

PROAKTIV

Stor, flott leilighet

Sentralt på Vikeland

LUNDEVEGEN 10





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



VIKELAND

Flott leilighet sentralt på Vikeland | 2 soverom | 2 bad | Stor veranda

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Lundevegen 10, 4708
VENNESLA

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 5, bnr. 31, snr. 8 i
Sameiet Lundevegen 10

Prisantydning: 2.400.000,-

Omkostninger: 73.990,-

Totalpris: 2.473.990,-

Kommunale avgifter: 19.770,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1990

Rom/soverom: 3/2

BRA: 108 m²

BRA-i: 108 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Hver av
boligseksjonene disponerer 1
parkeringsplass på sameiets fellesareal.

Tomt: 2319 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.306,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnader
inkluderer; renhold av fellesgang,
renovasjon, revisjon, drift heis, felles strøm,
forsikring, forretningsførsel, snørydding,
styrehonorar, vedlikehold og andre utgifter
til sameiet.

INNHold

2	4	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
16	28	33	35
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Plantegninger	Vedlegg
125			
Budskjema			

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Asbjørn Svaland - Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF



Emma Storkås

Mobil: 41 88 37 78

E-post: emma@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Kristiansand

Telefon: 45 90 91 00

Proffmegleren AS

Org. nummer: 933456056

KORT OM EIENDOMMEN

Emma Storkås v/ Proaktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere en flott leilighet sentralt på Vikeland i Vennesla kommune.

Boligen byr på en praktisk planløsning over to etasjer med blant annet 2 gode soverom, stor åpen stue- kjøkkenløsning, 1 bad, 1 bad/ vaskerom, 2 boder, innredet rom og gode muligheter for oppbevaring. Alt man trenger for en komfortabel hverdag!

Leiligheten har en stor veranda, med flott utsikt og gode solforhold. Den ligger i et veletablert, barnevennlig område med kort avstand til dagligvarebutikker, bakeri og nydelige tur- og bademuligheter.

Vennesla sentrum ligger like i nærheten med flere service- og aktivitetstilbud. Det er også gode kollektiv muligheter fra Vennesla stasjon med både tog og buss.

Velkommen til visning!

Emma.S

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



VIKELAND

Kommune: Vennesla / Område: Vikeland

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig område på Vikeland i Vennesla, med kort avstand til et bredt utvalg av servicetilbud og aktiviteter. I nærområdet finner du blant annet dagligvarebutikker, bakeri, posttjenester, treningssenter og kollektivtransport, noe som bidrar til en enkel og praktisk hverdag.

Området byr på gode muligheter for både friluftsliv og aktivitet året rundt. Fra boligen er det kort vei til flere populære turmål, som Vikeland Hovedgård, Moseidhytta og Tømmerrenna (Steinsfossen). I tillegg ligger det en golfbane på Bjaavann kun 15 minutter unna.

Bussholdeplass og togstasjon finnes i nærområdet, noe som gir gode forbindelser til både Vennesla og Kristiansand.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Åsvegen Linje 30, N30, 31	1 min 0.1 km
🚶	Vennesla stasjon Linje F5	7 min 0.6 km
✈️	Kristiansand Kjevik	19 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vennesla Post i butikk	4 min 0.3 km
Coop Extra Vikeland PostNord	4 min 0.4 km

VARER/TJENESTER

📦	Slotts Quartalet	17 min
🏪	Boots apotek Vennesla	5 min

SPORT

⚽	Eikebakken balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
⚽	Hunsfoss skole Aktivitetshall, ballspill	15 min 1.3 km

🚶	Trimeriet Vennesla	9 min
---	--------------------	-------

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Venneslaporten	9 min
---	----------------	-------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Vennesla sentrum ligger kun få minutter unna og tilbyr et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, helsetjenester og øvrige fasiliteter. Kristiansand sentrum nås på ca. 20 minutter med bil, noe som gjør boligen godt egnet for pendlere og andre som ønsker nærhet til byens tilbud.

Bebyggelse

Bebyggelse med kombinasjon næring og bolig.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens



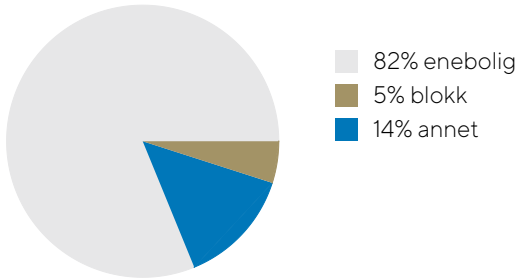
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

Moseidmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 19 klasser	23 min 2 km
Kvarstein skole (1-7 kl.) 145 elever, 10 klasser	3 min 2.3 km
Vennesla skole (1-7 kl.) 488 elever, 23 klasser	7 min 3.4 km
Oasen skole Vennesla (1-10 kl.) 128 elever, 11 klasser	8 min 3.8 km
Vennesla ungdomsskole (8-10 kl.) 476 elever, 38 klasser	7 min 3.4 km
Kristen VGS Vennesla	7 min
Vennesla videregående skole 624 elever	8 min 3.8 km

BARNEHAGER

Mariknotten Solkollen barnehage (0-5 å... 77 barn	7 min 0.6 km
Barnestua barnehage (0-5 år) 53 barn	5 min 2.5 km
Solsletta barnehage (0-5 år) 79 barn	5 min 2.7 km



VELKOMMEN TIL LUNDEVEGEN 10

Parkering

Hver av boligseksjonene disponerer 1 parkeringsplass på sameiets fellesareal. Plassering fremgår av tinglyst jordskiftesak fra 2020, denne ligger vedlagt i salgsoppgaven, og for denne seksjonen er det biloppstillingsplass nummer 7.

Tomtestørrelse

2 319 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er felleseid av sameiet og er på ca. 2 319 kvm. Den er opparbeidet med asfaltert gårds plass med parkeringsplasser.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet i kombinert bygg - Byggeår: 1990

Leiligheten fremstår med nylig ferdigstilt bad nede, mens baderommet oppe er eldre. Noe moderniserte overflater. Ellers eldre bygningsdeler og overflater er fra byggeår, som tilsier oppsyn, vedlikehold og potensielle utskiftninger. Merknader påpekt i rapport.

Lovlighet
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:
Rom oppe står ikke merket med bruk på tegning.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
-Ja
Kommentar:
Nyere håndverkstjenester
Renovert bad, ikke fremlagt dokumentasjon.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.





Det er registrert totalt 2 stk. TG3, 19 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
Våtrom > Loft > Bad/ Vaskerom > Overflater gulv
Våtrom > Loft > Bad/ Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Utvendig > Yttervegger/ Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer og takvinduer/ Takluker/ Overlys
Utvendig > Ytterdører
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Innvendig > Overflater
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmepumpe
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/ tank
Kjøkken > 2. etasje > Stue/ Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 2. etasje > Stue/ Kjøkken > Avtrekk
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > Loft > Bad/ Vaskerom > Overflater, vegger og himling
Våtrom > Loft > Bad/ Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning.

Boligen har fått følgende TG-IU:
Utvendig > Takkonstruksjon/ Loft

Helse, miljø og sikkerhet:
Avvik: Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn. Boligen ligger i et område som ansees som høy radonkonsentrasjon ihht NGU kart.
Avvik: Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999 når krav om dokumentasjon kom, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av

faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

Utvendig > Takkonstruksjon/ Loft

Ingen luke for kontrollmulighet av konstruksjoner. Lukket konstruksjoner

hvor en ikke har kontrollmulighet ansees som risiko da det kan finnes

skjulte feil og avvik.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

2. etasje:

Entre, bod, bad, stue og kjøkken.

Loft:

Gang, bad/vaskerom, bod, innredet rom og 2 soverom.

Det er gjort endringer i forhold til opprinnelige godkjente bygningstegninger; Bad i 2. etasje var opprinnelig toalett/vaskerom, dette er gjort om til bad. Bad på loft er endret til bad/vaskerom. På de opprinnelige byggemeldte tegningene fremgår ingen rombenevnelse på rommene i byggets loftsetasje. Soverom 2 på loft er vurdert som soverom med bakgrunn i loftsvindu og mulig rømning via naborom. Krav til rømningsvindu er vindusåpning på lengde + bredde på minst 150 cm som separat rømning.

Areal

Bruksareal:

2. etasje

BRA-i: 57 kvm

Total BRA: 57 kvm

3. etasje

BRA-i: 51 kvm

Total BRA: 51 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 62 kvm

Lovlighet:

Byggetegninger. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Rom oppe står ikke

merket med bruk på tegninger.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Med enkel adkomst fra parkering, opp via heis eller trapp ligger leiligheten på enden av bygget i Lundevegen 10. Inn i leiligheten kommer man til på entre med dør til praktisk bod. I samme etasje ligger nyoppusset, flislagt bad. Videre kommer du inn i en stor lys stue med åpen løsning til kjøkken. Her har du plass til både spisegruppe og sofagruppe. Kjøkkenet har laminatgulv, innredning med profilerte trefronter og laminert benkeplate. Det er stor skyvedør i stuen med utgang til veranda. Verandaen er romslig, med mange muligheter for forskjellig utemøblement, og fin utsikt over nabolaget og naturen. Videre opp trappen finner du en romslig gang med adkomst til de forskjellige rommene på øverste plan. Du har en bod med god plass til oppbevaring, ett innredet rom og to gode soverom, samt kombinert bad/vaskerom.

Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming med varmekabler på begge bad og varmepumpe.

Info energiklasse

Energiattest ligger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger med unntak av fryseboks.

Modernisering og påkostninger

- Oppusset toalettrom/ vaskerom i 2. etasje, gjort om til bad.

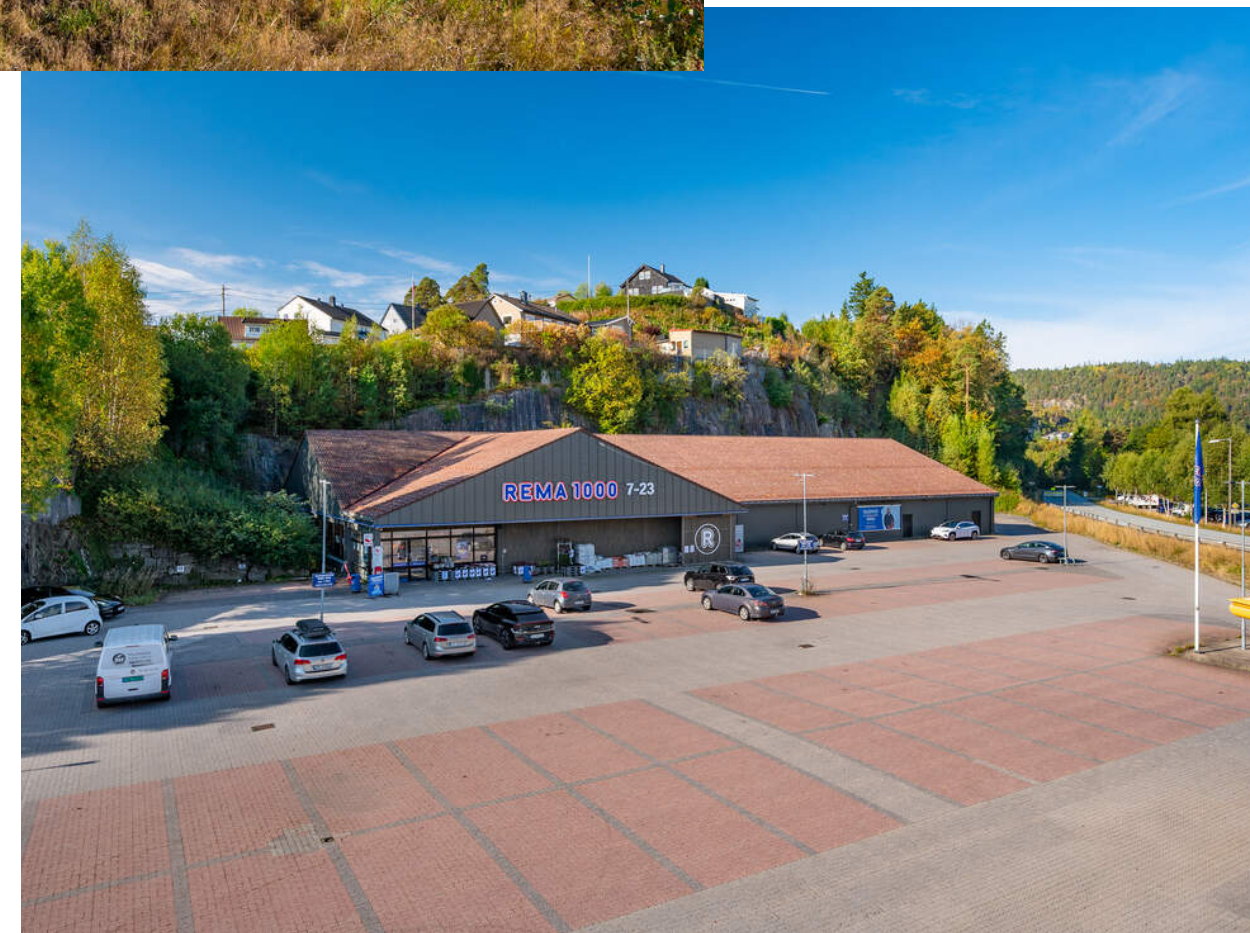
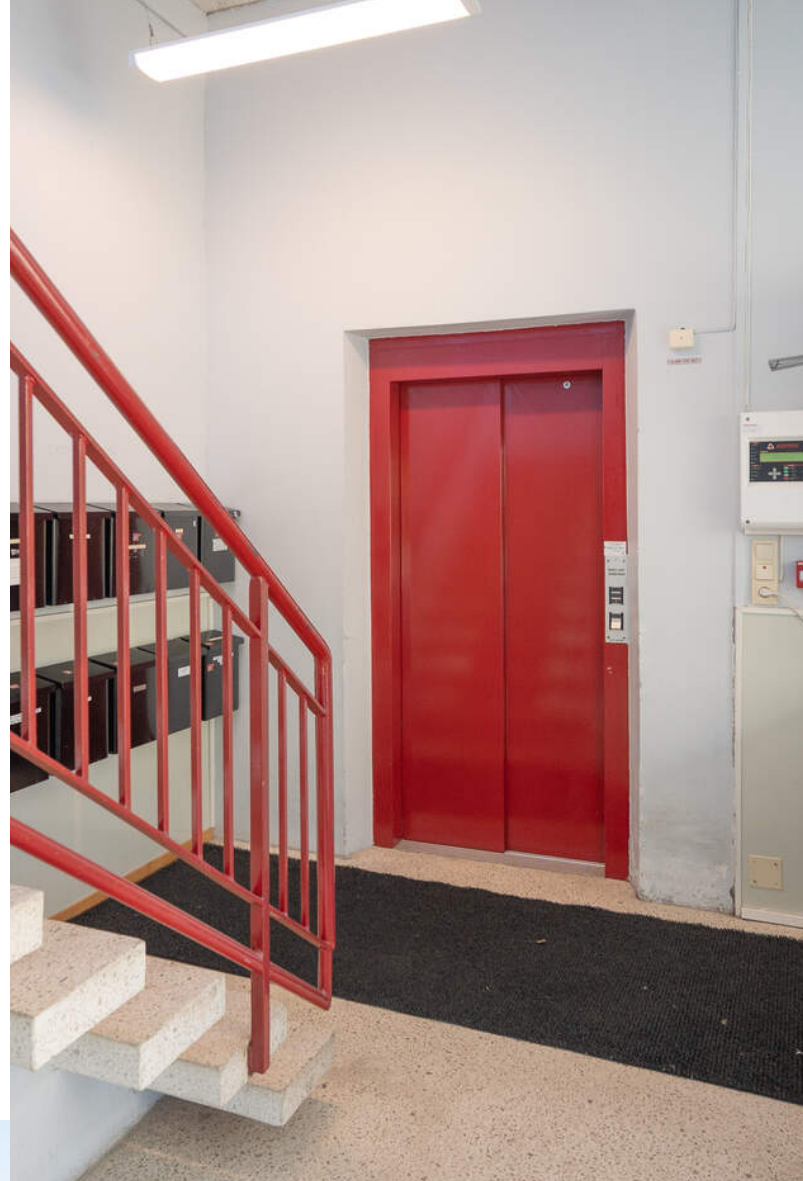




- Lagt rør i rør system i 2. etasje
- Lagt inn vann til vaskemaskin på badet på loft.









KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

2 319 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er felleseid av sameiet og er på ca. 2 319 kvm. Den er opparbeidet med asfaltert gårdsplass med parkeringsplasser.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

DKS v/Bernt Ivar Olsen

Om sameiet

Sameiet Lundeveien 10, som er eier av eiendommen gnr. 5, bnr. 31 i Vennesla, har til formål å drive eiendommen Lundeveien 10 og sikre sameierenes felles interesser.

Eiendom Lundeveien 10 er oppdelt i 16 eierseksjoner (bruksenheter), hvorav 6 seksjoner er næringsdrift og 10 seksjoner er boligseksjoner. Eierinteressen i den respektive seksjon kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. I praksis driver eierne av næringsseksjonene sin næringsvirksomhet atskilt fra boligseksjonene.

Felleskostnader pr. mnd

4.306,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer; renhold av fellesgang, renovasjon, revisjon, drift heis, felles strøm, forsikring, forretningsførsel,

snørydding, styrehonorar, vedlikehold og andre utgifter til sameiet.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Sameiet Lundevegen 10 har et positivt driftsresultat på kr 448 790,- pr. 2025.

Budsjett for 2026 følger vedlagt salgsoppgaven og viser et budsjettert positivt driftsresultat på kr 134 000,-

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige
Polisenummer86071022

Formuesverdi primær

475.000,- for 2024

Formuesverdi sekundær

1.900.000,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyrer er avgift for vann, avløp og eiendomsskatt. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Renovasjon etter gjeldende satser hos Avfall Sør, disse faktureres inkludert i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

19.770,- for 2026

Info eiendomsskatt

Beregnet eiendomsskatt for 2026 utgjør 1 953,- og inngår i beløpet kommunale utgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Det foreligger ferdigattest for bruksendring datert 10.02.2023, samt ferdigattest for fasadeendring datert 26.11.2024.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4223/5/31/8:
05.02.1921 - Dokumentnr: 907652 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 5 bnr 100
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1972 - Dokumentnr: 101586 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. byggegrense.
Overført fra gnr 5 bnr 99, 100 og 268
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2020 - Dokumentnr: 2121449 - Jordskifte

Kjerneinformasjon

Gjelder regler om sambruk (bruksordning)
Sak: 19-024782REN-JKRI Lundeveien
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1990 - Dokumentnr: 100863 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 133/3208
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

13.09.2004 - Dokumentnr: 16747 - Resek/endring
formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 133/3103
Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/ forretnings formål i reguleringsplanen for Vikeland Sentrum (plan- ID: 1997008) vedtatt 20.06.1991. Eiendommen ligger delvis i rød støysone. Se kart vedlagt i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

Det er adkomst til eiendommen via offentlig vei, og den er koblet til offentlig vann og avløp.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut

hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 400 000,00 (Prisantydning)

2 400 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
60 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

61 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
73 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 461 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 473 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av

klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp – definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller

det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. 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 Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller

Kjerneinformasjon

det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Dennis Berg Olsen

Meglere vederlag
Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 35 000 inkl. mva.
I tillegg kommer følgende faste vederlag: Markedspakke Basic kr 10 900,00, Oppgjørshonorar kr 11 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Visning pr stk kr 1 950,00. Sum faste vederlag kr. 41 650.
I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 3 790,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 250,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr kr 6 725,00. Totale kostnader kr. 91 960

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og

kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Eiendomsskatt
1.953,- for 2026

Grunnboksdato
Tirsdag, 4. august 2026

Dato salgsoppgave
3.9.2026

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

 Lundevegen 10, 4708 VENNESLA  VENNESLA kommune
 gnr. 5, bnr. 31, snr. 8

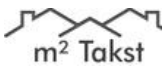
Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 108 m²



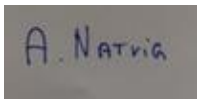
Befaringsdato: 31.08.2026 Rapportdato: 08.09.2026 Oppdragsnr.: 13333-5728 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: PY8749
Foretak: M2 Takst AS



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



Rapportansvarlig



Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777

Oppdragsnr.: 13333-5728

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 2 av 20

Lundevegen 10, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 31
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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, annek, 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 lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13333-5728

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 3 av 20

Lundevegen 10, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 31
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13333-5728

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 4 av 20

Lundevegen 10, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 31
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i kombinert bygg, bygget 1990. Dagens eier har eid siden 2025.

Leiligheten fremstår med nylig ferdigstilt bad nede, mens baderommet oppe er eldre. Noe moderniserte overflater. Ellers eldre bygningsdeler og overflater er fra byggeår, som tilsier oppsyn, vedlikehold og potensielle utskiftninger. Merknader påpekt i rapport.

Alle lukket konstruksjoner som gir en begrenset kontrollmulighet pga tilgang, som kledning, tak/takkonstruksjon, bak beslagsløsninger mm er å anse som risiko basert på at det kan finnes skjulte avvik som takstmannen ikke klarer å se eller avdekke uten inngrep.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utdømmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler. Det er uttalt følgende fra Kommunal departementet vedr tilstandsrapport: "Det er ikke å forvente at den bygningskyndige skal avdekke alle feil og svakheter med en bolig. En slik målsetning er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den vil i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader". Med andre ord så påtar man seg som kjøper en risiko ved å kjøpe brukt bolig, og det MÅ forventes kontinuerlig vedlikehold. Plutselig vedlikehold vil oppstå.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessant.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

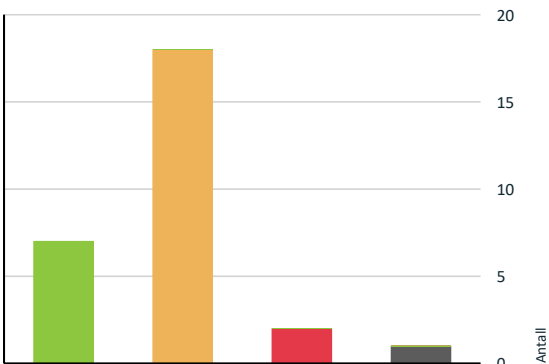
Rom oppe står ikke merket med bruk på tegning.

Lundevegen 10, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 31
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

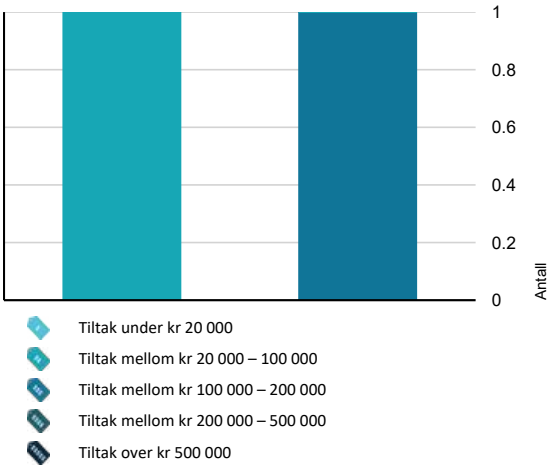
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 13333-5728

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 6 av 20

Lundevegen 10, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 31
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ **Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

⚠ **Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)

⚠ **Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ **Avvik:** Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn. Boligen ligger i et område som ansees som høy radonkonsentrasjon ihht NGU kart. [Gå til side](#)

⚠ **Avvik:** Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999 når krav om dokumentasjon kom, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Lundevegen 10, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 31
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1990

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers bolig

UTVENDIG

⚠ TO 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Ukjent undertekking. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekkning, dette er ikke utført.

Yttertekkning av betongstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og utføre nødvendig vedlikehold, inkludert utskifting av slitte eller knekte takstein. Når mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd, øker risikoen for at taket kan utvikle lekkasjer eller andre skader over tid, noe som kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner. For å opprettholde god funksjon og redusere risiko for følgeskader, bør det påregnes at taktekking og undertak må skiftes ut innen rimelig tid.

⚠ TO 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Vannbord og vindski av tre.

Snøfangere montert på det meste.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og redusert kontroll utført av tak/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold av takrenner, beslag og gjennomføringer, spesielt etter kraftig nedbør eller snøfall, for å avdekke eventuelle lekkasjer eller fuktproblemer.

Manglende kontrollmulighet og høy alder på bygningsdelene øker risikoen for skjulte skader og behov for vedlikehold.



⚠ TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Ingen luke for kontrollmulighet av konstruksjoner. Lukket konstruksjoner hvor en ikke har kontrollmulighet ansees som risiko da det kan finnes skjulte feil og avvik.

⚠ TO 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er synlig påbegynnende dårlig treverk på kvisten og vannbord vindu der. Alder tilsier fremtidige vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av skadet treverk på kvisten og vannbordet ved vinduet for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råteskader og fuktinntrengning i konstruksjonen.

⚠ TO 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Lundevegen 10, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 31
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Trevinduer med isolerglass. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Fra byggeår, som kan tilsi vedlikeholdsbehov. Alder og værslitasje. Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.
- Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med eldre isolerglass, da disse har økt risiko for punktering og nedsatt isolasjonsevne.
- Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert energieffektivitet, dugg mellom glassene og behov for fremtidig utskifting.

1 TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

- Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- skyvedør stue, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
 - inngangsdør, tredør. Funksjon OK.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Vurdering av avvik:

- Eldre dører. Noe alder og værslitasje, spesielt skyvedør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes jevnlig vedlikehold og eventuelle justeringer av dørene for å opprettholde funksjon og tetthet.
- Konsekvensen av manglende vedlikehold er økt risiko for varmetap, redusert funksjon og behov for utskifting på sikt, spesielt for skyvedøren som har tydeligere slitasje.

1 TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med vær- og aldersslitasje.Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønnske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Vurdering av avvik:

- Alder og værslitasje treverk. Trolig eldre takteking under.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold av terrassebord, inkludert vask og eventuell oppdatering av beis eller maling, for å forlenge levetiden og redusere risikoen for råte og skader som følge av fukt.

Eldre takteking under terrasse kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Det anbefales å kontrollere tilstanden på taktekingen og vurdere eventuell oppgradering for å unngå fremtidige skader.

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Der en brukt bolig hvor det må forventes alderstegn, skruehull, brukslitasje, evt fargeforskjeller der det har hengt bilder, er tepper mm.

Vurdering av avvik:

- Noe bruks og aldersslitasje finnes. Mye modernisert men også eldre deler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes normal vedlikehold og eventuelt oppgradering av overflater for å utbedre brukslitasje og aldersrelaterte merker.
- Konsekvensen av å ikke utbedre dette er redusert estetisk kvalitet og mulig videre forringelse av overflater over tid.



Løstnet tapet ved skyvedør.



Radon

Beskrivelse

Lundevegen 10, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 31
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Vurdering av avvik:

- Avvik: Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn. Boligen ligger i et område som ansees som høy radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helseisiko for beboere over tid.

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp. Håndløper begge sider. Teppe i trinnflate.



1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører.

Vurdering av avvik:

- Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon. Noe bruks og aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas justering av dører som tar i karm eller svill for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje på dør og karm, samt redusert brukervennlighet.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er luke til stakeluke avløp bak kabinett slik at bruk av kabinett må opprettholdes.

Konsekvens/tiltak

- Dusjkabinett må opprettholdes.



2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Det er fall fra dør mot sluk og det er oppkant ved dørsvill. OK løsning ved bruk av kabinett.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er synlig membranløsning i sluk og ved dørsvill. Dokumentasjon fremlagt på epost.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning, dusjkabinett og vegghengt wc. SealBag system på wc slik at drensspalte ikke er nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Innredning er montert inntil vegg slik at skuffer tar i dørkarm når åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Skuffene bør justeres eller innredningen flyttes slik at de kan åpnes uten å ta i dørsvill. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til slitasje på både innredning og vegg, samt redusert funksjonalitet.

Lundevegen 10, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 31
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling utført i luke bak dusjkabinett. Normalt med under 7 vektprosent utslag. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

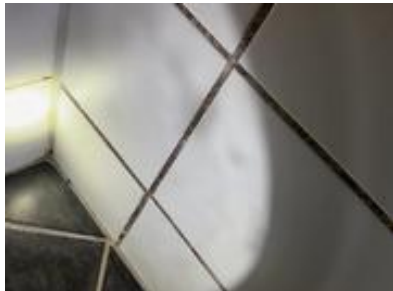
Fliser vegger og ess plate tak.

Vurdering av avvik:

- Endel mugg/misfarging fuger dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Fuger i dusjsonen bør renses og eventuelt skiftes ut for å hindre videre muggvekst og misfarging. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader og forringelse av materialene, samt dårligere inneklima.



LOFT > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- I et våtrom så ønsker mann fall mot sluk slik at evt lekkasjevann og bruksvann ledes dit. Utenfor dusj er det feil fall, dvs mot dør. Videre er det sluk innenfor dusjsone, og tett sokkel inn dit, slik at vann ville uansett ikke ledes enkleste vei til sluken.

Det er ikke riktig fall i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Det bør ideelt sett etableres korrekt fall mot sluk, samt sørges for at vann fra hele gulvet kan ledes til sluk. Feil fall og tett sokkel medfører risiko for at lekkasjevann og bruksvann ikke ledes til sluk, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



LOFT > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd. Bad med membranløsning før år 2000 får en tg3 pga usikker funksjon. Selv om det ikke er observert åpenbare avvik som lekkasje liknende. Endret bruksmønster/flere brukere mm kan endre vilkår for funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mer enn halvparten av estimert levetid for membranløsning er oppnådd. Det bør følges opp med jevnlig kontroll og vurdering av tilstand for å avdekke eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje, da risikoen for svikt og fuktskader øker med alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjdør/garnityr, innredning, wc og opplegg vaskemaskin. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Blandebatteri dusj henger lavt fordi det har tidligere vært badekar.

Vurdering av avvik:

Lundevegen 10, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 31
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

- Det er sprut/lekk i overgang blandebatteri/dusj slange, og ved siden av justering for vann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres utbedring av lekkasje i overgang mellom blandebatteri og dusjslange, eller ved justeringen for vann. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner, samt mulighet for utvikling av sopp og råte.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, med under 7 vektprosent utslag. Vektprosent fuktighet (ofte kalt fuktkvote) angir vekten av vannet i et materiale som en prosentandel av materialets helt tørre vekt. Utført fra drevet- mot dusj. Ansees normalt.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminatgulv. Innredning fra byggeår med trefronter og laminert benkeplate.

Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd. Noe bruks slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av komponenter som har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid, da slitasje kan føre til funksjonssvikt eller plutselige skader.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

Vurdering av avvik:

- Det er felles avtrekk i bygget slik at vifte egentlig bare en spjeldstyring. Dette fungerer slik at det er kontinuerlig noe avsug. Dette vil oppleves svakt kontra en vanlig vifte. Må evt undersøkes om mulig å montere en vifte i tillegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å montere egen avtrekksvifte for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av matos og fukt. Konsekvensen av dagens løsning er redusert avtrekk, som kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og opphopning av lukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør med fordelerskap bak kabinett nede. Til baderom oppe er det eldre kobber rør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på vannrør bad oppe. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen. Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på vannrør. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13333-5728

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 11 av 20

Oppdragsnr.: 13333-5728

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 12 av 20

Lundevegen 10, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 31
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

• Det anbefales å følge med på tilstanden til vannrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Konsekvensen av aldrende vannrør er økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader. Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på vannrør. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales jevnlig overvåkning av tilstanden på avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg, noe som kan føre til lekkasjer eller driftsproblemer.
Ved eventuelle problemer bør rørene vurderes nærmere av fagperson, og det kan være aktuelt med utskiftning eller utbedring.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe i stue.

Fra 2009. Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd.

Konsekvens/tiltak

• Varmepumpen har overskredet forventet levetid, og det anbefales å vurdere utskiftning eller grundig service for å sikre fortsatt drift.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for driftsstans og uforutsette kostnader.



TG 2 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert i baderom og fra 2010. Estimert levetid på bereider er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttkoble alle varmtvannsbereidere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014. Årsak til dette er at det har vært enkelte tilfeller med brann i overgang kontakt/stikk.



⚠ 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

Automatsikringer i boden.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

Lundevegen 10, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 31
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

• Avvik: Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999 når krav om dokumentasjon kom, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, en såkalt utvidet el sjekk. Om ikke så er det økt risiko for feil med anlegget som kan medføre behov for vedlikehold, potensielt fare mm.



⚠ Brantekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler OK. Pulver/skumapparat OK.

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:

• Avvik: Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn. Boligen ligger i et område som ansees som høy radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

Lundevegen 10, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 31
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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

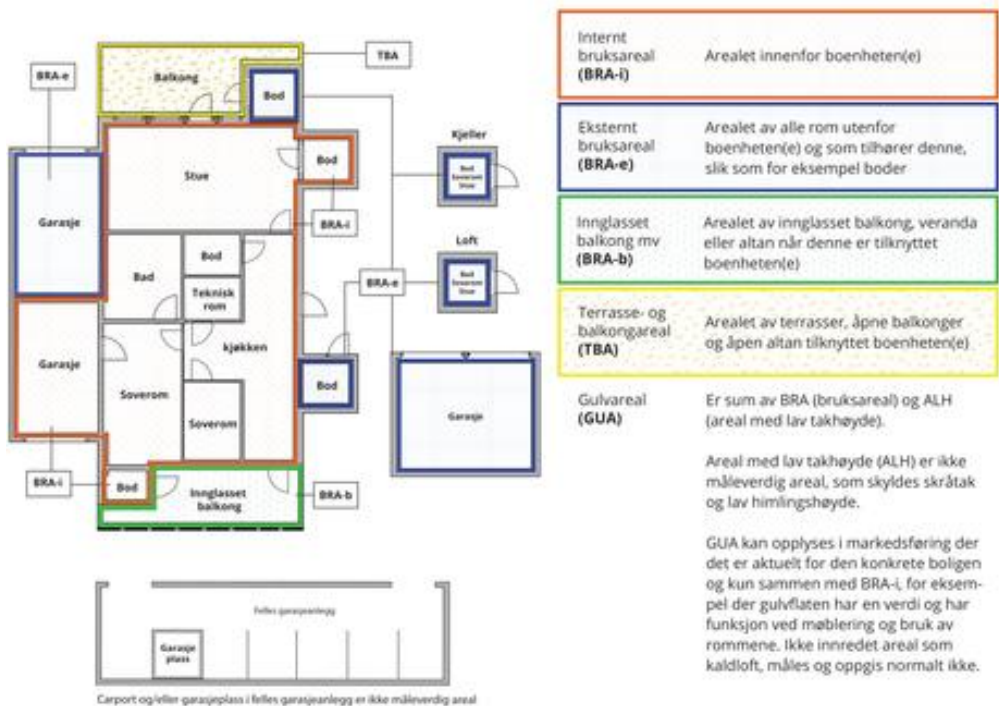
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 13333-5728

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 15 av 20

Lundevegen 10, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 31
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	57			57	62
Loft	51			51	
SUM	108				62
SUM BRA	108				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Stue/kjøkken, bod, gang, bad		
Loft	Bad/vaskerom, bod, bod 2, soverom, soverom 2, gang/trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rom oppe står ikke merket med bruk på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Renovert bad, ikke fremlagt dokumentasjon.

☒ Ja ☐ Nei

Oppdragsnr.: 13333-5728

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 16 av 20

Lundevegen 10, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 31
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Dennis Berg Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	5	31		8	2319 m²	Ref eiendomsverdi	Ikke relevant
Adresse Lundevegen 10							
Hjemmelshaver Olsen Dennis Berg							
Kommentar Størrelse på tomt er felles for sameiet.							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.08.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei

Lundevegen 10, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 31
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	
2	05.09.2026	
3	08.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lundevegen 10, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 31
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da 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."*

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så

Oppdragsnr.: 13333-5728

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 19 av 20

Lundevegen 10, 4708 VENNESLA
Gnr 5 - Bnr 31
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

menes dette nyere enn boligens byggeår.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruksslitasje.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppdragsnr.: 13333-5728

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 20 av 20

Proffmegleren AS



Egenerklæring

Lundevegen 10, 4708 VENNESLA

19 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Lundevegen 10

Lundevegen 10

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden juli 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Olsen, Dennis Berg

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

WC/vaskerom nede

2.1.2Årstall

2026

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☒ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

WC/vaskerom nede er totalrenovert, og gjort om til bad. Rør i hele 1. etasje av leilighet skiftet ut til rør i rør.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Mur i sør, Lund elektro og T.I Larsen

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

2.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Snekring i forbindelse med renovering av WC/vaskerom gjort på egeninnsats.

2.2.1Navn på arbeid

Bad oppe

2.2.2Årstall

2026

2.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.2.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vann til vaskemaskin lagt opp. Stikkkontakt til vaskemaskin/tørketrommel montert.

2.2.5Hvilket firma utførte jobben?

Lund elektro og T.I Larsen

2.2.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Bad oppe og nede

10.1.2

Årstall

2026

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert stikkontakt på bad oppe. Alt på bad nede er nytt.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Lund elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?



☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Bad oppe og nede

13.1.2

Årstall

2026

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad oppe, montert rør til vann til vaskemaskin. Bad nede er alt nytt, skiftet ut til rør i rør.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

T.I Larsen

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Egenerklæringsskjema

NameDateDennis Berg Olsen2026-08-19

IdentificationDennis Berg Olsen



Megleropplysninger

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

Dato: 19.08.2026

0100 Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	5	Bruksnr:	31	Festenr:	0	Seksjonsnr:	8
Adresse:	Lundevegen 10, 4708 Vennesla						

2000 Legalpant

Restanse:	Pr. termin:	Forfall:	Fakturanr:	Kontonr:	KIDnr:
1 647,29	7/12	25.08.2026	551940	28014380088	0067663135519408

Eiendomsskatten på denne boligen for år 2026, er beregnet til å bli 1 953 kr.
Kommunale avgifter på denne boligen for år 2026, inkludert eiendomsskatt, er beregnet til å bli ca. 19 770 kr.

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

VEDTEKTER

FOR SAMEIET LUNDEVEIEN 10

§ 1

Sameiet Lundeveien 10, som er eier av eiendommen gnr. 5, bnr. 31 i Vennesla, har til formål å drive eiendommen Lundeveien 10 og sikre sameierenes felles interesser.

§ 2

Sameiets-virksomhet-og-forholdet-mellom sameierene-reguleres av lov om eierseksjoner.

§3

Eiendom Lundeveien 10 er oppdelt i 16 eierseksjoner (bruksenheter), hvorav 6 seksjoner er næringsdrift og 10 seksjoner er boligseksjoner. Eierinteressen i den respektive seksjon kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. I praksis driver eierne av næringsseksjonene sin næringsvirksomhet atskilt fra boligseksjonene.

§4

En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealet må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Vedlikehold av bruksenheten, herunder dører og vinduer med rammer påhviler den, enkelte (seksjonseier). Det kan fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

§5

Boligseksjonene skal bare kunne benyttes til boligformål. Den enkelte sameier (seksjonseier) har full rettslig råderett over sin seksjon.

§6

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til eller kan styres direkte til en seksjon, fordeles etter størrelsen på sameiebrøken. Sameiebrøken er fastsatt i henhold til real på seksjonene i forhold til totalarealet. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Styret utarbeider hvert år et budsjett over fellesutgifter. På grunnlag av dette betaler sameierne inn på konto et forskuddsbeløp. De kostnader som påløper på garasjene (tilleggsdelene) må eierne selv stå for den økonomiske- og vedlikeholdsmessige ansvaret fullt ut.

§ 7

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere, I sameiermøtet har sameierene stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Alle beslutninger, med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyest 20 dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Det ordinære sameiermøtet skal :

1. Behandle årsrapport fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen
4. Foreta valg av styre, styreformann og revisor.

- side 2 _

§8

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av tre medlemmer og ha to varamedlemmer. Ett av styremedlemmene skal være leder. Styret velges av årsmøtet blant sameierene. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer/varamedlemmer tjenestegjør i 1 år. Tjenestetiden opphører ved avslutninger av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styrets vedtak treffes med alminnelig flertall, dog kreves alltid at minst to stemmer for vedtaket.

§9

Styret står for forvaltning av sameierenes felles anliggender i samsvar med lov, disse vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og/eller vaktmester. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor. I felles anliggender representerer styret sameierene. Sameierene –forpliktelse i fellesanliggender ved av styrets leder og ett av de andre styremedlemmer i fellesskap,

Vennesla den 5. februar 2026



SAMEIET LUNDEVEIEN 10

Årsregnskap 2025

ÅRSBERETNING 2025 - SAMEIET LUNDEVEIEN 10

1. STYRET

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styret vært følgende:

	Valgt:
Henning Sand, styreleder – trukket seg	2 år
Odd Steinar Johansen	2 år
Gerd Wedege, fung. styreleder	1 år
Magne Andersen - varamedlem	1 år
Terje Lindgren - varamedlem	1 år

Styremedlemmene tjenestegjør i 1 år med mindre en kortere tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper.

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Iht regnskapsloven § 3-3 omfattes sameiet av likestillingsloven og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg.

Forretningsførselen utføres av DKS AS.

Sameiet består av 1 bygning. Gjenstand for sameiet er 10 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner Sameiets eiendom har gnr.5 bnr. 31 i Vennesla kommune.

Sameiet har p.t. inngått levering- og service-avtaler med disse bl.a. disse firmaer.

ENTELIOS AS	-	levering av strøm
AVFALL SØR	-	avfall/søppel
REBER SCHINDLER	-	heis/alarm
SLETTEBØE AS	-	kontroll av brannslanger/app.
EI-PUNKT	-	kontroll EL./røykvarslere
VIPAS	-	vask av fellesareal leilighetene.
BRØYTING	-	Øystein Langeland

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til en hver tid har de riktige forsikringssummer. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Den enkelte sameier må selv sørge for å ha egen hjemforsikring.

3. STYRETS ARBEID.

Styrets overordnede mål er å gi sameierne mest mulig igjen for fellesutgiftene, og samtidig opprettholde standarden som gjør det attraktivt å bo her.

En vesentlig del av styrets arbeid har dette år gått med til å følge opp vedlikehold av terrassene/vinduer og kledning av bygget på fremsiden. t. Det er også foretatt også annet forefallent arbeid. Lekkasje i garasjen er ordnet og kostnaden for dette vil bli avklart i 2026.

Styret har fulgt opp løpende avtaler.

Dugnader er gjennomført.

Det må påregne ytterligere vedlikehold av bygningsmassen, deriblandt taket m.m. Nytt styre må arbeide med å lage en lengre vedlikeholdsplan.

Rtr./avdragsdelen iht. belastning vil avsluttes 1. mars 2026, for alle de som er på indre siden mot jernbanen. De av beboerne som fikk endret sine terrasser/vinduer og ikke betalte inn sin del, må fortsatt betale inn rtr./avdrag.

Ellers arbeides det kontinuerlig med å vurdere de utgifter som inngår i sameiets fellesutgifter.

4. REGNSKAPET FOR 2025

Driftutgiftene i denne perioden ble på kr. 502.820,- Det blir da et driftsresultat på kr. 458.728,- og etter fradrag av finansposter får vi ett resultat på kr. 448.790,-, som styret foreslår overføres med kr. 200.000,- til vedlikeholdsfond og kr. 248.790,- mot fri egenkapital

Egenkapital pr. 31.12.2025 vil da bestå av følgende:

Vedlikeholdsfond	kr. 300.000,-
Fri egenkapital	kr. 259.770,-
Total egenkapital	kr. 559.770,-

5. BUDSJETT FOR 2026

Fellesutgiftene er ikke tenkt økt i 2026.

6. YTRE MILJØ.

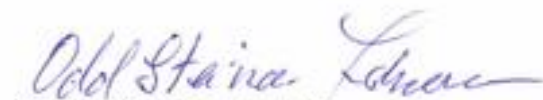
Sameiet overholder de krav som stilles til det ytre miljø.

7. RETTVISENDE BILDE.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Sameiet's eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Kristiansand, den 11. januar 2026

STYRET I SAMEIET LUNDEVEIEN 10


Odd Steinar Johansen

Henning Sand
Styreleder - fratrådt


Gerd Wedege

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og i god regskapsskikk for små foretak.

a) Driftsinntekter.

Inntektsføringen av innbetalingene fra sameierne skjer på utfaktureringsstidspunktet

b) Omløpsmidler / kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til pålydende.

c) Fordringer.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter evt. fradrag til forventet tap.

SAMEIET LUNDEVEIEN 10

	Noter	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Driftsinntekter			
Sameieinnbetalinger		743 508	743 508
Renter /avdrag		180 000	150 000
Garasjeinntekter - 7 stk.		5 040	5 040
Vask av fellesgang - leiligheten		33 000	33 000
Sum driftsinntekter		961 548	931 548
Driftskostnader			
Renhold - fellesgang leilighetene	Leil.	37 290	35 850
Styrehonorar/merarbeid m.m.		68 460	83 778
Forretningsførsel / bistand		42 000	40 000
Snørydding		31 500	56 250
Revisjon		10 000	10 000
Forsikring		131 679	109 706
Strøm	Leil.	10 027	11 435
Drift heis	Leil.	23 650	20 716
Renovasjon - Avfall Sør	Leil.	44 593	33 458
Andre utgifter til sameiet, småinvesteringer	1	103 621	49 646
Vedlikehold/maling		0	1 144 617
Sum driftskostnader		502 820	1 595 456
Driftsresultat		458 728	-663 908
Finansinntekter		5 031	22 569
Finanskostnader		-14 969	-4 306
Sum finansinntekter - og kostn.		-9 938	18 263
Resultat		448 790	-645 645
Avsatt til vedlikeholdsfond		200 000	-200 000
Ovf. Egenkapitalen		248 790	-445 645

SAMEIET LUNDEVEIEN 10

	Noter	2025	2024
BALANSE			
Omløpsmidler			
Fordringer sameiere		126 250	126 250
Kundefordringer			
Bankinnskudd		440 173	299 315
Sum omløpsmidler		566 423	425 565
Sum eiendeler		566 423	425 565
Egenkapital			
Vedlikeholdsfond		300 000	100 000
Fri egenkapital		259 770	10 980
Sum egenkapital	1	559 770	110 980
Gjeld			
Kortsiktig gjeld		565	1 310
Forskuddsbetalte fellesutgifter			
Leverandørgjeld		6 088	313 275
Sum gjeld		6 653	314 585
Sum egenkapital og gjeld		566 423	425 565

Vennesla, den 11. januar 2026

Henning Sand


Gerd Wedege
Fung. Styreleder


Odd Steinar Johansen

NOTER

1.	<u>Andre utgifter</u>	
	Leie av lokal	1 000
	Kontroll av brannslukkere	1 526
	Vedlikehold garasjene	65 360
	Medlem i huseiernes Landsforbund	2 200
	Kontroll av EL	8 500
	Diverse bistand/befaring/oppf. rekl. m.m.	7 500
	Montering av brannstige	7 611
	Årsmøteutgift/ekstra m.m.	4 000
	Diverse småutgifter m.m.	5 924
	Sum	103 621

Til årsmøtet i Sameiet Lundevegen 10

Uavhengig revisors beretning for 2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lundevegen 10 som viser et overskudd på NOK 448 790. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Kristiansand, 15. januar 2026

Revisjon Sør AS



Ole Martin Omdal
Statsautorisert revisor

BUDSJETT SAMEIET LUNDEVEIEN 10

BUDSJETT	2026	
Driftsinntekter		
Sameieinnbetalinger - leilighetene	kr	480 000,00
Sameieinnbetalinger - næring	kr	263 508,00
Strøm - garasjene	kr	4 000,00
Renter/avdrag	kr	50 000,00
Garsjeinntekter - forsikring m.m.	kr	3 500,00
Vask av fellesgang - leilighetene	kr	33 000,00
Sum driftsinntekter	kr	834 008,00
Driftskostnader		
Renhold - fellesgang leilighetene	kr	38 000,00
Styrehonorar inkl. sos. kostnader	kr	100 000,00
Forretningsførsel / bistand	kr	43 000,00
Revisjon	kr	10 000,00
Snørydding	kr	35 000,00
Forsikring	kr	145 000,00
Kontroll EL-anlegg/ Ei anlegg	kr	12 000,00
Internkontroll/HMS	kr	12 000,00
Strøm	kr	15 000,00
Drift heis	kr	40 000,00
Renovasjon - Avfall Sør	kr	50 000,00
Andre utgifter til sameiet, småinvesteringer	kr	100 000,00
Vedlikehold	kr	100 000,00
Sum driftsutgifter	kr	700 000,00
Driftsresultat	kr	134 008,00

Protokoll for ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Lundeveien 10

Den 5. februar 2026 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Lundeveien 10 i Vennesla.

Møtet ble åpnet av styreleder Gerd Wedege. Hun ønsket velkommen.

Det var opprettet en fortegnelse over de seksjonseiere som møtte, herunder de seksjonene som var representert med fullmakt. Det var i alt representert 9 eierseksjoner. Hver eierseksjon har en stemme i sameiemøtet.

Følgende ble behandlet:

1. **KONSTITUERING:**
 - A. Valg av møteleder.
Til møteleder ble forretningsfører Bernt Ivar Olsen valgt.
 - B. Valg av sameier til å undertegne protokollen.
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Gerd Wedege valgt.
 - C. Valg av protokollfører.
Til å føre protokollen fra dagens årsmøte ble forretningsfører Bernt Ivar Olsen valgt.
 - D. Godkjenning av innkallingen.
Innkallingen til årsmøtet ble godkjent.
2. **STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025.**

Styrets årsberetning ble godkjent.
3. **ÅRSREGNSKAPET FOR 2025.**

Styrets forslag til årsregnskap for 2025 ble enstemmig godkjent.
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR**

Styret godtgjørelse iht. budsjett og revisor dekkes etter regning.

SAKER

1. **Endring av vedtektene § 6**
 Forslag:
 Endring: «Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken fullt ut». Resten strykes

 Tillegg: «De kostnader som påløper på garasjene (tilleggsdelene) må eierne selv stå for den økonomiske- og vedlikeholdsmessige ansvaret fullt ut».

Vedtak: Det var enstemmighet i å endre vedtektenes § 6 i tråd med forslagsgiver ønske.

 Slik at § 6 blir som følger:

«Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til , eller kan styres direkte til en seksjon, fordeles etter størrelsen på sameiebrøken. Sameiebrøken er fastsatt i henhold til real på seksjonene i forhold til totalarealet. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Styret utarbeider hvert år et budsjett over fellesutgifter. På grunnlag av dette betaler sameierne inn på konto ett forskuddsbeløp. De kostnader som påløper på garasjene (tilleggsgdelene) må eierne selv stå for den økonomiske- og vedlikeholdsmessige ansvaret fullt ut.»

2. **Etablere felles røykvarslingssystem som dekker hele bygningsmassen.**
 Saken ble diskutert og man falt ned på at nyvalgt styre ser dette i en større sammenheng og implementerer også øvrige seksjoner i dette arbeidet og legger frem en helhetlig løsning på brannvarslingstiltak for hele sameiet på ett ekstraordinært årsmøte. Brannvesenet kontaktes evt. for å hjelpe.
3. **Vaktmestertjenester?**
 Fordeling av arbeidsoppgavene seksjonseierne imellom, eller kjøpe tjenesten.

Vedtak: Styret tar ansvar for å gjennomføre disse tjenestene og vil forsøke å implementere seksjonseierne i en «dugnad» for å få noe avhjelping.

5. **BUDSJETT FOR 2026.**

Styrets forlag til budsjett ble enstemmig godkjent.
7. **VALG AV STYRE.**

Følgende ble valgt

Dennis Berg Olsen	2 år
Dag Kristoffersen	2 år
Odd Steinar Johansen	sittende
Magne Andersen	1 år - varamedlem
Terje Lindgren	1 år - varamedlem

Dennis Berg Olsen ble deretter valgt som styreleder.

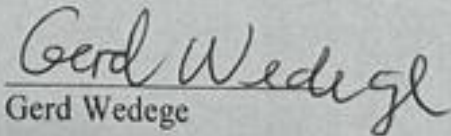
Sameiet takket avtroppende styremedlem/leder Gerd Wedege for sin innsats i flere år.

Møtet ble hevet, men det ble meddelt at det var anledning til å stille spørsmål.



Bernt Ivar Olsen
Møteleder

Vennesla , 05.02.2026



Gerd Wedege

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 2026 i Sameiet Lundeveien 10

Den 23. april 2026 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Lundeveien 10 i Vennesla.

Møtet ble åpnet av styreleder Dennis Olsen. Han ønsket velkommen.

Det var opprettet en fortegnelse over de seksjonseiere som møtte, herunder de seksjonene som var representert med fullmakt. Det var i alt representert 9 eierseksjoner, herav 2 med fullmakt. Hver eierseksjon har en stemme i sameiemøtet.

Følgende ble behandlet:

1. KONSTITUERING:

- A. Valg av møteleder. Til møteleder ble forretningsfører Bernt Ivar Olsen valgt.
- B. Valg av sameier til å undertegne protokollen. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Dennis Olsen valgt.
- C. Valg av protokollfører. Til å føre protokollen fra dagens årsmøte ble forretningsfører Bernt Ivar Olsen valgt.
- D. Godkjenning av innkallingen. Innkallingen til årsmøtet ble godkjent.

2. TAKVASK/BEHANDLING

Styret har bestilt takvask/behandling av firmaet Utvendig Renhold. Selskapet vasker og impregnerer takstene, med en produktgaranti på 10 år.

Vedtak: Det var enstemmighet for å gjennomføre tiltaket.

3. SKIFTE TAKVINDUER – 9 STK.

Styrets fremla forslag iht. tilbud fra Per Nystøl om å skifte ut 9 takvinduer, da det var råde i disse ved gjennomgang av alle vinduene. Det bel stilt spørsmål om hvor det skiftes og Dennis Olsen redegjorde for dette iht. liste.

Vedtak: Det var enstemmighet i å gjennomføre dette iht. tilbudet.

4. SØKNAD OM INDRE INNGLASSING AV DELER AV EKSISTERENDE VERANDA TILKNYTTET BOLIGEN.

Det var sendt ut tegninger på tiltaket og det ble redegjort for tiltaket på møtet. Saken ble diskutert og det ble lagt noen premisser i forkant før av stemming som følger:

- 1.Om tiltaket vedtas, vil dette tiltaket være malen som øvrige må benytte om de ønsker tilsvarende tiltak.

- 2. Alle vedlikeholdskostnader rundt tiltaket i fremtiden skal bekoste av seksjonseier alene i sin helhet.

Vedtak: mot 3 stemmer ble tiltaket godkjent fra sameiets side.

Det ble presisert at årsmøtet mente at styret har gjort en god jobb i å får på plass overnevnte pkt. 1 og 2.

Møtet ble hevet, men det ble meddelt at det var anledning til å stille spørsmål.

Vennesla , 23.04.2026

Bernt Ivar Olsen
Møteleder

Dennis Olsen

Følgende ble tatt opp etter møtet var avsluttet:

Nåværende styreleder ønsket å tre ut med begrunnelse i en travel hverdag som nybakte foreldre. Det ble luftet muligheter for å få dette til, da det var stor forståelse for ønsket. Dagens gjenværende styremedlemmer ønsket å sondere muligheter for endringer og implementere andre sameiere som ikke var tilstede. Det tas initiativ til nytt ekstraordinært møte når dette er avklart. Dennis Olsen fortsetter som leder inntil videre og få gjennomført pkt. 1. og 2.

Styret har sagt opp dagens renholdselskap og engasjert ny om 3 mnd. iht. oppsigelsestiden.

Det er ønske om at det feies på yttersiden, Odd Steinar undersøker om selskap kan gjøre dette for kr. 3.000,-. Om så ikke foretas, innkaller styret til dugnad for å få sameierne til å gjøre dette før 17. mai.



Attestert kopi av dok.nr. 2004/16747/93
Attestingstidspunkt 2026-08-19 10:27

Side 1 av 12

Returneres til
Hodne Eiendom AS
Boks 583
4664 Kr.sand

TINGLYST
13 SEPT. 2004
KRISTIANSAND TINGRETT
DAGBOKNR.: 16747
Begjæring¹⁾ om:
☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1014	Vennesla	5	31		1-12

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
	Jfr. egen oppgave over hjemmelshavere	

Doknr. 16747 Tinglyst: 13.09.2004 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	N	457		13	N	177		25				37				49			
2	N	744		14	N	203		26				38				50			
3	B	162	B	15	N	194		27				39				51			
4	B	113	B	16				28				40				52			
5	B	113	B	17				29				41				53			
6	B	113	B	18				30				42				54			
7	B	162	B	19				31				43				55			
8	B	133		20				32				44				56			
9	B	133		21				33				45				57			
10	B	133	B	22				34				46				58			
11	B	133		23				35				47				59			
12	B	133	B	24				36				48				60			

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

Sum tellere:	3103	= nevner:	3103
--------------	------	-----------	------

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

Snr. 1 er delt opp i 3 seksjoner. Snr. 2 er delt opp i 2 seksjoner. I tillegg er deler av nevnte seksjoner omgjordt til tilleggsarealer og tillagt 7 av de andre seksjonene som tilleggsdeler.

Dato	Partenes underskrift

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

HODNE EIENDOM
- byens egen boligmegler
Rådhusgt. 10 - Boks 583 - Kr.sand S
Tlf. 38 12 28 00 - Fax 38 12 28 01



Attestert kopi av dok.nr. 2004/16747/93
Attestingstidspunkt 2026-08-19 10:27

Side 2 av 12

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Jfr.vedlegg.		

SF0217 Elektronisk utgave

Side 2 av 3

HODNE EIENDOM
- byens egen boligmegler
Rådhusgt. 10 - Boks 583 - Kr.sand S
Tlf. 38 12 28 00 - Fax 38 12 28 01



Attestert kopi av dok.nr. 2004/16747/93
Attesteringsstidspunkt 2026-08-19 10:27

Side 3 av 12

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾

☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

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

Sted og dato

Underskrift

Vennesla 12. Mars 2003

Gunnar Haugland

Kari L. Lorentzen

Sigrund Hammen

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.

Bnr.

Fnr.

Snr.

5

31

1-12

Vennesla kommune

Sted og dato

Stempel og underskrift

Vennesla 8/4-04

Eirik Rindal

- Noter:
- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
 - Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
 - Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
 - B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
 - Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samelebrøk med hele tall i teller og nevner.
 - Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
 - Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
 - Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
 - Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

HODNE EIENDOM
- byens egen boligmegler
Rådhusgt. 10 - Boks 583 - Kr.sand S
Tlf. 38 12 28 00 - Fax 38 12 28 01

Dato

Partenes underskrift

SF0217 Elektronisk utgave

Side 3 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2004/16747/93
Attesteringsstidspunkt 2026-08-19 10:27

Side 4 av 12

Tillegg til begjæring om seksjonering av gnr. 5, bnr. 31 i Vennesla.

Jfr. pkt. 1 og 7 i ovennevnte begjæring.

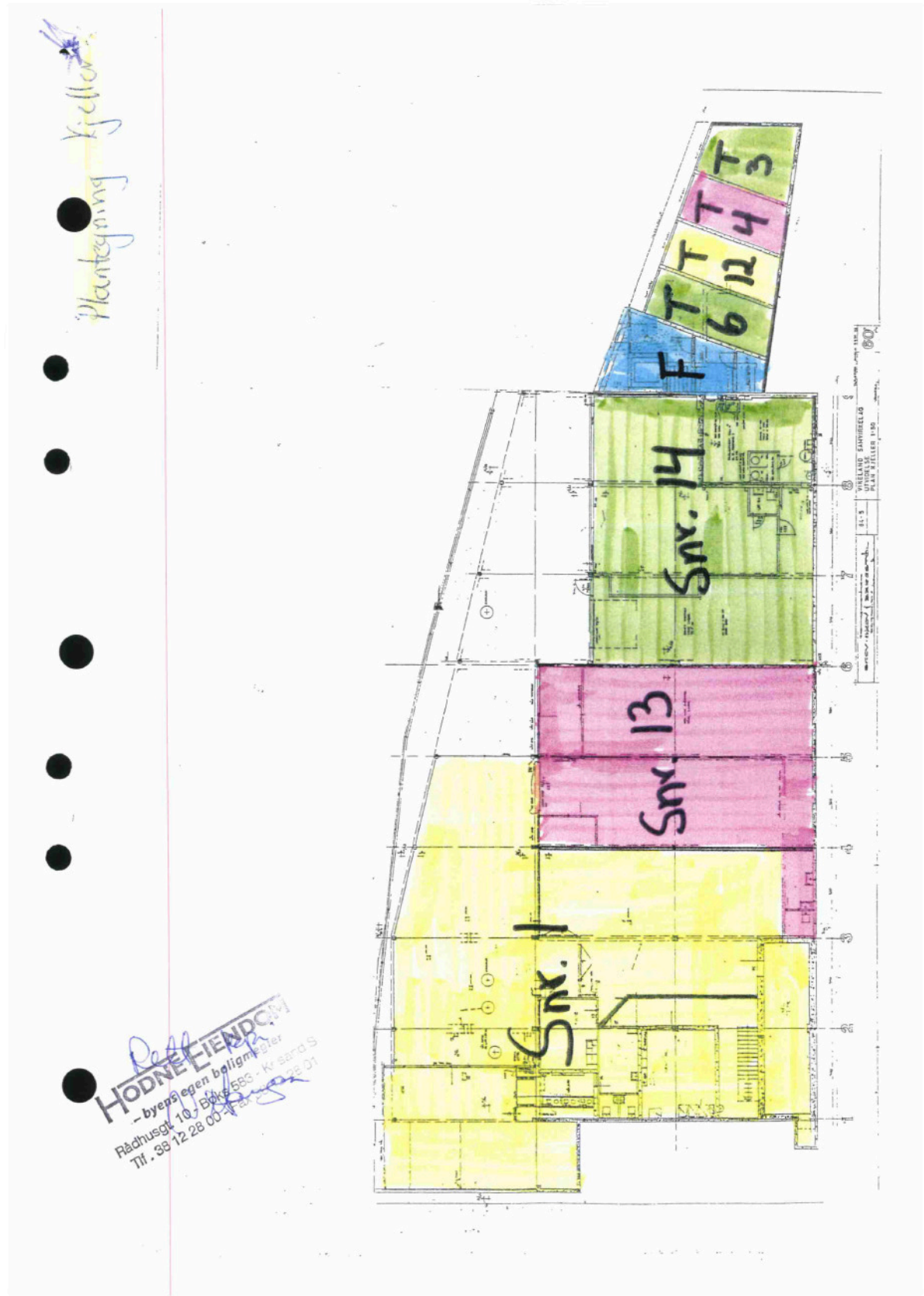
Som eier	Eier-andel	Navn	P.nr./org.nr	Underskrift
1	1/1	Twinco Eiendom AS	980 648 494	Toralf Skjæveland Ragnhild Ragnhild Inne Egebakken
2	1/1	Twinco Eiendom AS	980 648 494	Toralf Skjæveland Ragnhild Ragnhild Inne Egebakken
3	1/1	Nils Rudolf Loland	010916	Nils Rudolf Loland
4	1/1	Magne Edgar Øvland	091223	Magne Øvland
5	1/1	Sonja Wethrus	010331	Sonja Wethrus
6	1/2	Kari Lunden Lorentzen	240416	Kari L. Lorentzen
7	1/2	Arthur Louis Lorentzen	270210	Arthur Louis Lorentzen
8	1/1	Roald Torbjørn Skjæveland	190638	Roald Skjæveland
9	1/1	Twinco Eiendom AS	980 648 494	Toralf Skjæveland Ragnhild Ragnhild Inne Egebakken
10	1/1	Per Hodnemyr	141269	Per Hodnemyr
10	1/2	Allis Haugland	061042	Allis Haugland
10	1/2	Gunnar Haugland	191031	Gunnar Haugland
11	1/1	Ann Monica Jensen Bueklev	190673	Ann Monica Bueklev
12	1/1	Sigrund Hammen	010436	Sigrund Hammen

HODNE EIENDOM
- byens egen boligmegler
Rådhusgt. 10 - Boks 583 - Kr.sand S
Tlf. 38 12 28 00 - Fax 38 12 28 01



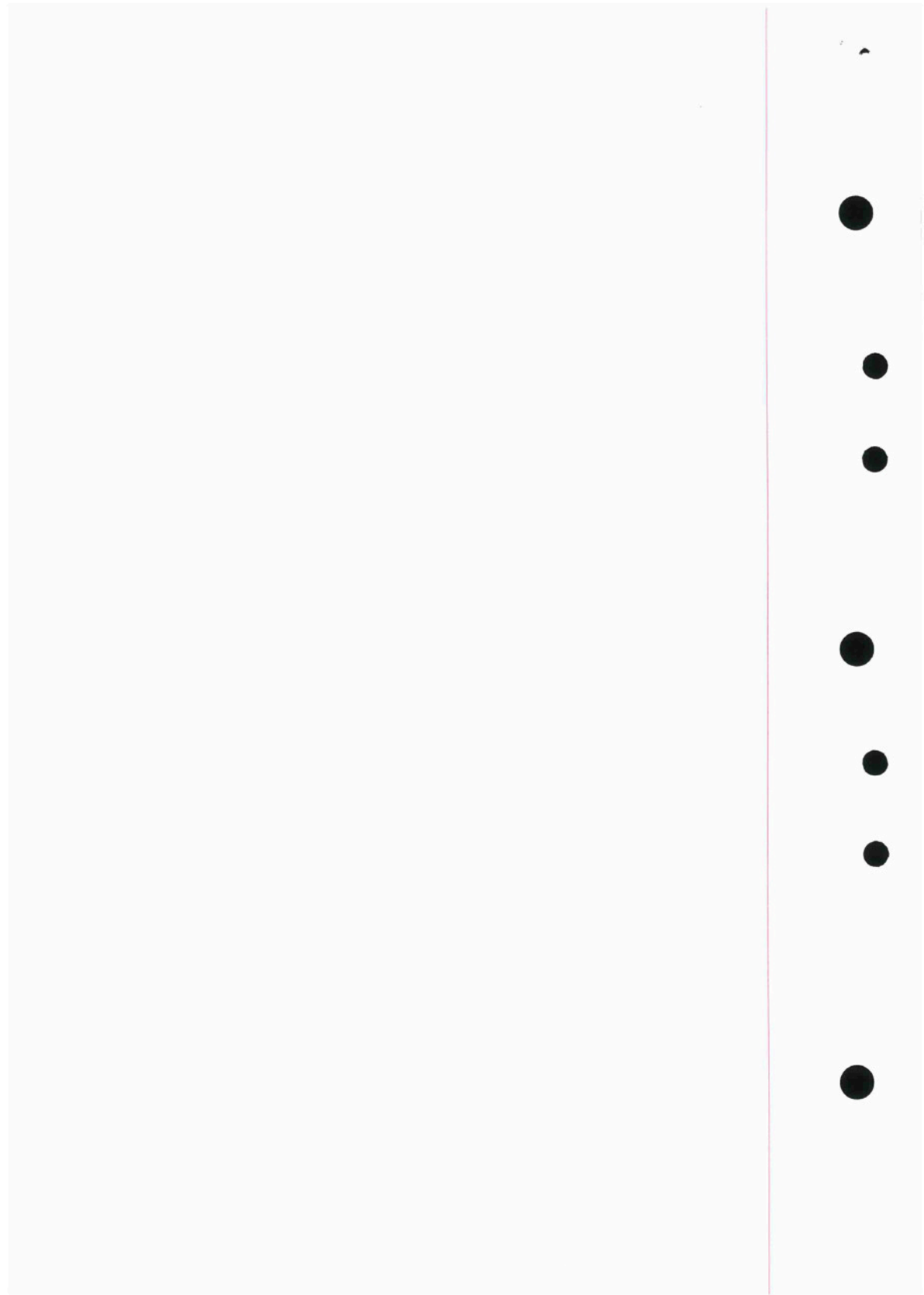
Attestert kopi av dok.nr. 2004/16747/93
Attesteringstidspunkt 2026-08-19 10:27

Side 5 av 12



Attestert kopi av dok.nr. 2004/16747/93
Attesteringstidspunkt 2026-08-19 10:27

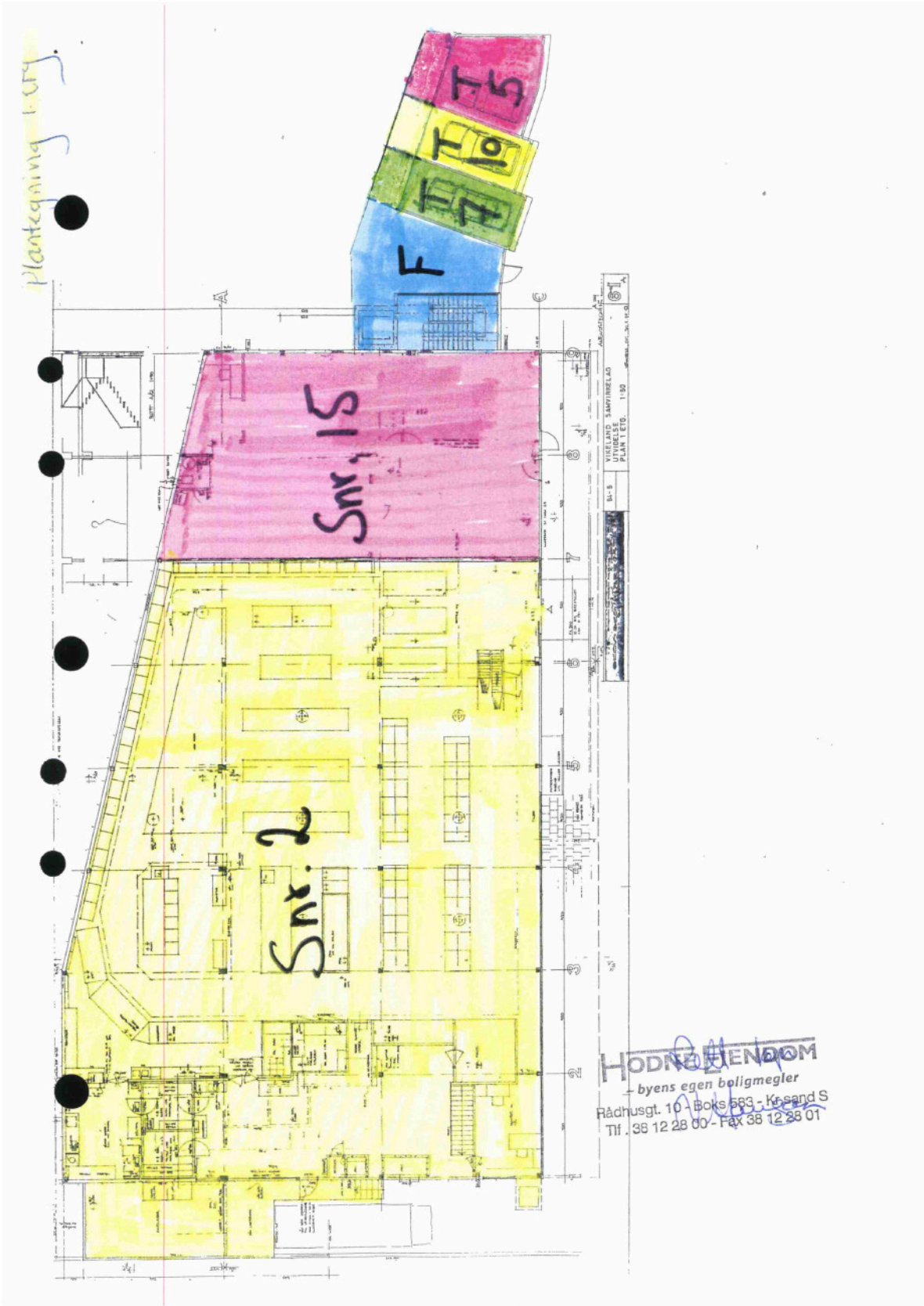
Side 6 av 12





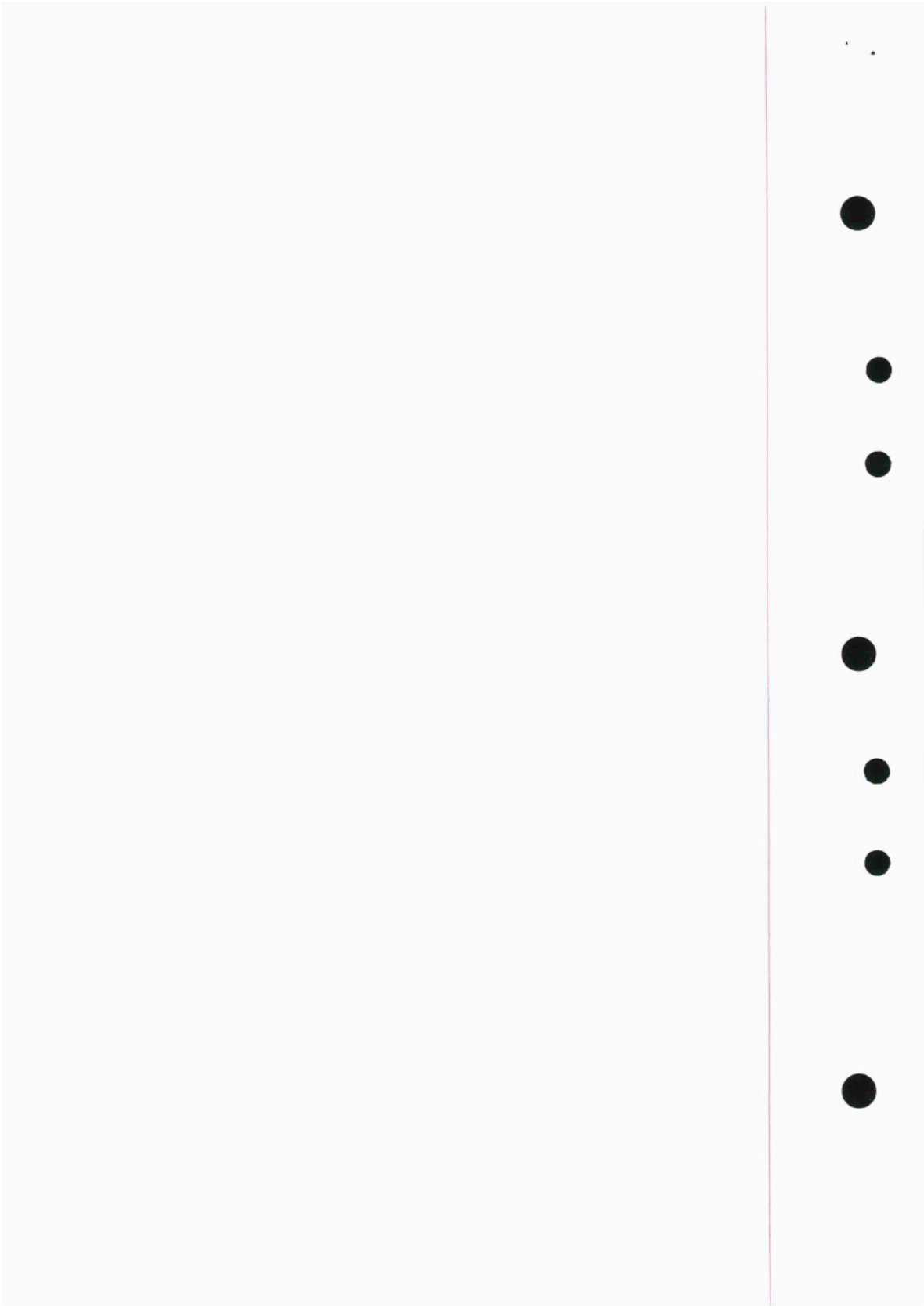
Attestert kopi av dok.nr. 2004/16747/93
Attesteringstidspunkt 2026-08-19 10:27

Side 7 av 12



Attestert kopi av dok.nr. 2004/16747/93
Attesteringstidspunkt 2026-08-19 10:27

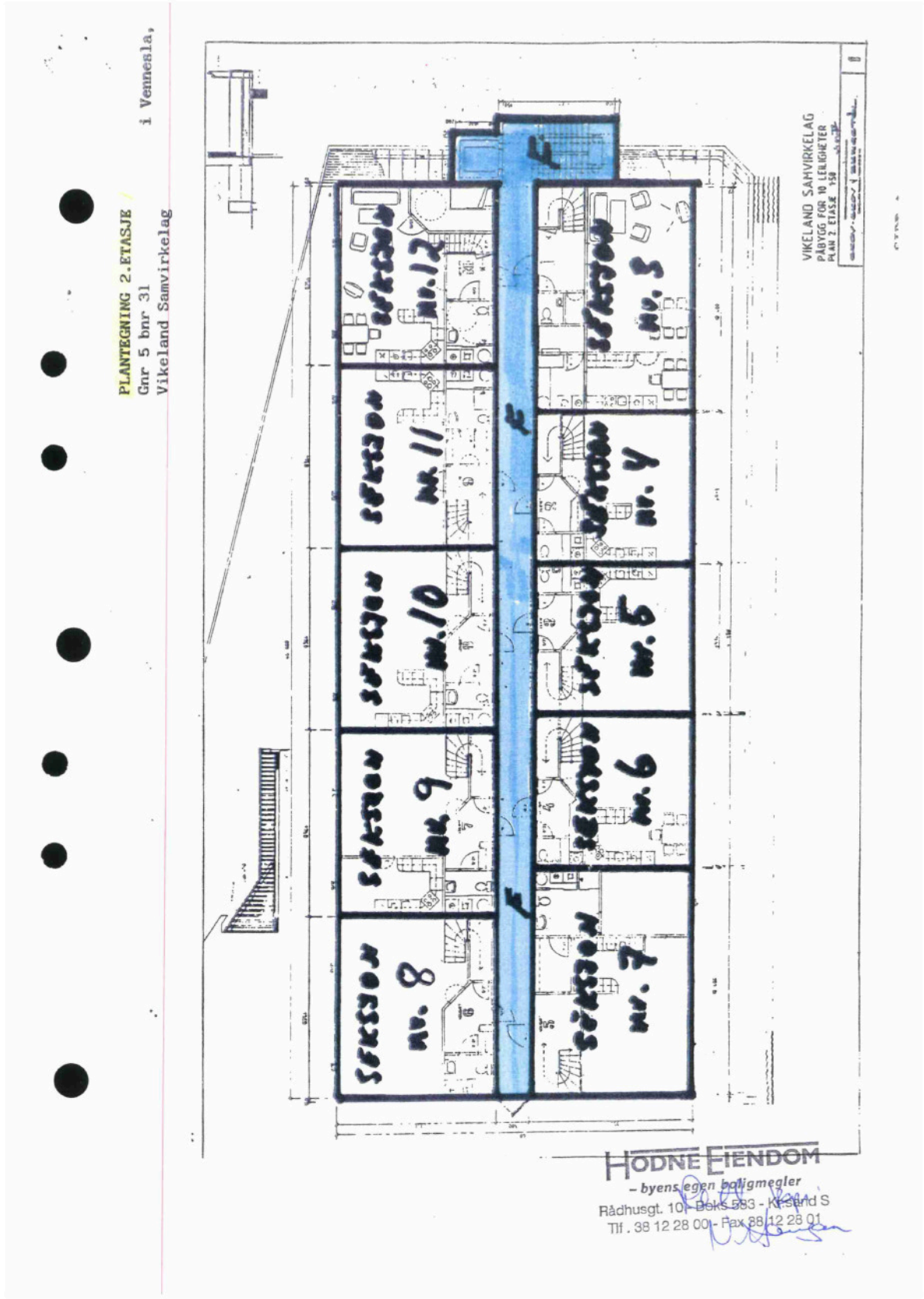
Side 8 av 12





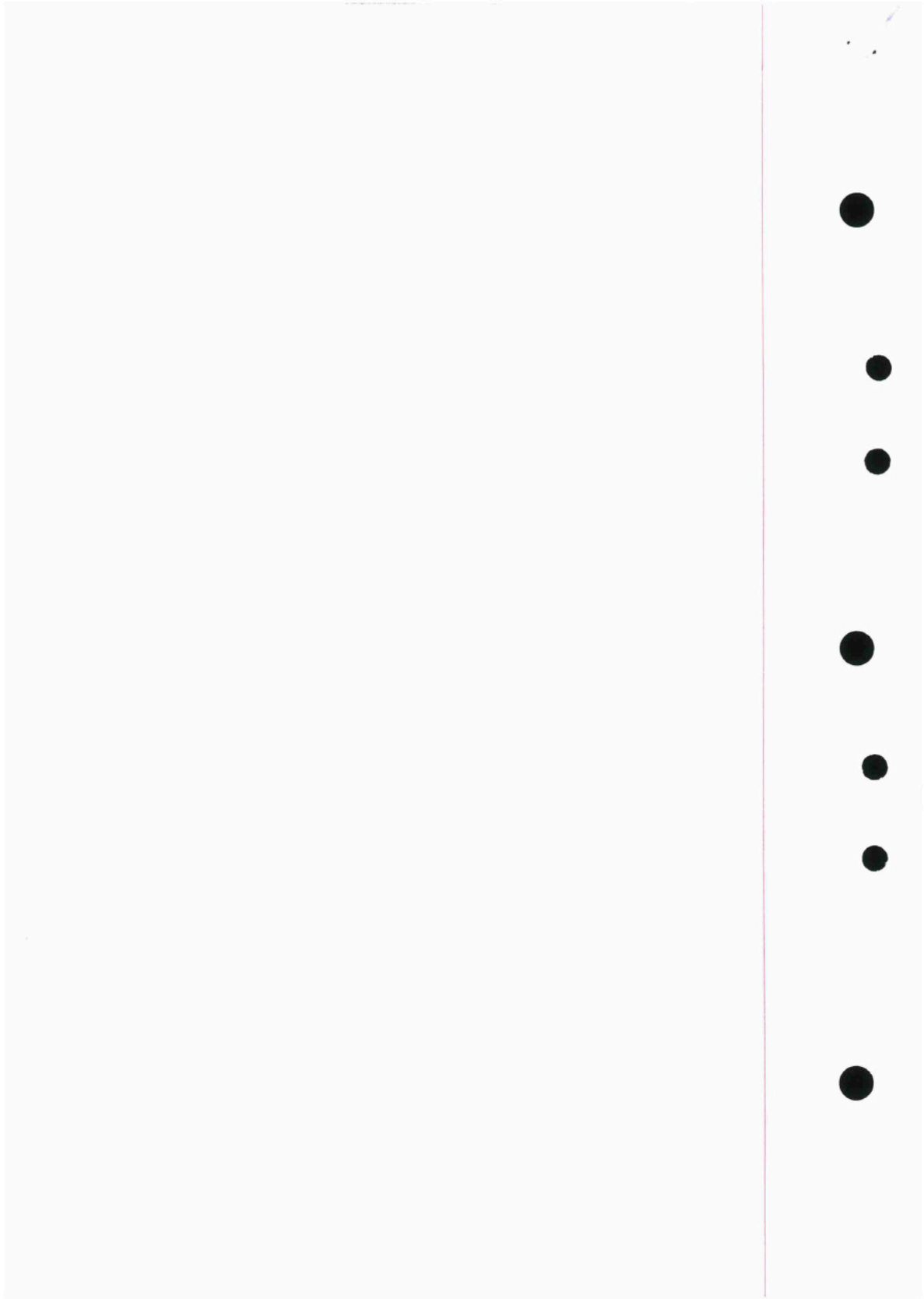
Attestert kopi av dok.nr. 2004/16747/93
Attesteringstidspunkt 2026-08-19 10:27

Side 9 av 12



Attestert kopi av dok.nr. 2004/16747/93
Attesteringstidspunkt 2026-08-19 10:27

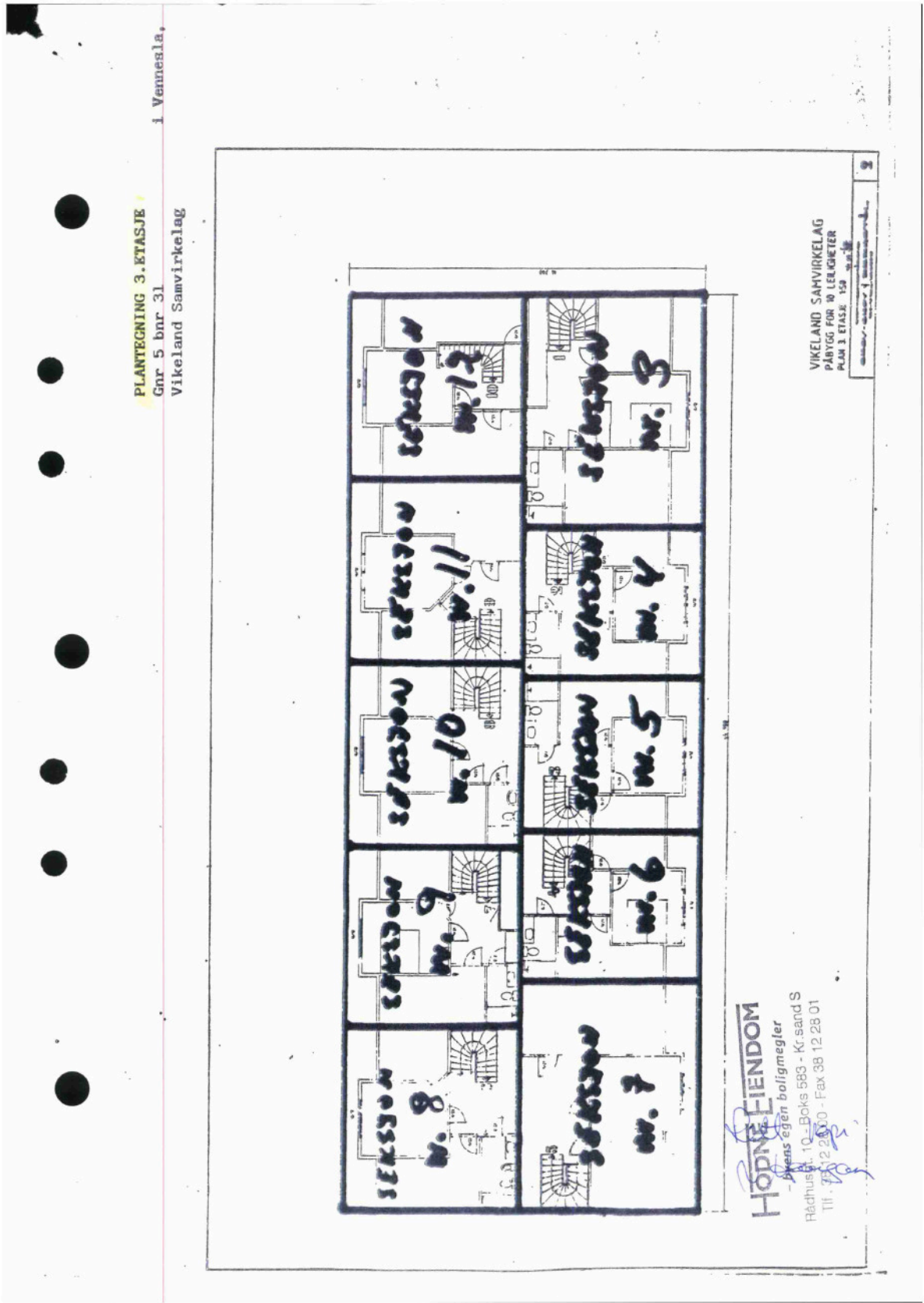
Side 10 av 12





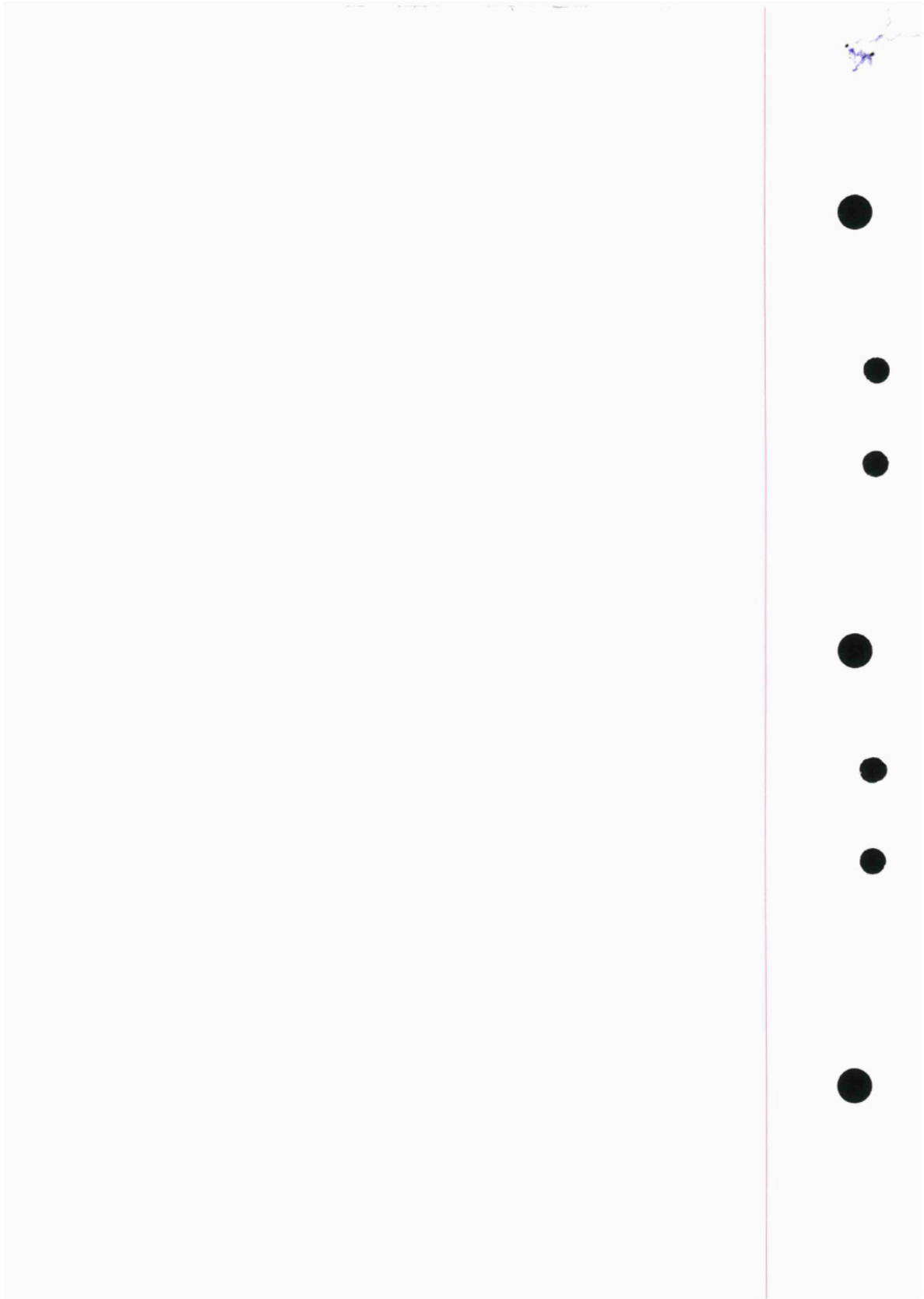
Attestert kopi av dok.nr. 2004/16747/93
Attesteringstidspunkt 2026-08-19 10:27

Side 11 av 12



Attestert kopi av dok.nr. 2004/16747/93
Attesteringstidspunkt 2026-08-19 10:27

Side 12 av 12





Attestert kopi av dok.nr. 2020/2121449/200
Attestingstidspunkt 2026-08-19 10:25

Side 1 av 7



Rett kopi bekreftes

Marnar jordskifterett

MARNAR JORDSKIFTERETT

Bedriftsnr. 974733161

Tinglysingsutdrag

Sak: 19-024782REN-JKRI Lundeveien
Gnr.: 5
Kommune: Vennesla
Saken gjelder: Regler om sambruk (bruksordning)

Avsluttet ved jordskifteretten: 11.12.2019

Sak nr. ved lagmannsretten:

Avsluttet ved lagmannsretten:



Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.



Attestert kopi av dok.nr. 2020/2121449/200
Attestingstidspunkt 2026-08-19 10:25

Side 2 av 7

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 11.12.2019
Sted: Jordskiftedommerens kontor
Sak: 19-024782REN-JKRI Lundeveien 10
Saken gjelder: Bruksordning for parkeringsrettighetene til boligseksjonene på Lundeveien 10, gnr 5 bnr 31 i Vennesla
Rettens leder: Jordskiftedommer Steinar Usland

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.	Snr.
Twincø Eiendom AS	Advokat Sverre Bragdo-Ellenes	Vennesla (1014)	5	31	1, 2, 8, 13-16
Perlita Miones Andersen Magne Andersen	Advokat Øyvind Sund	Vennesla (1014)	5	31	3
Maya Christin Øvland Andre Gjesti Kleiven	Advokat Øyvind Sund	Vennesla (1014)	5	31	4
Sonja Wettrhus	Advokat Øyvind Sund	Vennesla (1014)	5	31	5
Richel M. Martinsen	Advokat Øyvind Sund	Vennesla (1014)	5	31	6
Roald Torbjørn Skjæveland	Advokat Øyvind Sund	Vennesla (1014)	5	31	7
Per Hodnemyr	Advokat Øyvind Sund	Vennesla (1014)	5	31	9
Gerd Wedege	Advokat Øyvind Sund	Vennesla (1014)	5	31	10
Ann Monica J. Buelev	Advokat Øyvind Sund	Vennesla (1014)	5	31	11
Sigrund Hammen	Advokat Øyvind Sund	Vennesla (1014)	5	31	12

Jordskifteavgjørelsen gjelder den endelige jordskifteløsningen, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd.

29.10.2019 avsa jordskifteretten dom i tvisten om parkeringsrettighetene på eiendommen med følgende slutning:

Slutning:

1. Hver av boligseksjonene disponerer 1 parkeringsplass på sameiets fellesareal.

Hva bruksordningen omfatter

Bruksordningen er avgrenset til parkeringsretten til de 10 boligseksjonene. Næringsseksjonene på Lundeveien 10 (snr. 1, 2 og 13-16), blir således kun indirekte berørt av dette ved at de disponerer de resterende parkeringsplassene på eiendommen. Bnr 763 som også eies av Twincø Eiendom AS, er ikke berørt av bruksordningen.



Hva partene er enige om
Partene er enige om at det er tjenlig med en bruksordning for å avhjelpe de problemer og uklarheter som har vært rundt parkeringen på eiendommen i den senere tid. Det er således ingen innvendinger mot at denne del av kravet gjennomføres.

Partene er videre enige om at ingen av seksjonene har hatt faste parkeringsplasser, og at beboere og besøkende har parkert der hvor det til enhver tid har vært ledig. Beboerne har likevel i det alt vesentlige brukt plassene på søndre del av eiendommen, og primært på framsiden av bygningen.

Partene er også enige om at de tre boligseksjonene som ikke har garasje (snr. 8, 9 og 11), alle har rett på én parkeringsplass på framsiden av bygningen.

Partene er videre enige om at den ene parkeringsplassen som er igjen på nordsiden av nedkjøringen til kjelleren, kan reserveres boligseksjonene. For de tre plassene på sørsiden av nedkjøringen, er det derimot ulike oppfatninger. Dette gjelder både når disse plassene ble avmerket og hvordan de siden er blitt brukt. Partene har også noe ulike oppfatninger av kvaliteten på disse, selv om alle synes å være enige om at den nederste plassen i svingen er dårligst.

Hva partene ikke er enige om
Twincø Eiendom AS er skeptisk til at det etableres faste plasser for boligseksjonene. Det er heller ikke dette som er avtalt eller tidligere praktisert. Siden enkelte av eiendommene ikke har bil og i tillegg 7 stykker også har egen garasje, vil faste plasser i sum innebære en dårligere og mindre fleksibel utnyttning av parkeringsplassene. For næringsseksjonene er det ønskelig at flest mulig av plassene foran bygningen er disponible for disse. I dag gjelder dette i særlig grad for treningsstudioet som har sine lokaler her. En innskrenking i parkeringsmulighetene vil gjøre det vanskeligere å leie ut arealene, og vil således redusere verdien av næringsseksjonene.

Dersom det etableres faste plasser for boligseksjonene, vil dette innebære en fordel for boligseksjonene og et tap for næringsseksjonene, og således en ordning som vil være i strid med tapsklausulen i jordskifteloven § 3-18. Den foreslåtte ordning legger i for stor grad opp til å ivareta boligeiernes interesser og er ikke tilstrekkelig balansert for det kombinerte sameiet – bolig og næring. Det var næringsdriften som kom først på eiendommen, og det er senere kommet boliger.

For å få mer ordnede forhold rundt parkeringen, kan parkeringskort for de som har rett til utendørs parkering være et alternativ.

Dersom retten konkluderer med faste plasser for boligseksjonene, mener de maksimalt seks av disse bør plasseres på framsiden av bygget. De tre seksjonene som har garasje på øverste plan, har i praksis også en ekstra plass foran disse og bør derfor plasseres på de tre minst gunstige plassene i svingen.



Boligseksjonene ønsker primært å få anvist faste plasser, og at disse i tillegg knyttes til de enkelte seksjoner. Dette vil skape størst klarhet og minst konflikt. Primært ønsker de også plassene på framsiden av bygningen, men de to øverste plassene langs nedkjøringen til kjelleren (én på hver side) er også akseptable parkeringsplasser.

Siden ingen i dag har faste plasser, opplever de stadig at deres rett til utendørs parkering blir brukt av næringsseksjonene. Problemet er særlig knyttet til treningsstudioet, som i tillegg har døgnåpent.

Alternativet med parkeringsbevis er etter deres oppfatning en dårligere løsning, og vil heller ikke gi noen særlig bedre utnyttning av plassene. Dersom dobbeltparkering skal unngås, kan det uansett ikke tildeles flere parkeringsbevis enn hva det er oppmerkede parkeringsplasser til. Hvis ikke, har de samme problem som i dag ved at beboere til tider ikke finner ledige plasser.

I forhold til utkastet, ønsker de at parkeringsplassen til boligseksjonen til Twincø Eiendom AS (snr. 8) blir plassert på sørsiden av nedkjørselen til eiendommen. Ellers har boligsameiet ingen andre merknader til utkastet.

Jordskifterettens vurdering:
Også jordskifteretten mener faste plasser er det klart beste alternativet for å sikre parkeringsrettighetene til boligseksjonene. Dette vil åpenbart skape større klarhet, og samtidig redusere framtidige konflikter rundt parkeringsspørsmålet.

Parkeringsbevis vil kanskje fungere bra for næringsseksjonene hvor parkeringen er mer kortvarig. For boligseksjonene som har behov for mer langvarig parkering, vil dette derimot være dårligere og samtidig ha mindre betydning for utnyttning av plassene. Skal dobbeltparkering unngås, vil det - som boligeierne hevder - uansett ikke kunne utstedes noen særlig flere parkeringsbevis enn det er parkeringsplasser.

Retten er derfor kommet til at boligseksjonene tildeles faste plasser, og at næringsseksjonene disponerer resten. Hva slags parkeringsordning næringsseksjonene måtte ønske for sine plasser, blir det da opp til de selv å bestemme. Hvis mulig, kan de også leie tilbake parkeringsplasser som boligeierne ikke trenger for en kortere eller lengre periode.

At næringsseksjonene således ikke lenger kan parkere på rettighetene til boligseksjonene, er ikke noe tap i forhold til bestemmelsene i jordskifteloven § 3-18. Dette følger som en naturlig konsekvens av dommen. Næringsseksjonene har ikke rettslig krav på å benytte disse parkeringsrettighetene, og påføres følgelig heller ikke tap ved dette.

Etter rettens syn er det Twincø Eiendom AS og næringsseksjonene som selv har redusert parkeringsmulighetene på eiendommen ved sine salg av garasjer og areal til gang- og sykkelveg. Det er derfor de selv må bære ulempene med de reduserte parkeringsmulighetene. Boligseksjonene har ikke hatt noen fordeler av dette, og har etter rettens syn krav på å beholde sine rettigheter.



For boligseksjonene vil faste plasser innebære en gevinst i forhold til den ordning som har vært. Dette gjør at disse samtidig må akseptere at parkeringsplassene som tilbys gjennom bruksordningen, kan ha noe dårligere kvalitet enn plassene på framsiden av bygningen som de primært ønsker.

De tre boligseksjonene som har garasje i øverste etasje, vil i tillegg kunne «dobbeltparkere» foran sine garasjer og sånn sett oppnå en ytterligere fordel. Jordskifteretten er derfor kommet til at disse tre boligseksjonene får de tre parkeringsplassene langs nedkjørselen, én på nordsiden og to på sørsiden (plass nr. 8-10). Etter rettens vurdering er disse ikke særlig dårligere enn de øvrige, og under ingen omstendighet så dårlige at boligseksjonene herved lider tap. Den nederste plassen i svingen vurderer retten som så vidt mye dårligere at den ikke tilfredsstiller kravene som må stilles til en utendørs parkeringsplass.

Retten imøtekommer dermed ikke anmodningen fra Twinco Eiendom AS om at samtlige tre boligseksjoner som har garasje på øverste plan, tildeles plasser på sørsiden av nedkjøringen. Retten imøtekommer heller ikke ønsket fra boligsameiet om at boligseksjonen til Twinco Eiendom AS tildeles den ene plassen langs nedkjøringen. Retten har i stedet plassert denne lengst nord i rekken på framsiden av bygningen (plass nr. 7). På denne måten kan Twinco Eiendom AS selv bestemme om denne boligseksjonen skal parkere nederst i svingen (nedenfor plass nr. 9) eller på plassen på framsiden av bygningen.

Ordningen med faste plasser vil etter rettens oppfatning skape større klarhet og virke konfliktdempende, og på den måten innebære en fordel for samtlige seksjoner. Ordningen legger ellers ikke opp til at det reserveres parkeringsplasser til besøkende til boligseksjonene.

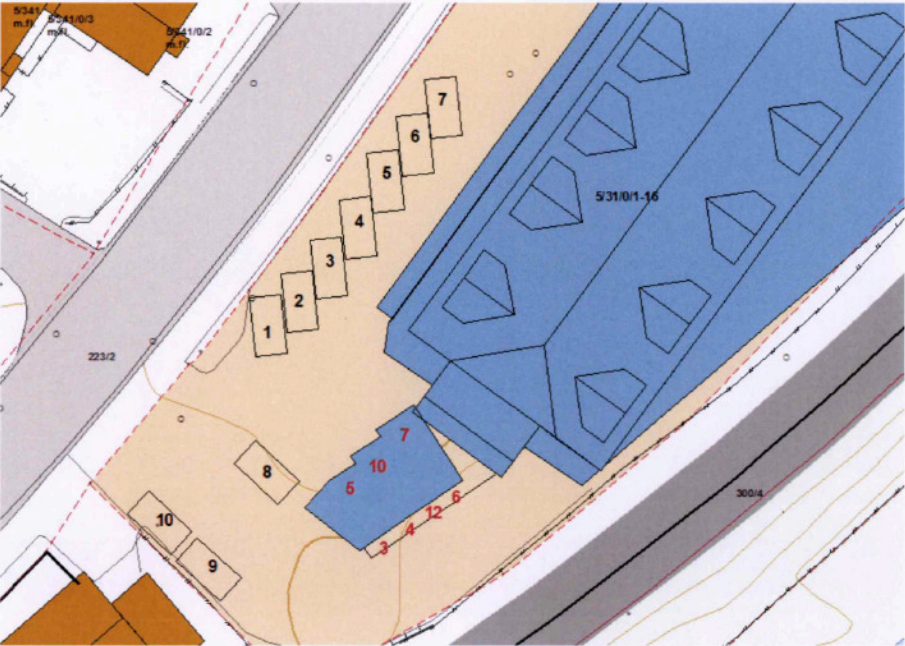
Twinco Eiendom AS har antydnet at det vil kunne bli flere plasser foran bygningen dersom plassene blir lagt vinkelrett på hovedvegen. Dersom dette blir gjort mulig, skal ikke denne bruksordningen være til hinder for dette.

Retten er etter dette kommet til følgende fordeling av plassene til boligseksjonene:

Seksjon nr.	Eier	Parkeringsplass nr.	Garasje på
3	Magne Andersen	6	Nedre plan (3)
4	Maya Christin Øvland	5	Nedre plan (4)
5	Sonja Wethrus	8	Øvre plan (5)
6	Richel Martinsen	4	Nedre plan (6)
7	Roald Skjæveland	10	Øvre plan (7)
8	Twinco Eiendom AS	7	
9	Per Hodnemyr	1	
10	Gerd Wedege	9	Øvre plan (10)
11	Ann Monica Bueklev	2	
12	Sigrund Hammen	3	Nedre plan (12)



Kartutsnittet viser de aktuelle plassene



Sorte tall viser parkeringsplassene og røde tall hvilke seksjoner som har de enkelte garasjer.

Rett utdrag

Siri M. Coward
Siri Marianne Coward

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Vennesla (4223)	5	31		1-16



Attestert kopi av dok.nr. 2020/2121449/200
Attestingstidspunkt 2026-08-19 10:25

Side 7 av 7



MARNAR JORDSKIFTERETT

Dok 68

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse 19-024782REN-JKRI
Dato 13.02.2020

Tinglysing - 19-024782REN-JKRI Lundeveien

Vi sender tinglygingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31.
Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Vennesla (4223)	5	31		1-16

Saken gjelder rettsendrende sak.

Når saken tinglyses, ber vi om at det påføres at saken gjelder regler om sambruk (bruksordning).

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Bedriftsnr. 974733161
Marnar jordskifterett
Postboks 508 Lund, 4605 Kristiansand

Vi ber om at grunnboksutskrift ikke legges ved når det tinglyste dokumentet returneres til oss.

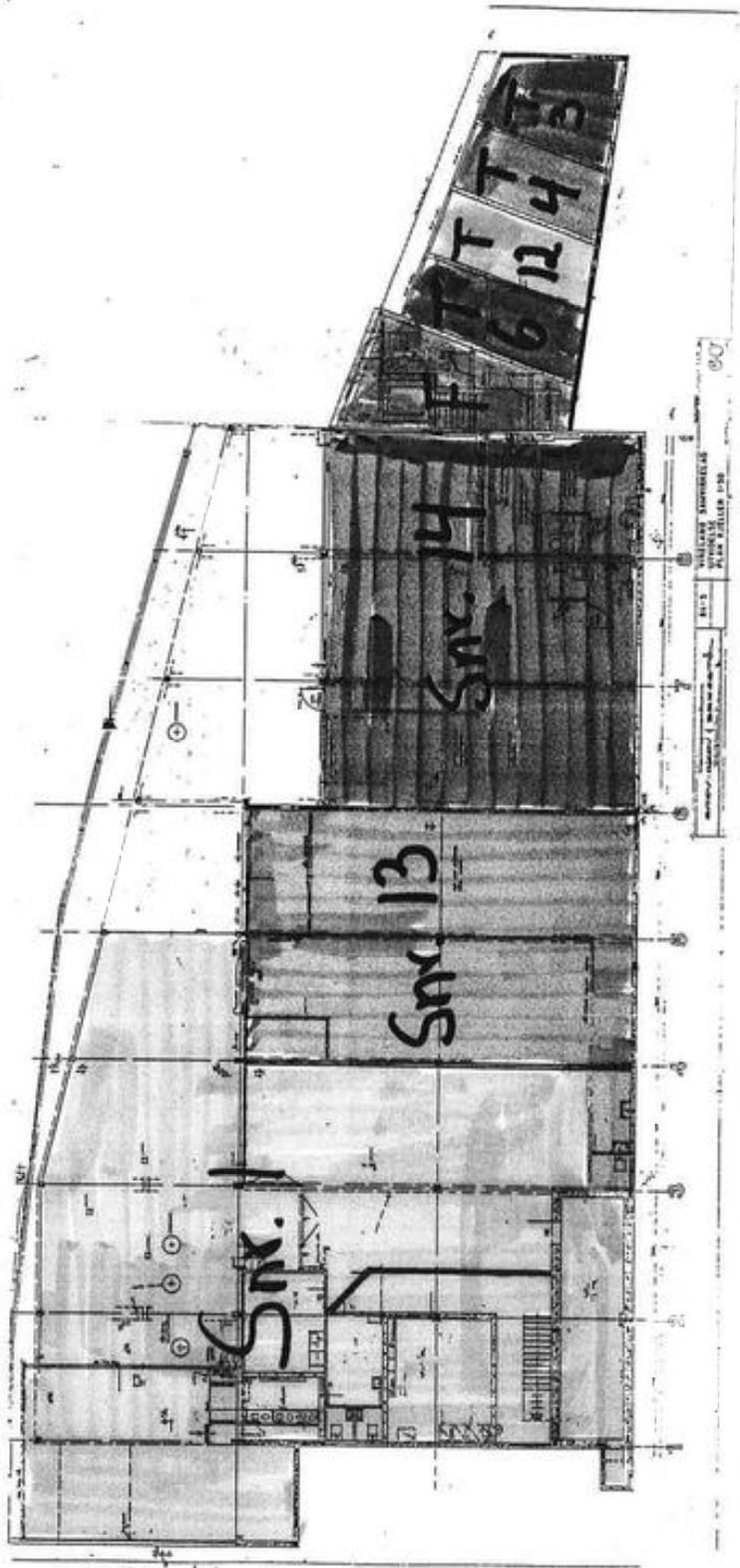
Med hilsen
Marnar jordskifterett

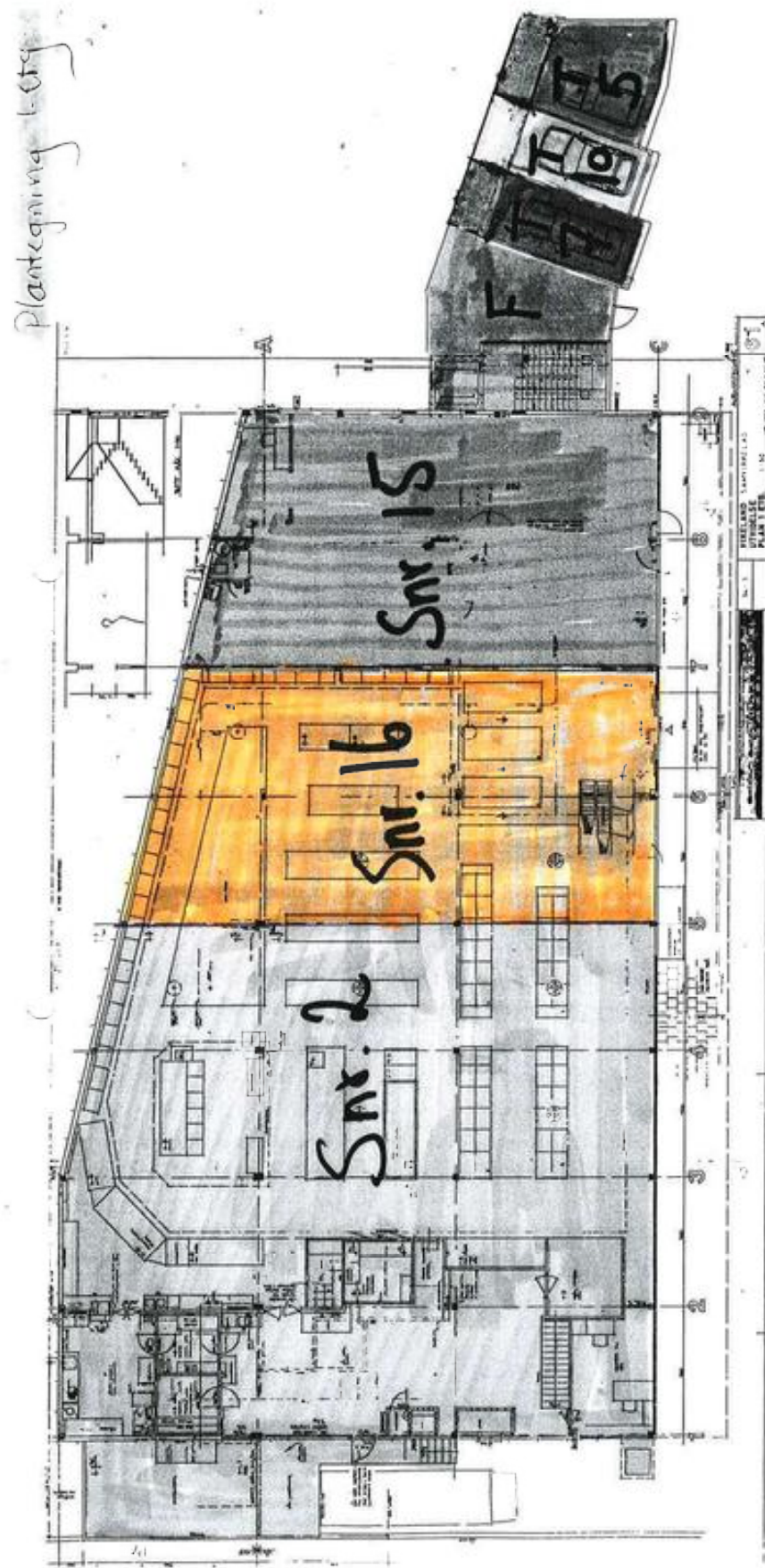
Siri M. Coward
førstekonsulent

Vedlegg
- tinglygingsutdrag med gjenpart

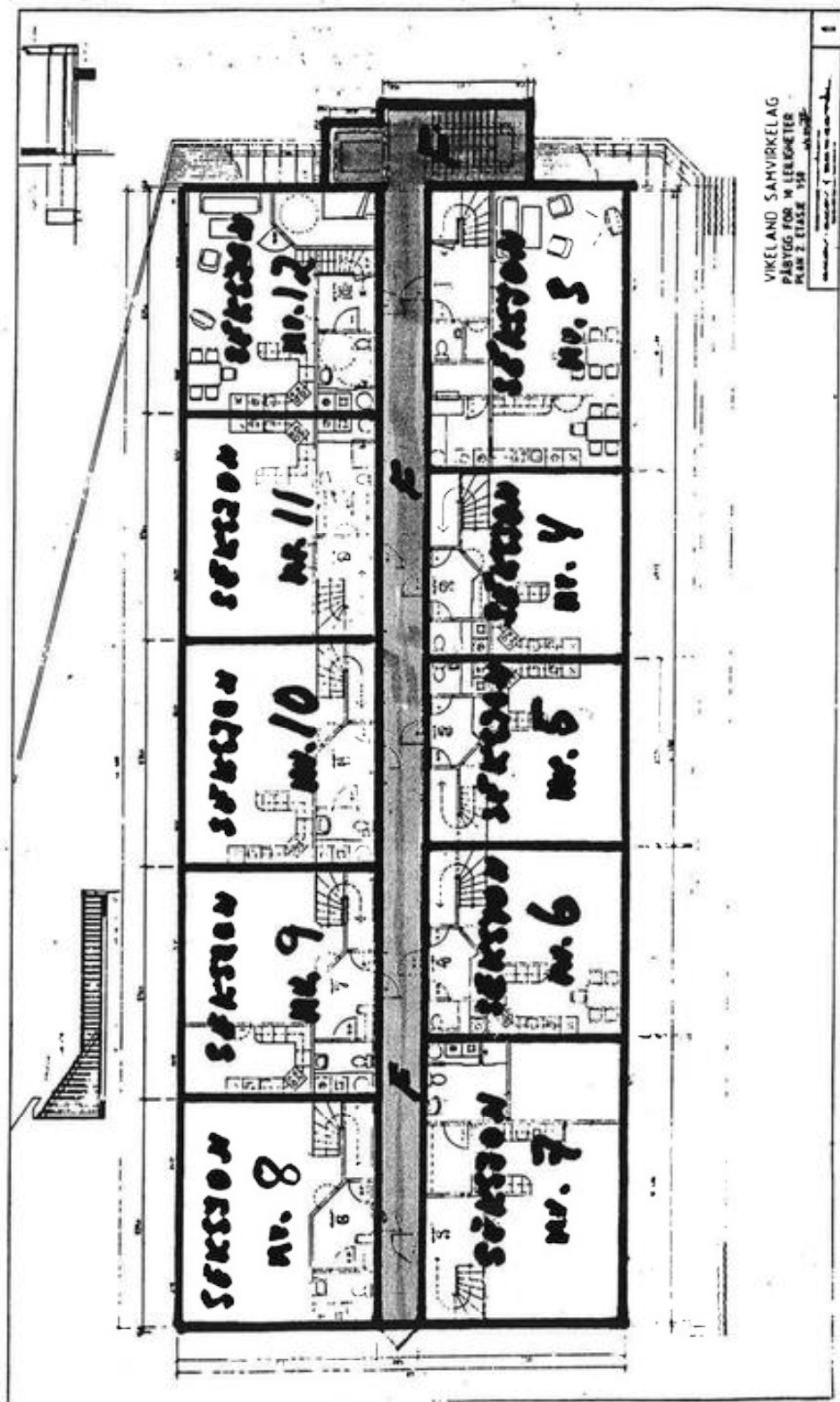
Postadresse Postboks 508 Lund, 4605 Kristiansand	Besøksadresse Fylkeshuset - Tordenskjoldsgt. 65, Kristiansand	E-post/Internet marnar.jordskifterett@domstol.no http://www.domstol.no/jkri	Organisasjonsnummer 974733161 Telefon 38794470
---	---	---	---

Plankning
Kjeller

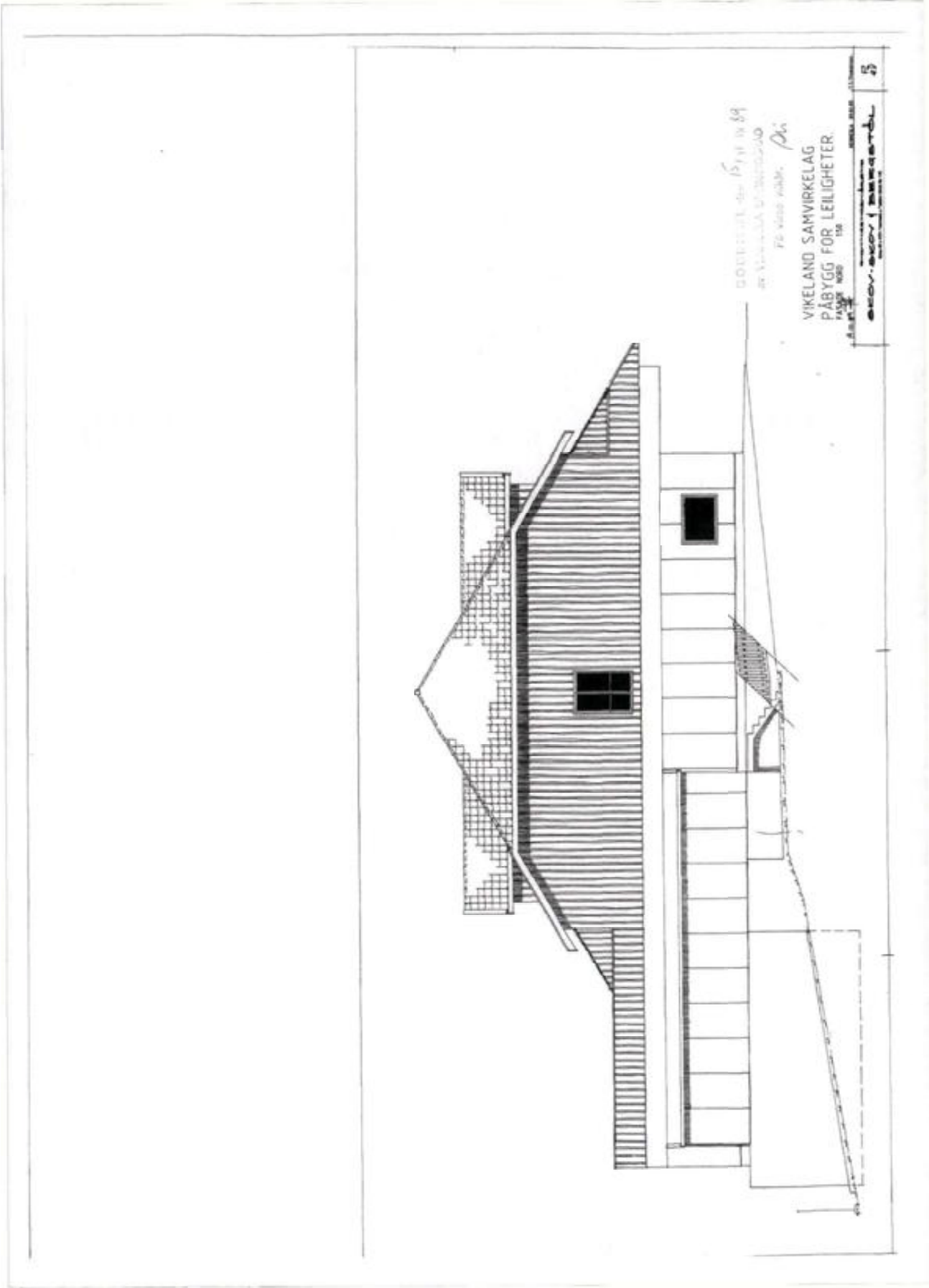
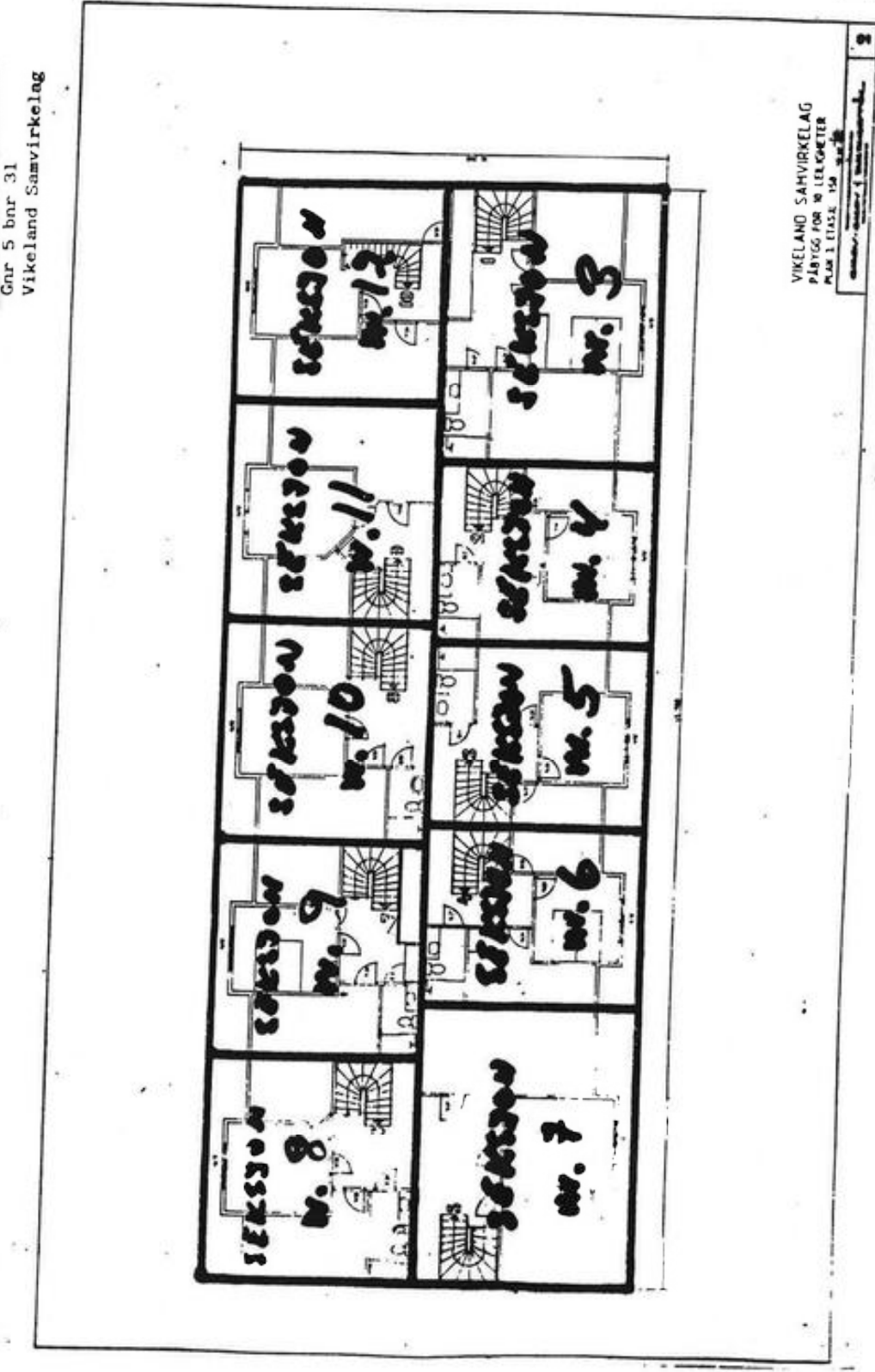


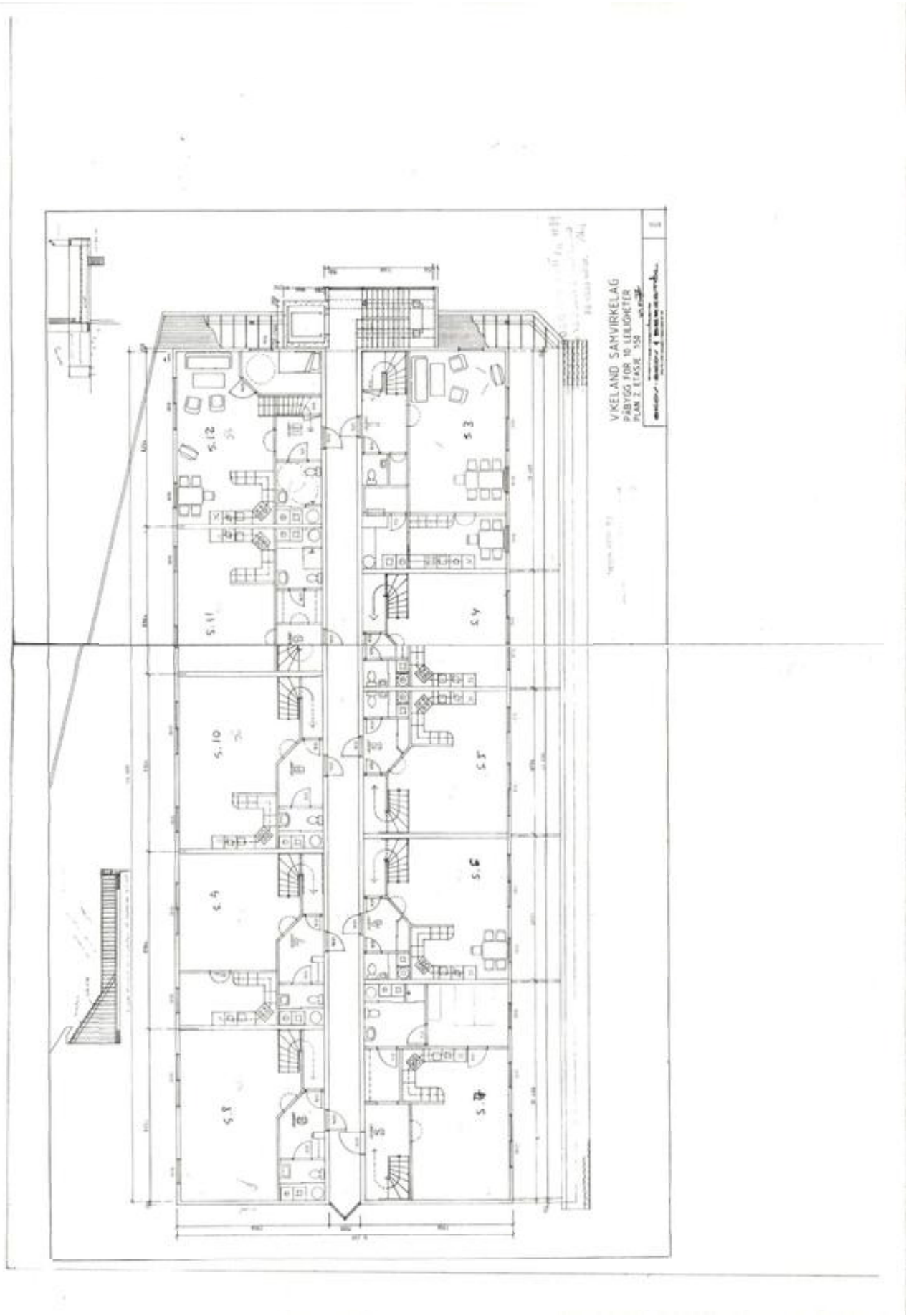
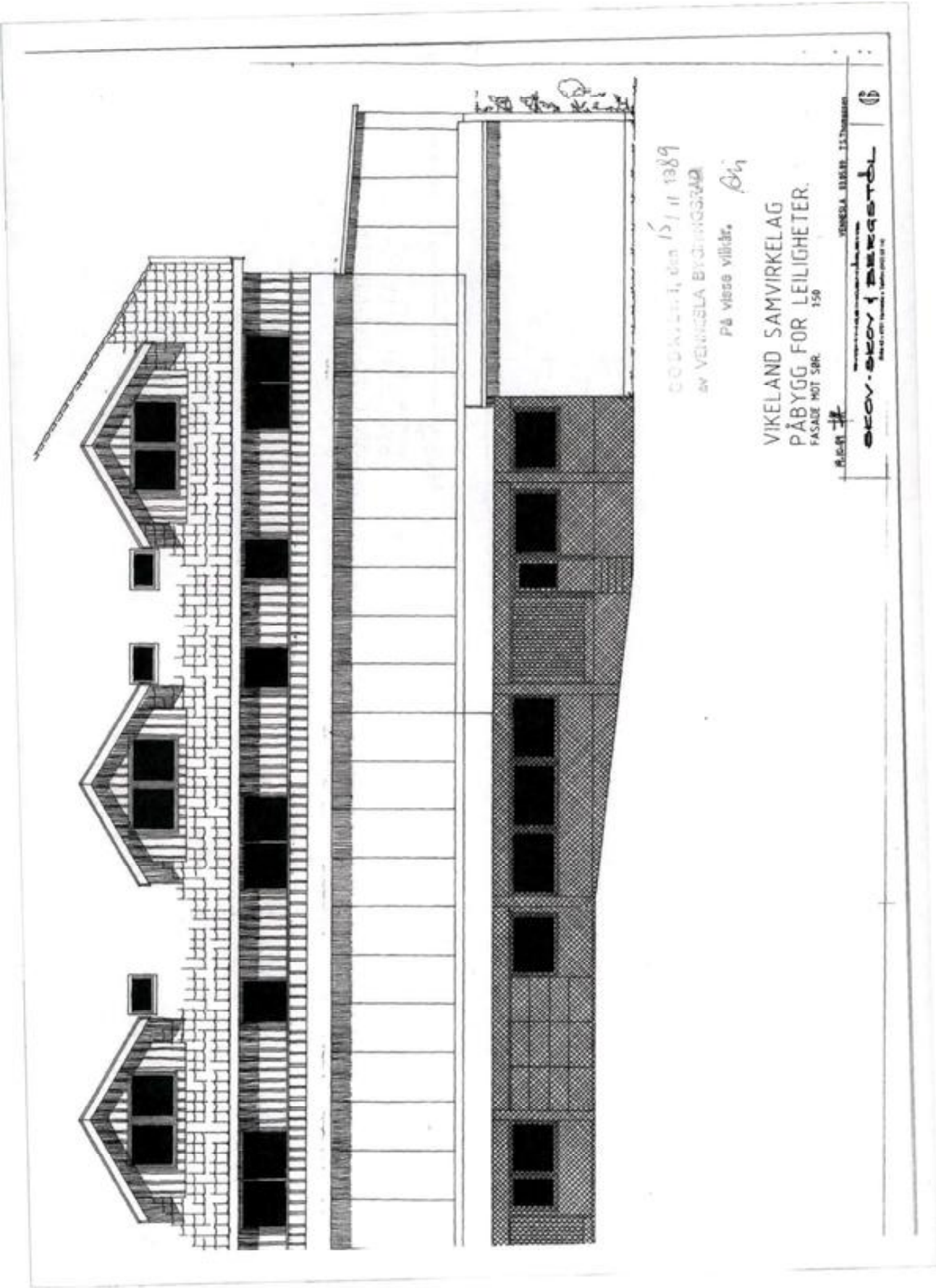


PLANTEGNING 2-ETASJE
Gnr 5 bnr 31
Vikeland Samvirkeag
i Vennesla.



PLANTEGNING 3. ETASJE
Gnr 5 bnr 31
Vikeland Samvirkeleg





VENNESLA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR
VIKELAND SENTRUM.

GENERELLE BESTEMMELSER:

§ 1.

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

§ 2.

Enkeltbygninger og deres plassering i et byggeområde kan ikke godkjennes før en detaljert bebyggelsesplan for hele byggeområdet eller en naturlig avgrenset del av det er godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal forelegges fylkesmannen. Arealer for lek må vises i bebyggelsesplan for boliger.

§ 3.

Etter bestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 4.

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

§ 5.

FORRETNINGER.

1. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
2. Innenfor de oppmerkede byggelinjer kan bebyggelsen utformes som sammenhengende bebyggelse. Bygningsrådet kan imidlertid, under henvisning til paragraf 4, tillate annen utforming.
3. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

4. Hver forretning skal på egen grunn eller i felles anlegg for flere eiendommer sikre plass for parkering, samt på- og avlessing i samsvar med bygningsvedtekter for Vennesla kommune.

5. Bygningens høyde må ikke overstige 4 m for 1 etasjes og 7 m for 2 etasjers bygg, til gesims over ferdig planert terreng. Total høyde på bygningen skal ikke overskride 10 m.

Bygningenes grunnflate skal ikke overskride 35% av tomtens areal.

6. Bygningene skal ha mønetak.

§ 6.

FORRETNINGER/INDUSTRI.

1. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

2. Innenfor de oppmerkede byggelinjer kan bebyggelsen utformes som sammenhengende bebyggelse. Bygningsrådet kan imidlertid, under henvisning til paragraf 4, tillate annen utforming.

3. Areal kan utnyttes til forretning/håndverk/industri eller andre serviceanlegg. Bolig som har direkte tilknytning til virksomheten kan tillates innredet av bygningsrådet i samsvar med paragraf 2.

4. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller ulempe for den offentlige ferdsel.

5. Hver bedrift/forretning skal på egen grunn eller i felles anlegg for flere eiendommer sikre plass for parkering, samt på- og avlessing i samsvar med bygningsvedtekter for Vennesla kommune.

6. Bygningens høyde må ikke overstige 4 m for 1 etasjes og 7 m for 2 etasjers bygg, til gesims over ferdig planert terreng. Total høyde på bygningen skal ikke overskride 10 m.

Bygningenes grunnflate skal ikke overskride 35% av tomtens areal.

7. Bygningene skal ha mønetak.

§ 7.

FORRETNING/BOLIG OG FORRETNING/BOLIG/PARKERING.

1. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

2. Innenfor de oppmerkede byggelinjer kan bebyggelsen utformes som

sammenhengende bebyggelse. Bygningsrådet kan imidlertid, under henvisning til paragraf 4, tillate annen utforming.

3. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

4. Hver forretning/bolig skal på egen grunn eller i felles anlegg for flere eiendommer sikre plass for parkering, samt på- og avlessing i samsvar med bygningsvedtekter for Vennesla kommune.

5. Bygningens høyde må ikke overstige 4 m for 1 etasjes og 7 m for 2 etasjers bygg, til gesims over ferdig planert terreng. Total høyde på bygg skal ikke overskride 10 m.

Bygningenes grunnflate skal ikke overskride 35% av tomtens areal.

6. Bygningene skal ha mønetak.

7. Byggemeldinger skal sendes vegvesenet for godkjenning av nye avkjørsler.

§ 8.

Høyde på hekk/gjerde mot offentlige trafikkområder skal ikke overstige 60 cm.

§ 9.

Utearealene skal gis en parkmessig behandling. Det skal utarbeides plan for disse som skal godkjennes av teknisk etat.

§ 10.

TRAFIKKSTØY.

Det kan stilles krav til ny bebyggelse i nærheten av Rv. 405, Lundevegen 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 byggeforskriftene.

Ved nybygging er det tiltakshavers ansvar å besørge tilfredsstillende forhold m.h.t. støy og vibrasjon fra vei og jernbane.

§ 11.

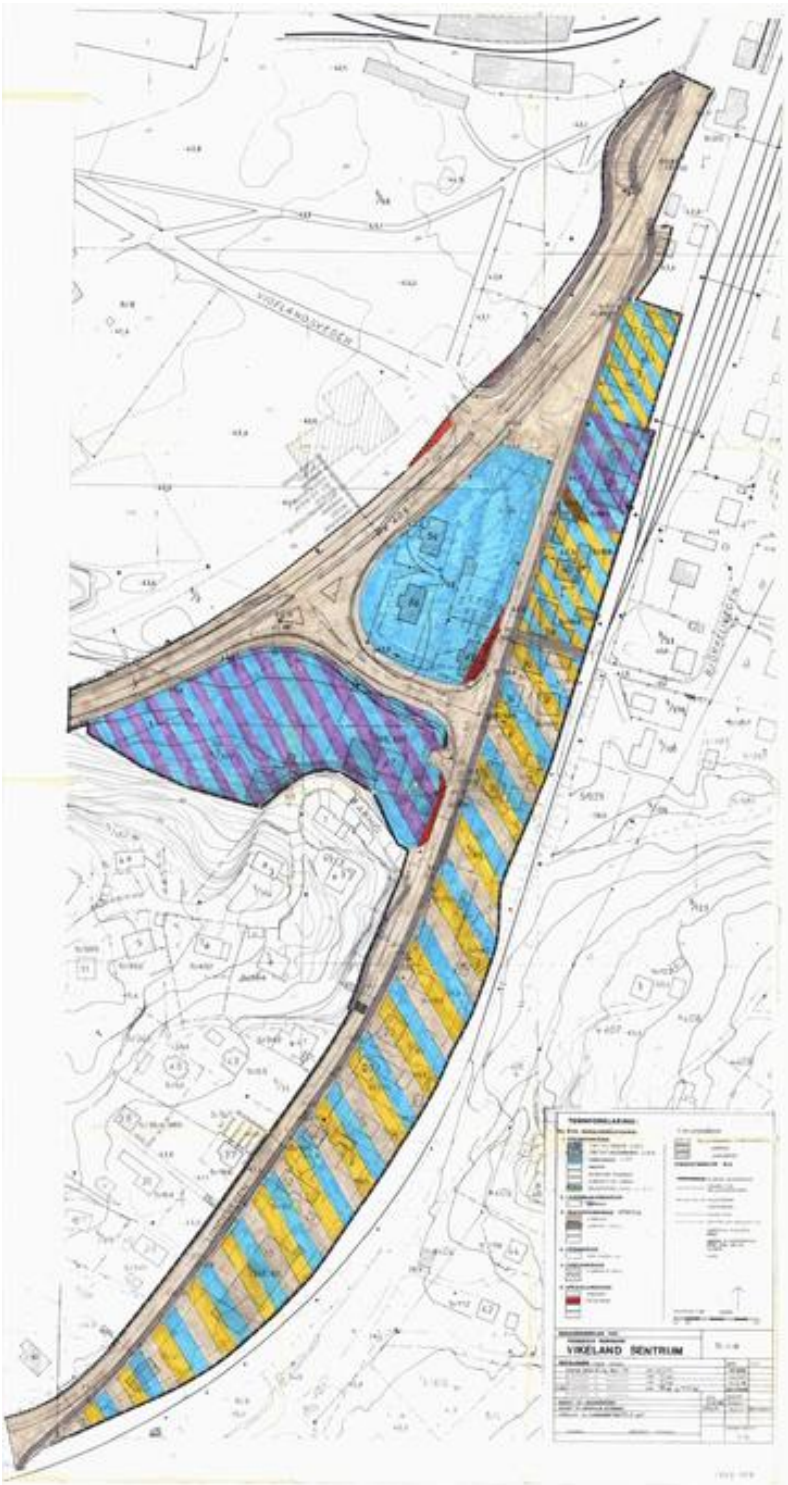
Planer om nybygg i områdene som grenser mot jernbanen, skal på forhånd forelegges Jernbaneverket som avgjør om det skal kreves tinglyst erklæring fra utbygger om at skade og ulempe som måtte oppstå som følge av jernbanedriften (f.eks. støy, rystelser, snø/steinsprut) er Jernbaneverket uvedkommende.

30.06.2026, 08:57

1997008.jpg (1315×2483)

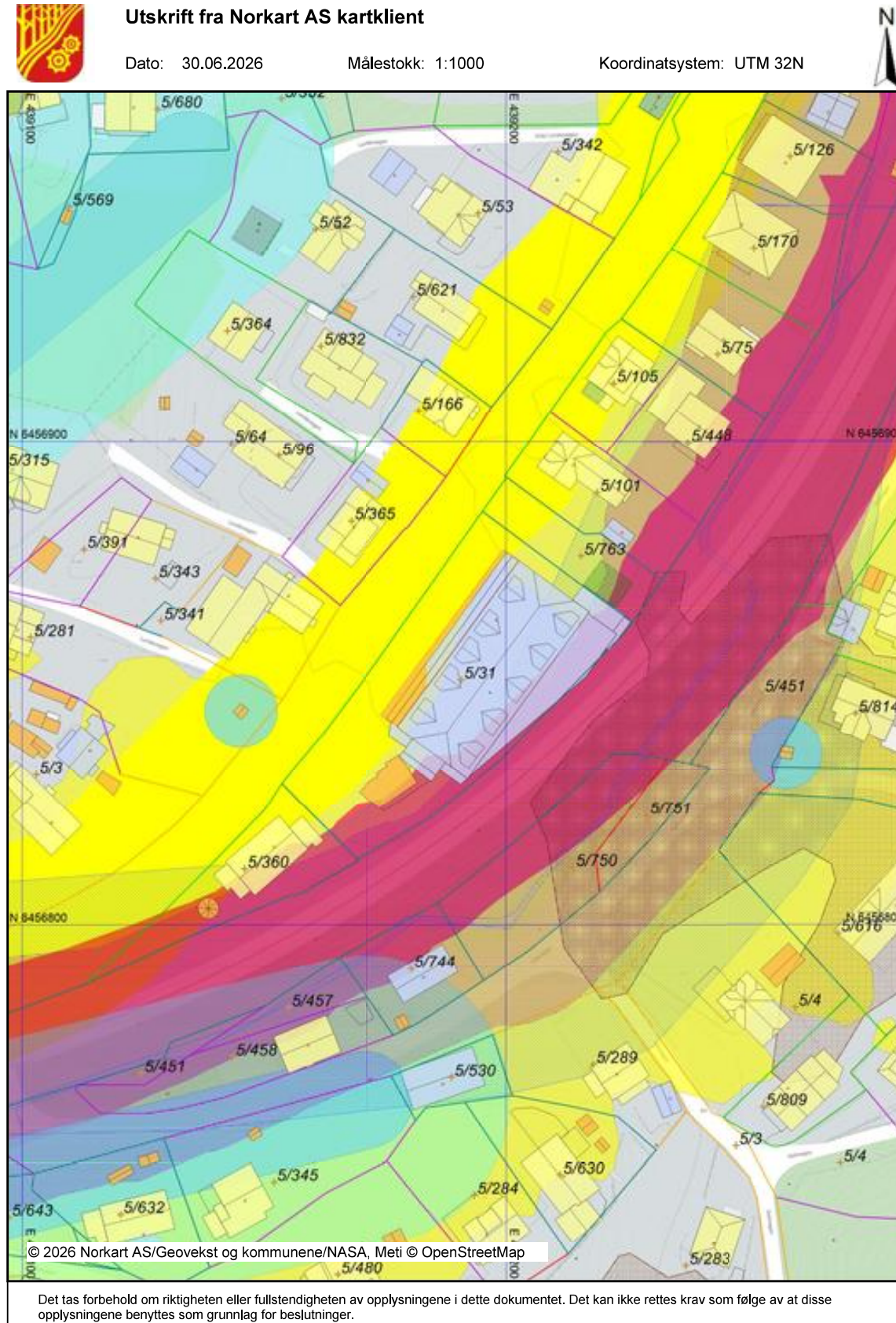
VENNESLA KOMMUNE, teknisk etat, den 17.april 1991.

Rev. 10.04.03 , §10,11.



<https://api.arealplaner.no/api/kunder/vennesla4223/dokumenter/62/download/1997008.jpg>

1/1



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Igangssettingstil
- Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
- Bygning, uten Bygningspunkt
- Bygningsavgrensning av tiltak

ABO

Bygninger

- Bygningsdelelrje
- TakspfangBunn
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Veranda
- Bygningslrje
- Takspfang
- Månelrje
- Låvebru

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Skissensøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg
- Godkj. Bygningsending
- Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

ABO

Milchbrev nr. 3437
Inr. 69/79
Pst koll
Gnr. 5 bnr. 31
Nylund

Ar. 19 79 den 6/7 ble det i medhold af § 62 i bygningslov af 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og opmålingsforeninger, holdt kart- og opmålingsforening over. Gnr. 5, bnr. 31 "Nyland" af skyld nr. 0,01.

Gammel matr. ejend.

Forretningen er forlængt av Håkon Lunden

som har grunnbokshjernet i eiendomsgn.

Foreningen ble administrert av oppgjæfen i Vennesla v/avd.ing. Haraldsted.
I nærver av karvne
Steen-Evangel og Ola Heggland.
Sjoud Larsen

Ved foretaksessens møte-

SKYDELINGSFORRETNING

SKYLDELINGSFORRETNING

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensen er som beskrevet foran.

Parasetilen skal anvendes til

Skylden fra den fraskilte del

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den friskeste del er gitt bruksnavnet

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning for de 2 skyfodelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forskning.

Grenzbetrachtung:

[illegible]

Parcellens grænser, størrelse og form fremgår af grænsebeskrivelse og kart. Kart-
værkets faste mærker (bolter, rør) som måtte findes på parcellen må ikke fjernes uden
med opmålingschefens samtykke.

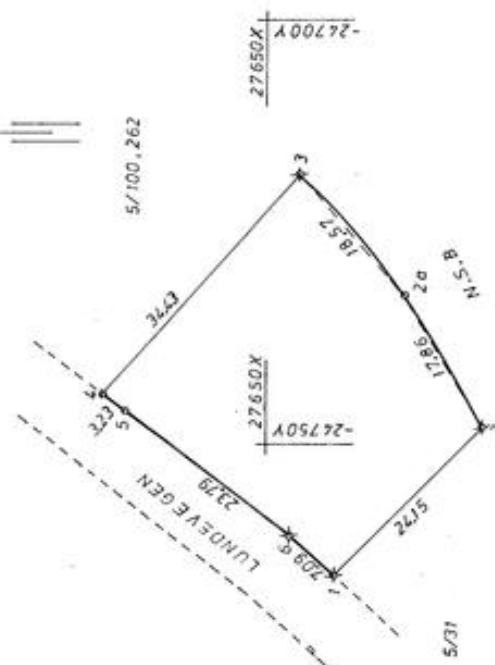
Vennesta oppmålingsvesen

MÁLEBREVŠKART

over

Nylund.....
Gnr. 5. bnr. 31.....
Areal: 1041.m2.....
Målestokk: 1:500.....

WORD



KORDINATER

ppt.	$\bar{y}$	$\bar{x}$
1	-24765.12	27641.92
2	-24747.91	27624.98
2a	-24732.50	27634.00
3	-24718.34	27646.02
4	-24744.15	27668.80
5	-24746.11	27666.23
6	-24760.51	27647.30



Energiattest



Adresse Lundevegen 10, 4708 VENNESLA	
Dato for energimerking 19.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-335168
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 8995869
Gårdsnummer 5	Bruksnummer 31
Seksjonsnummer 8	Bruksenhetsnummer H0206



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1990	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 109,0 m²	Oppvarmet bruksareal 109,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 143,17 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 137,07 kWh/m²	Totalt levert pr. år 14 941 kWh
--	---



Lundevegen 10, 4708 VENNESLA



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Lundevegen 10, 4708 VENNESLA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

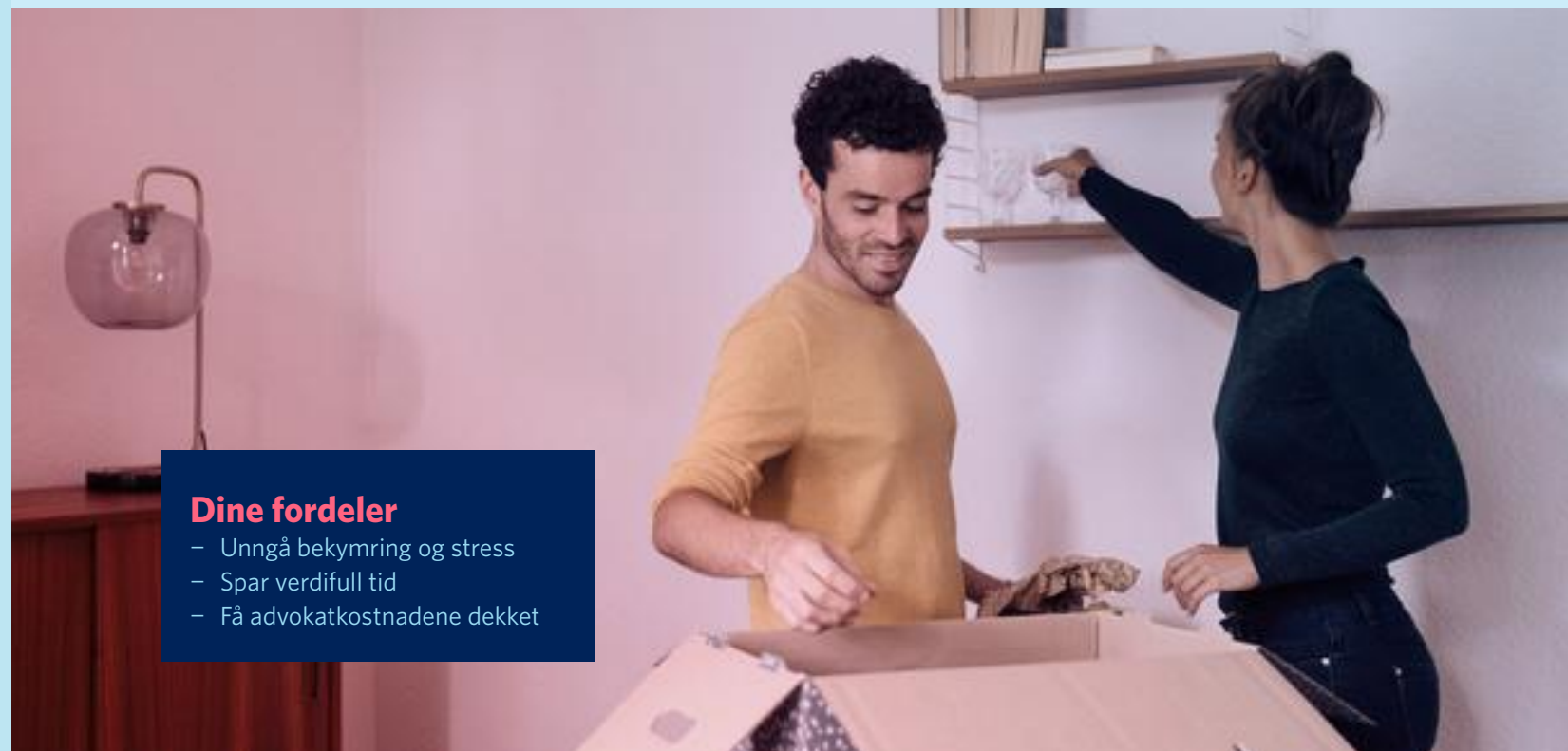
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

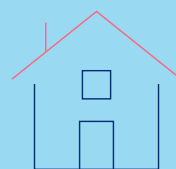
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg 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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

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 derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Lundevegen 10, 4708 VENNESLA. Gnr. 5, bnr. 31, snr. 8 i Sameiet Lundevegen 10, oppdragsnr.: 2400260082
Megler: Asbjørn Svaland, mobil: 45909100, e-post: asbjorn@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Emma Storkås
Eiendomsmeglerfullmektig
41 88 37 78
emma@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Kristiansand
Fjellgata 4, 4612 KRISTIANSAND S, 459 09 100, kristiansand@proaktiv.no