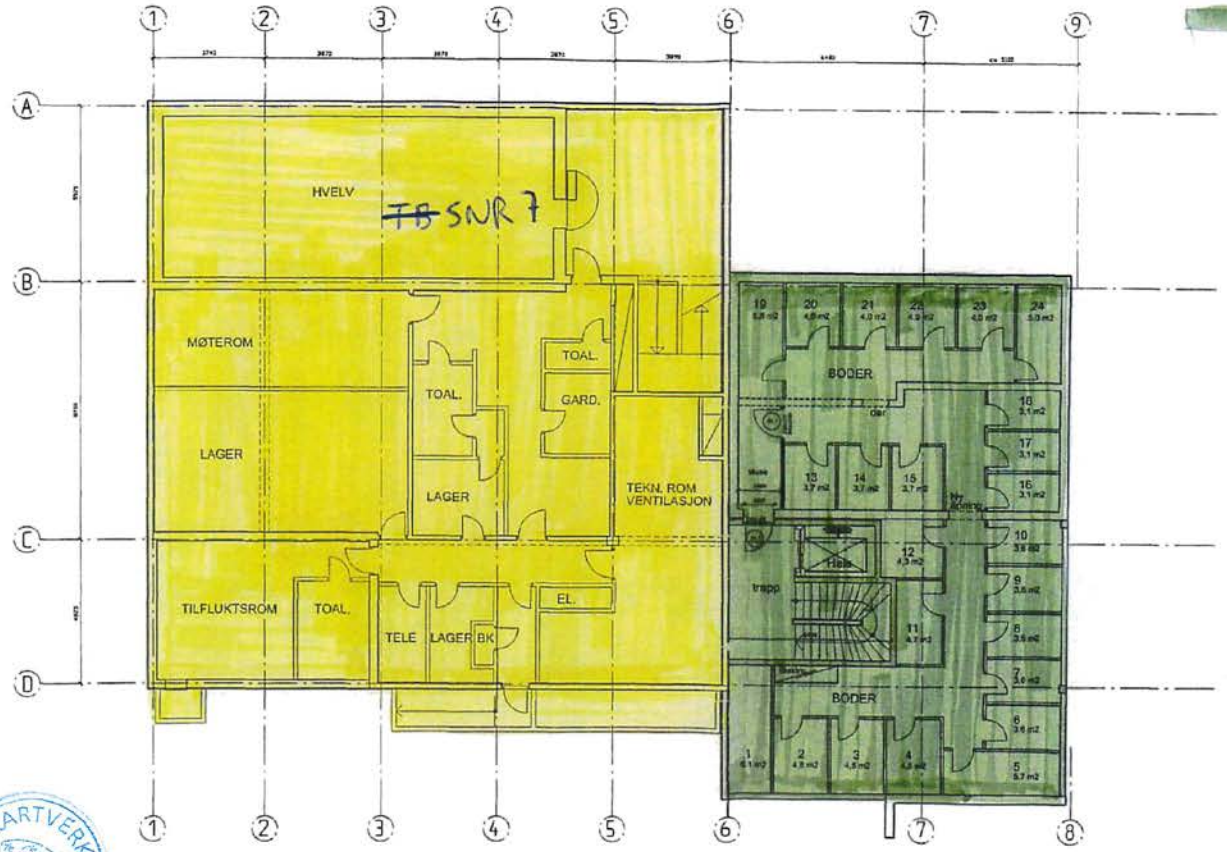
SNR 9 - NÆRING 120 m²

ALLE m² ER ANGITT SOM BRA

STATENS KARTVERK

1. ETG.


SNR 4
SNR 6
SNR 7
SNR 8
SNR 9
4
6
7
8
9



Næring BRA 360 m²

~~TILLEGGSAREAL (B) TIL~~ SNR 7

Bolig BRA: 190 m²

U. ET6.

TEGNING:	PROSJEKT. NR.:	TEGN. NR.:	REV:
Plan kjeller	227	100	B

B	ROMINNDELING BANKKJELLER INNTEGN.	MH	11.03.08
A	OMTEGNET ETTER OPPMÅLING	MH	13.02.08

Ind. Revisjonen gjelder Sign. Kontr. Dato:

ARK RIB RIE RIV

Nivå: ARBEIDSTEGNING

Prosjekt: VENNESLAMOEN BR.L. BOLIGBYGG

Byggherre: VENNESLAMOEN BYGG AS

Tegning: Plan kjeller

Fag:	Kontrollert: ABS	Godkjent:	Tegningens filnavn:
	Tegnet: NMH	Mål: 1:100	Format: A2 Dato: 25.06.07

Prosjekt nr: 227 Tegn.nr: 100 Rev: B

ARKADE ARKITEKTKONTOR AS
Elvegata 18 - 4614 Kristiansand
tlf: 38 12 21 31 - fax: 38 12 21 39 - e.post: arkade@arkade.no

STATENS KARTVERK

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte den: 1.10.2020
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtekter for sameie: Sentrumsgården

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sentrumsgården, og har gårdsnummer 6, bruksnummer 592, seksjonsnummer 4. Sameiet ble opprettet som en «samleseksjon næring» ved seksjonering tinglyst den 29. januar 2009. Herværende vedtekter gjelder med virkning fra vedtakelse i årsmøtet den 1. oktober 2020, og skal fortsatt gjelde etter at den planlagte reseksjonering av samleseksjonen er gjennomført.

Sameiet består i dag av 1 samleseksjon for næring, som etter reseksjonering vil bestå av 5 ordinære næringsseksjoner.

Sameiet Sentrumsgården har ingen felles vedtekter med Venneslamoen Borettslag, men samarbeider der det er nødvendig fra sak til sak i de tilfeller hvor felles interesser berøres.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

STATENS KARTVERK

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Dersom eieren samtykker, kan det i vedtektene fastsettes bestemmelser om bruken av en næringsseksjon.

Det kan ikke knyttes enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.4. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

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

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

KARTVERK STATENS

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som,

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

STATENS KARTVERK

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller

KARTVERK STATENS

hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning
Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

STATENS KARTVERK

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta

KARTVERK STATENS

beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

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

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet;

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om;

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.



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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. Skal noe annet fastsettes i vedtektene, kreves det samtykke fra samtlige seksjonseiere.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

STATENS KARTVERK

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i 7.13, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

KARTVERK STATENS

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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

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

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett
Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

STATENS KARTVERK

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet er ikke pliktig til å ha revisor, og har ikke valgt å ha dette. Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	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

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

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	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	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 budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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

exbo

HELELIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Terje Kvelland Skaara
T: 982 80 349
ts@exbo.no

Følg oss på

Flekkefjord Sparebank